Житлова політика в Україні

Черенько Л.

ІДСД ім. М.В.Птухи НАН України

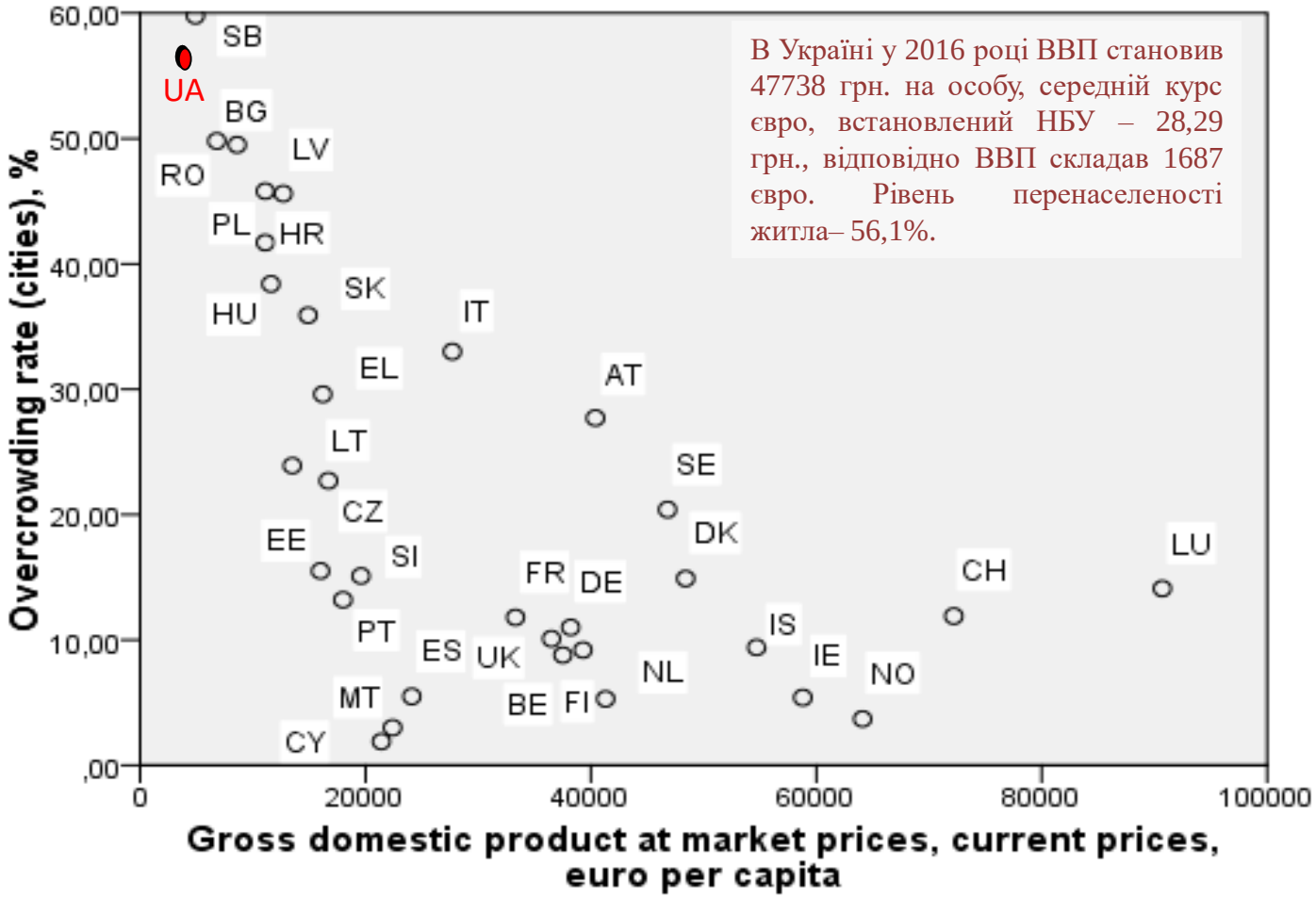
Використано матеріали наукового дослідження сектору досліджень рівня життя ІДСД НАН України «Житлові умови населення: детермінанти, соціально-демографічні наслідки, політика регулювання»

Основні питання для обговорення

1. Житлові умови населення: чинники, рівень задоволення потреб, ключові проблеми
2. Оцінка можливості покращення житлових умов
3. Недоліки та прорахунки житлової політики
4. Формування сучасної житлової політики: базові принципи, нові підходи, вибір пріоритетів

Економічний чинник житлових умов

Співвідношення між ВВП на душу населення та рівнем перенаселеності житла у країнах ЄС та Україні, 2016 р.



В Україні у 2016 році ВВП становив 47738 грн. на особу, середній курс євро, встановлений НБУ – 28,29 грн., відповідно ВВП складав 1687 євро. Рівень перенаселеності житла– 56,1%.

Особа живе в перенаселеному житлі, якщо домогосподарство не має у своєму розпорядженні мінімум необхідних кімнат, рівний:

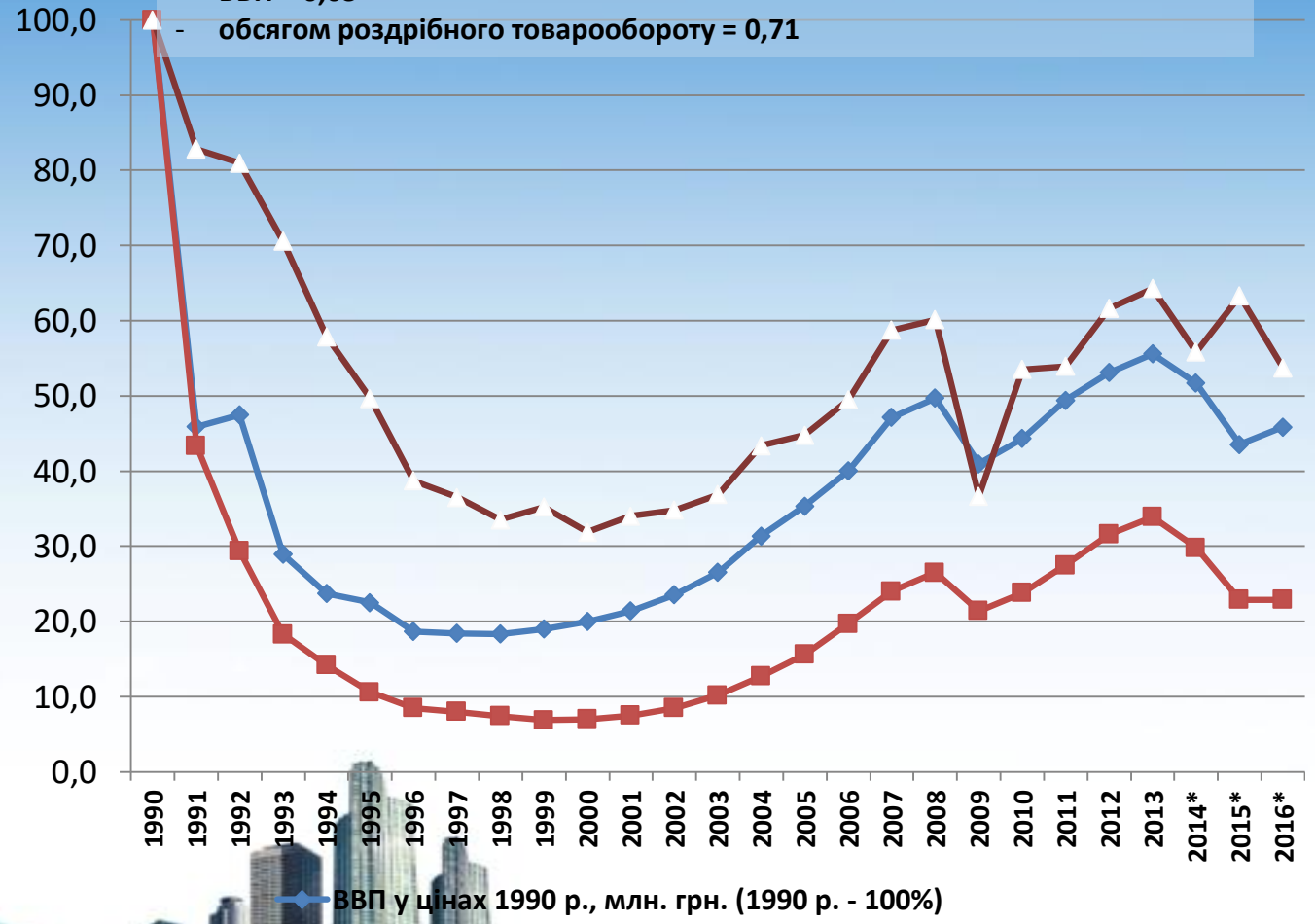
- одна кімната для домогосподарства;
- одна кімната для пари в домогосподарстві;
- одна кімната для кожної особи у віці 18 років і більше;
- одна кімната для пари осіб однієї статі у віці від 12 до 17 років;
- одна кімната для кожної особи у віці 12-17 років, яка не включена до попередньої категорії;
- одна кімната для пари дітей віком до 12 років.

