

СУПЕРЕЧНОСТІ СУЧАСНОЇ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ

Одаренко Т. Є., Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова

Житлова політика повинна поєднувати принципи бюджетного фінансування й ринкового саморегулювання. Державне регулювання ринку житла й процесів житлового інвестування є об'єктивно необхідним в умовах ринкової економіки. Відповідно до теорії суспільного сектору державне регулювання житлових інвестицій набуває форми державних екстерналій на ринку житла, які виступають у наступних формах:

- явних (прямих) екстерналій, які створюються у грошовій формі (житлові дотації, субсидії, субвенції, соціальні виплати) або у формі безкоштовних житлових послуг і безкоштовного житла (суспільні блага);
- економічних (непрямих) екстерналій, обумовлених втручанням держави в економіку за допомогою реалізації державою відповідної діяльності як імперативного суб'єкта ринку;
- адміністративно-правових екстерналій, пов'язаних з діяльністю держави як законодавця (охорона прав власності, фінансова система, тобто система формальних інститутів).

Державні економічні екстерналії реалізуються за допомогою житлових програм, що виступають однією з форм регулювання ринку житла й впливу на інвестиційний процес у житловій сфері. Механізм реалізації житлової політики містить у собі наступну систему форм і методів державного впливу. У ринковій економіці державна житлова політика розвивається за двома напрямками: політика стимулювання пропозиції житла і політика стимулювання попиту з метою підвищення попиту на житло з боку бідних і середніх домогосподарств.

Політика стимулювання пропозиції реалізується через будівництво державного житла й здійснюється у формах:

- капітальних субсидій: державне житло може будуватися за рахунок випуску цінних паперів, звільнених від оподаткування, після їхньої оплати державою житло стає власністю муніципалітету;
- субсидій по експлуатації житла для покриття різниці між квартплатою й фізичними витратами експлуатації житла;
- субсидій на ремонт і відновлення старих будинків;
- відбору мешканців: держава встановлює обмеження (зверху) доходу мешканців, які мають право користуватися державним житлом.

Будівництво муніципального житла знижує попит на приватне житло для родин з низьким доходом. У короткостроковій перспективі всі споживачі житла виграють від будівництва державного житла: одні родини переселяються в субсидовані державні будинки, інші менше платять за аренду житла в приватному секторі. У довгостроковій перспективі зниження квартплати внаслідок будівництва державного житла приводить до зниження прибутковості приватного, тому пропозиція низькоякісного житла на ринку

падає, що сповільнює процес фільтрації. Реакція ринку приватного житла виражається в зменшенні обсягів нового приватного будівництва, уповільненні житлової фільтрації, а відхід з ринку низькоякісного житла підсилюється. Альтернативою будівництву муніципального житла виступає субсидування приватного житла. Державне субсидування будівництва є розповсюдженим методом нівелювання негативних зовнішніх ефектів функціонування ринку житла й одним з основних елементів державного регулювання. Крім розповсюджених індивідуальних житлових субсидій субсидіюється будівництво інфраструктури, окремі види кредитних інститутів, ставка урядової позики для кредитних інститутів, існують субсидовані гарантії й страхування. Податкові пільги, державні гарантії, страхування й інші елементи стимулювання не відносяться безпосередньо до субсидування, однак полегшують кредитування для позичальників і збільшують доступність кредиту, в силу чого можуть розглядатися як субсидування.