

Житлова політика та ринки житла в Україні



Павло ФЕДОРІВ

Київська школа економіки
Київ, 9 жовтня 2019

ЗМІСТ

- Порівняльні дослідження житла
- Житло і добробут
- Державна житлова політика в Україні
- Результати опитування
- Шляхи реформування та альтернативи

"КОЖЕН МАЄ ПРАВО НА ЖИТЛО.

Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду."

стаття 47 Конституції України

Право на житло

В основі житлової кризи – конфлікт між житлом як **“місцем для життя”** (use value) та **“джерелом прибутку”** (exchange value)

Madden and Marcuse, 2016

Житло як товар/актив/інвестиція = його комодифікація

Комодифікація залишає поза увагою **потребу**, а враховує **попит**

Оскільки ця потреба базова, то суспільства пробують гарантувати доступ до житла через **житлову політику**.

ЗМІСТ

- Порівняльні дослідження житла
- Житло і добробут
- Державна житлова політика в Україні
- Результати опитування
- Шляхи реформування та альтернативи

Порівняльні дослідження житла

У різних країнах світу існують суттєві відмінності у тому, як саме вони гарантують право на житло навіть попри те, що за рівнем економічного розвитку вони можуть бути схожими.

Порівняльні дослідження житла

У різних країнах світу існують суттєві відмінності у тому, як саме вони гарантують право на житло навіть попри те, що за рівнем економічного розвитку вони можуть бути схожими.

“житлова політика є відкритою для боротьби і в ній ці різні групи інтересів пробують нав'язати власні визначення та розуміння того, що є головними "житловими проблемами" та як їх розв'язувати”

Jacobs et al., 2003

Порівняльні дослідження житла

Госта Еспінг-Андерсен та "світи добробуту/благополуччя"
(worlds of welfare; Esping-Andersen, 1990):

- **ліберальний** (державна виконує виключно регулюючу функцію та гарантує мінімальне забезпечення за адресним принципом)
- **корпоративістський** (державна безпосередньо бере активну участь в управлінні ринками, але забезпечує добробут лише коли інші можливості вичерпано)
- **соціал-демократичний** (державна відіграє ключову роль в системі соціального захисту)

Порівняльні дослідження житла

Госта Еспінг-Андерсен та "світи добробуту/благополуччя"
(worlds of welfare; Esping-Andersen, 1990):

- **ліберальний** (державна виконує виключно регулюючу функцію та гарантує мінімальне забезпечення за адресним принципом)
- **корпоративістський** (державна безпосередньо бере активну участь в управлінні ринками, але забезпечує добробут лише коли інші можливості вичерпано)
- **соціал-демократичний** (державна відіграє ключову роль в системі соціального захисту)
- сімейний (familial/southern european; Allen et al., 2004)
- пост-соціалістичний (Aidukaite, 2010)

Порівняльні дослідження житла

Kemeny and Lowe, 1998:

- **протиставлення** (juxtapositional): “тут це так, а там – отак”
- **зближення** (convergence): “в європейських країнах стільки-то сімей орендує...”
- **розходження** (divergence): баланс між “кожна система унікальна” і “усі системи (майже) однакові” – існують **траєкторії**, які залежать від історії, але потрібно розглядати нюанси

Schwartz and Seabrooke, 2009 "Varieties of residential capitalism"

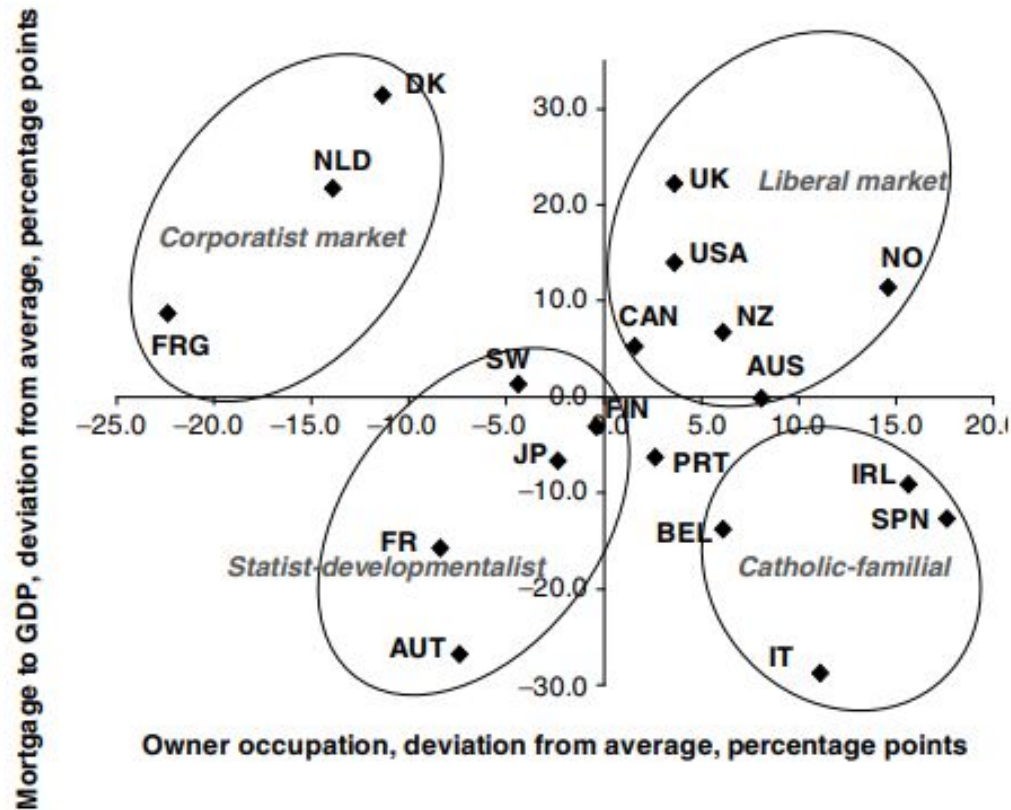


Figure 1.1 Relative deviation from average OECD levels of mortgage debt to GDP and owner-occupation prevailing 1992 to 2002 (percentage points)

