

УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

УДК 365.26

О. І. Баланська, А. В. Панченко, В. М. Мельник
Національний університет “Львівська політехніка”

ДОСЛІДЖЕННЯ ЄВРОПЕЙСЬКОГО ДОСВІДУ В ПОДОЛАННІ ПРОБЛЕМ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАСЕЛЕННЯ УКРАЇНИ ЖИТЛОМ

© Баланська О. І., Панченко А. В., Мельник В. М., 2018

Проаналізовано ситуацію, що склалася на ринку житла в Україні, зокрема рівень забезпеченості ним населення. Виділено основні проблеми, що існують у цьому секторі економіки, зокрема низький рівень купівельної спроможності населення країни. Досліджено стан житлового забезпечення у країнах Європи та визначено основні відмінності між ними та Україною. Запропоновано заходи, які ґрунтуються на використанні досвіду розвинених країн у забезпеченні населення житлом, для використання в Україні, зокрема розширення іпотечного кредитування та впровадження інституту соціального житла.

Ключові слова: житло, іпотечне кредитування, забезпеченість житлом, середня заробітна плата, житловий фонд, фінансування житлового будівництва.

O. Balanska, A. Panchenko, V. Melnyk
Lviv Polytechnic National University

RESEARCH OF THE EUROPEAN EXPERIENCE IN OVERCOMING PROBLEMS OF PROVIDING UKRAINE'S POPULATION HOUSING

© Balanska O., Panchenko A., Melnyk V., 2018

Despite the recent increase of the size of the minimum and average wages and due to high inflation, the purchasing power of the population has not increased. There is the stable low level of housing in Ukraine and a significant number of people in queues for housing or housing improvement, have all the chances not get the desired at all according to the pace of housing. Also, in the country, even housing that is considered habitable is often even not close to the norms of European countries.

Although the volume of housing construction in Ukraine is increasing every year, there is a significant number of people in the country who are not members of the socially vulnerable population or are not below the poverty line, but they can not afford themselves to buy housing. That is why there is a need to search for such ways of providing the population with housing, which made it possible to solve the problem on a personal basis, instead of transferring it to the state. To accomplish these tasks it is expedient to study the European

experience in providing the population with housing and find ways to use it in domestic conditions.

One of the main differences between Ukraine and Europe is that we have no social housing institute that would be in state ownership and provided to low-income groups of the population for a low rent for a certain time before improving their financial status. It is also typical for Europeans that most of the population does not own a home, but permanently resides in rented accommodation.

Mortgage loans are the main source of financing for housing construction in developed countries, in Ukraine they account for a very small share in total. This is particularly due to very high lending rates, as well as the instability of the country's economic system and, consequently, the lack of confidence in the future of the majority of the population.

The calculations made in article show that in Ukraine, at the lowest wage, housing prices are quite equal to European ones. At the same time, we have the highest mortgage rates and, accordingly, payouts on issued loans. Thus, for the majority of the Ukrainian population to buy housing on their own is an overriding task, and even lower mortgage rates can not drastically change the situation and therefore there is a need to find other ways to solve the housing supply problem.

The article substantiates that for the gradual solution of the problem of housing provision in Ukraine, first of all, it should be developed by the institution of social housing, which would allow to at least partially reduce the number of people in queues. As soon as possibility to receive free housing in property does not stimulate people for improving their living conditions themselves. And if people know that they will be provided with housing temporarily and only on lease rights, then some of them will be removed from the queues. Reducing interest rates on mortgages, along with the introduction of social housing will encourage people to buy their own housing.

Key words: housing, mortgage lending, housing provision, average wages, housing fund, housing financing.

Постановка проблеми. Для комфортного життя людині, насамперед, необхідне житло. Із розвитком суспільства вимоги до нього – його площі, якості тощо зростають. Високий соціальний захист, зокрема наявність достойного житла, сприяють зниженню напруги у суспільстві та підвищенню загального рівня ефективності функціонування економіки. Саме тому здійснюється моніторинг умов проживання населення країни та існує постійна потреба у житловому будівництві. Незважаючи на зростання останнім часом розміру мінімальної та середньої зарплат та враховуючи високий рівень інфляції, купівельна спроможність населення не збільшилася. В Україні стабільно низький рівень забезпеченості житлом, значна кількість населення, яке перебуває у чергах на отримання житла чи покращення житлових умов і, судячи із темпів надання житла, має усі шанси так і не отримати бажаного. Також у країні навіть те житло, яке вважається придатним до проживання, часто навіть близько не відповідає нормам європейських країн.