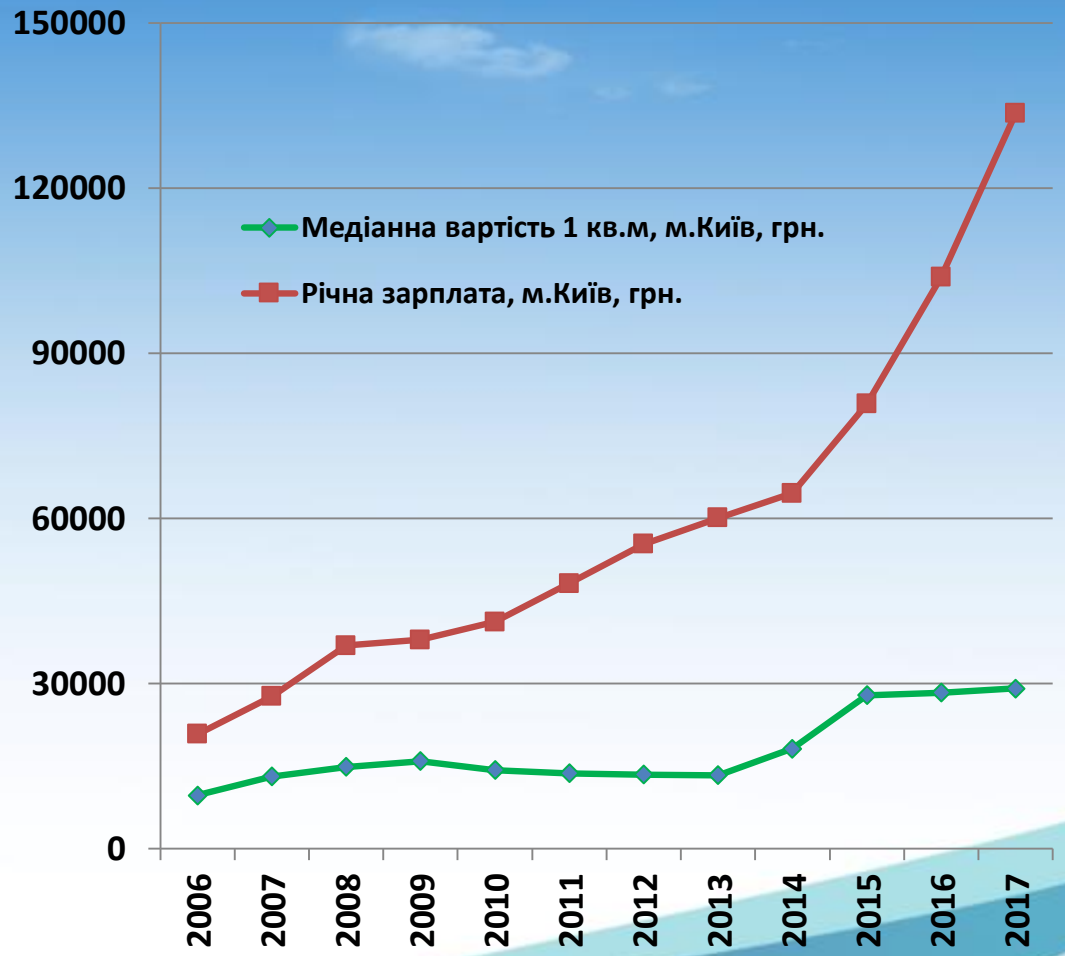
Економічний чинник житлових умов (2)

Динаміка ВВП, роздрібного товарообороту підприємств та введення в експлуатацію житла, Україна, у відсотках до 1990 р.

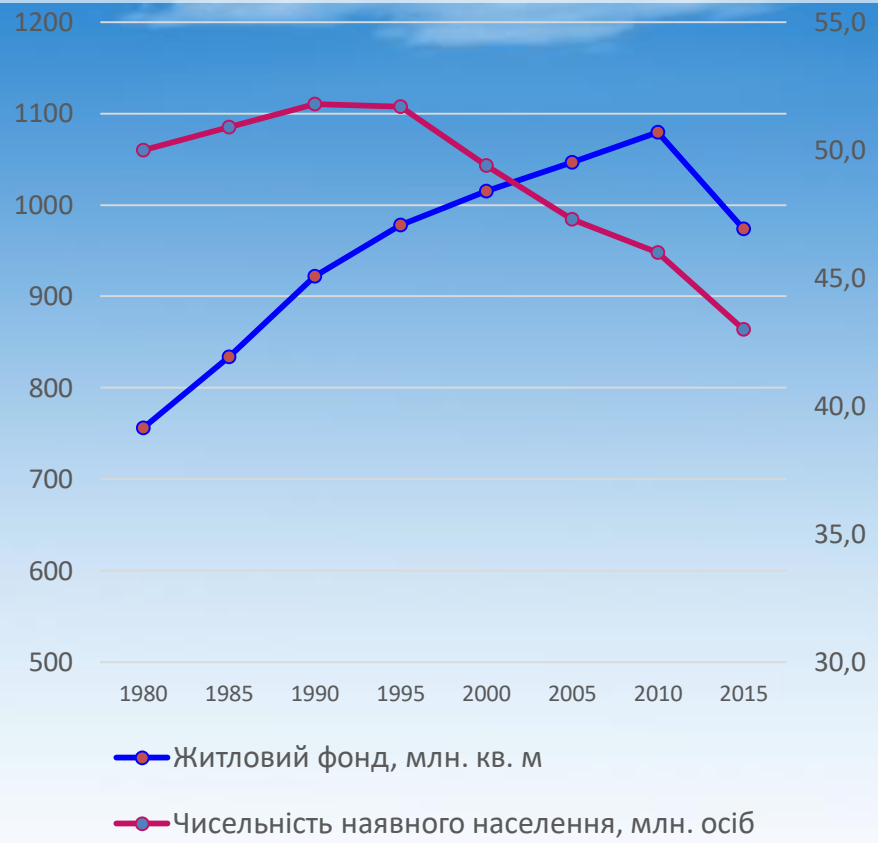
Коефіцієнт детермінації R^2 між обсягом введення в експлуатацію житла та:

