СОЦІАЛЬНО-ПСИХОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ В УКРАЇНІ

SOCIO-PSYCHOLOGICAL FEATURES OF YOUTH HOUSING IN UKRAINE

У статті розкриваються особливості забезпечення молоді житлом в Україні. Здійснений ґрунтовний аналіз цієї проблеми, її причин і наслідків для молоді та суспільства загалом. Наведено пропозиції з мінімізації негативних наслідків цього явища. Реалізовано дослідження по вивченню особливостей забезпечення молоді житлом та обґрунтовано необхідність на державному рівні турбуватися про майбутнє населення України. Через недовіру та неможливість отримати допомогу від держави у вирішенні житлового питання більшість молодих сімей навіть не стають на квартирний облік і виїжджають із країни. Коли соціально та економічно активна молодь виїжджає, немає жодного позитиву для України. Основними причинами еміграції є зарплата, загальний політичний стан і відсутність можливості вирішити житлове питання. Житлові програми можуть стати чинником, який зупинить відтік працездатного населення. Соціологічні дослідження щодо забезпечення молоді житлом свідчать, що для 72,7% українських жителів у віці 14–34 років це питання є актуальним і тільки для 8% – неактуальним. 93,4% вважають, що державні житлові програми із забезпечення молоді житлом потрібні, а 83,7% готові брати участь у цих програмах. Ще однією з перепон у цьому питанні є застаріле і недосконале українське законодавство, його потрібно змінювати і вдосконалювати. Ми пропонуємо звернути увагу на доцільність підтримки державою будівництва житла, що здаватиметься в оренду на комерційних умовах, зведення якого може здійснюватися як приватними особами (організаціями), так і місцевими органами влади з метою поповнення своїх бюджетів. Надання житла в оренду варто підтримувати шляхом введення знижених податкових ставок на дохід, отриманий від його здачі. Це дасть змогу додатково акумулювати кошти населення в реальний сектор економіки (житлове будівництво), відволікти їх зі споживчого ринку, позитивно впливаючи на інфляцію, і одночасно дасть громадянам надійний спосіб збереження своїх заощаджень.

Ключові слова: молодь, житло, потреби, молодіжна житлова політика, поліпшення житлових умов, придбання житла, еміграція.

The article reveals the features of youth housing in Ukraine. Carried out a thorough analysis of the providing housing for young people. The causes and consequences of unresolved housing issues for young people and society are clarified. A thorough analysis of this problem has been carried out. Its causes and consequences for youth and society as a whole are elucidated. Proposals to minimize the negative consequences of this phenomenon are presented. A study was carried out to study the features of youth housing. The necessity at the state level to worry about the future of the population of Ukraine is proved. Because of the unresolved housing issue, many young people leave the country. The reason is distrust and inability to get help from the state in solving the housing problem. Departure of socially and economically active youth is negative for Ukraine. The main reasons for emigration are salary, General political situation and lack of opportunity to solve the housing problem. Housing programs can be one of the factors that will stop the outflow of able-bodied population. We offer the results of sociological research on youth housing. For 72.7% of Ukrainian residents aged 14–34 years, this issue is relevant. 8% consider it irrelevant. 93.4% consider necessary public housing programs to provide housing for young people. 83.7% are ready to participate in these programs. Outdated and imperfect Ukrainian legislation is also a hindrance. It needs to be changed and improved. We suggest paying attention to the expediency of state support for the construction of housing, which will be leased on commercial terms. Its construction can be carried out by individuals (organizations). Local authorities to supplement their budgets can also do it. The provision of housing to rent should be supported by the introduction of reduced tax rates on income. This will allow to accumulate additional funds of the population in the real sector of the economy (housing construction). This will divert funds from the consumer market. This will have a positive impact on inflation. This is a reliable way to preserve the savings of citizens.

Key words: youth, housing, needs, youth housing policy, housing improvement, housing acquisition, emigration.

УДК 365.284,314.174
DOI <https://doi.org/10.32843/2663-5208.2019.10.20>

Шевченко О.М.