За даними Державної служби статистики України у 2017 році було введено в експлуатацію 10206 тис. м² житла [1] і спостерігається тенденція до постійного зростання цього обсягу. Однак у країні існує значна кількість населення, яка не належить до соціально незахищених верств населення чи перебуває за межею бідності, але не може дозволити собі купівлю житла. Саме тому існує необхідність пошуку таких шляхів забезпечення населення житлом, які дали б змогу вирішити людям проблему самостійно, а не перекладали її на державу. Для виконання перелічених завдань доцільно вивчити європейський досвід у забезпеченні населення житлом та знайти способи його застосування у вітчизняних умовах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання іпотечного кредитування як основного джерела фінансування житлового будівництва серед українських дослідників розглядали О. Євтух,

О. Кирєєв. Також ці проблеми вивчали В. Кравченко, К. Паливода [2, 3], які також розглядали міжнародні напрацювання у цій сфері. Розгляду іпотечного кредитування присвячені праці О. Ярошенко, Н. Кручок [4]. Європейський досвід іпотечного кредитування вивчала І. Крєкотєнь [5]. Аналізували наявні механізми фінансування будівництва житла та вивчали міжнародний досвід у цій сфері, зокрема моделі іпотечного кредитування, також Ю. Кінзерський та А. Сердюк.

Проте, враховуючи значний вплив економічних криз на іпотечне кредитування, його досліджувати потрібно постійно. Також за низького рівня доходів населення України іпотека може бути недосяжною для більшості і не може розглядатися як основний варіант вирішення проблеми житлового забезпечення. Тому постає питання вивчення міжнародного досвіду з метою використання його в українських умовах господарювання.

Цілі статті. Дослідити успішний європейський досвід у забезпеченні населення житлом, виділити його особливості та відмінності від українського та виявити можливості його використання в умовах вітчизняного ринку.

Виклад основного матеріалу. Рівень забезпеченості населення житлом в Україні стабільно зростає і на кінець 2013 року становив 23,8 м² (табл. 1) на одного жителя, хоча вже на кінець 2014 року він знизився до показника 22,7 м²/ос. Така ситуація пов'язана із неможливістю врахування даних із тимчасово окупованої Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій і Луганській областях. Зрештою і збільшення кількості житла, яке припадає на одного жителя, пов'язане не тільки із зростанням його загальної площі, котре відбувається доволі повільно, але і зі зниженням чисельності населення країни.

Таблиця 1

Житловий фонд України

| Рік | Загальна площа, млн м ² | У середньому на одного жителя, м ² | Кількість квартир, тис. | Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис. ¹ | Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, тис. ¹ |
|-------------------|------------------------------------|---|-------------------------|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1990 | 922,1 | 17,8 | 17656 | 2638 | 235 |
| 1991 | 932,7 | 18,0 | 17827 | 2728 | 179 |
| 1992 | 944,7 | 18,2 | 17947 | 2696 | 166 |
| 1993 | 960,6 | 18,5 | 17978 | 2636 | 144 |
| 1994 | 962,9 | 18,7 | 18021 | 2578 | 104 |
| 1995 | 978,3 | 19,2 | 18303 | 2411 | 82 |
| 1996 | 995,2 | 19,7 | 18565 | 2297 | 56 |
| 1997 | 1002,6 | 20,0 | 18784 | 2164 | 47 |
| 1998 | 1008,4 | 20,2 | 18858 | 2029 | 37 |
| 1999 ² | – | – | – | – | – |
| 2000 | 1015,0 | 20,7 | 18921 | 1765 | 32 |
| 2001 | 1026,1 | 21,0 | 18960 | 1624 | 29 |
| 2002 | 1031,7 | 21,3 | 19023 | 1533 | 25 |
| 2003 | 1035,7 | 21,6 | 19049 | 1460 | 25 |
| 2004 | 1040,0 | 21,8 | 19075 | 1414 | 23 |
| 2005 | 1046,4 | 22,0 | 19132 | 1323 | 20 |
| 2006 | 1049,2 | 22,2 | 19107 | 1300 | 20 |
| 2007 | 1057,6 | 22,5 | 19183 | 1252 | 17 |
| 2008 | 1066,6 | 22,8 | 19255 | 1216 | 17 |
| 2009 | 1072,2 | 23,0 | 19288 | 1174 | 11 |
| 2010 | 1079,5 | 23,3 | 19322 | 1139 | 11 |
| 2011 | 1086,0 | 23,5 | 19327 | 1084 | 7 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-------------------|--------|------|-------|------|---|
| 2012 | 1094,2 | 23,7 | 19370 | 1022 | 7 |
| 2013 | 1096,6 | 23,8 | 19368 | 808 | 6 |
| 2014 ³ | 966,1 | 22,7 | 16785 | 657 | 3 |
| 2015 ³ | 973,8 | 22,9 | 16886 | – | – |
| 2016 ³ | 977,9 | 23,1 | 16912 | – | – |
| 2017 ³ | 984,8 | 23,3 | 16987 | – | – |