Aalbers and Fernandez, 2016

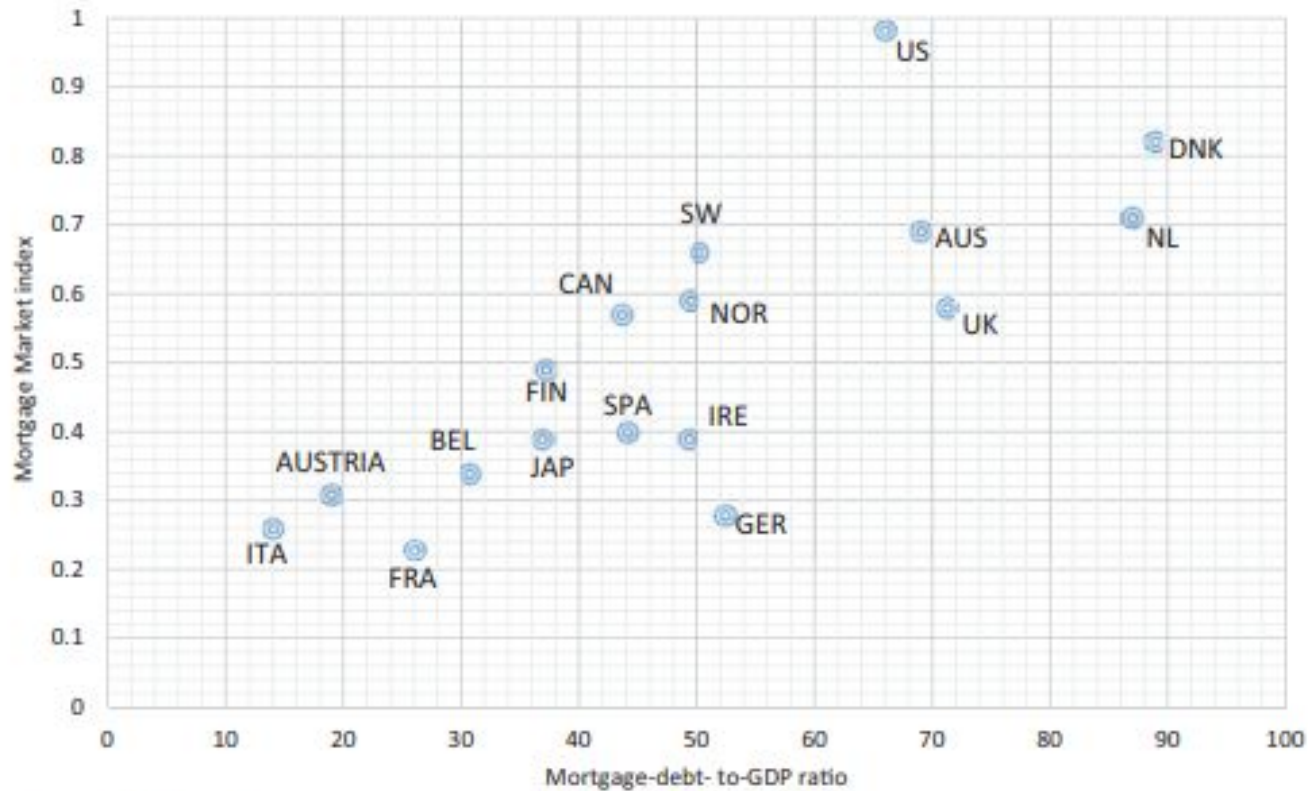


Figure 1. Mortgage market liberalization and mortgage debt. Correlation = 0.8.
Source: Based on IMF (2008).

Житло і добробут

власність на житло vs соціальне забезпечення – молоді домогосподарства не матимуть достатньо грошей, щоб і накопичувати на перший внесок, і платити високі податки

Kemeny, 1995

“Дійсно великий компроміс” (a really big trade-off)

Castles, 1998

Житло і добробут

власність на житло vs соціальне забезпечення – молоді домогосподарства не матимуть достатньо грошей, щоб і накопичувати на перший внесок, і платити високі податки

Kemeny, 1995

“Дійсно великий компроміс” (a really big trade-off)

Castles, 1998

Asset-based welfare – житло як актив, який зростатиме у ціні й забезпечить добробут після виплати іпотечного боргу

Doling and Ronald, 2010

ЗМІСТ

- Порівняльні дослідження житла
- Житло і добробут
- **Державна житлова політика в Україні**
- Результати опитування
- Шляхи реформування та альтернативи

Державна житлова політика в Україні

МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ
ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ



Пошук



[ПРО МІНІСТЕРСТВО](#)

[НАПРЯМКИ ДІЯЛЬНОСТІ](#)

[НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА](#)

[ДЕРЖАВНІ ЗАКУПІВЛІ](#)

[ПРЕС-ЦЕНТР](#)

[ПРИЙМАЛЬНЯ](#)

[ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ](#)

[Головна](#) > [Напрямки діяльності](#) > [Житлово-комунальне господарство](#) > [Житлова політика](#)

[Міжнародне співробітництво](#) >

[Регіональний розвиток](#) >

[Будівництво та архітектура](#) >

[Житлово-комунальне господарство](#) ✓

[Благоустрій територій](#)

[Економіка та тарифна політика](#) >

[Енергоефективність та енергозбереження](#) >

[Житлова політика](#) ✓

Житлова політика

- [Гуртожитки](#)
- [Діяльність ОСББ](#)
- [Листи роз'яснення з актуальних питань](#)
- [Професійна атестація за професією "менеджер \(управитель\) житлового будинку \(групи будинків\)"](#)

Державна житлова політика в Україні

1992 – масова безкоштовна приватизація житлового фонду:

- “поглинання шоку” транзиту (Bodnar, 2001);
- скорочення житлового фонду у суспільній власності;
- закріплення усіх нерівностей;

1990-ті – загальний спад і пошук позабюджетних джерел фінансування будівництва (експерименти “Аркади” та “Київміськбуду”)

кінець 90-х – dollar peg = стабільний курс, високі темпи економічного росту, але високий рівень інфляції

2003–2005 – прийняття іпотечного законодавства та розвиток кредитування

Державна житлова політика в Україні

2005/2006 – закони про житлові фонди соціального призначення та тимчасового проживання

2008 – світова економічна криза та “лускання бульбашки нерухомості” в Україні

- валютний ризик на позичальниках
- дешева ліквідність у банків
- політична криза та небажання обмежувати кредитування

2013–2014 – нова хвиля інвестування в нерухомість

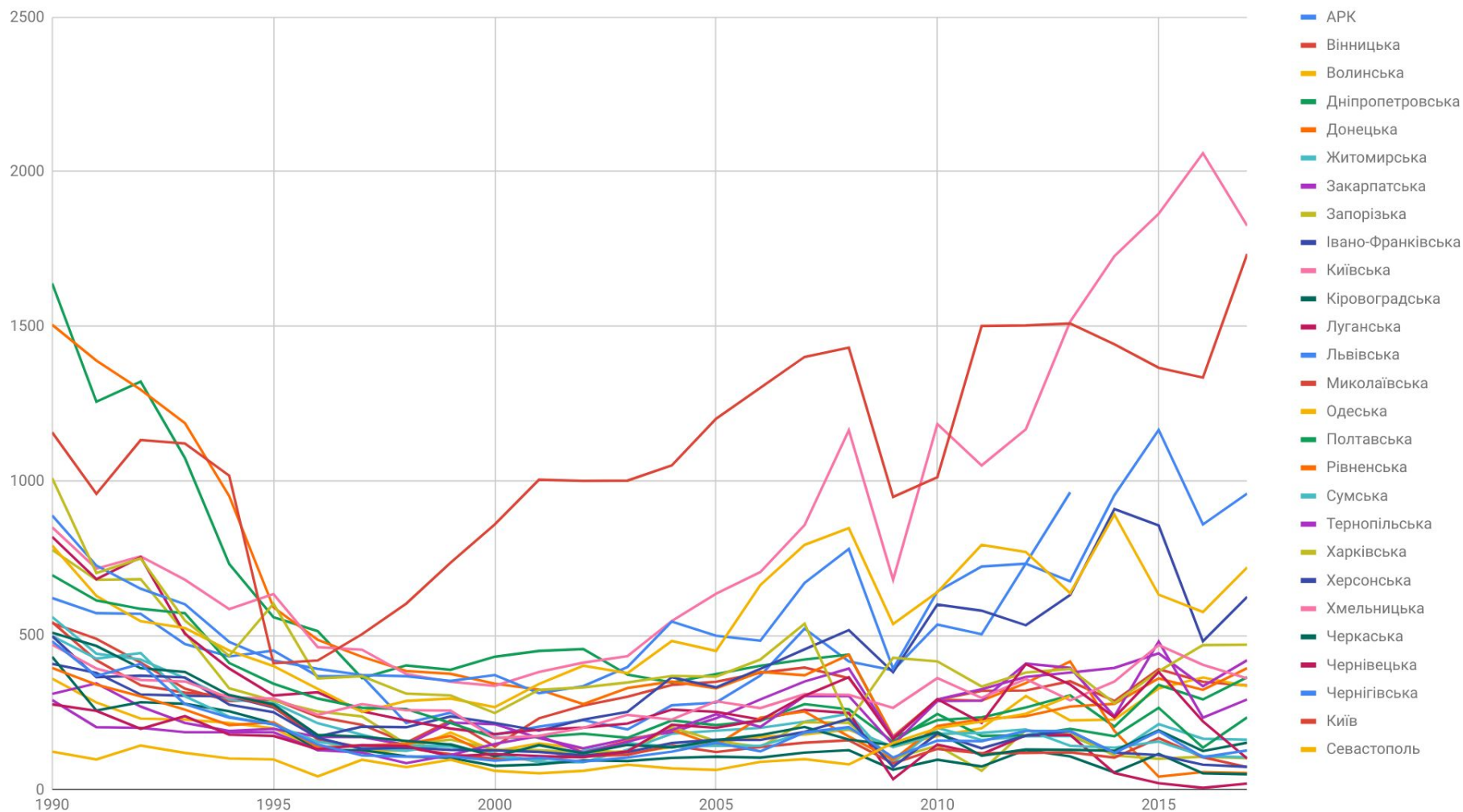
Державна житлова політика в Україні

ДЕРЖМОЛОДЬЖИТЛО (Державна спеціалізована фінансова установа "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву")

