

ІНВЕСТИЦІЇ В ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО ЯК «ЛОКОМОТИВ» ЕКОНОМІЧНОГО ЗРОСТАННЯ

Житлове питання – одне з тих, які в українському суспільстві сприймаються як найбільш злободенні і болючі. Мабуть, немає в світі такої країни навіть серед найзаможніших, де громадяни були б цілком задоволені умовами власного проживання, а політичні партії, уряди і парламенти не ставили б вирішення житлових проблем у перелік першочергових завдань, принаймні у передвиборних обіцянках.

Водночас варто відзначити, що державного значення житлова проблема набула не так давно, якщо мислити категоріями історичного буття людства. Принаймні, до пізнього середньовіччя умови особистого проживання розглядалися будь-якою – хоч демократичною, хоч авторитарною владою – як особиста справа громадянина чи підданого, яку він вирішував у міру власних можливостей. Власне, і більшість людей відносилися до умов проживання як до справи другорядної порівняно з більш важливою – елементарно прохарчуватися. Переважну частину свого історичного існування людство провело у боротьбі за їжу, а не за помешкання. Поняття “щасливого життя” майже ототожнювалося з станом ситості, і наповнений на ніч шлунок був головною передумовою комфортного відпочинку.

Звичайно, у більшості цивілізованих народів наявність власної домівлі була важливою ознакою громадського статусу людини, однак за умовами проживання ніхто не гнався, принаймні у росіян та українців. В числі жителів нашої країни і досі немало тих, хто не вважав свою сім'ю бідною, однак пам'ятає своє щасливе дитинство на глиняній долівці у хатині під солом'яною стріхою, куди ще й вносили новонароджених телят. Тобто, житлова проблема як така виникає у суспільстві лише після досягнення певного рівня добробуту для основної маси населення, і її існування свідчить не про бідність країни, а про деякий прогрес на шляху її подолання.

Щоправда, суспільна еліта у будь-якого народу вже з першими проявами майнового розшарування виділяла житло як важливий елемент підтвердження свого статусу, однак у більшості випадків задовольнялася зовнішніми ознаками величності замків і будівель. Як на сучасний погляд, побутові умови навіть у величних середньовічних замках були жахливими. Вища аристократія і короновані особи Великобританії ще в XIX столітті мерзли у своїх покоях, вмивалися з глечиків і не мали потреби у наявності окремої ванної та туалетної кімнат. Може, у монархів середньовічного Сходу і були вишукані потреби і можливості їх задоволення, але європейські не знали і не потребували зайвого комфорту.

Ідея перетворити житло з простої умови людського існування на соціально значимий інститут належить соціалістам-утопістам. Більшість з них передбачали переведення громадян нового майбутнього суспільства з індивідуального, відокремленого проживання на громадські засади.

Томазо Кампанелла пропагував ідею "Міста Сонця", в якому основною структурною складовою стане не сім'я, а община. Він пропонував усупільнити всі елементи побуту - засоби й продукти виробництва, виховання, харчування та житлові будинки.

Шарль Фур'є (1772-1837) вбачав "ідеальну" архітектурну організацію житлового середовища у вигляді великих палаців-фаланстерів, в яких люди будуть і жити, і працювати. Фур'є сам проектував будинки, які складаються з 4-5 фаланстерів, креслив плани забудов.

Р.Оуен (1771-1858), не тільки обґрунтував і спроектував свій суспільний ідеал в вигляді общини, але і спробував на практиці створити нові поселення (Нью-Гармоні, Гармоні-Холл).

У основоположників марксизму ідея "сімейного вогнища" також не викликала захоплення – ортодоксальному марксизмові більш повно відповідала ідея великих "комун", де трудящі після натхненної спільної праці і спільної вечері дружньо відпочивають під величезною спільною ковдрою. Те, що в Радянському Союзі вже з довоєнних часів ідеологія ґрунтувалася на міцності сім'ї і декларувалася прагнення забезпечення кожної з них окремим житлом, якраз є не втіленням, а вимушеною ревізією вихідних засад марксизму, визнанням його повної останнього відірваності від розуміння реальних потреб людини індустріальної епохи.