1 – Державне статистичне спостереження за формою № 4-житлофонд (річна) “Квартирна черга та надання житлових приміщень” скасовано наказом Держстату від 11.08.2015 р. № 185, починаючи зі звіту за 2015 рік.

2 – Розробка звітності за 1999 рік не здійснювалась.

3 – Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Джерело: [1].

Таблиця 2

Житловий фонд у Львівській області

| Рік | Загальна площа, млн м ² | У середньому на одного жителя, м ² | Прийнято в експлуатацію житла, тис. м ² загальної площі | Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис. од. ² | Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, од. ² | Із загального прийняття | |
|------|------------------------------------|---|--|--|--|-------------------------|-------------------------------|
| | | | | | | фізичними особам | за рахунок коштів держбюджету |
| | | | | | | | |
| 1995 | 48,0 | 17,5 | 418,9 | 137,0 | 2769 | 284,0 | 35,6 |
| 2000 | 50,0 | 18,6 | 371,8 | 107,9 | 1514 | 260,9 | 17,5 |
| 2001 | 50,7 | 19,3 | 313,0 | 105,7 | 1606 | 230,7 | 3,9 |
| 2002 | 51,0 | 19,5 | 335,4 | 102,4 | 933 | 244,7 | 3,2 |
| 2003 | 50,4 | 19,3 | 397,5 | 97,7 | 760 | 283,2 | 26,6 |
| 2004 | 50,9 | 19,6 | 545,4 | 94,1 | 1132 | 448,3 | 4,3 |
| 2005 | 51,3 | 19,8 | 499,4 | 80,5 | 292 | 349,5 | 8,7 |
| 2006 | 51,9 | 20,1 | 482,9 | 79,5 | 502 | 310,4 | 18,8 |
| 2007 | 52,3 | 20,3 | 669,5 | 78,2 | 346 | 436,7 | 2,5 |
| 2008 | 52,9 | 20,6 | 780,4 | 76,4 | 445 | 433,0 | 13,5 |
| 2009 | 53,4 | 20,8 | 391,6 | 75,4 | 210 | 181,8 | – |
| 2010 | 54,3 | 21,2 | 642,0 | 73,1 | 251 | 494,9 | 4,2 |
| 2011 | 55,0 | 21,5 | 722,7 | 68,0 | 102 | 462,6 | 10,9 |
| 2012 | 55,8 | 21,9 | 731,4 | 65,9 | 114 | 539,1 | 2,5 |
| 2013 | 56,2 | 22,0 | 675,1 | 64,4 | 80 | 500,0 | 2,7 |
| 2014 | 57,3 | 22,8 | 954,4 | 63,6 | 35 | 568,0 | 11,0 |
| 2015 | 57,4 | 22,8 | 1165,0 | – | – | 624,3 | 0,2 |
| 2016 | 58,2 | 23,1 | 859,2 | – | – | 372,1 | – |
| 2017 | 59,2 | 23,6 | 958,9 | – | – | 401,1 | 1,2 |

1 – Індивідуальні житлові будинки, збудовані фізичними особами.