- **ВВП = 0,63**
- **обсягом роздрібного товарообороту = 0,71**

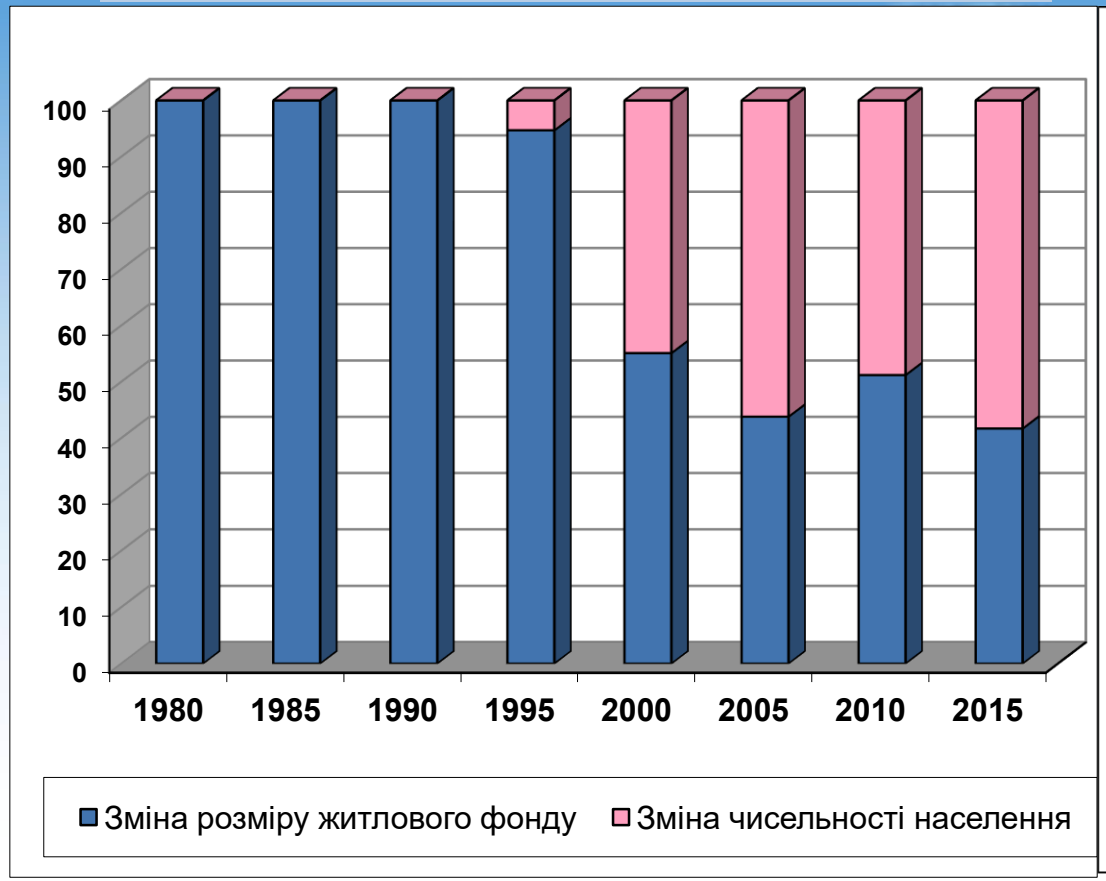




Демографічний чинник житлових умов



Ключові фактори, що впливають на зміну рівня забезпеченості населення України загальною площею житла, %, 1980-2015



Вклад кожного фактору розраховуюся методом повних ланцюгових підстановок:

1) розрахунок базового, умовного та звітного показників:

$$Y_0 = F^1_0 / F^2_0;\ Y_{UM} = F^1_1 / F^2_0;\ Y_1 = F^1_1 / F^2_1$$

Y - Середня забезпеченість житлом, м^2 загальної площі;

F^1 – Наявний житловий фонд, млн. м^2;

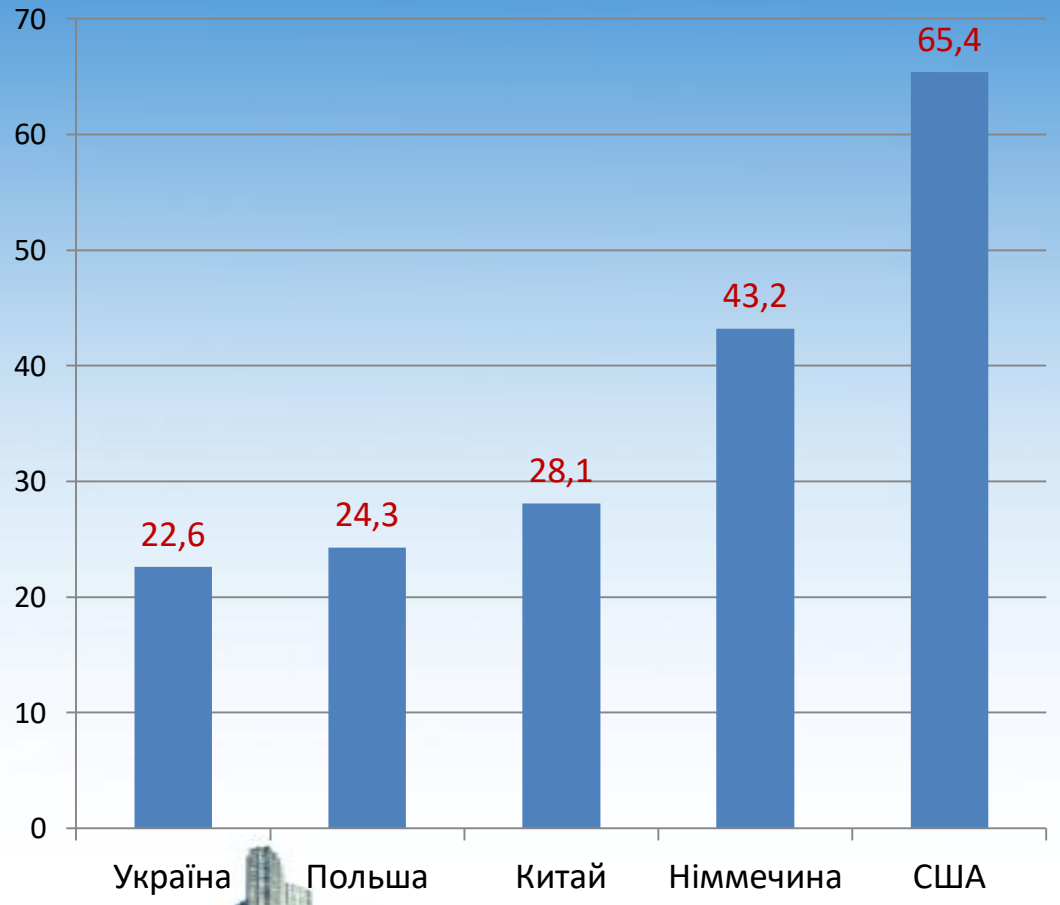
F^2 – Чисельність наявного населення, млн. осіб

2) Розрахунок впливу окремих факторів на середню забезпеченість житлом:

$$\Delta Y_{F1} = Y_{um} - Y_0$$
$$\Delta Y_{F2} = Y_1 - Y_{um}$$

Забезпеченість населення України житлом порівняно з іншими країнами

Рівень забезпечення загальною площею житла населення окремих країнах світу, м² на особу



Рівень забезпеченості окремими кімнатами в розрахунку на одну особу

Розраховано за даними Євростату https://ec.europa.eu/eurostat, Світового банку https://www.worldbank.org та Держстату України https://ukrstat.gov.ua

Перенаселеність житла: Україна та ЄС

Джерело: дані вибіркового обстеження ЄС (EU SILC),
дані ОУЖД, проведеного у листопаді 2016 року

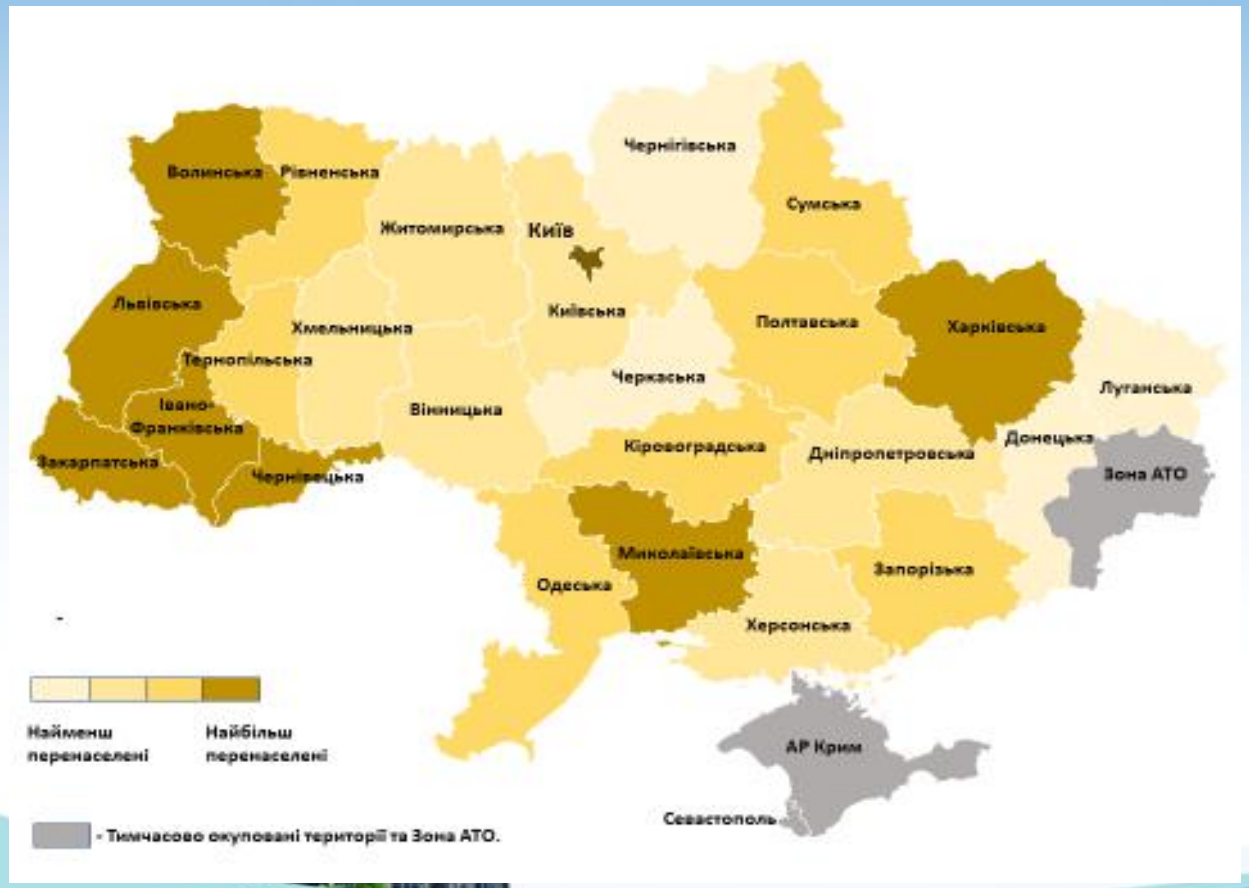
Частка населення, яке проживає у перенаселеному житлі , 2014 р.

