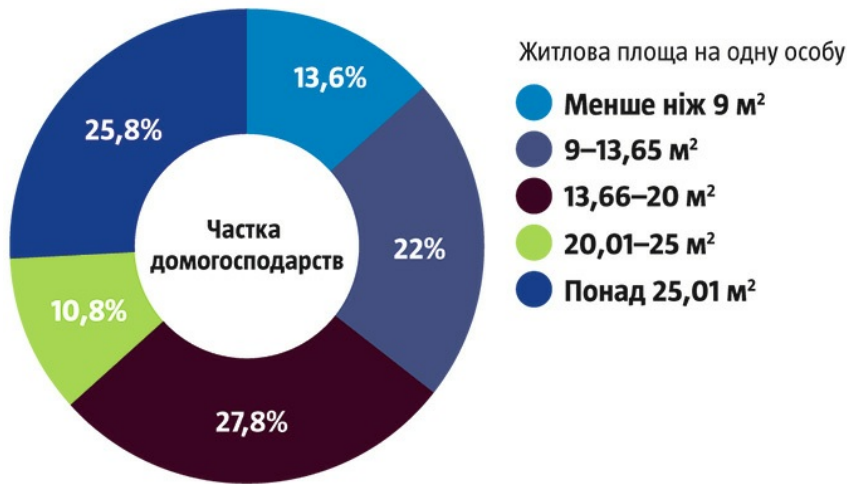


Житлові умови українських родин



Скільки українців мешкає в перенаселеному житлі*



*за комплексною оцінкою Держстату, без урахування мешканців гуртожитків

Но дело не только в количестве «квадратов», но и в соответствии жилья социально-демографическому составу домохозяйства. Например, по методике статистической организации Европейской комиссии (EU-SILC), одна отдельная комната для супружеской пары считается достаточной, но для двух подростков разного пола уже нет. Кроме того, по европейским нормам, в распоряжении семьи должна быть дополнительная комната для общего пользования.

То есть даже супругам без детей нужна двухкомнатная квартира, а не «однушка». Последний критерий категорически не соответствует украинским коммунальным реалиям, основные черты которых сформировались еще в советское время. Поэтому, оценивая жилищные условия, Государственная служба статистики использует стандарт, называемый EU-SILC минус 1 (т.е. на одну комнату меньше). Несмотря на это, мониторинг все равно показывает, что в перенаселенном жилье проживает половина украинцев, в том числе более 70% детей до 18 лет (без учета тех, кто проживает в общежитиях) (см. «Сколько украинцев живет в перенаселенном жилье»).

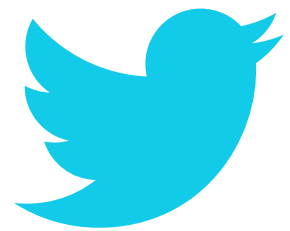
Во-вторых, кроме количества комнат и общей жилой площади следует учитывать и наличие базовой инфраструктуры. Так, если в больших городах водопровод и канализация доступны 98,5% семей, то в селе этими прелестями цивилизации пользуется менее 60% домохозяйств. То же касается наличия ванны или душа: если в больших городах они есть практически во всех, то в селе только в 54% (Госстат, 2019).

Но и наличие элементарных удобств - это еще не все. При оценке жилищных условий, следует принимать во внимание техническое состояние самих домов, а также их возраст. Только 13% украинцев пользуются жильем, построенным после 1991 года, тогда как почти половина использует еще советский жилой фонд, возведенный в 1960-х или раньше (см. «Возраст жилого фонда Украины»).

Оценивая долю устаревшего и изношенного жилья, в Минрегионе оперируют разными цифрами - от 50% до 80%. Условия жизни в таких домах могут соответствовать всем формальным критериям удобства, но надежным и качественным его не назовешь, поскольку срок его эксплуатации давно истек. Словом, большое количество наших сограждан живет в тесноте, иногда не имея элементарных удобств, и абсолютное большинство - в старых зданиях, требующих капитального ремонта или полной реновации.