к.психол.н., доцент,
доцент кафедри суспільних наук
Житомирський національний
агроєкологічний університет

Постановка проблеми. В основі піраміди Маслоу знаходяться найбільш насущні потреби людини. Поряд з їжею і водою в ній значиться житло. Перш ніж людина зможе переслідувати якісь інші цілі, їй необхідно задовольнити ці базові потреби [4]. Кожна країна опікується вирішенням цих проблем. У цій роботі актуальним для нас є вивчення й використання кращого зарубіжного досвіду задля підвищення ефективності дер-

жавної політики у сфері молодіжної житлової політики.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вивченням питань державних програм забезпечення житлом займалися такі дослідники, як В. Полтерович, М. Усачов, Л. Ходов, А. Яригіна та ін. Особливістю цих програм є те, що участь держави у вирішенні житлових проблем молоді є багатоаспектною і полягає в наданні житлових субсидій, соціального

житла, випуску житлових сертифікатів. Також вивченням державної політики у сфері житла та молодіжного житлового будівництва інших зарубіжних країн присвячені роботи Н. Косаревої, С. Кручка, Н. Пастухової, Н. Рогожиної, О. Рябченко, Л. Ходова та ін.

Постановка завдання. У своїй роботі ми намагалися детально визначити особливості забезпечення молоді житлом, використовуючи досвід українських інституцій та зарубіжні практики державної політики у сфері іпотечного кредитування молодіжного житлового будівництва. Важливим для себе ми визначили здійснення просвітницької діяльності щодо мінімізації негативних наслідків для молоді через необізнаність із постулатами Державної програми забезпечення молоді житлом. Ми плануємо використовувати матеріали цієї публікації в навчальному процесі під час вивчення теми «Соціологія молоді».

Виклад основного матеріалу дослідження. У випуску 10 наукового журналу «Габітус» ми започаткували розгляд найголовніших молодіжних проблем, що загострилися останнім часом в Україні. Нами було проаналізовано такі сфери, як розлучення і самотність. Нагадаємо, що серед ключових молодіжних проблем В.Г. Городяненко визначив матеріальну незабезпеченість, відсутність можливостей для поліпшення житлових умов [2].

Реалії ринку житла в Україні такі, що рівень цін на квартири значно перевищує доходи громадян. Про це свідчать дані соціологічних досліджень, проведених міжнародною організацією ЮНІСЕФ. Виділених коштів недостатньо для забезпечення власним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. В умовах не підйомних для більшості українців цін на житло, непропорційності рівня заробітних плат з інфляційними процесами у країні непосильним для більшості українських громадян є іпотечне кредитування зі ставками, які пропонують банки.

Нині в Україні діє Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013–2020 рр., затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967. Програма передбачає фінансування механізму пільгового кредитування молоді на придбання житла, а також погашення зобов'язань за раніше укладеними договорами часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків.

Серед джерел фінансування програми до 2020 р. – кошти спеціального фонду державного бюджету, кошти місцевих бюджетів, а також залучені ресурси. Станом на сьогодні діють 70 місцевих програм забезпечення молоді житлом. А за весь період реалізації програмою скористалися понад 30 000 молодих сімей, з яких 12 000 – за програмою пільгового

молодіжного кредитування і 18 000 – за програмою часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам [7]. Починаючи з 2015 р. і донині із державного бюджету України видатки для «Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» не передбачалися. Фінансування пільгового кредитування молоді здійснюється нині лише місцевими бюджетами за місцевими житловими програмами [8].

Молодіжне кредитування передбачає надання громадянам, які потребують покращення житлових умов, пільгових кредитів на зручних умовах:

1) мінімальний перший внесок – 6% від вартості житла;

2) базова ставка за користування кредитом:

- якщо немає дітей – 3% річних;
- якщо є 1 дитина – 0% річних;
- 2 дитини – бюджетним коштом погашається 25% суми зобов'язань за кредитом;
- 3 дитини і більше – погашається 50% суми зобов'язань за кредитом.

Учасниками програми можуть стати:

- сім'я, в якій чоловік та дружина віком до 35 років включно;
- неповна сім'я, в якій мати (батько) віком до 35 років включно мають неповнолітніх дітей (дитину);
- самотні молоді громадяни віком до 35 років включно. Детальніша інформація про умови отримання такого кредиту є на сайті Держмолодьжитло.

Сучасна глобалізація житлової політики, у процесі якої зростає конкуренція між містами і країнами на світовому ринку, змушує порівнювати досвід реалізації житлової політики і примушує переймати успішні стратегії. Крім того, міжнародні організації чинять тиск на уряди різних країн, примушуючи їх проводити житлову політику, що передбачає захист громадянських прав людини від примусового виселення, збереження і підвищення якості довкілля або таку, яка не збільшує бюджетний дефіцит, тобто втручаються у вирішення питань, які раніше вважалися винятковою прерогативою національних урядів. Усе це призводить до того, що житлова політика і ринкові структури в розвинених країнах стають дедалі схожими незалежно від їх політичних й інституціональних режимів [5, с. 124]. Тому, незважаючи на різні підходи в житловій політиці країн ЄС, вони мають багато спільних рис та характеристик, серед яких найбільш суттєвою є значний масив приватного житла, що використовується як самими власниками, так і здається ними в оренду.