Ідея колективного проживання не отримала підтримки у більшості

цивілізованих народів, і з переходом людства від аграрно-ручної до промислово-машинної, індустріальної стадії розвитку у кожного члена суспільства почала формуватися потреба не просто у місці для відпочинку, а у індивідуальному житлі. Нині у абсолютній більшості народів панує тверда впевненість, що головною передумовою щасливого і заможного життя є наявність окремого для кожної сім'ї, просторого і комфортного житла

Отже, поняття "житлове питання" і "житловий дефіцит" виникли не так вже давно, вони пов'язані з епохою індустріалізації і масовим переселенням жителів з сільської місцевості у міста.

Переломним у визнанні за житловим питанням рангу загальнодержавної проблеми можна назвати 1899 рік. Того року на Всесвітній Паризькій виставці поруч з Ейфелевою вежею проходила Всесвітня виставка житла. В 90-ті роки ХІХ століття країни Європи й Америки почали приймати перші і житлові закони. Це означало визнання того факту, що житлова проблема набула суспільного значення, і вирішити її можна лише спільними зусиллями громадян і влади.

Майже всі розвинуті країни в ході вирішення житлової проблеми стикалися з шаленим зростанням цін на житло і його дефіцит. Був час, коли американські і європейські забудовники, так само як зараз їхні українські колеги, активно наживалися на зростанні споживчого попиту на нерухомість, яким традиційно супроводжувалися цикли економічного піднесення. Однак така вакханалія тривала лише доти, поки держава не створила ефективну систему стимулювання будівництва житла для родин із середнім і низьким рівнем доходу. Саме такий тип житла вносив самий вагомий внесок у валове збільшення обсягу пропозиції й сприяв стабілізації ринків нерухомості, під якою слід розуміти помірний ріст цін на житло, який не перевищує показників інфляції чи принаймні перевищує незначною мірою.

Стосовно нинішнього часу можна висловити впевненість, що у більшості розвинутих країн протягом ХХ століття житлова проблема як загальносуспільна втратила свою значимість. У більшості країн житлове питання за гостротою поступилося місцем іншим соціальним проблемам - зокрема, освіти, безробіття, охорони здоров'я та проблемам екології. [1, 42]

Однак цього досягнуто лише тому, що у цих країнах десятиріччями провадилася активна державна політика стимулювання побудови масового житла. На даний час у європейських країнах на кожного жителя в середньому

припадає 30-45 кв. м. житла, а в США - 64 кв. м.[2,30]. У розвинутих країнах житловий фонд складає від 20% до 45% всього відтворюваного національного багатства. Житлове будівництво забезпечує 9-12% всіх робочих місць, ще 3-5% пов'язано з обслуговуванням житлового фонду[3,45].

Будівництво і експлуатація житла не лише прямо сприяють розширенню внутрішнього попиту в країні, але і побічно – створюючи додатковий попит у ряді суміжних галузей. У заможних країнах витрати на житло складають найбільш вагому складову життєвого рівня громадян. Статистика сімейних бюджетів американців свідчить: більше всього грошей поглинає житло - 28%; 9,2% витрачається на податки, близько 8% - сплати в страхові та пенсійні фонди, транспортні видатки - 15,4%, харчування - 12,6%, одяг - 5%, витрати на охорону здоров'я, дозвілля - 4,4%, все інше - 9,1%. [4]. Це свідчить не про наявність напруги у житлозабезпеченні, а навпаки - про те, що при досягненні певного рівня добробуту громадяни витрачають додаткові доходи не на поліпшення харчування чи інші потреби, а покращують умови свого проживання. Цим самим вони створюють додатковий попит на продукцію національного виробництва, стимулюють капіталовкладення в інші галузі.