самотня особа	24,90%
самотня особа 65+	15,70%
подружжя	45,40%
подружжя 65+	46,40%
подружжя і 1 дитина до 12 років	91,20%
подружжя і 2 дитини до 12 років	89,10%
подружжя і 3 дитини до 12 років	98,70%
подружжя 1 дитина до 12 і 1 дитина 12-17	97,10%
подружжя і 2 дитини 12-17 однієї статі	93,30%
подружжя і 2 дитини 12-17 різної статі	100,00%

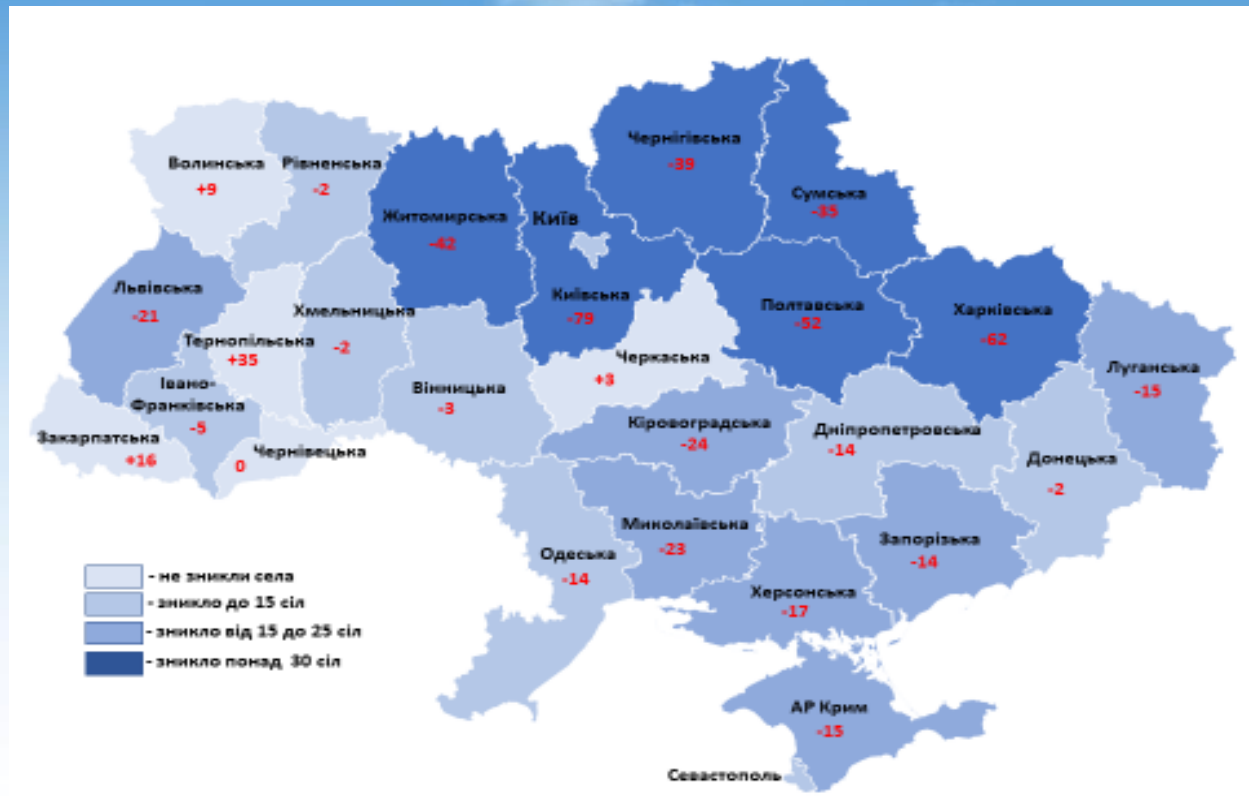
Велике місто	74,60%
Мале місто	58,90%
Сільська місцевість	50,00%