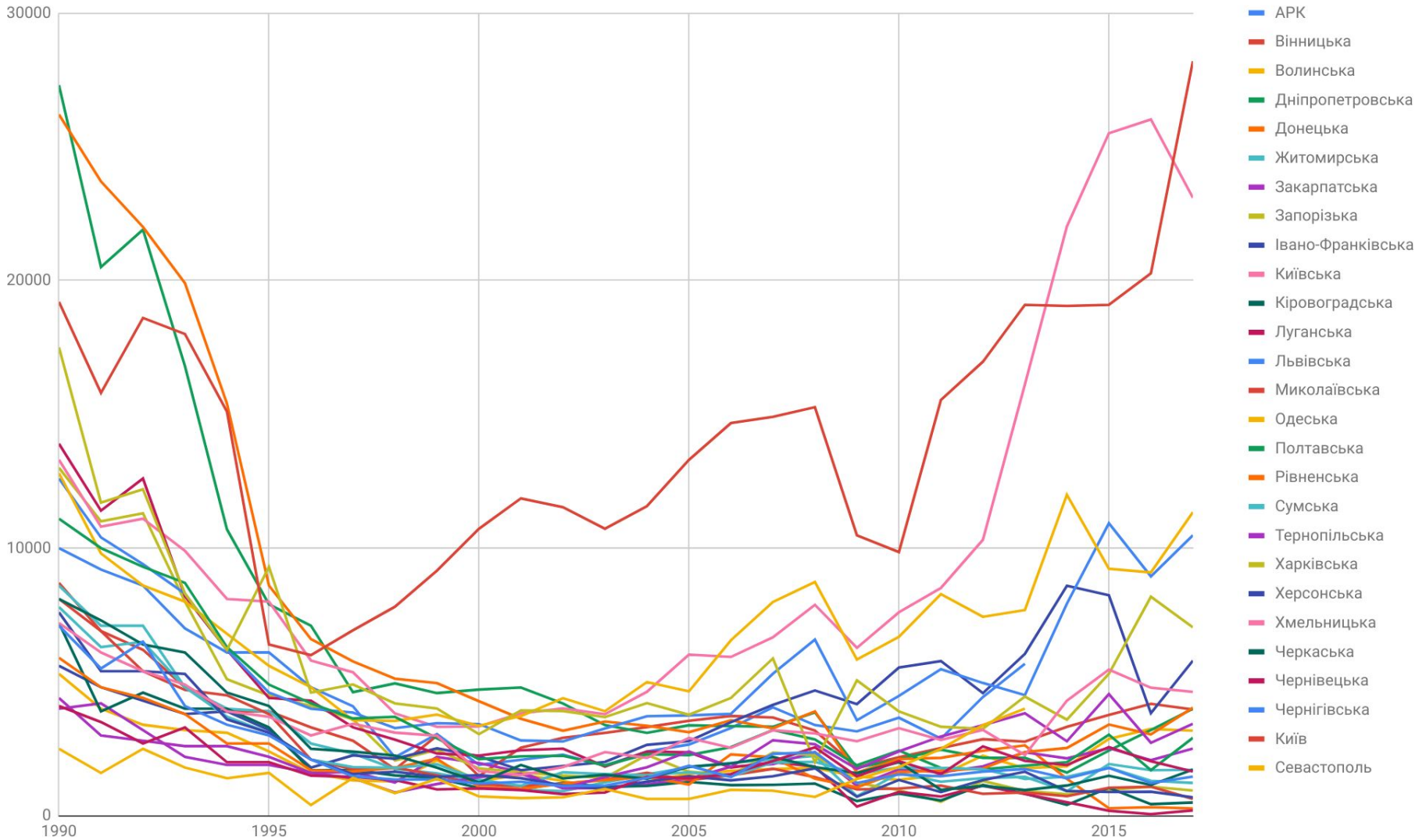
- **молодіжне пільгове кредитування** – позики під 3% річних;
 - 1998–2018 ~2 млрд грн, 13 тис. квартир (з них 10 тис. – до 2009)
- **часткова компенсація ставки** – “понад ставку НБУ”;
 - 2003–2009 ~1 млрд грн, 17 тис. квартир (з них 15 тис. – у 2005)
- **доступне житло** – співфінансування за схемами 30/70 та 50/50
 - планували 1 млрд грн, населення – близько 1,5 млрд грн ~4 тис
- **кредитування зі статутного капіталу** – за обліковою ставкою;
- **здешевлення іпотеки** – компенсація до 3%;
 - 400 млн з бюджету, 400 млн від громадян, ~3,5 тис квартир

Державна житлова політика в Україні

Україна, АРК, Вінницька, Волинська, Дніпропетровська...