2 – Державне статистичне спостереження за формою № 4-житлофонд (річна) “Квартирна черга та надання житлових приміщень” скасовано наказом Держстату від 11.08.2015 р. № 185, починаючи зі звіту за 2015 рік.

Джерело: [6, 7, 8].

Також важливим показником, що характеризує рівень забезпеченості житлом населення, є кількість сімей та осіб, котрі перебувають на квартирному обліку, тобто потребують житла чи покращення житлових умов та не мають змоги забезпечити це власними силами. З одного боку, спостерігається позитивна тенденція до зниження значення з 2638 тис. од. на кінець 1990 року до 657 тис. од. на початок 2015 по Україні загалом та зі 137 тис. од. на грудень 1995 р. до майже 64 тис. од. на кінець 2014 року. Проте обсяги надання житла зазначеній категорії населення за цей час значно знизилися, зокрема у Львівській області за 2014 рік було надано тільки 35 одиниць житла. Деяка частина осіб, що перебували на обліку, змогла покращити житлові умови самостійно і зникла з переліку, проте здебільшого зниження відбулося насамперед за рахунок смертності та зміни законодавчих вимог до умов взяття на облік. А починаючи з 2015 року, Державне статистичне спостереження за формою № 4-житлофонд (річна) “Квартирна черга та надання житлових приміщень” скасовано наказом Держстату від 11.08.2015 р. № 185, хоча відсутність спостереження не означає, що осіб, які потребують надання житла чи покращення його умов, нема.

Мінімальна роль держави у зведенні житла простежується не тільки у зниженні обсягів надання його особам, що перебувають на квартирному обліку, але і у обсягах прийнятого в експлуатацію житла за рахунок коштів держбюджету. Зокрема, у 2014 році цей показник у Львівській області становив 11 тис. м² (табл. 2). А надалі відбулося значне падіння обсягів прийнятого в експлуатацію житла за рахунок коштів держбюджету і у 2017 році становило 1,2 тис. м². Також, оскільки держава взяла на себе зобов'язання щодо забезпечення житлом військово-вслужбовців та ветеранів АТО, то це житло може бути призначене для цих категорій населення, а не для осіб, які перебувають на квартирному обліку.

Також житлові умови значної частини населення є незадовільними у сучасних умовах. Зокрема, ще на кінець 2013 року майже половина житла в Україні не була обладнана ваннами та гарячим водопостачанням (табл. 3).

Таблиця 3

Показники, що характеризують якість житла в Україні

| Роки | Питома вага загальної площі, обладнаної, % | | | | | |
|------|--|--------------|-----------|-------|-------------------------|---------|
| | водопроводом | каналізацією | опаленням | газом | гарячим водопостачанням | ваннами |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1995 | 50,5 | 47,3 | 47,9 | 79,9 | 35,0 | 44,1 |
| 1996 | 52,8 | 49,6 | 50,1 | 80,1 | 37,1 | 46,5 |
| 1997 | 53,4 | 50,4 | 51,2 | 81,1 | 37,1 | 47,4 |
| 1998 | 53,8 | 50,8 | 51,7 | 81,0 | 38,0 | 47,7 |
| 1999 | – | – | – | – | – | – |
| 2000 | 54,2 | 51,4 | 52,8 | 81,9 | 38,6 | 48,4 |
| 2001 | 54,4 | 51,9 | 53,7 | 82,3 | 39,0 | 48,6 |
| 2002 | 54,9 | 52,4 | 54,2 | 82,4 | 39,2 | 49,2 |
| 2003 | 55,2 | 52,7 | 54,7 | 82,4 | 39,0 | 49,5 |
| 2004 | 55,4 | 53,1 | 55,1 | 82,7 | 39,3 | 49,8 |
| 2005 | 56,2 | 53,8 | 56,2 | 82,6 | 40,0 | 50,5 |
| 2006 | 56,4 | 54,0 | 56,8 | 82,8 | 39,9 | 50,9 |
| 2007 | 57,0 | 54,7 | 57,5 | 83,0 | 40,2 | 51,4 |
| 2008 | 57,8 | 55,6 | 59,6 | 83,1 | 41,3 | 52,4 |
| 2009 | 58,7 | 56,6 | 60,8 | 83,0 | 42,3 | 53,2 |
| 2010 | 59,6 | 57,5 | 62,1 | 83,2 | 43,1 | 54,2 |
| 2011 | 60,3 | 58,2 | 63,2 | 83,1 | 43,9 | 54,7 |
| 2012 | 61,1 | 59,0 | 64,1 | 83,2 | 44,6 | 55,7 |
| 2013 | 61,5 | 59,4 | 64,6 | 83,0 | 45,2 | 56,1 |
| 2014 | 60,3 | 57,2 | 68,2 | 83,3 | 46,8 | – |
| 2015 | 60,8 | 58,8 | 68,7 | 83,3 | 47,0 | – |
| 2016 | 61,2 | 59,2 | 68,9 | 83,1 | 47,0 | – |
| 2017 | 61,8 | 59,8 | 69,1 | 83,1 | 47,5 | – |