Рівень перенаселеності житла та зниклі населені пункти

Рівень перенаселеності житла за регіонами, ОУЖД 2014

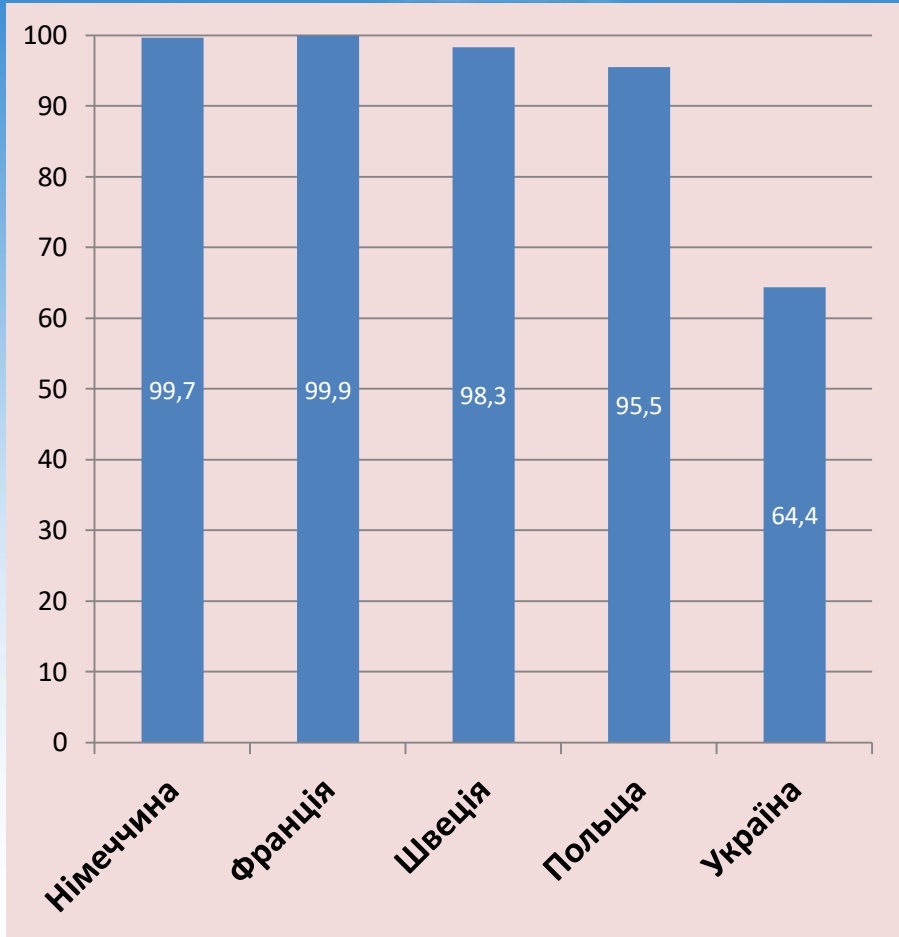


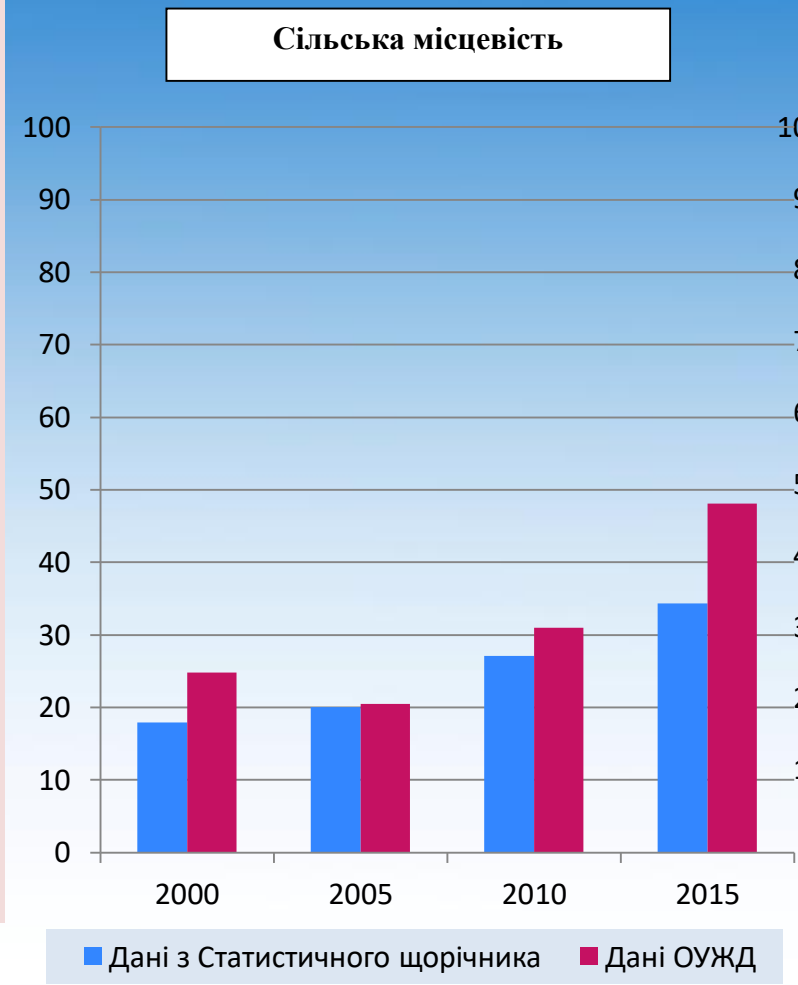
Кількість зниклих сіл в Україні (2013 рік порівняно з 1991 роком)

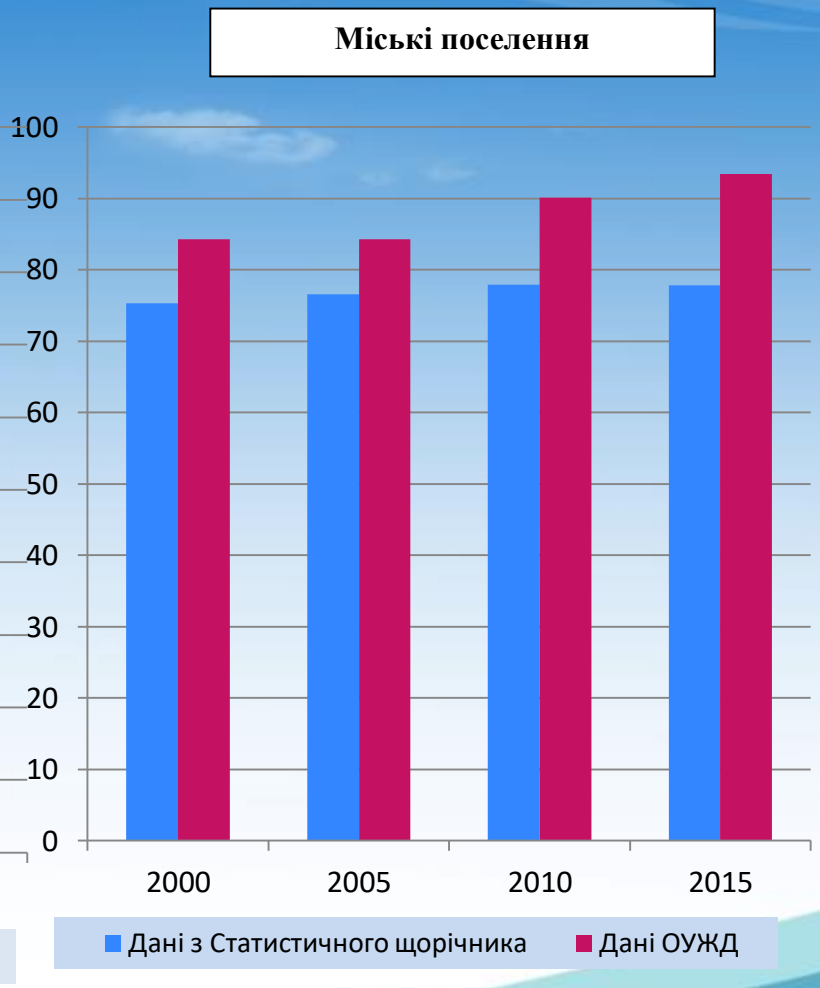


Джерело: Розрахунки ОУЖД, 2014
Апарат Верховної Ради України, Управління у зв'язках з місцевими органами влади і органами місцевого самоврядування

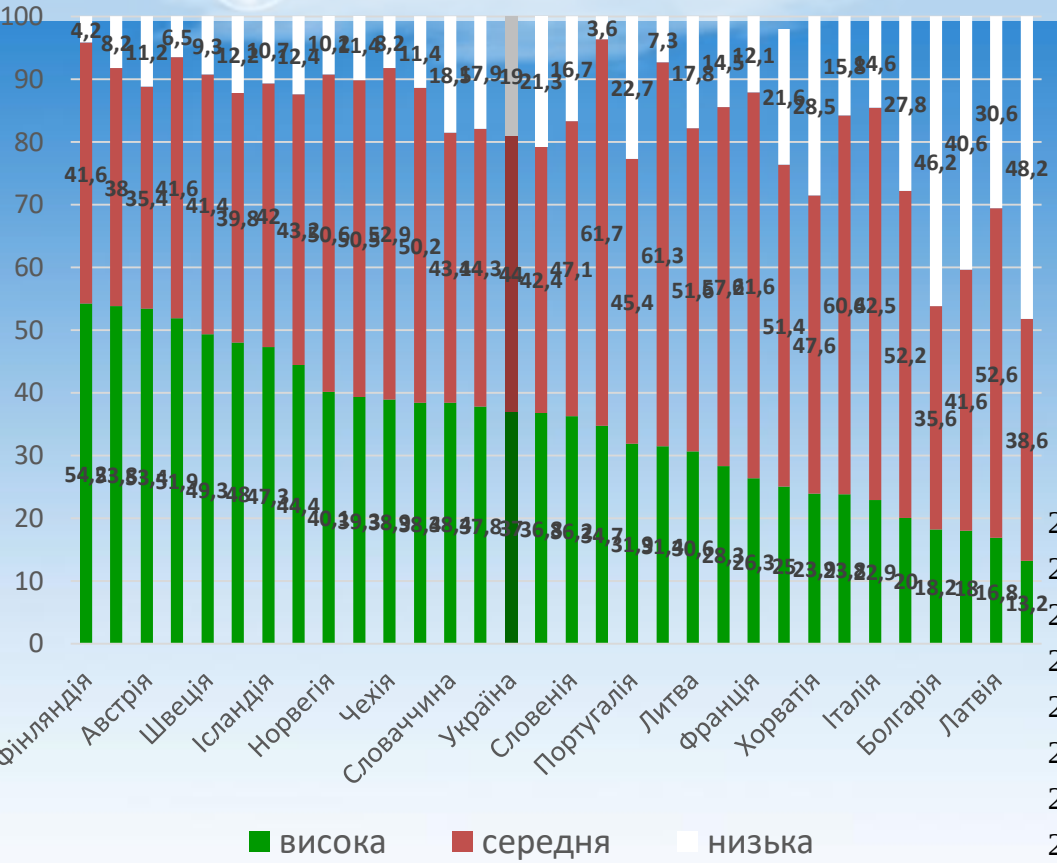
Питома вага житла в Україні, обладнаного водогоном





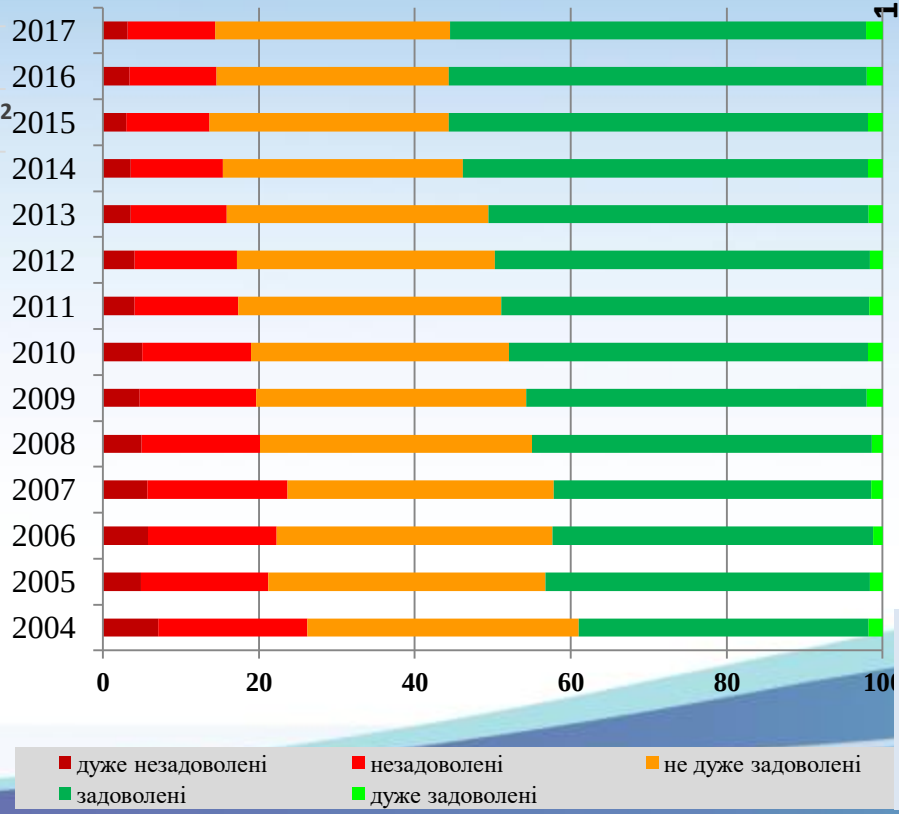


Задоволеність населення житловими умовами (Україна – ЄС)