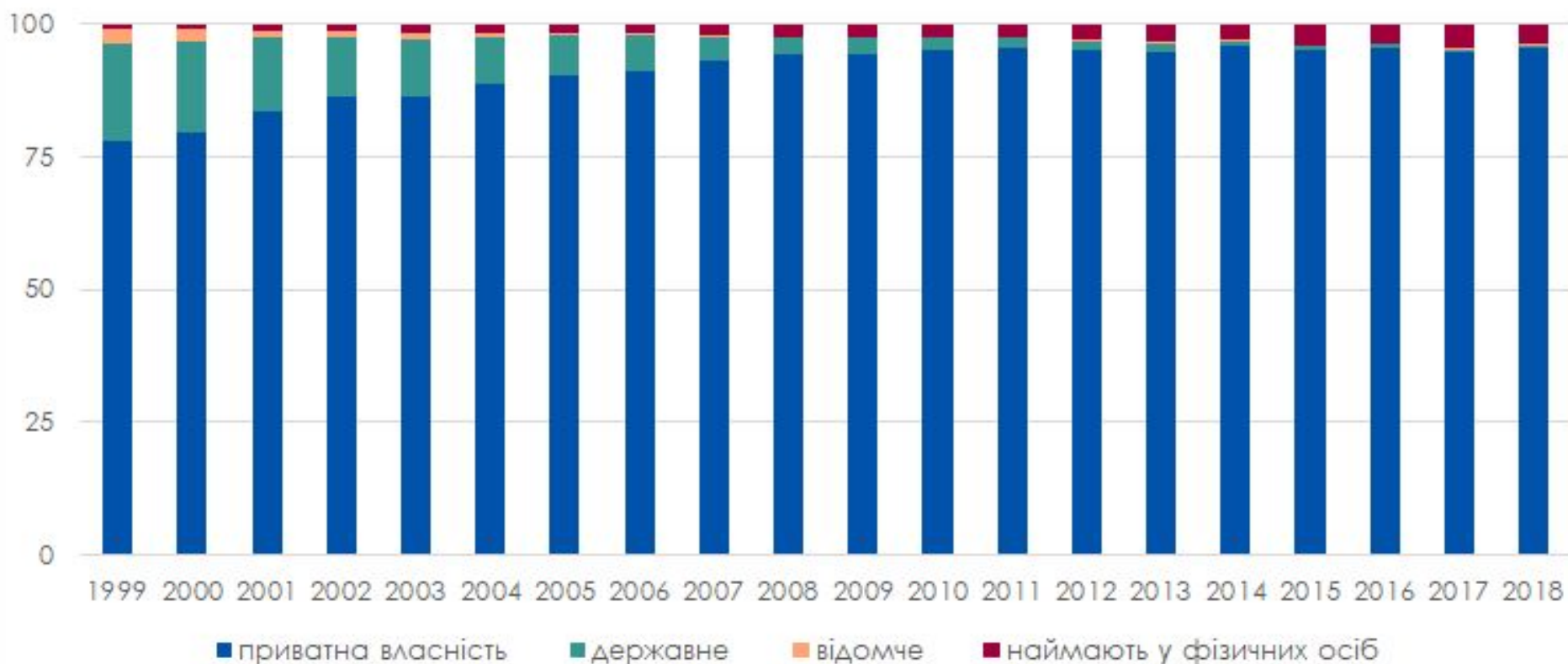


Державна житлова політика в Україні



Державна житлова політика в Україні

Розподіл домогосподарств за типом власності житла,
1999-2018, %



Результати опитування

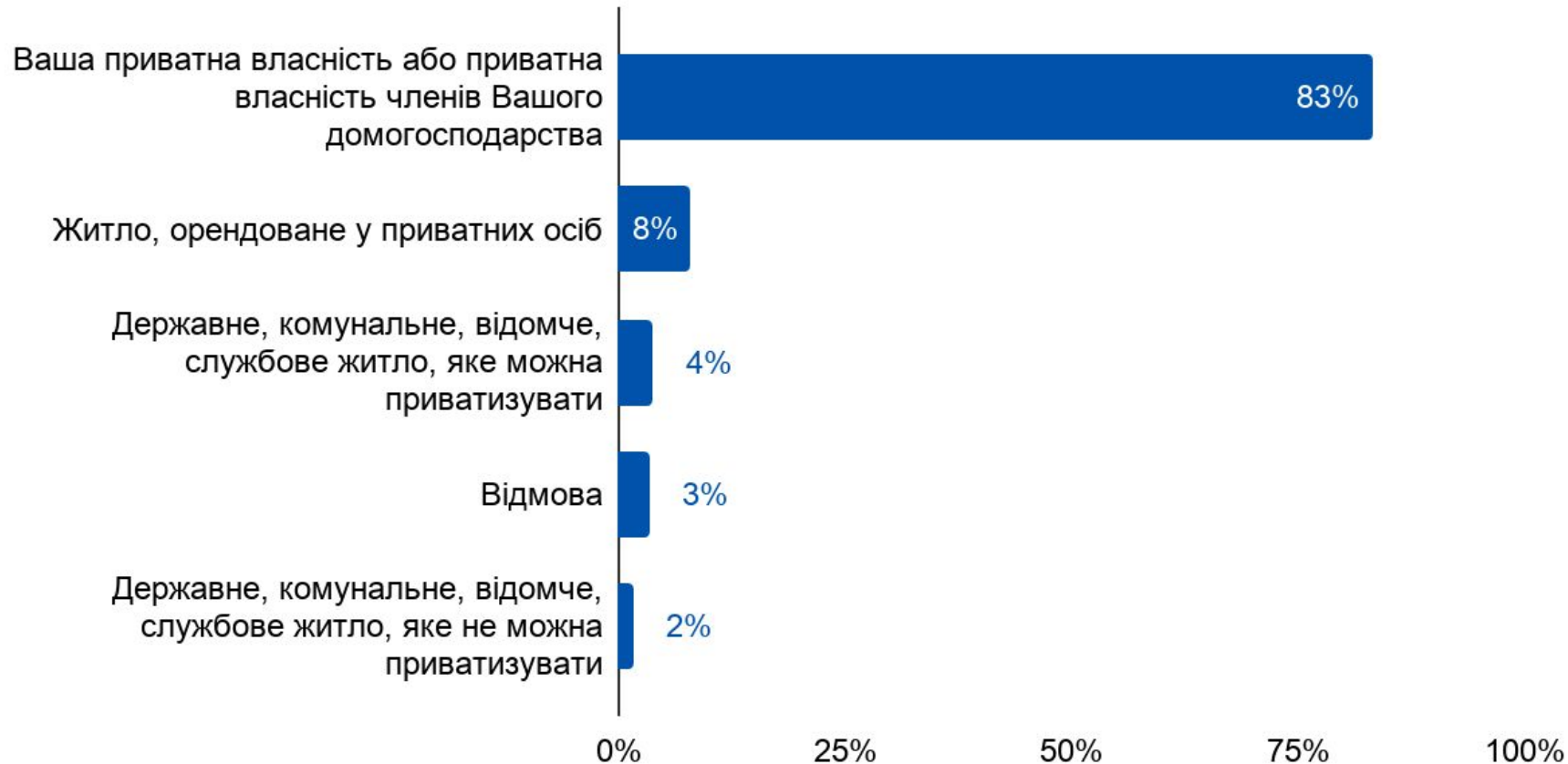
15 червня - 17 липня 2019 р.

2500 осіб в українських містах з населення понад 100 тис.

Вибірка репрезентативна населенню України віком 18+, яке проживає в населених пунктах з населенням 100 тисяч або більше, за статтю, віком, регіоном, розміром населеного пункту.