У більшості країн будівництво житла - це одна з найбільш обсягових сфер залучення капіталу. У розвинених країнах щорічний обсяг сукупного фінансування на житлове будівництво перевищує рівень 25% до ВВП (США – 53%, європейські країни – 36%). Темпи інвестицій у житлове будівництво у більшості країн «великої сімки» перевищують загальний темп зростання ВВП і інвестицій в інші сфери [5,8]

При цьому майже ніде масове будівництво житла у світі не фінансується безпосередньо державою. Вона має виступити ініціатором, розробником і головним координатором програми житлового будівництва. Форми і методи державної підтримки житлового будівництва досить різноманітні в різних країнах, і наша держава може обирати найбільш ефективні з них, які підходять до наших умов і можливостей.

На відміну від авангарду світового економічного прогресу, в Україні житлове питання зберігає характер національної першочергової проблеми, яка залишилася успадкованою від радянських часів.

Радянська економічна система, якими б гаслами вона не прикривалася, насправді не призначалася для задоволення життєвих потреб громадян. Для

держави важливіше було побудувати черговий атомний підводний човен, ніж житло для мешканців великого обласного центру (приблизно такої ж вартості). До того ж, якщо від комуністично-радянської ідеології український народ у переважній більшості позбавився досить легко, навіть така хронічна проблема, як тотальний товарний дефіцит, теж вирішилася нібито сама собою, то дефіцит житла за своєю природою не може бути ліквідований за короткий час – будинки розраховані на багато десятиріч, а то і на століття. І досі переважна частина українців проживає у будівлях, зведених в епоху централізованого планування, причому у багатьох з них вже й вичерпався нормативний термін експлуатації.

Показник забезпечення громадян України житлом у 4 рази менший, ніж відповідний параметр для США, у 2-3 рази – нижчий, ніж у країнах Європи. У США середня сім'я змінює житло в середньому раз на 5 років, у Західній Європі – раз на 10-12 років, у Росії – на 36, в Україні – один раз на 48 років [6,8].

116 тис. квартир в Україні є комунальними, тобто в кожній проживають кілька сімей; 4 млн. кв. м. житла віднесено до категорії старого та аварійного, майже 15 млн. кв.м. житла знаходиться в 5-ти поверхових великопанельних будинках першого покоління, забудови 60-70-х років, які підлягають реконструкції [7].

Третина населення України має менш ніж 9 кв. м. загальної житлової площі на одного мешканця. В той же час медициною доведено, що збільшення житлової площі з 9 квадратних метрів до 11,5 сприяє зменшенню дитячої захворюваності відразу на 21% [8]. З переходом до ринкових принципів господарювання централізоване будівництво житла за кошти держави фактично припинилося, а сам стан формування ринкової економіки затримався на рубежі первинного нагромадження капіталу з мінімальним рівнем оплати найманої праці, що не дозволяє найбільш масовим категоріям працівників будувати житло за власний кошт. Притому в державі збереглися, хоч і на папері, прийняті в попередньому соціально-економічному укладі соціальні гарантії з боку держави, в тому числі черга на отримання безоплатної квартири, яка продовжувала нарощуватися і на закінчення ХХ століття досягла майже 2,7 млн. сімей [9,7].

Вказані цифри відображають офіційну статистику, але визначені шляхом обчислення середніх значень показники не враховують десятки, а то і сотні тисяч опустілих осель у занедбаних селах і навіть у промислових містах, звідки виїхали мешканці в пошуках роботи і потіснили жителів більш благополучних

регіонів, передусім Києва. З іншого боку, середні цифри враховують невизначену, але величезну кількість незаселених квартир і навіть справжніх маєтків, придбаних як довгострокові вкладення без справжньої потреби у житлі. Тобто, насправді пересічний українець проживає в значно гірших житлових умовах, ніж це можна побачити крізь призму офіційної статистики.

Отже, вже сама по собі недостатність обсягів наявної в Україні кількості житла вимагає концентрації зусиль держави і приватного бізнесу на всемірному розширенні обсягів житлового будівництва.

Зрозуміло, що в умовах ринкового господарства основна частина житлового будівництва має здійснюватися за кошти самих потенційних власників житла. Власне, і світовий досвід беззаперечно свідчить про те, що за рахунок бюджетних ресурсів можливо вирішити житлові проблеми не більш ніж 15% населення країни [10,35].

