

Багатоповерхова житлова забудова у містах: досвід сінгапуру

Приватна власність на житло – це одна з головних умов соціально-економічного розвитку. Досвід таких країн, як Сінгапур, говорить, що саме приватне володіння заохочує раціональне управління майном, спонукає людей збільшувати свій статок і ефективно ним користуватися. В цілому, вектор на забезпечення можливості придбати власне житло на сьогодні вже не викликає зауважень. А от щодо конкретних механізмів його реалізації немає єдності ні в наукових колах, ні в рамках державної житлової політики.

Програма будівництва доступного житла на 2010-2017 рр. передбачає фінансування в обсязі до 28 млрд. грн. і відповідно будівництво 266 тис. одиниць житла [1]. У 2012 р. на програму було виділено лише 200 млн. грн., що дає можливість забезпечити тільки 1,5 тис. сімей. Це складає приблизно 0,1% квартирної черги. При цьому слід зауважити, що квартирну чергу не можна вважати виключним переліком людей, що потребують поліпшення житлових умов.

Найбільшою проблемою діючої програми є низький рівень її доступності: для участі необхідно мати 70% вартості житла. Це і є причиною того, що навіть при такому рівні фінансування, лише 156,6 млн. грн. державної підтримки у 2012 р. були реально використані, а решта повернулася до бюджету. Після відмови від радянської практики будівництва на державне замовлення, майже всі державні житлові програми тою чи іншою мірою поклалися на банківську систему і, відповідно, механізми іпотечного кредитування. Втім, у світовій практиці є також інші інституції, що можуть забезпечувати придбання житла з виплатою впродовж декількох років. Їх основний “кредитний” ресурс – цільові житлові накопичення.

В цьому контексті особливо цікавим є досвід вищезгаданого Сінгапуру, де житлові програми з самого початку розраховувалися на стимулювання багатоповерхової забудови. А це саме той сектор, що в Україні знаходиться в стагнуючому стані, стримуючи соціально-економічний розвиток міст і прилеглих територій.

Більше 80% населення Сінгапуру сьогодні живе в квартирах побудованих державною структурою Housing & Development Board, з них 95% є власниками цих квартир. HDB спочатку концентрувалась на будівництві саме доступного житла і лише згодом, з поліпшенням економічного стану, стала пропонувати житло підвищеного класу. Вирішальну роль в успішності житлової політики цієї країни відіграли фокус на багатоповерховій забудові квартального типу та особливі програми продажу житла, що відповідали потребам ринку [2].

З об'єктивних причин багатоповерхова забудова потребує концентрації значної кількості платоспроможних покупців в конкретному районі міста і в конкретний проміжок часу, що має також узгоджуватися із ресурсами забудовника. Вирішення цієї проблеми віднайшло свою реалізацію у програмі Побудова на замовлення (Build-To-Order – ВТО). За цієї схеми продажу успішні апліканти на нові квартири ВТО зазвичай мають чекати кілька років перед переїздом, оскільки будівництво починають лише тоді, коли вдається досягти продажу 65-70% квартир від майбутнього будинку.

В Україні не існує інституту, який би адміністрував попередні замовлення громадян на житло. Будівельно-ощадна каса може стати таким інститутом, і саме тому детальний аналіз досвіду Сінгапуру матиме практичне і теоретичне значення.

ЛІТЕРАТУРА

1. Постанова від 11 листопада 2009 р. №1249 Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки.
2. About Public Housing in Singapore — [електронний ресурс]. – режим доступу:

<http://www.hdb.gov.sg/fi10/fi10320p.nsf/w/AboutUsPublicHousing?OpenDocument>