



**МАКАРОВА**  
**Олена Володимирівна** – член-кореспондент НАН України, доктор економічних наук, заступник директора Інституту демографії та соціальних досліджень ім. М.В. Птухи НАН України

## ЖИТЛОВІ УМОВИ ЯК КЛЮЧОВИЙ АСПЕКТ ЯКОСТІ ЖИТТЯ В УКРАЇНІ

*Проживання в задовільних житлових умовах є однією з найважливіших складових людського життя. Житло є суттєвим елементом для задоволення базової потреби – наявності даху над головою. Проте житло – це не лише дах і стіни, це місце для сну, харчування, відпочинку, створення сім'ї. Житло береже людину від загроз зовнішнього світу, створюючи атмосферу безпеки, визначеності, дає змогу протистояти навколишньому хаосу. Всі ці фактори перетворюють житло на дім. І, звичайно, виникає запитання: «Чи можуть люди дозволити собі гідні житлові умови?».*

Житло є однією з базових, життєво важливих потреб людини. Без її задоволення (втім як і інших основних потреб у їжі, одязі, медичній допомозі) навіть фізичному існуванню та здоров'ю людини загрожує небезпека. Тому захист права людини на гідні житлові умови є важливим напрямом державної соціальної політики. Крім того, характеристики житлових умов – це ключовий індикатор якості життя населення, а забезпеченість і доступність житла є візитівкою будь-якої країни і визначає її привабливість для проживання. Оцінюючи житлові умови населення, слід враховувати принаймні такі аспекти цього питання, як фактичну забезпеченість (за кількісними та якісними параметрами), можливість поліпшення житлових умов, нерівність у доступі до нормальних житлових умов.

Варто зазначити, що проблема забезпечення прийнятних житлових умов не втрачає своєї актуальності в усьому світі. Всесвітня організація охорони здоров'я приділяє значну увагу цій проблемі та її впливу на здоров'я людей. За даними ВООЗ, у країнах Європейського Союзу налічується близько 89 млн осіб, які живуть у відносній бідності. Багато з них мешкають у сирих будинках, з поганим опаленням та неадекватним санітарно-технічним обладнанням. У доповіді «Екологічний тягар хвороб, пов'язаних з незадовільними житловими умовами» [1] наголошено, що кожного року в європейському регіоні незадовільне житло стає причиною понад 100 тис. смертей, викликає численні хвороби і травми, зокрема захворювання

дихальної, нервової та серцево-судинної систем, а також появу злякисних новоутворень. Значна частина житлового фонду в країнах ЄС і досі характеризується такими несприятливими для здоров'я факторами, як надлишковий шум (22%), надмірна вологість (16%), перенаселеність (18%), проблеми, пов'язані з підтриманням тепла в зимовий період (9%), з відсутністю санітарних зручностей: туалету зі зливом (3%), ванної/душ (3%).

Цілком зіставних даних за межами країн ЄС, на жаль, немає, але навіть наявна інформація свідчить про те, що житлові умови там ще гірші, особливо для осіб з низькими доходами. В Україні, за даними Державної служби статистики на 1 січня 2014 р., загальна площа ветхого житла становила 3,8 млн кв. м, де мешкало 89,5 тис. осіб, а загальна площа житла в аварійному стані становила 1,0 млн кв. м, де проживало 20,0 тис. осіб [2]. Капітальний ремонт житла практично не здійснюється: у 2013 р. було відремонтовано тільки 0,1% загальної площі житла, причому капітальні ремонти проводилися лише у 6 регіонах України.

За даними обстежень населення з питань соціальних позбавлень, які проводить Держслужба статистики в рамках Обстеження умов життя домогосподарств України (ОУЖД), ситуація щодо умов проживання є ще гіршою: майже 7 млн наших співгромадян вказали на відсутність житла у нормальному стані; 2 млн осіб страждає від обмежених умов проживання (коли площа житла не перевищує 5 кв. м на

одну людину) і понад 5 млн осіб відчувають нестачу коштів для оплати житла (див. табл.).