Правда, субъективное самоощущение граждан значительно лучше, чем объективные условия их жизни. По оценкам Госкомстата, только 45% украинцев в разной степени недовольны своим жильем, зато 55% все устраивает. Похожие данные подтверждает и исследование CEDOS, проведенное в 2019 году среди жителей городов с населением 100 тыс. и более. Состоянием своих домов были довольны 53% опрошенных (только 25% недовольны), 67% довольны количеством комнат (20% недовольны), 67% удовлетворены площадью жилья (20% недовольны). Причем 77% опрошенных заявили, что не имеют ни желания, ни необходимости менять место жительства.

Учитывая реальное положение дел в жилищной сфере, такой позитивный настрой украинцев можно считать отчасти культурно обусловленным или отчасти неискренним. Также это может быть следствием того, что большинство не имеет возможности изменить свои **жилищные условия**, а следовательно, предпочитает приспособливаться к тому, что имеет.



Причины этого банальны. По данным CEDOS, среди тех, кто хочет сменить место жительства, 89% признают, что не имеют на это средств. В случае потери имеющегося жилья примерно треть украинцев будет надеяться на помощь друзей и родственников, а почти половина вообще не знает, что делать (см. «Что делать украинцы в случае потери жилья»).

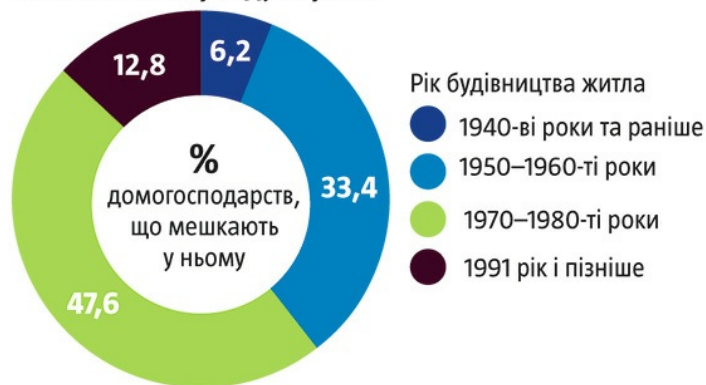
На эту тему: **Как работает строительная мафия Киева: «схемы», «таксы» и «откаты»**

Сегодня противоречие между жилыми потребностями и скромными возможностями располагает украинцев к плохим компромиссным решениям. Среди таких покупка дешевого, но слишком маленького или просто некачественного жилья. К последним относится не только изношенный фонд, который активно вращается на вторичном рынке, но и «бюджетные» новостройки, возведенные ненадежными девелоперами с нарушениями законодательства и тому подобное.

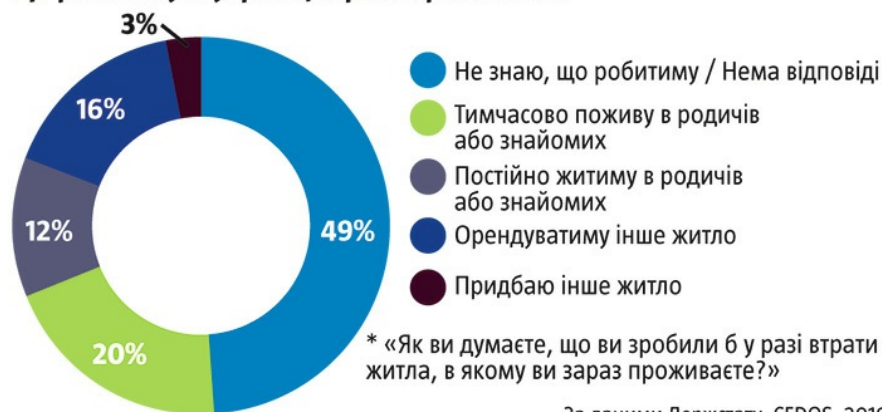
Решение одних проблем таким образом порождает другие. Поэтому очевидно, что без государственного внимания к жилищному вопросу не обойтись. Прежде всего в стране должна наконец начаться масштабная реновация изношенных домов. Закон о реконструкции устаревшего жилья есть в Украине с 2006 года, но из-за неопределенности многих механизмов фактически никогда не действовал.