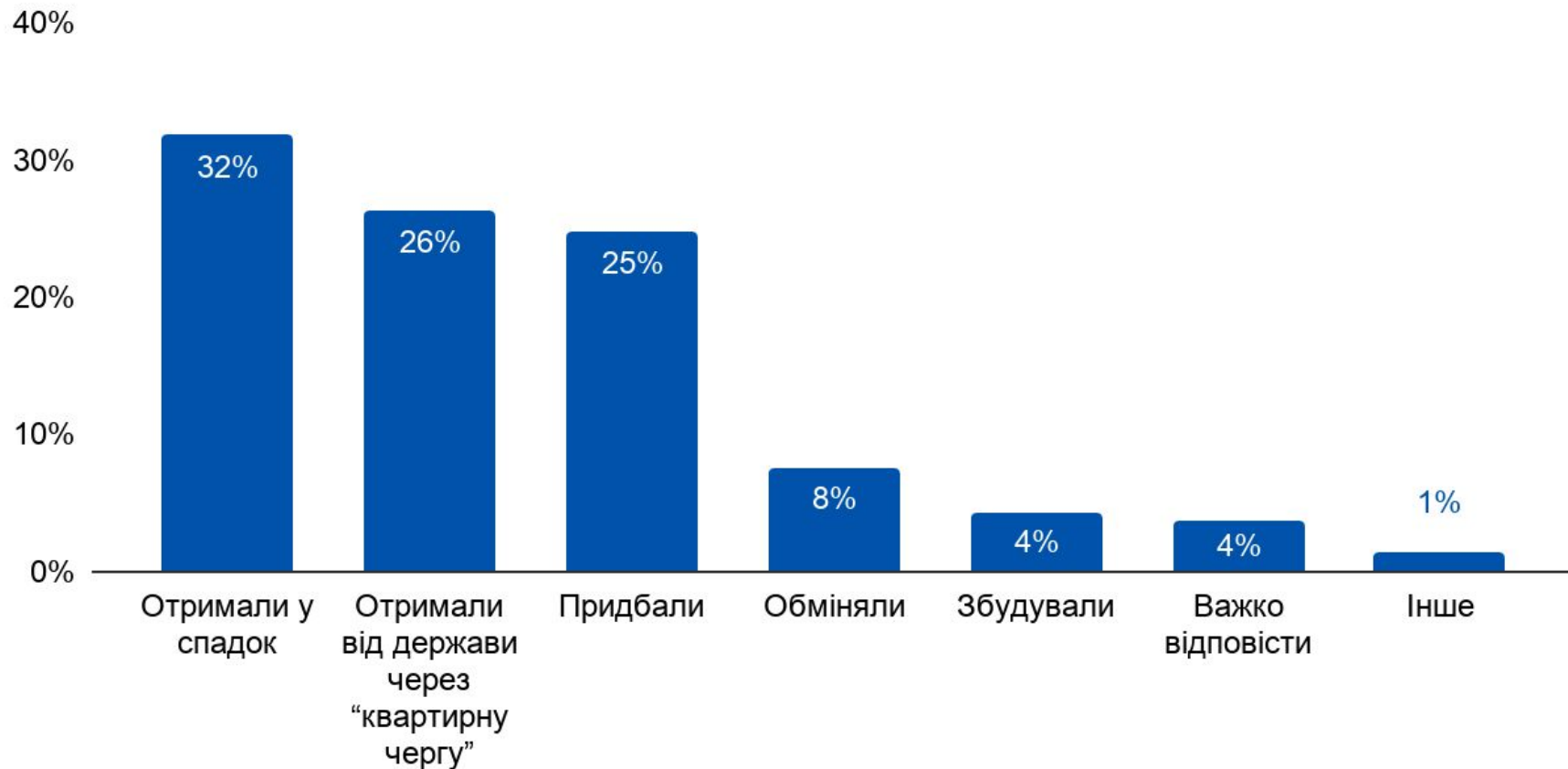
Результати опитування

У чийй власності перебуває житло, в якому Ви проживаєте?



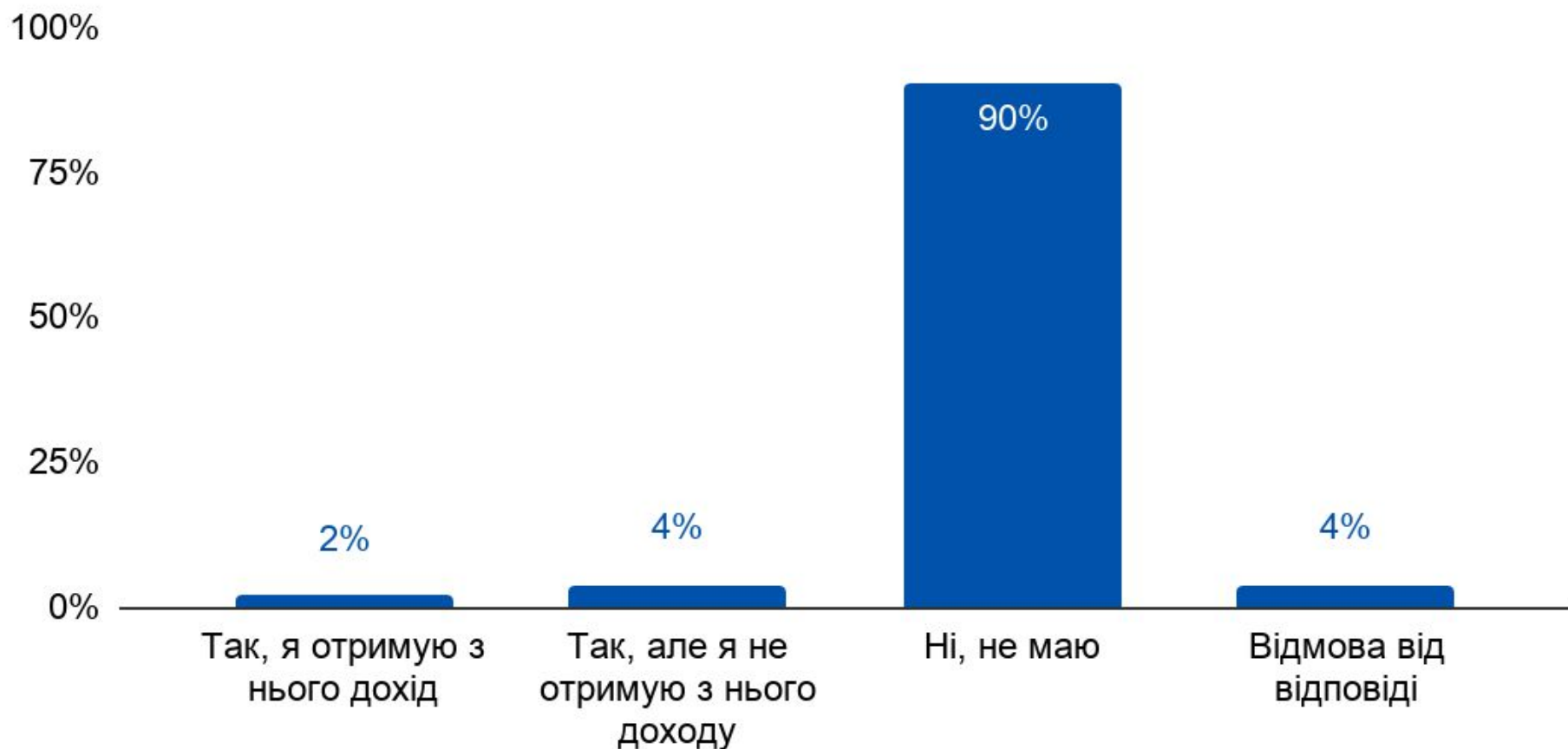
Результати опитування

Звідки у Вашого домогосподарства житло, в якому Ви зараз проживаєте?