Джерело: [1].

Проблеми забезпеченості житлом населення виникають у всіх країнах світу, однак у кожній із них постають по-різному, залежно від економічної ситуації та соціальних стандартів у ній. Україна прагне досягнути рівня життя розвинених країн світу, але на сьогодні існує велика різниця між нами не тільки у розмірах показників, але і у пріоритетних напрямках розвитку соціальної сфери та навіть у вихідних показниках для розрахунків.

Навіть максимальне значення площі житла, що припадає на одну особу, не перевищує розмір аналогічного показника для Польщі, котрий є найнижчим у Європі, не враховуючи Румунію (табл. 4).

Таблиця 4

Забезпеченість житлом у Європі

| Країна | м ² /житло | м ² /особу |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Австрія | 98,5 | 42,9 |
| Бельгія | 81,3 | – |
| Болгарія | 63,9 | 25,2 |
| Чехія | 76,3 | 28,7 |
| Данія | 114,4 | 51,4 |
| Естонія | 61,2 | 29,7 |
| Фінляндія | 79,4 | 38,9 |
| Франція | 91,0 | 39,9 |
| Німеччина | 89,9 | 42,9 |
| Греція | 81,3 | 30,6 |
| Угорщина | 77,7 | 31,2 |
| Ірландія | 104,0 | 35,0 |
| Італія | 96,0 | 36,5 |
| Латвія | 58,5 | 27,0 |
| Литва | 62,9 | 24,9 |
| Люксембург | 133,5 | 66,3 |
| Мальта | 106,4 | 34,3 |
| Нідерланди | 98,0 | 41,0 |
| Польща | 70,2 | 24,2 |
| Португалія | 83,0 | – |
| Румунія | 38,7 | 15,0 |
| Словаччина | 56,1 | 26,0 |
| Словенія | 75,6 | 30,9 |
| Іспанія | 99,1 | 33,0 |
| Швеція | 92,8 | 45,2 |
| Великобританія | 86,9 | 44,0 |

Джерело: [9].

Проте порівнювати умови проживання населення України і Європи некоректно без врахування середнього рівня заробітної плати, який відрізняється дуже істотно. За даними Міністерства фінансів України середня заробітна плата в країні в жовтні 2018 р. становила 9218 грн, що відповідно до курсу гривні до євро на жовтень дорівнює 280 € . Для Львівської області цей показник становить 8386 грн та 262 € відповідно (табл. 5). Водночас найнижча середня зарплата у ЄС зафіксована у Болгарії і дорівнює 656 € (табл. 6).

Таблиця 5

Середня місячна заробітна плата в Україні, грн

| | грудень 2010 | грудень 2011 | грудень 2012 | грудень 2013 | грудень 2014 | грудень 2015 | грудень 2016 | грудень 2017 | жовтень 2018 |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Україна | 2629 | 3054 | 3377 | 3619 | 4012 | 5230 | 6475 | 8777 | 9218 |
| Львівська область | 2252 | 2533 | 2791 | 3029 | 3353 | 4643 | 5623 | 7879 | 8386 |

Джерело: [10].

Середні розміри заробітних плат у країнах Європейського союзу наведено в табл. 6.