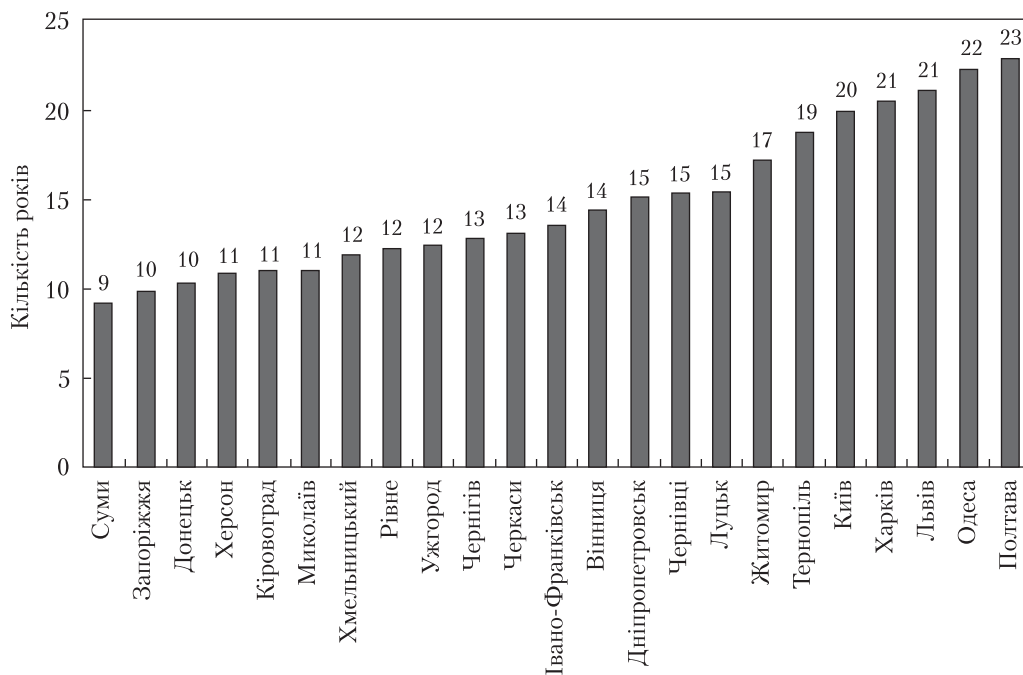
Характерною ознакою житлових умов українців є не тільки і не стільки високий рівень позбавлень, скільки низькі середні стандарти (порівняно з більшістю європейських країн). Певне зростання рівня забезпеченості житловою площею в розрахунку на 1 особу (з 17,9 кв. м у 2004 р. до 22,1 кв. м у 2013 р. у містах України) більшою мірою пояснюється зниженням чисельності населення, ніж зростанням обсягів житла. Для переважної частини населення придбання житла у власність є абсолютно недоступним. Житловим стандартом для пересічної української сім'ї (модальне значення, визначене за даними ОУЖД) є 2-кімнатна квартира загальною площею близько 50 кв. м. Проте навіть такі скромні стандарти залишаються недосяжними для тих, хто потребує поліпшення житлових умов. За даними ріелторів (<http://agent.ua/statistics/>), ціна 1 кв. м такого житла на вторинному ринку обласних центрів становить (за період від 1 жовтня 2013 р. до 1 жовтня 2014 р.) від 639 дол. США у Херсоні до 1792 дол. США у Києві.

Якщо припустити, що середньостатистична сім'я здатна відкладати щомісяця одну заробітну плату на купівлю житла, то (умовно) для придбання тієї ж 2-кімнатної квартири на вторинному ринку знадобиться від 9 років у Сумах до 23 років у Полтаві (рис. 1).