Позитивним досвідом реформування житлової сфери та формування відповідної житлової політики є **Польща**. Там перейшли до створення житлового товариства – товариства співвласників багатоквартирного будинку (гміни й особи, власника житла) з відповідними органами управління і функціями [3, с. 43–44]. Подібні об'єднання створювались також у США, Англії, Франції. Така трансформація сприяла появі у кожного будинку ефективного власника, створенню фінансово-економічного механізму належного утримання, а надалі – капітального ремонту й реконструкції житла.

Ради гмін було наділено повноваженнями: визначати обсяг і форми житлової допомоги, напрями управління та адміністрування, приватизації житлового фонду; затверджувати програми ремонтних робіт; залучати кошти громадян; сприяти житловому будівництву (створення методики фінансування тощо); затверджувати програми підтримки деяких форм будівництва, програми розвитку на найближчий період [6, с. 47].

Процес створення житлових товариств у Польщі відрізняється від створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) в Україні участю органу місцевої влади в товаристві й обов'язковістю створення житлового товариства за наявності двох і більше власників, включаючи орган місцевої влади. В Україні ця практика набула суттєвого поширення лише в окремих регіонах, переважно в Харківській, Одеській, Львівській та Дніпропетровській областях.

У **Швеції** до завдань житлової політики щодо орендованого житла включають контроль за рівнем квартплати, норми будівництва, систему фінансування і кредитування, субсидії на житлове будівництво і житлові допомоги. Плата за житло, орендоване на комерційних умовах, не могла бути вищою за муніципальну, а прибуток орендодавців не мав перевищувати 2–3% на рік. Житловими субсидіями користувалися не тільки малозабезпечені, але і середньозабезпечені родини.

В Україні розвиток цієї форми надання житла з використанням державних джерел фінансування є кращим порівняно з фінансуванням державою іпотечного кредитування, оскільки значно розширює коло його одержувачів. Відповідно, в умовах обмеженості коштів, що виділяються на вирішення житлової проблеми, доцільно перерозподілити кошти на користь будівництва житла соціальної оренди шляхом зменшення фінансової підтримки тієї частини населення, яка будує житло за рахунок власних коштів.

Для цього має бути визначена фінансова підтримка з боку державного бюджету регіонам на будівництво житла, а розподіл фінансових ресурсів може здійснюватися або щорічно

відповідним рядком у державному бюджеті, або наданням фінансових коштів спеціально створеної державної організації з певними правилами розподілу виділених на ці цілі коштів регіональним бюджетам.

Основна відмінність пропонованого механізму забезпечення орендованим житлом соціального найму від жорстких обмежуючих формулювань Житлового кодексу полягає в тому, що коло його мешканців може бути істотно розширене шляхом: родин із неповнолітніми дітьми; працівників бюджетної сфери із тривалим стажем роботи в ній; зниження норм низької матеріальної забезпеченості і низького доходу родин, що претендують на одержання житла; надання житла вищевказаної категорії широкому колу населення в регіонах і містах, розвиток яких доцільний у державних інтересах.

Крім того, можуть бути різні категорії соціального житла, щодо яких передбачаються і різні механізми його оплати. Надання такого житла має надаватися безплатно, проте оплата за проживання в ньому може здійснюватися як на загальних підставах, так і через підвищення квартирної плати, що поступово відшкодовуватиме частину витрат держави на будівництво цього житлового приміщення.

Державі доцільно також підтримувати будівництво житла, що здаватиметься в оренду на комерційних умовах, зведення якого може здійснюватися як приватними особами (організаціями), так і місцевими органами влади з метою поповнення своїх бюджетів. Надання житла в оренду обґрунтовано проводити на ринкових умовах, що дасть змогу урізноманітнити якісні характеристики споруджуваного житлового фонду «дохідних будинків», створити його відповідно до потреб груп населення з різними доходами.

Держава має мінімально втручатися у взаємини оренди та захищати права квартиронаймачів від виселення при дотриманні ними певних правил: своєчасна оплата займаного житла, дотримання норм поведінки і незаподіяння збитку житлу. Може бути регламентований процес підвищення квартирної плати порівняно з первісною ставкою, розміру застави при наймі житла від його псування. Мають бути захищені відповідними нормативними актами і права власників будинків і квартир, що здаються в оренду.