Таблиця 6

Середня заробітна плата в Європі

| № з/п | Країна | Вартість 1 год, € | Зарплата за місяць, € |
|-------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| 1 | Австрія | 25 | 4000 |
| 2 | Бельгія | 28,9 | 4624 |
| 3 | Болгарія | 4,1 | 656 |
| 4 | Угорщина | 7,2 | 1152 |
| 5 | Німеччина | 26,4 | 4224 |
| 6 | Греція | 10,8 | 1728 |
| 7 | Данія | 36,6 | 5856 |
| 8 | Ірландія | 26,7 | 4272 |
| 9 | Іспанія | 15,9 | 2544 |
| 10 | Італія | 20,4 | 3264 |
| 11 | Кіпр | 13,3 | 2128 |
| 12 | Латвія | 6,4 | 1024 |
| 13 | Литва | 5,7 | 912 |
| 14 | Люксембург | 33 | 5280 |
| 15 | Мальта | 12,9 | 2064 |
| 16 | Нідерланди | 26,4 | 4224 |
| 17 | Польща | 7,6 | 1216 |
| 18 | Португалія | 11,3 | 1808 |
| 19 | Румунія | 5,1 | 816 |
| 20 | Словаччина | 8,1 | 1296 |
| 21 | Словенія | 14,2 | 2272 |
| 22 | Великобританія | 21,3 | 3408 |
| 23 | Фінляндія | 25,6 | 4096 |
| 24 | Франція | 24,2 | 3872 |
| 25 | Хорватія | 9 | 1440 |
| 26 | Чеська республіка | 8,2 | 1312 |
| 27 | Швеція | 25,8 | 4128 |
| 28 | Естонія | 8,7 | 1392 |

Джерело: [11, 12].

Водночас середня вартість житла у Києві недорогого цінового сегменту становить 500–600 \$ за м², а у Львові – 500 \$ за м². У Європі ціни на житло значно відрізняються залежно від країни. У Німеччині можна купити квартиру в розрахунок 800 €/м², в Угорщині, Чехії та Словаччині можна вкластися в 600–700 €/м², а у Іспанії та на Кіпрі ціна становитиме вже приблизно 1000 €/м².

В Україні нижня межа ставки з іпотеки в 2018 році, яка видається на загальних підставах і лише для придбання житла на первинному ринку, – в найбільшому державному “Ощадбанку”, який готовий кредитувати житло в новобудовах за реальною ставкою 10,7 %. Найвища позначка серед пропозицій з іпотеки в комерційних банках – 33 %. В середньому щодо ринку розмір мінімального внеску з іпотеки коливається в межах 30 %, проте є кілька фінустанов, які вимагають авансу 50 % і навіть 90 % [13]. В країнах ЄС процентна ставка за іпотечним кредитом в середньому становить приблизно 3,5 % [14].

Структура капітальних інвестицій у Львівській області засвідчує, що основним джерелом фінансування зведення житла є кошти населення – на індивідуальне житлове будівництво чи на квартирне (табл. 7). Основна відмінність від ситуації у Європі полягає в тому, що у розвинених

країнах основним джерелом фінансування житлового будівництва є іпотечні кредити, в Україні вони займають менше 1 % із врахуванням також кредитів банків та інших позик.

Таблиця 7

Капітальні інвестиції у нові житлові будівлі за джерелами фінансування у Львівській області

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|----------|---------|---------|---------|-----------------|------|------|------|
| | тис. грн | | | | у % до підсумку | | | |
| Разом | 1937947 | 2645251 | 3570849 | 3667224 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| <i>зокрема за рахунок:</i> | | | | | | | | |
| коштів державного бюджету | 3801 | 17583 | 8020 | 29984 | 0,2 | 0,7 | 0,2 | 0,8 |
| коштів місцевих бюджетів | 1123 | – | 17550 | 25785 | 0,1 | – | 0,5 | 0,7 |
| власних коштів підприємств та організацій | 254277 | 316135 | 326314 | 325189 | 13,1 | 11,9 | 9,1 | 8,9 |
| кредитів банків та інших позик | 16838 | 70682 | 6306 | 10708 | 0,9 | 2,7 | 0,2 | 0,3 |
| іпотечного кредитування | 8602 | 6961 | – | – | 0,4 | 0,3 | – | – |
| коштів інвестиційних фондів | 42723 | 38534 | – | – | 2,2 | 1,5 | – | – |
| коштів іноземних інвесторів | – | – | – | – | – | – | – | – |
| коштів населення на будівництво власних квартир | 315438 | 574977 | 1449418 | 2171905 | 16,3 | 21,7 | 40,6 | 59,2 |
| коштів населення на індивідуальне житлове будівництво | 1176828 | 1325410 | 1457544 | 927849 | 60,7 | 50,1 | 40,8 | 25,3 |
| інших джерел фінансування | 126919 | 301930 | 305697 | 175804 | 6,5 | 11,4 | 8,6 | 4,8 |