Слід зазначити, що найкоротший термін накопичення коштів (9–11 років) характер-

**Характеристики домогосподарств щодо ознак позбавлення за житловими умовами (за даними ОУЖД 2011 р.)**

Ознаки позбавлення	Частка домогосподарств, %		Частка міських домогосподарств, %		Частка сільських домогосподарств, %	
	2009	2011	2009	2011	2009	2011
Відсутність житла в нормальному стані (потребує капітального ремонту, сире, ветхе, старе)	14,8 (6,5 млн осіб)	15,6 (6,9 млн осіб)	13,3	14,2	18,0	18,7
Нестача коштів для своєчасної та в повному обсязі оплати рахунків	13,4	11,8	14,4	12,2	11,4	11,0
Житлова площа не перевищує 5 кв. м на 1 особу	4,0 (2,0 млн. осіб)	4,2	4,6	4,9	2,5	2,8



**Рис. 1.** Час, необхідний для накопичення коштів на придбання 2-кімнатної квартири в обласних центрах України (за умови щомісячного відкладання коштів у розмірі середньої заробітної плати)

ний для менш привабливих з точки зору рівня людського розвитку обласних центрів. Так, у рейтингу регіонів за індексом регіонального людського розвитку Сумська область посідає 23 місце, Запорізька – 7, Донецька – 22, Херсонська – 26, Кіровоградська – 24, Миколаївська – 15. Винятком у цій групі є Запоріжжя, високий рейтинг якого пояснюється рівнем добробуту населення, а порівняно невисокі ціни на житло – імовірно, непривабливістю через несприятливий стан довкілля. Водночас найдовший термін накопичень (21–23 роки) притаманний відносно благополучним регіонам: Полтавській області – 9 місце в рейтингу, Одеській – 10, Львівській – 4, Харківській – 2, м. Києву – 1.

Ринок житла в Україні значною мірою сегрегований. Очевидно, що придбати житло може дуже обмежене коло наших співгромадян: основні покупці житла – це багаті українці (бізнесмени та чиновники), для яких придбання нерухомості є вигідним вкладанням коштів. Певні шанси на купівлю житла

мають також трудові мігранти. Люди середнього статку можуть поліпшити свої житлові умови, лише якщо вони вже мають житло, що, як правило, залишилося від батьків. «У 60% випадків квартири на первинному ринку люди купують за власні кошти. Переважно це гроші, які люди отримали від продажу старої квартири, додали свої заощадження і купують більш якісне (або більше за розміром) житло. Ще 37% припадає на розстрочку від забудовників (інвестування будівництва). І лише 3% – іпотека» (з інтерв'ю керівника консалтингової компанії). І навіть коли сім'я наважується на купівлю квартири, вирішальним фактором для прийняття рішення є ціна (майже у 98% випадків, за даними дослідження центру «Соціальний моніторинг» 2013 р.), а не якість чи безпека житла.

Неспроможність більшої частини населення придбати житло зумовлює досить низький платоспроможний попит, а отже, і низькі темпи будівництва (принаймні порівняно з радянським періодом нашої історії).

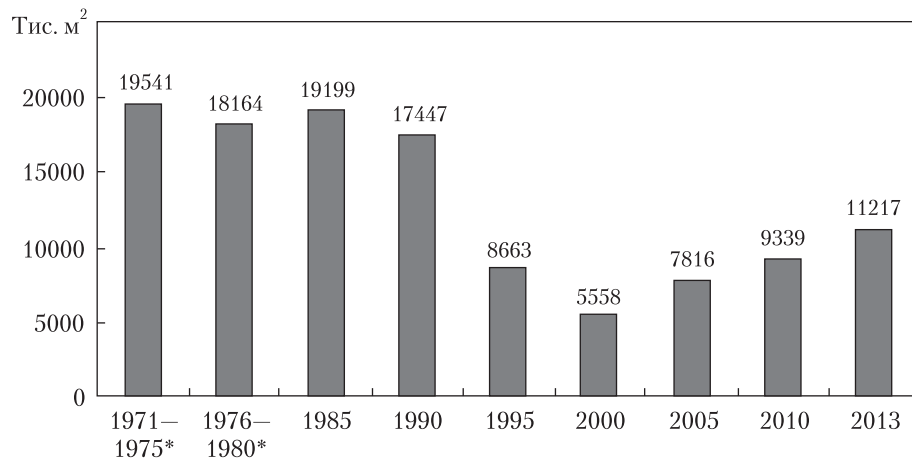


Рис. 2. Прийняття в експлуатацію загальної площі житла (\* – середньорічні дані)

На рис. 2 наведено зміни, що відбулися в обсягах прийнятого в експлуатацію житла за період від 1971 до 2013 р.