Надання житла в оренду як організаціями, так і окремими громадянами варто підтримувати шляхом введення знижених податкових ставок на дохід, отриманий від здачі житла в оренду. Це дасть змогу додатково акумулювати кошти населення в реальний сектор економіки (житлове будівництво), відволікти їх зі споживчого ринку, позитивно впливаючи на інфляцію, і одночасно дасть громадянам надійний спосіб збереження своїх заощаджень.

Для залучення в цей процес коштів широких верств населення, що зазнає в сучасних умовах України реальні труднощі в капіталізації своїх коштів, має бути організаційно і матеріально (податкові пільги) підтриманий механізм створення акціонерних товариств, що спеціалізуються на фінансуванні будівництва «дохідних будинків» і здачі їхніх приміщень в оренду.

Державна житлова політика має виконувати нову двоєдину роль – ідеологічно й економічно підтримувати купівлю населенням другого житла для подальшого надання його в оренду. Нині в Україні надання житла в оренду приватними особами (підприємствами) здійснюється нелегально, а спроби його виявлення малоефективні. За умов низьких ставок податку більшість власників здаваного в оренду житла будуть зацікавлені в найманні його на легальних умовах, оскільки це знижує ризики цього способу одержання додаткового доходу. При цьому держава отримуватиме додаткові доходи.

Введення в систему забезпечення житлом запропонованих категорій житла, що здається в оренду, дасть змогу створити комплексну систему поліпшення житлових умов практично всіх соціальних груп населення України та одночасно більш ефективно вирішувати взаємозалежні з ними соціальні й економічні проблеми.

Підтримуючи ініціативи Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, ми вважаємо за доцільне: 1) першочергово надавати молодіжні кредити офіційно працевлаштованим сім'ям; 2) збільшувати обсяги реалізації програм фонду. Ми припускаємо, що молоді сім'ї, які отримали пільговий кредит, нікуди не поїдуть, а залишаться тут, в Україні. Вони будуть цінувати цей кредит і для його виплати влаштовуватимуться на роботу. Також можливе створення фонду службового житла, яке надається працівникам (молодим спеціалістам) на час дії трудового договору.

Цікавою є інформація, що наявність комфортного житла займає в молоді перше місце за шкалою пріоритетів добробуту, випереджаючи покупку автомобіля, шуби, ювелірних

виробів, поїздки за кордон та інші матеріальні блага [1].

Висновки з проведеного дослідження.

Отже, житлова проблема – одне з найважливіших питань, яке фігурує в молодих людей. Її вдале вирішення є основою сімейного щастя, демографічного зростання, процвітання і розвитку нашої держави. Дефіцит якісного житла призводить до численних конфліктів, побутових злочинів, розлучень у молодих сім'ях та відмови від народження дітей. Молоде покоління – це наше майбутнє, і свій потенціал воно має розвивати в гідних умовах.

Молоді люди створюють нову генерацію, якою вона стане, залежить від соціальної забезпеченості. Підтримка державою молоді у придбанні свого помешкання полягає в розвитку гідних умов для її пристосування у складній економічній обстановці. Країна зобов'язана сприяти створенню нових проектів щодо вирішення проблеми з житлом.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Бузырев В.В., Селютин Л.Г. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях. Санкт-Петербург : СПбГЭУ, 2013. 335 с.
2. Городяненко В.Г. Соціологія: підручник. Київ : Академія, 2008. 544 с.
3. Кузьмин В.М. Удосконалення організаційних механізмів реформування сфери утримання житлового фонду. *Економіка будівництва і міського господарства*. 2011. Т. 7. № 1. С. 41–46.
4. Маслоу А. Мотивация и личность. Київ : PSYLIB, 2004.
5. Непомнящий О. Житлова політика провідних країн сучасного світу: досвід для України. *Публічне управління: теорія та практика*. 2012. № 1(9). С. 123–129.
6. Чеховська І.В. Адміністративно-правовий режим детінізації відносин у сфері виробництва та реалізації житлово-комунальних послуг : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Ірпінь, 2006. 221 с.
7. Дію державної програми забезпечення молоді житлом продовжено до 2020 року. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/pres-tsentr/novyny/diiu-derzhavnoi-prohramy-zabezpechennia-molodi-zhytlom-prodovzhenno-do-2020-roku>.
8. Пільгове молодіжне кредитування. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/pilhove-molodizhne-kredytuvannia>.