Джерело: [7, 15]

Щоб порівняти умови, що склалися для придбання житла у різних країнах, прийнемо, що здійснюється купівля невеликого та недорогого житла площею 45 м². Результати розрахунків наведено в табл. 8.

Таблиця 8

Умови придбання житла у різних країнах

| Країна | Заробітна плата, €/міс | Вартість житла, € | Кількість років, за які можна заощадити на придбання квартири, роки | Іпотечна ставка, % | Виплати з іпотеки, €/міс |
|----------------|------------------------|-------------------|---|--------------------|--------------------------|
| Україна | 280 | 21656 | 77,3 | 22 | 530 |
| Німеччина | 4224 | 75000 | 17,7 | 2,7 | 360 |
| Данія | 5856 | 126000 | 21,5 | 3 | 629 |
| Фінляндія | 4096 | 28687 | 7,0 | 1,83 | 104 |
| Люксембург | 5280 | 220000 | 41,6 | 2 | 782 |
| Франція | 3872 | 99677 | 25,7 | 3,95 | 557 |
| Греція | 1728 | 40000 | 23,1 | 3,83 | 346 |
| Бельгія | 4624 | 120000 | 25,9 | 4,64 | 723 |
| Великобританія | 3408 | 100087 | 29,3 | 6,28 | 1017 |

Джерело: сформував автор.

З наведених розрахунків випливає, що в Україні за найнижчої заробітної плати ціни на житло цілком на рівні з європейськими. Завдяки цьому в нас найвищі іпотечні ставки і, відповідно, і виплати за виданими кредитами. Отже, для більшості населення України придбати житло власними силами є непосильним завданням, і навіть зниження ставок іпотеки не зможе кардинально змінити ситуацію, тому виникає потреба у пошуку інших способів вирішення проблеми житлового забезпечення.

У 2016 році майже 7 з 10 (69,3 %) осіб в ЄС жило у власному житлі. Причому ця частка коливається від 51,7 у Німеччині та 55,0 % в Австрії – до 90,1 % у Хорватії, 90,3 % у Литві та 96,0 % в Румунії. Детальніший аналіз показує, що 42,7 % населення ЄС жило у власному житлі без житлового кредиту чи іпотеки в 2016 році. Частка населення, яке є домовласниками і не має видатних іпотечних або житлових кредитів, як правило, доволі висока в Східній Європі та країнах Балтії: наприклад, в Румунії, Словаччині, Хорватії, Литві і сягає понад 80,0 %. І навпаки, у більшій частині Західної Європи більше ніж третина власників житла мала заставу або позику і ця частка зросла до більш ніж половини у Швеції (54,8 %) та Нідерландах (61,0 %). Ще вищі показники були зареєстровані в Норвегії (62,3 %) та Ісландії (62,8 %). Понад три десяті населення (30,7 %) країн ЄС проживало в орендованому житлі в 2016: приблизно 19,8 % населення були орендарями у житлових будинках з ринковою рентою, а 10,9 % жили за зниженими цінами житла. Серед держав-членів ЄС частка людей, що мешкають у житлі з ринковою ціною оренди в Нідерландах, зросла до більш ніж 30,0 % у Швеції, Данії та Німеччині (де пік з 39,8 %). Була порівняно висока частка населення, що проживає при безоплатній або зниженій ціні житла у Франції (16,0 %), Великобританії (18,6 %) та Словенії (19,6 %) [16, с. 55–56].