Зрозуміло, що таке значне падіння обсягів будівництва пов'язане з переходом до ринкових відносин, що супроводжувався різким, багатократним і нічим не компенсованим зниженням обсягів капіталовкладень у будівельну галузь.

Сьогодні в регіональному розрізі обсяги будівництва житла та активність відповідних інвестицій демонструють доволі яскраву залежність від ступеня привабливості регіону з точки зору людського розвитку, якості життя, зокрема – екологічної складової, розвиненості ринку праці. Найменші обсяги введеного в експлуатацію житла (у розрахунку на 1000 осіб) останніми роками спостерігалися у Кіровоградській, Миколаївській, Сумській, Житомирській та Луганській областях. До речі, ці регіони також мають низькі рейтинги за індексом людського розвитку. Впадає в око значна регіональна диференціація за обсягами зданого в експлуатацію житла: якщо в 2013 р. у Луганській області цей показник становив лише 79 кв. м, то в Києві він дорівнював 536 кв. м, а в Київській області – 567 кв. м (хоча активне будівництво є цілком природним явищем для столичного регіону). Наступні місця посіли Тернопільська (532 кв. м) та Івано-Франківська

(491 кв. м) області, що можна пояснити значними надходженнями від трудових мігрантів, які, як правило, намагаються вкласти зароблені кошти у придбання нерухомості.

Варто зазначити, що розвинений і активно функціонуючий ринок житла є вагомим чинником підвищення економічної активності та трудової мобільності населення, що у свою чергу може стати поштовхом для економічного поживлення певних територій.

Безумовно, розв'язання житлової проблеми є надто складним завданням для держави. Особливо вона загострюється сьогодні – в умовах воєнного конфлікту на Сході України, наслідками якого є не лише прямі втрати через фізичне руйнування, а й погіршення економічних умов для реалізації соціальної політики взагалі і житлової зокрема.

Проте останні події – не єдиний фактор, який зумовлює житлові проблеми. Слід відзначити також і слабку активність житлової політики впродовж усього періоду незалежності України. Швидка безкоштовна приватизація житла, проведена на початку 1990-х років, не поліпшила ситуацію з житлом і не сформувала клас власників (тим більше – ефективних власників). У період незалежності, а саме за часів прем'єрства Ю. Тимошенка, відбулося лише кілька подій, спрямованих на створення нормативно-правового підґрунтя для реаліза-

ції житлової політики, — було схвалено концепції Державної програми «Соціальне житло» (2005), прийнято Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» (2006), затверджено Державну цільову соціально-економічну програму будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 рр. (2009). Однак ці документи не мали реального втілення у життя через їх неузгодженість з національною житловою політикою, а точніше, через відсутність такої політики. Так і не було створено інститути, необхідні для функціонування соціального житла, не було визначено порядок і критерії виникнення права на отримання соціального житла, порядок виселення мешканців, які втрачають право на соціальне житло, тощо.

Варто лише сказати, що на сьогодні в Україні чинним є Житловий кодекс Української РСР 1983 р., у преамбулі якого визначено курс на «втілення в життя ленінських ідей побудови комуністичного суспільства» та «...послідовну реалізацію розробленої Комуністичною партією програми житлового будівництва» [3]. Коментарі тут зайві. Звісно, проблема полягає не лише в оновленні чинного законодавства — реалізація соціально спрямованої житлової політики є надто складним, багатовекторним питанням, яке потребує постановки найбільш актуальних завдань, пошуку нових ефективних шляхів їх вирішення (особливо в умовах, коли є нагальна потреба у відновленні втраченого житлового фонду), розроблення стратегічних пріоритетів розвитку.

Українська система фінансування житлового будівництва, безперечно, потребує кардинального оновлення, використання нових способів залучення інвестицій. На жаль, зважаючи на економічні реалії України, навряд чи найближчим часом вдасться істотно розширити масштаби іпотечного кредитування для придбання власного житла. Однак перспективним напрямом стимулювання інвестицій у розвиток житлового будівництва має стати застосування механізмів публічно-приватного партнерства, тобто залучення приватних компаній до довготермінового фінансування та

управління інфраструктурними житловими об'єктами.