Однак економічна реальність в Україні нині така, що абсолютна більшість громадян не мають можливості набути житло за ринковими механізмами. Так, за американськими мірками, житло вважається доступним, якщо коштує 3-4 річних доходи, важкодоступним – 5-7 річних доходів, недоступним – більше 7-8 річних доходів [11].

Водночас, в нашій державі останні роки спостерігається досить швидке зростання доходів громадян.

Таблиця 1

Деякі макроекономічні показники [12]

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Валовий внутрішній продукт, млн. грн.	204190	225810	267344	345113	441452	544153	712945	950500
Середньоміс. ном. заробітна плата, грн.	311.08	376.38	462.27	589.62	806.19	1041.4	1351,0	1774
% зростання до поперед. р.	135.2	121.0	122.8	127.5	136.7	129.2	136,7	105,9
Доходи населення, млн. грн.	109391	185073	215672	274241	381404	479309	610000.	850232
% зростання до поперед. р.	125.9	117.1	116.5	127.2	139.1	125.7	127,3	146,3

Навіть якщо у Києві доходи жителів значно вищі за середні в Україні, то на київському ринку нерухомості і ціни набагато вищі, отже, незалежно від розміру і якості, придбання помешкання для більшості працюючих киян взагалі недоступне.

Отже, держава має виступити ініціатором, розробником і головним координатором програми житлового будівництва. Форми і методи державної підтримки житлового будівництва досить різноманітні в різних країнах, і наша держава може обирати найбільш ефективні з них, які підходять до наших умов і можливостей.

Найбільш успішні й ефективні житлові програми за рубежем були побудовані на основі ефективної системи взаємодії між владою і приватним бізнесом. Особливо показовий у цьому розумінні шведський досвід [13]. З початку минулого століття в цій країні держава послідовно здійснювала фінансову й організаційну підтримку орендному і, хоч і меншою мірою, кооперативному будівництву. Вона заохочувало будівельників, які не були засліплені жадобою привласнення максимального прибутку. При цьому центр, залишаючи за собою координуючу функцію, делегував муніципалітетам значні повноваження по реалізації державної житлової політики.

У Швеції були розроблені і законодавчо затверджені житлові стандарти, і компанії, які претендували на держпідтримку, були зобов'язані їх дотримуватись. Справжній ривок у житловому будівництві країна зробила в другій половині ХХ століття - обсяги будівництва зросли багаторазово в результаті здійснення державної програми «Мільйон квартир за десятиліття». Як будувати, у якому місці й коли, визначали муніципалітети. Акцент на місцеву специфіку дозволив шведам уникнути інфраструктурних перекосів і досягти найвищих у Європі показників забезпеченості житлом гідної якості. С 1946-го по 1985 рік близько 90% квартир було побудовано з використанням державних кредитів, з якого лише 20% доводилося на муніципальні будівельні компанії.

У Фінляндії і Норвегії надається державний житловий кредит із процентною ставкою нижче ринкової, а в Данії та Швеції частіше використовується субсидування процентної ставки комерційних банків з державних коштів. Взагалі в скандинавських країнах одержали велике поширення державні гарантії на кредитування житлового будівництва. Перевагою такого надання гарантій є можливість кредитувати нове житлове будівництво за нижчими процентних ставками, оскільки знижується плата за

ризик.

У Федеративній республіці Німеччини основною складовою механізму фінансування житлового будівництва є нагромадження коштів майбутніми житловласниками у спеціалізованих ощадних касах. Німеччини Німецька система будівельних заощаджень передбачає нагромадження в загальній касі, і при накопиченні 40 або 50% від вартості житла на залишкову суму з тої ж каси видається позичка з розстрочкою 6,5-18 років.[14].