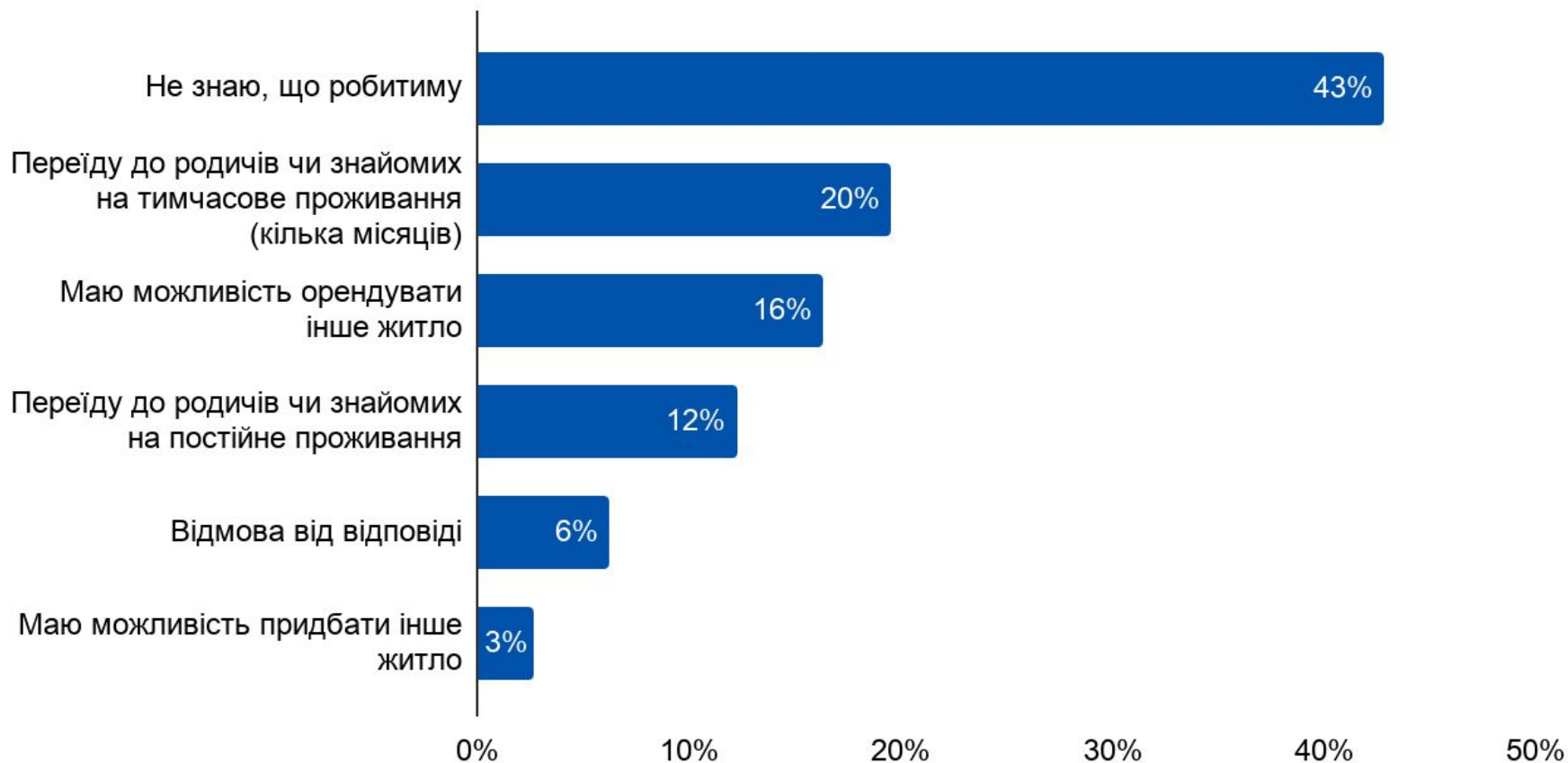
Результати опитування

Чи маєте Ви у власності житло, в якому не проживаєте?



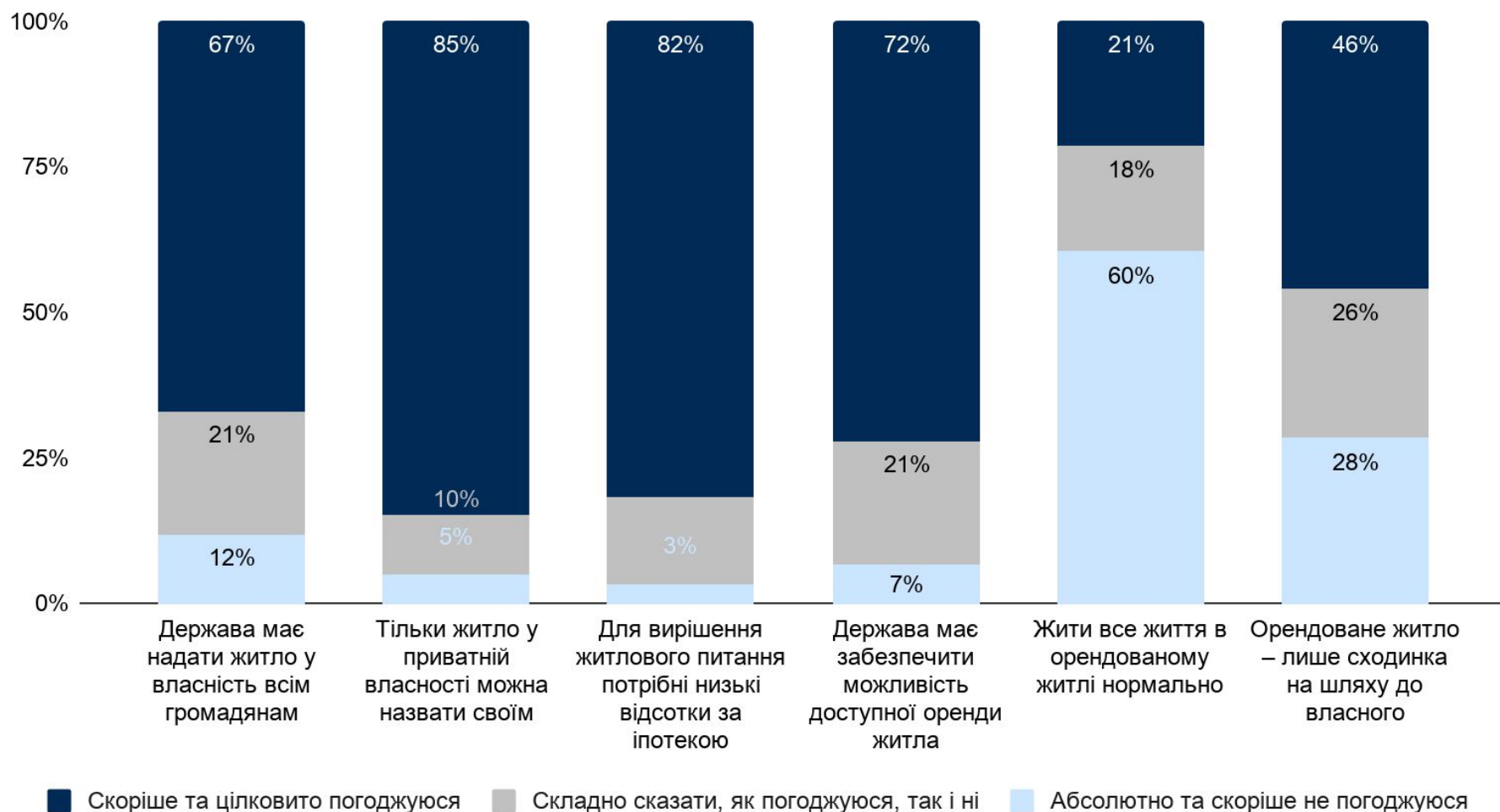
Результати опитування

Як Ви думаєте, що б Ви зробили у разі втрати житла, в якому Ви зараз проживаєте?