Однією із основних відмінностей між Україною і Європою є те, що у нас практично відсутній інститут соціального житла, який перебував би у державній власності і надавав малозабезпеченим верствам населення приміщення для проживання за невисоку орендну плату на певний час до покращення ними свого фінансового стану. Також для європейців властивим є те, що більшість населення не має у власності житла, а постійно проживає в орендованих помешканнях.

Висновки та перспективи подальших досліджень Основним джерелом фінансування житлового будівництва в розвинених країнах є іпотечні кредити, тоді як в Україні вони займають дуже незначну частку у загальній кількості. Це пов'язано, зокрема, із дуже високими ставками кредитування, а також нестабільністю економічної системи країни і, відповідно, відсутністю впевненості у завтрашньому дні у більшості населення.

Для поступового розв'язання проблеми забезпеченості житлом в Україні, передусім, варто розвинути інститут соціального житла, це, по-перше, дало б змогу хоча б частково зменшити кількість людей, які перебувають у квартирних чергах, оскільки можливість рано чи пізно отримати безкоштовно житло у власність не стимулює людей самостійно покращувати свої житлові умови. А усвідомлення того, що житло їм надають тимчасово і тільки на правах оренди, сприятиме самостійному пошуку способів виходу із кризи. А одночасне зниження процентних іпотечних ставок разом із запровадженням соціального житла стимулюватиме людей самостійно купувати помешкання і сприятиме розв'язанню проблеми забезпеченості житлом в Україні.

1. *Офіційний сайт Державної служби статистики України. Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.* 2. *Кравченко В. І. Фінансування будівництва житла: новітні тенденції. Ч. 1 / В. І. Кравченко, К. В. Паливода. – К.: Вид. дім “Києво-Могилянська академія”, 2006. – 175 с.* 3. *Кравченко В. І. Фінансування будівництва житла: новітні тенденції. Ч. 2 / В. І. Кравченко, К. В. Паливода. – К.:*

Вид. Дім “Києво-Могилянська академія”, 2006. – 131 с. 4. Кручок Н. С. Іпотека в Україні: стан та перспективи розвитку (монографія) [Текст] / Н. С. Кручок. – К.: ЗАТ “НІЧЛАВА”, 2010. – 298 с. 5. Крекотень І. М. Європейський досвід ринку іпотечного кредитування / І. М. Крекотень. Економіка і регіон № 6 (55). – 2015. – ПолтНТУ. – С. 82–86. 6. Офіційний сайт Головного управління статистики у Львівській області. Режим доступу: http://www.lv.ukrstat.gov.ua/ukr/si/year/2013/t069913_1.pdf. 7. Будівельна діяльність у Львівській області 2014: статистичний збірник. – Львів, 2016. – 101 с. 8. Будівельна діяльність у Львівській області 2017: статистичний збірник. – Львів, 2018. – 85 с. 9. Офіційний сайт Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft Федерального міністерства науки, досліджень та економіки. – Режим доступу: http://www.bmwf.w.gv.at/Wirtschaftspolitik/Wohnungspolitik/Documents/housing_statistics_in_the_europe_an_union_2010.pdf. 10. Офіційний сайт Міністерства фінансів України. – Режим доступу: <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/average/2018-10>. 11. Средние и минимальные зарплаты в Европе: уровень зарплат по странам Евросоюза и некоторым другим странам мира, таблицы зарплат на 2018 год. Сайт ru-geld.de. – Режим доступу: <https://ru-geld.de/salary/europe.html>. 12. Офіційний сайт Служби статистики Європейського Союзу. – Режим доступу: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3217494/9079352/KS-DZ-18-001-EN-N.pdf/884f6fec-2450-430a-b68d-f12c3012f4d0>. 13. Відсотки по іпотеці в 2018 році: рейтинг банків України. Сайт 100realty.ua. Режим доступу: <https://100realty.ua/uk/articles/vidsotki-po-ipoteci-v-2018-roci-reiting-bankiv-ukraini>. 14. Де у Європі найнижча іпотечна ставка? Сайт 100realty.ua. – Режим доступу: <https://100realty.ua/uk/news/40876>. 15. Будівельна діяльність у Львівській області 2016: статистичний збірник. – Львів, 2017. – 76 с. 16. Living conditions in Europe – 2018 edition. Eurostat. – P. 143.