Показово, що у ринково-демократичних державах держава, не посягаючи на сутнісні основи ринкових відносин, тим не менш не пускає на самоплив питання ціноутворення на житло. Так, шведська держава може встановлювати граничний рівень цін, і при наявності намірів підвищення їх будівельниками вони зобов'язані попередньо повідомити відповідні державні органи і обґрунтувати це підвищення. Якщо вже підвищення буде визнано і дозволено, держава видає громадянам, особливо молодим родинам, житлові субсидії і пільгові довгострокові позики [15].

Які фінансові механізми стимулювання будівництва житла найбільш придатні для застосування в нашій державі, потребує окремого розгляду, а в плані даної статті є необхідність загострити увагу на необхідності комплексного державного планування житлового будівництва.

Головним напрямком діяльності усіх держав у вирішенні житлової проблеми був контроль над забудовою в цілому. У жодній розвинутій країні будівництво житла не почнеться без попереднього складання схеми розселення, плану забезпечення всіх потенційних новобудов електроенергією і теплом, екологічного захисту природного середовища, проектування інженерних мереж усіх видів – водопроводу і каналізації, водозаборів, очисних споруд. У кожному місті існує карта-схема майбутніх будівельних майданчиків для мікрорайонів, частин міста і окремих населених пунктів, для яких уже запроектовані джерела енергії, водопостачання, каналізація й очисні споруди, вказане приблизне населення нових житлових кварталів. Виходячи з наміченого плану будівництва, здійснюється проектування розвитку транспортного сполучення.

В Україні, на жаль, одночасно з подоланням тотального одержавлення економіки відкинуто той позитивний досвід комплексного планування житлового будівництва, який був напрацьований в епоху комуністичного будівництва. Це не приносило значної шкоди до 1998 року, коли житлове будівництво майже повністю згорнулося, однак скоро вже десятиріччя в нашій

державі спостерігається фаза економічного піднесення, а в сфері житлового будівництва – справжній бум платоспроможного попиту і активне нарощування будівельних обсягів. У цій справі склалося досить багато суперечностей, однак у розрізі основного напрямку даної статті варто звернути увагу на повну відсутність комплексного планування житлової забудови, починаючи з столиці України, що вже призвело до порушення архітектурної цілісності міста, перевантаження енергетичних і інженерних комунікацій, транспортного колапсу.

Продовження практики безпланової, хаотичної забудови загрожує тим, що в майбутньому взагалі не вдасться подолати наслідки цього історично недовгого періоду хаотичного будівництва. Принаймні, Київ приречений втратити свою гордість – парки, бульвари і зелені зони, можливості для відпочинку для дітей і дорослих поруч з місцями проживання, неповторний вид крутого правого берега Дніпра. З невеликим відставанням ті ж проблеми очікують спочатку інші промислові центри, а у випадку довгострокового продовження висхідної траєкторії економічного зростання – всю територію держави.

Зрозуміло, що для того щоб привести обсяги пропозиції споруджуваного житла у відповідність з попитом, слід навести порядок у виділенні землі під житлове будівництво. Масове будівництво житла й об'єктів соціально-культурного призначення має супроводжуватися створенням нових робочих місць і в цілому мати своїм наслідком ріст соціальних стандартів і життєвого рівня населення в районах, на території яких ведеться масове будівництво, а не створювати конфлікти інтересів.

Для цього треба створити такі умови для високоефективної і прибуткової діяльності будівельників, які рівною мірою відповідали б загальнонаціональним інтересам, інтересам регіонів, а також інтересам самих будівельників.

Цей баланс інтересів має знайти своє відображення в нових генеральних планах усіх регіонів країни. У цій і розробленій на її основі містобудівної документації повинні бути визначені буквально всі ділянки, на яких можливо яке-небудь будівництво.

Інформація про всі ділянки має бути відкрита. Кожна земельна ділянка повинна мати заздалегідь визначені умови, на яких вона може бути передана під забудову й у відповідності, з якими на ній може бути щось побудоване, введено в експлуатацію і передане у власність. Тобто, земля і комерційна інформація про неї мають бути загальнодоступні в такому ж розумінні, як

доступний будь-який товар на стенді супермаркету.