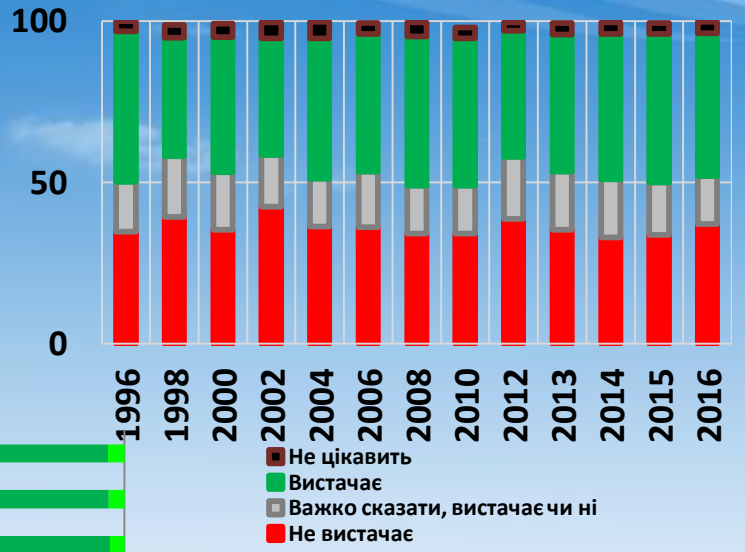
Джерело: Eurostat, Satiafaction with housing conditions, 2013
Соціологічна група «Рейтинг», опитування «Оцінка самопочуття українців» (грудень 2016)

Розподіл домогосподарств України за ступенем задоволення своїми житловими умовами, 2004-2017 рр.



Джерело: Обстеження умов життя домогосподарств України Держстату Україним

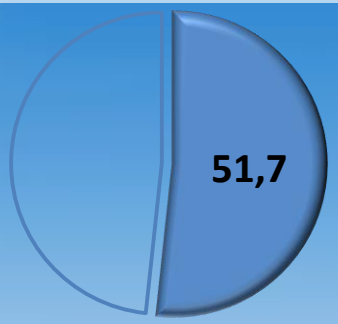
«Чи вистачає Вам хорошого житла?»



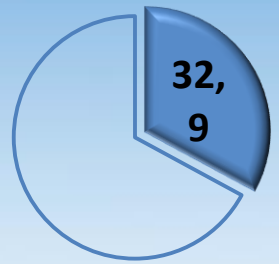
Джерело: «Українське суспільство: моніторинг соціальних змін». Випуск 3 (17) Інститут соціології НАН України, 2016

Визначення потреб в покращенні житлових умов

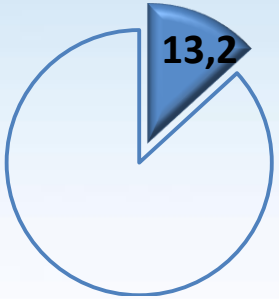
Частка домогосподарств, що не має мінімально необхідних житлових умов



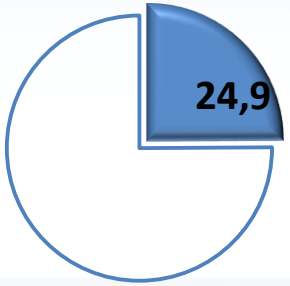
Частка домогосподарств, де менше кімнат ніж SILC-1

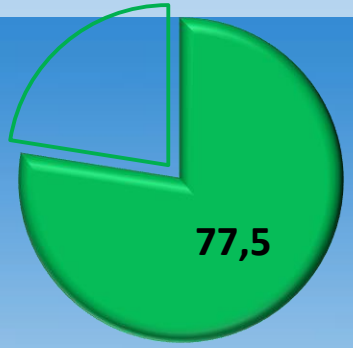


Частка домогосподарств, де менше ніж 13,65 кв. метри загальної площі на особу

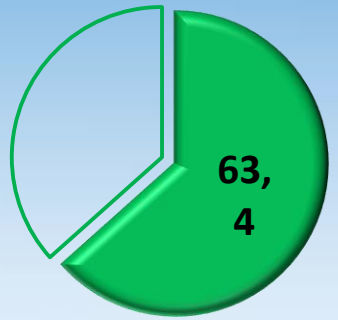


Частка домогосподарств де відсутні водогін та каналізація

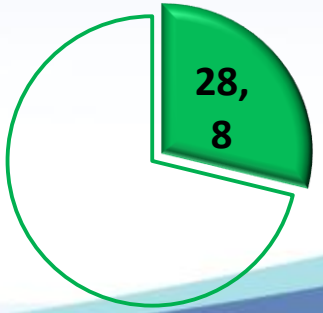




Частка домогосподарств, що не має нормальних житлових умов



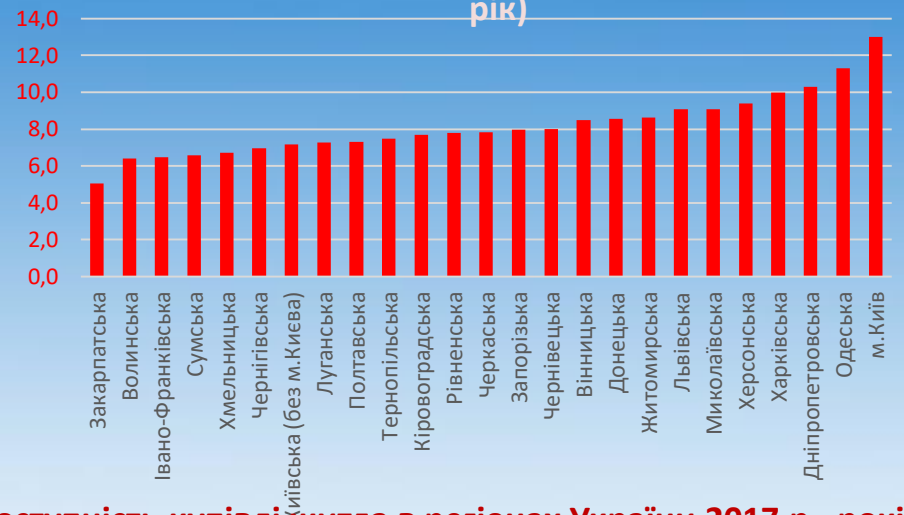
Частка домогосподарств, де менше кімнат ніж SILC



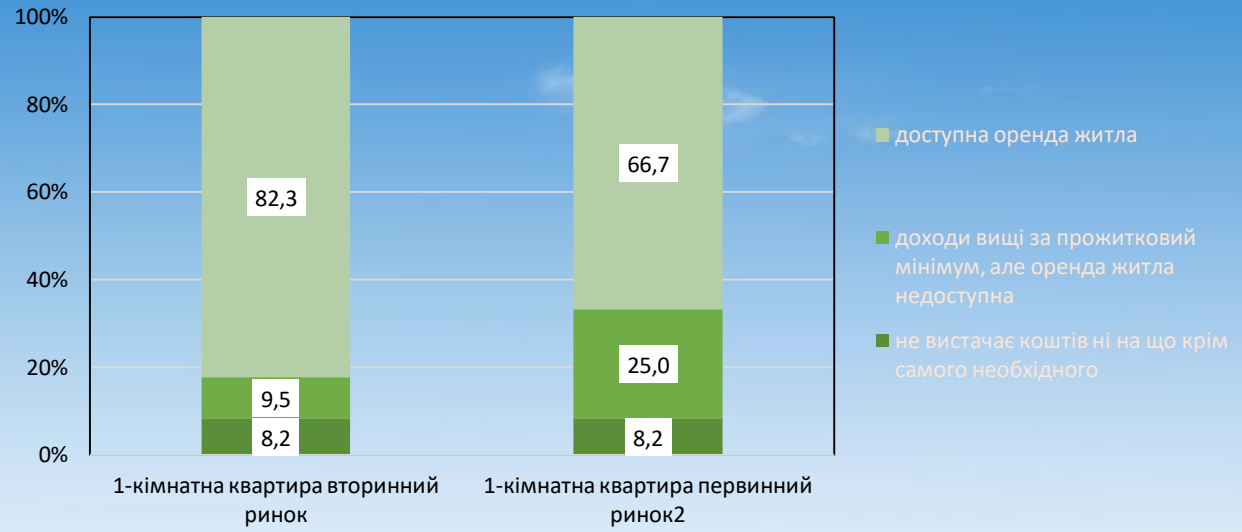
Частка домогосподарств, де відсутні душ чи ванна