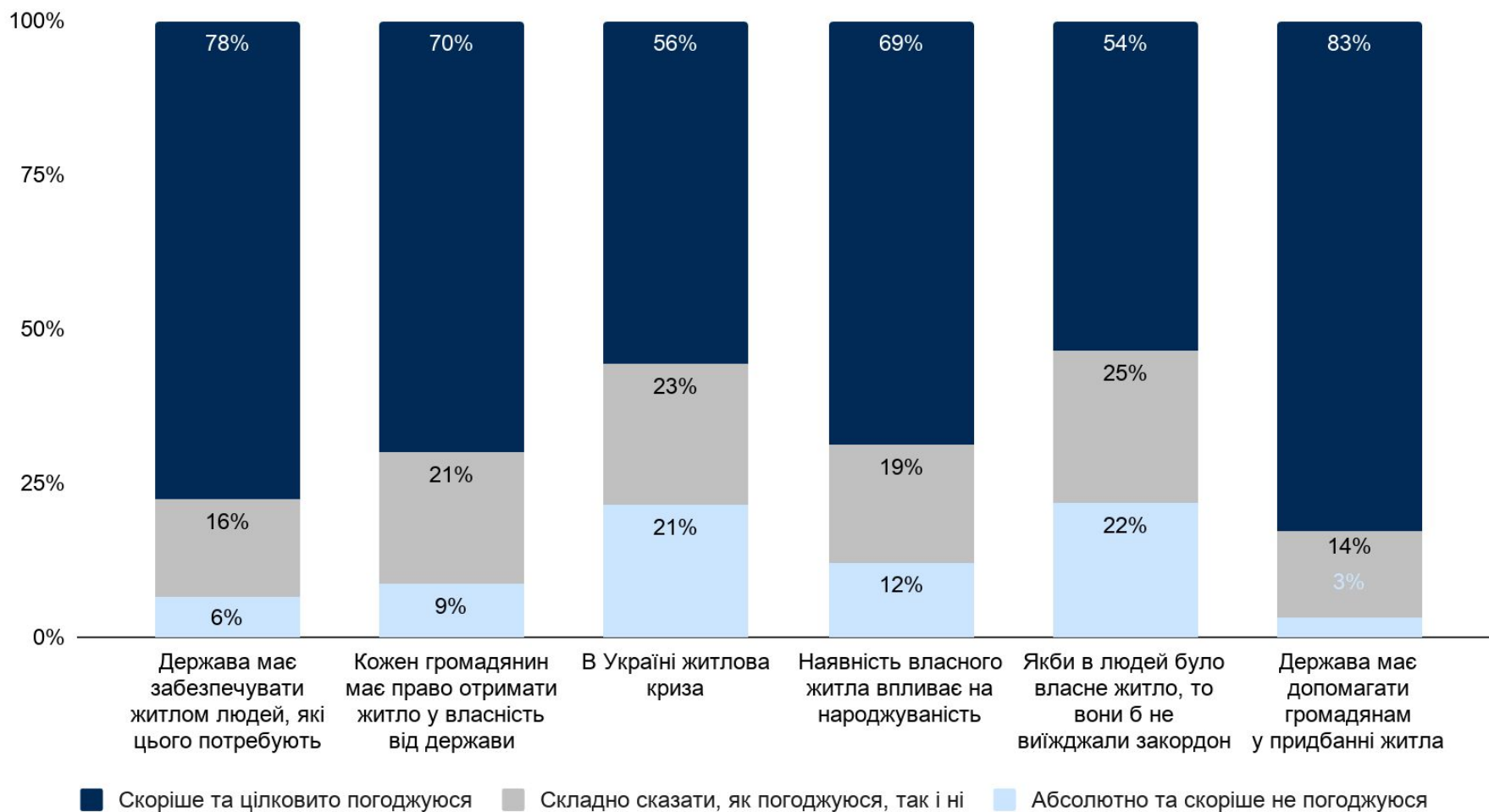
Результати опитування

Наскільки Ви погоджуєтеся з такими твердженнями?



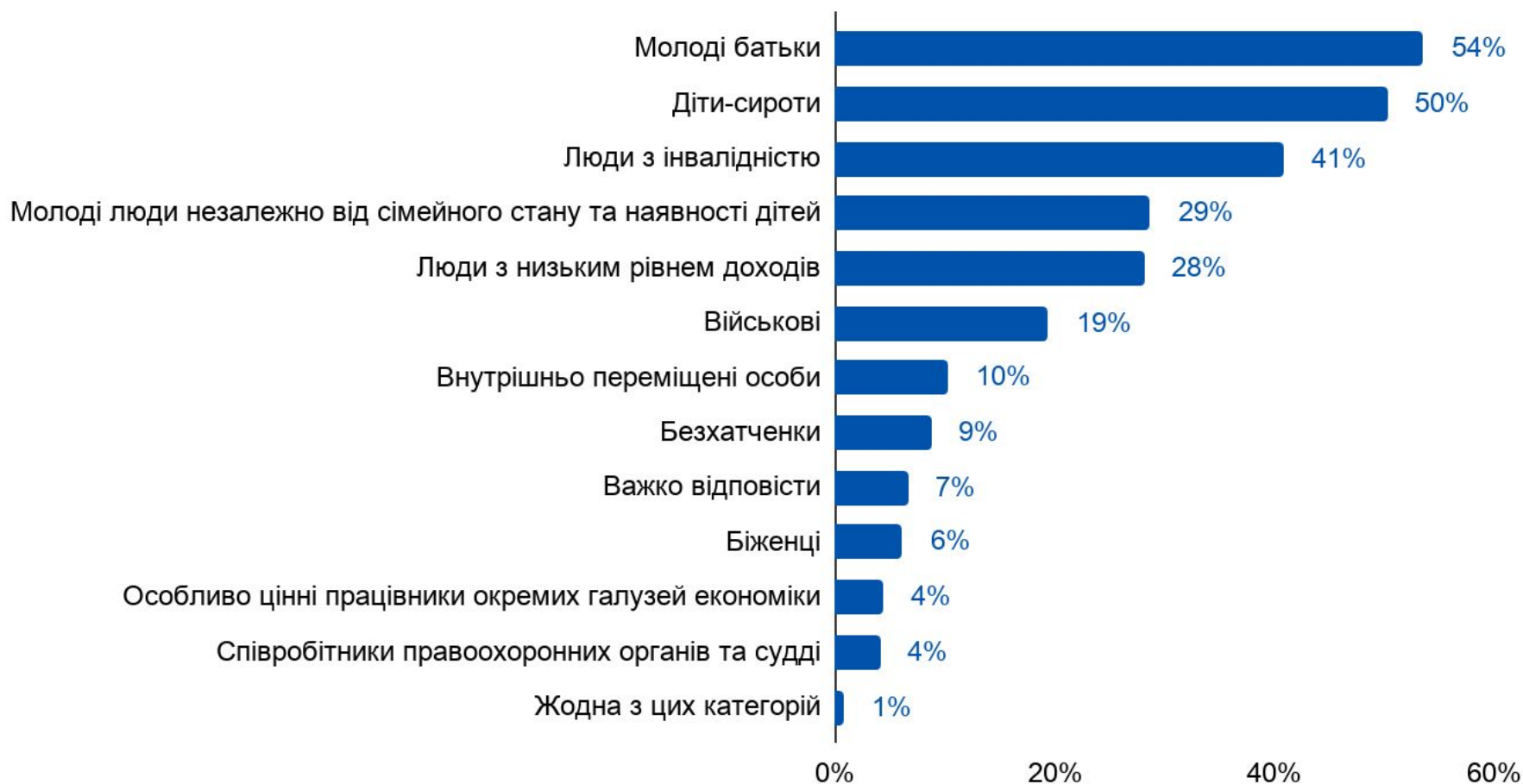
Результати опитування

Наскільки Ви погоджуєтеся з такими твердженнями?