Держава і місцеві органи влади мають виділяти кошти з державного бюджету на інженерну підготовку територій, призначених під будівництво житла для найбільш масових категорій населення.

Слід визнати, у великих містах України вільних земель залишилося не так вже багато. Подальше ущільнення міської забудови знижує рівень якості життя тих, хто проживає там давно, тому викликає протести місцевого населення. Спроби муніципалітетів великих міст розширити свої території за рахунок прилягаючих сільськогосподарських районів наштовхується на твердий опір влади цих районів.

Вихід зі сформованої ситуації в організації будівництва селищ-супутників, розташованих навколо великих міст на досить близькій відстані від них. При цьому умови, на яких земля може бути передана під забудову таких селищ-супутників, повинні містити такі містобудівні вимоги до проектно-архітектурних рішень, що забезпечать мінімальні витрати на будівництво житла, об'єктів соціально-культурного призначення і систем інженерного забезпечення цих селищ-супутників. Скоріш за все, у них переважатимуть будинки з кількістю поверхів від одного-двох до трьох-дев'яти, все більшого поширення набуватиме взагалі котеджна забудова. .

Отже, визначальною передумовою вирішення житлової проблеми слід вважати не просто нарощування обсягів житлового будівництва, а побудова державної системи планового регулювання і координації цього будівництва.

Ринкові відносини зможуть витиснути з економічного життя суспільства неринкові відносини лише тоді, коли стануть вартіснішими для більшості суб'єктів господарювання та для переважної частини населення країни. Як знаряддя впровадження в економічне життя ринкових норм і правил найкраще працювала б програма масового інвестування житлового будівництва на ринкових засадах.. Людина з грішми в руках, з одного боку, і вкрай потрібний їй товар — з другого — це така гримуча суміш, яка може підірвати будь-які неринкові відносини.

Програма будівництва житла на кошти населення у поєднанні з допомогою держави в змозі стати і стане локомотивом соціально-економічних перетворень у країні.

Список літератури

1. Белінський Ю. "Методи впливу держави на ринок житла: завдання для розробки житлової політики в Україні". // "Економіка України". – 1998 - №7. с. 42.
2. Шакум М.Л. Проблемы ипотечного кредитования в России. // "Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование" . – 2002. - №4(13), с. 35-34.
3. Рено Б. Жилищная система бывшего Советского Союза: почему она нуждается в рыночных реформах".- // "Вопросы экономики".- 1993. - №7, с. 45-52.
4. Богатые тоже экономят". //Газ. «Независимость», 5 квітня 1995р.
5. Караваев В.П., Каменецкий М.И., Донцова Л.В. Инвестиционно-строительные процессы в странах группы семи (G7) и России: новые тенденции, перспективы. – Журнал «Менеджмент в России и за рубежом - 2007, №6, с. 7 – 14.
6. Кравченко В. І., Паливода К. В. Фінансування будівництва житла. Кн.1. //Київ. - Вид. "Києво-Могилянська академія". – 2006, с . 8.
7. "Урядовий кур'єр", №181-182 від 26 вересня 1996 р
8. Губернский Ю.Д., Лицквич В.К. Жилище для человека. //М.: Стройиздат.- 1991, с. 94-95.
9. Побединська В.О. Банківське кредитування житлового будівництва в Україні. // "Фінанси України".- 1998. - №12, с. 6-12.
10. Пономарев В.Н. Жилищное финансирование, ипотечное жилищное кредитование. // "Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование" . – 2004. - №1(18), с. 32-40.
11. Економічна Правда - 30 Травня 2007 р. //pravda.com.ua.
12. Розраховано за даними НБУ, <http://www.bank.gov.ua/>
13. Ступин І. Сообразите на троих. //«Експерт». - 20 ноября 2006 г. - №43(537).
14. Грачёв И.Д Проблемы и перспективы социальной ипотеки. // "Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование" . – 2004. - №3 (20).
15. Рахман И.А. Инвестиционно-строительная деятельность: зарубежный опыт. - „Строительный бизнес” - 2002 - № 2. , с. 48-49.