Альтернативою придбання власного житла може бути розвиток ринку орендного житла. Орендоване житло є реальним шансом розв'язати житлову проблему молоді, яка лише починає своє трудове та сімейне життя, перебуває в пошуку і потребує умов для вільного переміщення. Крім того, це може стати альтернативою іпотеці та індивідуальному будівництву для малозабезпечених верств населення. У розвинених країнах світу на орендний фонд житла припадає близько 30% загального обсягу житлового фонду. В Україні лише 2,8% домогосподарств проживають в орендованому житлі, яке належить фізичним особам [4]; до того ж, цей ринок є слабо регламентованим і практично неконтрольованим.

Як правило, найбільшим попитом на ринку оренди житла користуються квартири економкласу як своєрідна відправна точка, що дає змогу отримати прийнятний рівень зручності та комфорту окремого житла за помірною ціною (порівняно з житлом бізнес- та люкс-класу), іноді за умови компенсації державою частини вартості (США, Австралія), іноді шляхом державного регулювання орендної плати (Чехія). Досвід розвинених країн світу доводить доцільність розвитку ринку оренди житла і в Україні. Для цього необхідно створити сприятливі умови для зацікавленого бізнесу. Орендне житло має швидко будуватися, бути достатньо комфортним, але малогабаритним. Його основне призначення — забезпечення тимчасовим житлом молодих сімейних пар, однаків, студентів тощо. Основний ринок довгострокової оренди сформують Київ та інші великі індустріальні, культурні, фінансові центри, які мають значний ринок вакансій, особливо у сфері будівництва, торгівлі, туризму. Орендодавцями можуть виступати державні структури, регіональні утворення, муніципалітети, роботодавці, громадські фонди, житлові асоціації, фізичні особи. Проте в будь-якому разі формування цивілізованого ринку житла має супроводжуватися відповідним правовим забезпеченням, створенням фінансових передумов

для ведення такого бізнесу, систем професійного управління та державного контролю.

Програми будівництва житла для мало-забезпечених можуть передбачати часткову участь населення в будівельних роботах. Наприклад, досвід Чилі щодо будівництва «ду-плексів», коли частина простору житла будується за рахунок держави, а потім порожнини заповнюються силами майбутніх мешканців. Такий спосіб будівництва для бідного населення виховує соціальну відповідальність і формує більш активну позицію щодо самостійного виходу зі скрутного становища. Подібні програми продемонстрували свою ефективність у розв'язанні проблем нужденного населення в багатьох країнах світу [5], і цей досвід може бути корисним для сучасних умов в Україні.

Незважаючи на гостроту житлового питання, яка відчувається не лише в Україні, а й в усьому світі, ця сфера ще недостатньо досліджена. Модернізація житлової політики і захист прав людини вимагають створення відповідного науково-методологічного та інформаційного забезпечення. У зв'язку з цим актуальними стають завдання з розроблення системи індикаторів для моніторингу поточного стану житлових умов населення із залученням різних інформаційних джерел; оцінювання впливу житлових умов на стан здоров'я, перебіг демографічних процесів та соціальну мобільність; розроблення моделей оцінювання наслідків реформ з урахуванням платоспроможного попиту населення та соціально-демографічних змін.

#### СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. *Екологічний тягар хвороб, пов'язаних з незадовільними житловими умовами*. Доповідь. ВООЗ. [http://www.euro.who.int/\\_\\_data/assets/pdf\\_file/0003/142077/e95004.pdf](http://www.euro.who.int/__data/assets/pdf_file/0003/142077/e95004.pdf).
2. *Житловий фонд України у 2013 році*. Статистичний бюлетень. Державна служба статистики України. К., 2014.
3. Житловий кодекс Української РСР. *Відомості Верховної Ради*. 1983. Додаток до № 28, ст. 573.
4. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України. <http://ukrstat.gov.ua/>.
5. Ковалевська О.П. Світовий досвід розвитку державної житлової політики. *Державне управління: удосконалення і розвиток*. 2013. № 2. <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=618>.