Доступність купівлі та оренди житла для населення України

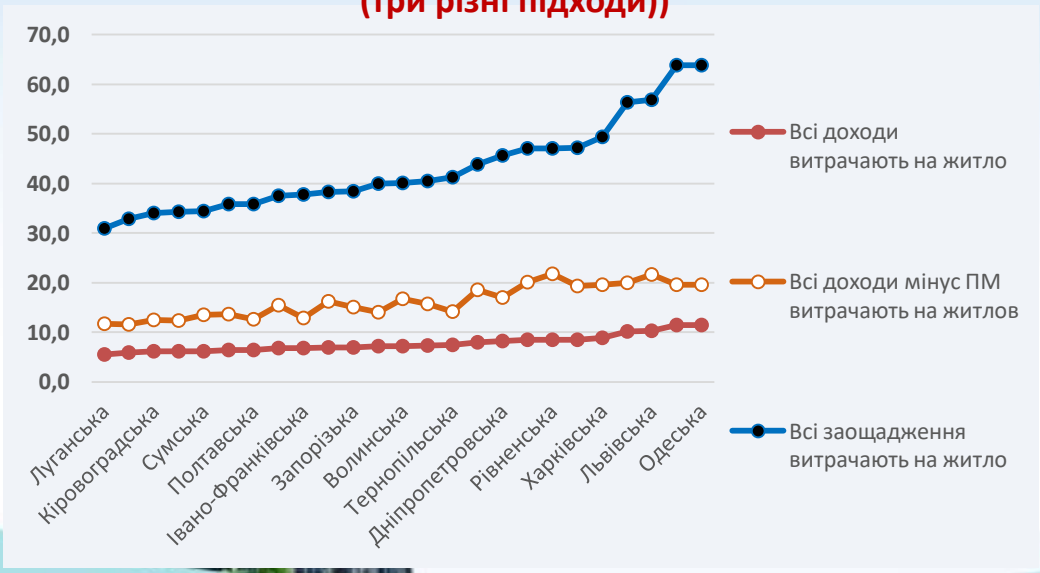
Доступність купівлі житла в регіонах України (за методикою ООН-ХАБІТАТ), 2017 р., років (медіанна вартість житла/медіанний дохід за рік)

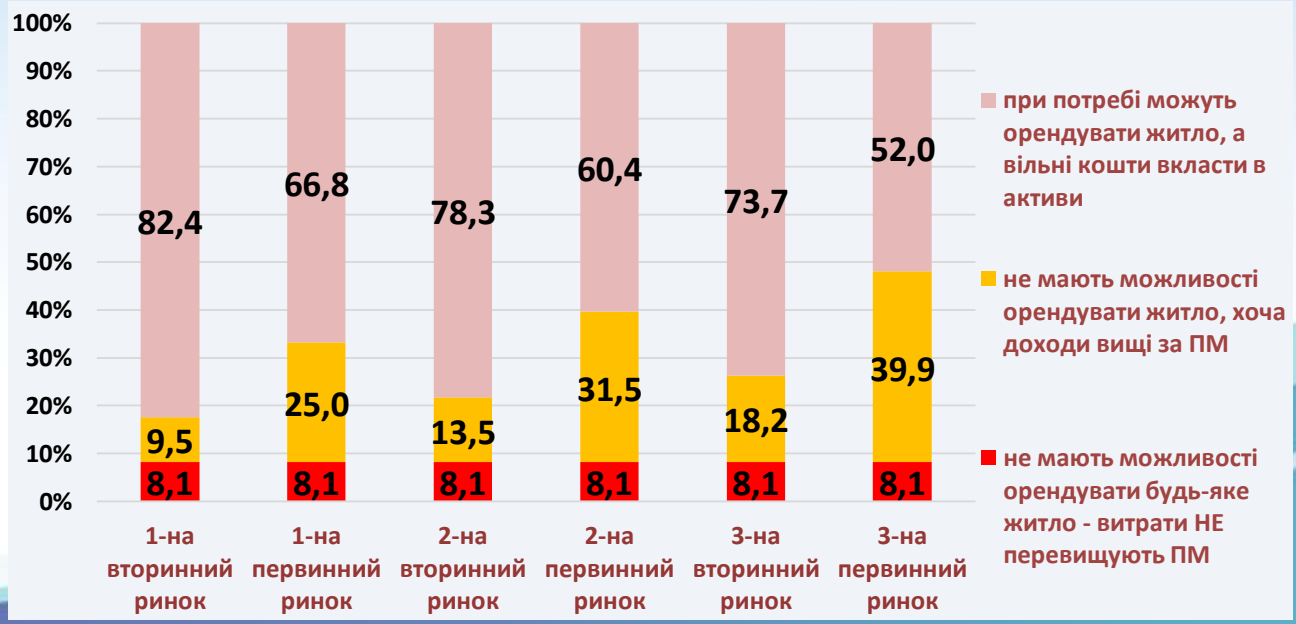


Розподіл населення щодо доступності оренди житла із різною кількістю кімнат, 2017 р., %



Доступність купівлі житла в регіонах України,2017 р., років (три різні підходи))





Оцінка вартості задоволення потреби у покращенні житлових умов до мінімального рівня , млрд грн на рік

Типи сімей	Вартість задоволення потреби в мінімальній кількості кімнат SILK-1, млрд грн (за рахунок оренди)
З дітьми, *з них*:	186,5
- з 1 дитиною	126,6
- з 2 дітьми	54,5
- з 3 та більше дітьми	5,4
Без дітей	69,2
Україна	255,7

Тип населеного пункту	Вартість підведення води до будинку, млрд грн
Велике місто	2,0
Мале місто	7,4
Сільська місцевість	31,0
Україна	40,3

Джерело: розраховано за даними ОУЖД

http://domik.ua/novosti/ceny-na-arendu-odnokomnatnyx-kvartir-v-raznyx-gorodax-ukrainy-v-mae-2018-goda-infografika-n256333.html
http://domik.ua/novosti/za-skolko-mozhno-arendovat-odnokomnatnuyu-kvartiru-v-novostrojkax-raznyx-regionov-ukrainy-v-mae-2018-goda-infografika-n256236.html
http://domik.ua/novosti/ceny-na-arendu-dvuxkomnatnyx-kvartir-v-raznyx-gorodax-ukrainy-v-mae-2018-goda-infografika-n256156.html
http://domik.ua/novosti/za-skolko-mozhno-arendovat-trexkomnatnuyu-kvartiru-v-raznyx-gorodax-ukrainy-v-mae-2018-goda-infografika---n256104.html
http://domik.ua/novosti/za-skolko-mozhno-arendovat-trexkomnatnuyu-kvartiru-v-novostrojkax-raznyx-regionov-ukrainy-v-aprele-2018-goda-infografika-n256051.html
http://domik.ua/novosti/ceny-na-arendu-dvuxkomnatnyx-kvartir-v-novostrojkax-raznyx-gorodov-ukrainy-v-aprele-2018-goda-infografika-n255903.html
https://www.burenie-ug.com.ua/uk/tsini/
https://www.olx.ua/obyavlenie/burenie-skvazhin-druzhkovka-slavyansk-liman-kurahovo-bahmut-i-dr-IDAnYw2.html#04ddaa33a2
https://www.ria.com/burenye-y-remont-skvazhyn-pod-vodu-50982251.html
https://www.olx.ua/obyavlenie/professionalnoe-burenie-skvazhin-IDiedS8.html#3e412fa309
https://teplo-lviv.ibud.ua/ru/company-prais/burenie-skvazhiny-dlya-vody-v-ogranichennykh-mestakh-teplo-lviv-2582831?utm_source=ibud.ua&utm_medium=price
http://burenie.ks.ua/
https://www.truba.ua/vodosnabjenie/p-64099-n-%D0%91%D1%83%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5+%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D0%B6%D0%B8%D0%BD+%D0%BD%D0%B0+%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%83
https://www.truba.ua/vodosnabjenie/p-59831-n-%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5+%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D0%B6%D0%B8%D0%BD+%D0%BF%D0%BE%D0%B4+%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%83
http://geologrivne.com.ua/ .