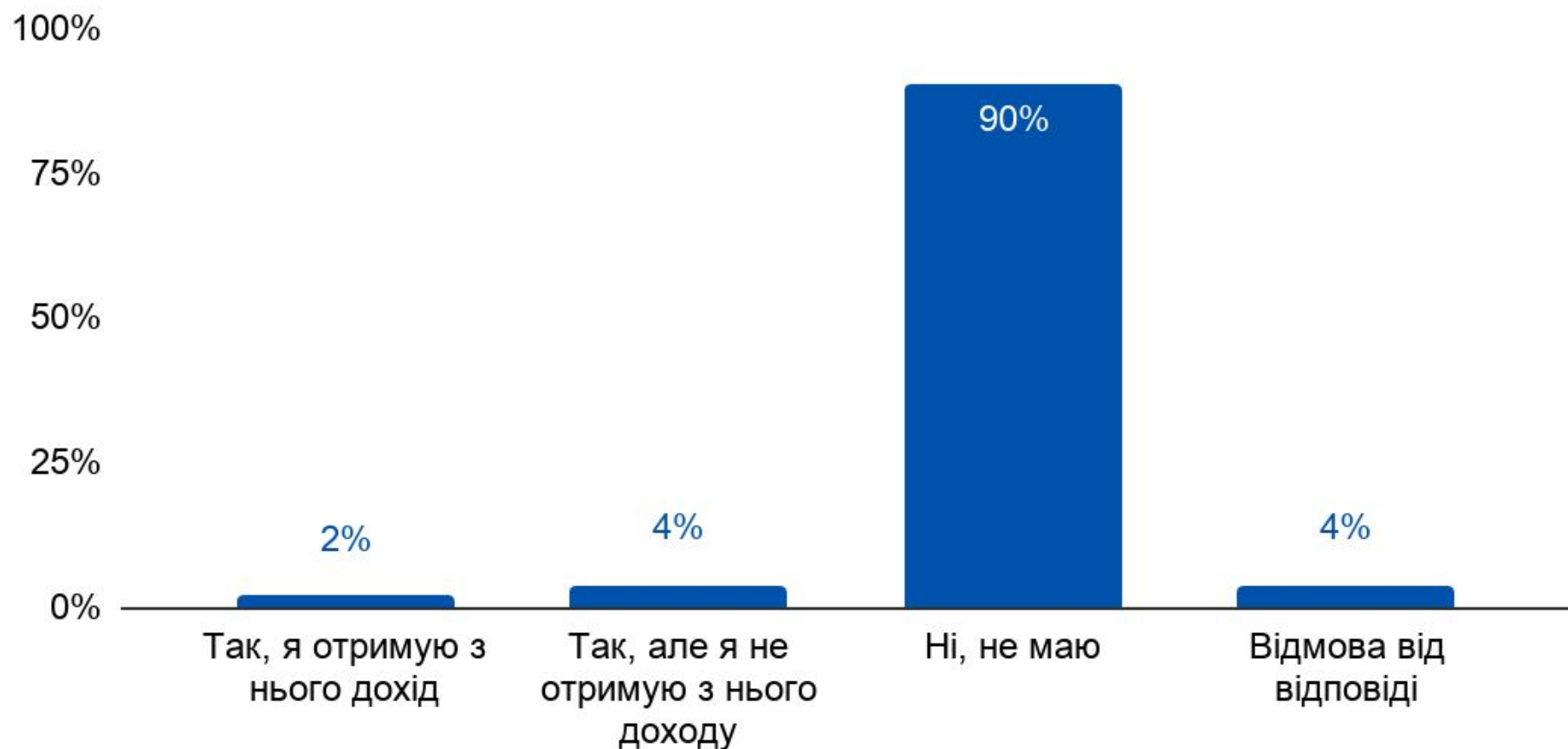
Результати опитування

Як ви думаєте, на які категорії передусім мають бути спрямовані державні програми забезпечення житлом?



Шляхи реформування та альтернативи

Чи маєте Ви у власності житло, в якому не проживаєте?



ЖК Французький квартал **ВИБРАТИ**


Кількість кімнат Ціна за квартиру Ще фільтри

105 оголошень за датою публікації ПІДПИСАТИСЬ

акція



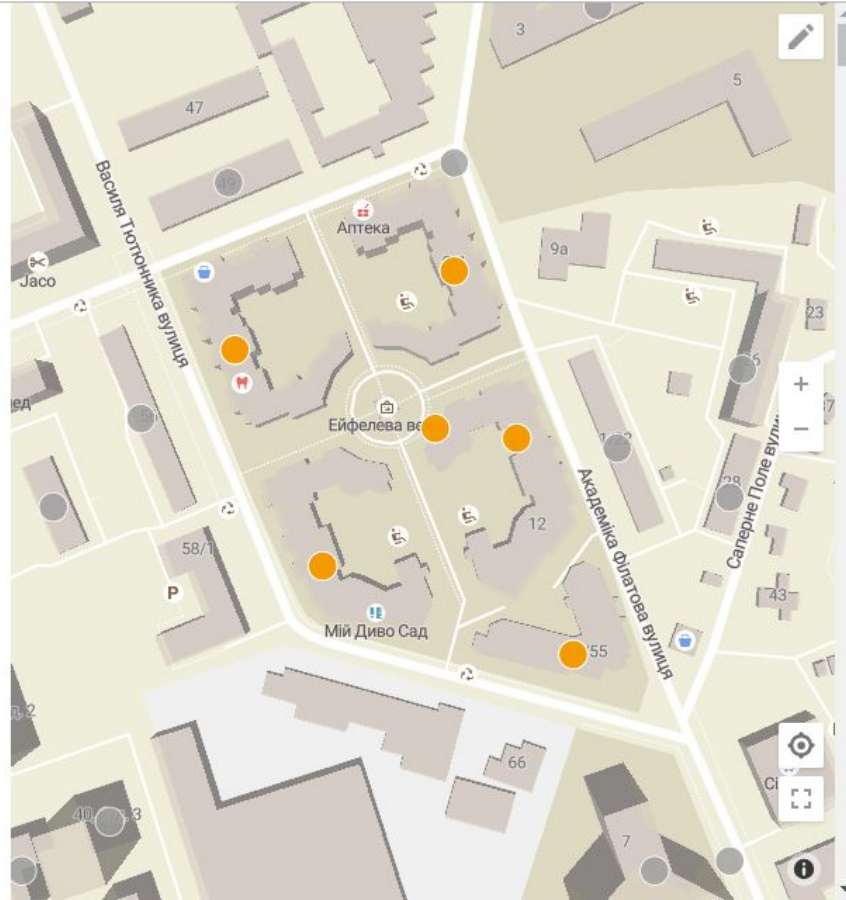
ЖК Greenville на Печерську
Київ
Планове підвищення ціни на квартири 3 секції з 1 жовтня - встигни купит вигідно!



вул. Саперне Поле, 14/55
ЖК Французький квартал, Нижній Печер...

950 \$
сьогодні о 15:14

2-кімнатна	спец. проект
50 / 1 / 1 м ²	2016 р
10 поверх з 25	монолітно-каркас...

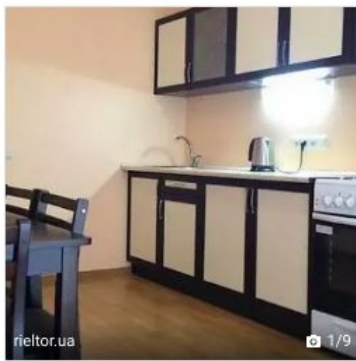


ЖК Французький квартал **ВИБРАТИ**

Кількість кімнат до 15 000 грн Ще фільтри

2 оголошення за датою публікації ПІДПИСАТИСЯ

акція ЖК Львівська площа
Київ
Квартири у центрі від 30 192 грн/м2 із вбудованою системою Розумний будинок.



вул. Філатова, 2/1
ЖК Французький квартал, Печерськ, Печ...
14 900 грн
4 вересня

однокімнатна	спец. проект
41 / 15 / 13 м ²	2014 р
8 поверх з 18	монолітно-каркас...

Печерськ, ул. Філатова, 2/1, ЖК Французький квартал, 8/18, 41/15/13,...

ДОКЛАДНІШЕ **ЩЕ 2**



вул. Тютюнника, 51/2
ЖК Французький квартал, Нижній Печер...
15 000 грн
4 вересня



ЖК Французький квартал **ВИБРАТИ**

Кількість кімнат до 20 000 грн Ще фільтри

21 оголошення за датою публікації ПІДПИСАТИСЬ

акція ЖК Ліпінка Кіїв
У продажу заключна секція! При повній оплаті знижка 10%.



вул. Філатова, 2/1
ЖК Французький квартал, Нижній Печер...
20 000 грн
4 жовтня
однокімнатна спец. проект
45 / 25 / 20 м² 2014 р
12 поверх з 12 монолітно-каркас...



вул. Тютюнника, 51/2
ЖК Французький квартал, Нижній Печер...



Шляхи реформування та альтернативи

1. Відмовитись від надання житла у власність
2. Переглянути державні житлові програми
3. Сформувати фонд соціального житла
4. Врегулювати ринок оренди:
 - a. Ринок приватної оренди – соціальні орендні асоціації (SRA) + стримування інвестиційного попиту
 - b. Ринок публічної оренди – розвинути неприбутковий орендний сектор