Основні напрями житлової політики

1. Забезпечення житлом
2. Допомога в утриманні житла
3. Здійснення масштабних проектів на муніципальному та державному рівнях (будівництво, реновація, реконструкція)
4. Специфіка житлової політики в об’єднаних територіальних громадах

Недоліки та прорахунки житлової політики (1)

1. Складові та напрями політики розглядаються і реалізуються окремо, хоча є тісно пов’язаними
2. Зберігаються «традиції» радянської моделі житлової політики, ретрансльованої на розширене відтворення населення, збільшення обсягів будівництва та переважно державне забезпечення основних соціальних потреб
3. Відсутнє стратегічне мислення та стратегічне планування, що унеможливлює здійснення масштабних проектів у сфері житлового будівництва

Недоліки та прорахунки житлової політики
Напрям: забезпечення житлом

- Житло пільговим та соціально вразливим категоріям має надаватися безоплатно у власність, а фактично отримують його одиниці
- Відомче та службове житло сьогодні фактично надається у власність, хоча формально має виконуватися певна процедура
- За такої системи неможливо уникнути корупційної складової
- Бюджети всіх рівнів мають надто мало коштів для вирішення житлової проблеми через купівлю квартир (будинків) у власність всім, хто потребує покращення умов. Тож доступ буде мати дуже обмежене коло осіб
- Навіть схеми часткової оплати при наданні житла у власність (50/50, 70/30) чи програми молодіжного кредитування не вирішують проблеми: коштів все одно не вистачає, а бажаючих взяти участь набагато більше, ніж реальних пропозицій

Недоліки та прорахунки житлової політики
Напрям: допомога в утриманні житла

Проблеми програми житлових субсидій

1. Надається переважно тим, хто має достатній життєвий простір
2. Не орієнтована на групи з найгіршими житловими умовами (насамперед сімей з дітьми, особливо багатодітних. Серед учасників програми сім'ї з дітьми складають 36%, багатодітні – 1%)
3. Стримує розвиток ринку житла та перешкоджає здешевленню житла (понаднормове та «зайве» житло не продається)
4. Не виконує основних функцій (заборгованість населення за ЖКП зростає, монетарна бідність та нерівність не знижується)

Оцінка програми житлових субсидій

Показник	2016 р.	2017 р.
Рівень бідності за відносним критерієм, %		
- до виплати	24,5	25,6
- після виплати	23,5	24,4
Рівень адресації коштів програми бідному населенню, %	13,5	15,3
Рівень охоплення бідного населення програмою, %	41,4	43,7
Дієвість допомоги для її отримувачів (частка субсидії в доходах отримувачів), %	11,5	10,1

Показник	2016 р.	2017 р.
Кількість домогосподарств, яким призначено субсидії на ЖКП	7 677 243,0	8 809 359
Кількість домогосподарств, яким призначено субсидії готівкою на паливо	839 521,0	811 550
Загальна сума призначених субсидій для відшкодування витрат на оплату ЖКП, млн. грн.	52 553, 2	66 323, 8
Загальна сума призначених субсидій готівкою на паливо, млн. грн.	1 579, 5	2 264, 5

Розподіл отримувачів житлових субсидій за децильними групами

Заборгованість населення зі сплати за житлово-комунальні послуги на кінець грудня 2018 року становила 55,6 млрд грн

Вклад житлових субсидій у Джині-коефіцієнт, %

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-0,02027	0,016321	-0,02629	-0,03206	0,00419	0,009192	-0,01822	-0,0043	0,01261	0,42226	2,96202

Традиційна модель житлової політики, можлива для України

Три рівні житлової політики (Канадська модель):

1. Формування загального ринкового середовища ("ринкового житла"), яке надає можливість громадянам самостійно вирішувати свої житлові проблеми за допомогою ринкових механізмів (придбання у власність або оренду). До цього напряму входить регулювання житлового будівництва, введення в експлуатацію житла, ринку житла з механізмами купівлі/продажу (напряму або через іпотеку), оренди, відчуження і т.і
2. «Доступне житло», тобто житло, яке б за допомогою ринкових механізмів при тому чи іншому рівні державної підтримки могли придбати на ринку або орендувати більшість громадян, які його потребують
3. «Соціальне житло» для окремих соціально вразливих груп, які не можуть самостійно вирішити житлову проблему при частковій державній підтримці

у сегменті "ринкового житла" пряма підтримка держави відсутня, політика держави спрямована на розвиток загального ринкового середовища, зокрема в сегменті житлового будівництва, фінансовій сфері та сфері доходів населення;

у сегменті доступного житла передбачається певний рівень публічного субсидування за рахунок федерального уряду, органів управління провінцій та муніципалітетів;

у сегменті соціального житла, **яке надається в оренду**, рівень державного субсидування найбільший, ставка орендної плати встановлюється залежно від рівня доходів (rent+geared to income або RGI житло).

Перший етап реформування житлової політики України

- Повна переорієнтація соціального та службового житла на принципи оренди (реальної, а не формальної)
- Створення «банків» орендного житла на муніципальному рівні (можливі два різні підходи або їх комбінація) Наприклад, за рахунок здешевлення будівництва (основним трендом є виробництво модульних будинків (Panoramic Interests, Blueprint Robotics)
- Розробка довгострокових планів реновації та реконструкції на рівні муніципалітетів та ОТГ
- Розробка програми сприяння обладнанню житла сучасними зручностями на державному рівні в трьох площинах: суто ринкові механізми; частково дотовані державним та місцевими бюджетами; прямі субвенції;
- На муніципальному рівні – налагодження інфраструктурних комунікацій для спрощення підключення населенням власних будівель до систем життєзабезпечення

Нестандартні підходи до забезпечення житлом

- Створення мікрогромад для спільного проживання (за професійною чи іншою ознакою) на кшталт самоорганізованих гуртожитків для сімей з дітьми (приклад – сім'ї молодих науковців в Норвегії) або через вдалі старт-апи

У помешканні є території, які є ключовими, наприклад, кухня, але не потребують конфіденційності. На цьому принципі базується спільне проживання громад, яке, окрім економії на житлі, забезпечує потужну систему соціальної підтримки. Зараз виникло кілька нових старт-апів по спільному проживанню (SF-based companies, Starcity, Bungalow)

- Здешевлення фінансування купівлі/будівництва житла

1) Обмін іпотечними кредитами (Mortgage sharing (aka: co-buying) спільне використання іпотечного кредиту передбачає участь декількох мешканців у спільному отриманні кредиту. За рахунок іпотечного кредитування мешканці можуть купувати великі, потенційно більш якісні будинки. Такі люди також можуть купити житло поряд і створити мережу соціальної підтримки.

2) Будівельні групи (Building groups) - громадяни організовуються, щоб стати девелопером і володіти власними житловими комплексами колективно

- Вирішення житлової проблеми студентської молоді – безкоштовне житло в будинках для літніх людей (Нідерланди, Франція, Іспанія)

Будинок для літніх людей у Нідерландах дозволяє студентам жити там безкоштовно у межах соціальної програм по запобіганню негативним наслідкам старіння. Вони отримують невеликі квартири без орендної плати, в обмін на це мають витрачати щонайменше 30 годин на місяць на спілкування з літніми людьми

Вибір пріоритетів політики підвищення комфортності житла

- Що є ключовим фактором, а що наслідком його дії – стандарти житлових умов у суспільстві, тобто уявлення більшості населення про обов’язкові складові сучасного комфортного помешкання сприяють розвитку житлових умов, чи фактичний рівень життя формує стандарти або уявлення про житло. Від відповіді на це питання залежить зміст житлової політики
- Якщо визначальним фактором розвитку житлових умов виступають стандарти, що склалися у суспільстві, то основний акцент політики має зосереджуватися на зміні уявлень, насамперед, серед молодших вікових категорій. (Сучасне обладнання шкіл та дитячих садків, дитячих оздоровчих закладів та молодіжних центрів; молоде покоління усвідомлюватиме необхідність сучасних складових комфорту, і намагатиметься слідувати їм у самостійному житті)
- Якщо визначальним фактором є фактичний рівень населення, то шлях до сучасних житлових умов лежить через підвищення доходів населення та розробку програм з обладнання квартир та будинків частково або повністю державним коштом

Дякую за увагу!