Весной 2019-го Минрегионстрой представил законопроект, призванный наконец запустить **процесс реновации**. После смены власти идея не реализовалась, и в декабре 2019 года документ выставили на общественное обсуждение. Впрочем, о практических результатах говорить пока рано: как показывает опыт, законодательная инициатива может замереть на любой стадии. Но если реновацию удастся запустить, то это поможет только отсрочить кризис на несколько лет.

Вік житлового фонду України



Що робитимуть українці в разі втрати житла*



За даними Держстату, CEDOS, 2019

Еще одним способом смягчения жилищной проблемы может стать легализация рынка аренды жилья. Сегодня аренда также относится к плохим компромиссам, поскольку эта сфера практически полностью тенезирована. О реальных объемах этого рынка можно только догадываться, они не видны ни социологам, ни налоговой. Тенизация делает его более динамичным и одновременно рискованным, поскольку и владелец жилья, и арендатор в большинстве случаев не защищены юридически состоятельными соглашениями.

Последний раз легализации рынка арендного жилья в Минрегионстрое обсуждали в августе 2019-го, буквально в последние дни перед «перезагрузкой» Кабмина. С тех пор ни в правительстве Алексея Гончарука, ни в государственных ведомствах об этом не вспоминали. Но это только вопрос времени: навести порядок в этой сфере обещает каждая украинская власть, правда, без практических последствий. Как вариант - она сама могла бы стать игроком на рынке аренды. В 2015 году соответствующий законопроект представил Минрегионстрой, однако все закончилось ничем.

Впрочем, **аренда** - это все же временное решение. Кроме наследования большинство украинцев может приобрести жилье в собственность двумя способами:

воспользоваться одной из государственных программ или приобрести. Что касается государственных программ, то они чрезвычайно разнообразны. Сегодня в Украине действуют программы для молодежи, военных, полицейских, железнодорожников, лиц с инвалидностью, переселенцев, сирот, чиновников, судей, педагогов и др. Но даже в совокупности они не способны решить жилищную проблему в национальном



масштабе.

К примеру, руководство Держмолодьжитла с гордостью сообщает, что за последние 25 лет фонд наделил квартирами 39 тыс. украинских семей, то есть около 0,25% их общего количества. Конечно, расширение спектра жилищных программ горячее приветствовалось бы в обществе, поскольку 70% украинцев считают, что каждый имеет право получить в собственность жилье от государства (CEDOS, 2019). Не следует объяснять, что такие популистские мечты и нереалистичны, и вредны.

На эту тему: **Жизнь в городе делает нас несчастными. Как с этим борются в Глазго**

Очевидно, единственный способ решить жилищную проблему - повысить покупательную способность украинцев. На практике это касается и размера ипотечных ставок. Сегодня **ипотека** - это еще один плохой компромисс, поскольку годовые ставки обычно приближаются (а иногда даже превышают) к 20%. Неудивительно, что соглашаться на такое предложение люди не спешат.

Между тем в Болгарии ипотечная ставка в среднем составляет около 5%, в Литве и Словакии - около 2%, в Польше - около 4% и тому подобное. По словам Гончарука, в планах правительства добиться снижения ставок до 12-13% благодаря сотрудничеству с НБУ. Но удастся ли достичь заявленной цели (как и остальных целей), вопрос открытый. А до тех пор миллионы украинцев будут жить в тесноте своих старых домов, привыкая довольствоваться тем, что имеют.

Максим Вихров, опубликовано в издании **Тижень**

Перевод: Аргумент

На эту тему:

- **«В земле гроші огрібаєт, у неділю водку п'ють»**
- **Стены от «Укрбуда». Крыша — от полиции**
- **Одесса, жемчужина без моря. Часть 1: «зелень» против экологии**
- **Как вернуть Одессе море, а Одессу — одесситам. Жемчужина без моря. Часть 2**
- **Город-сад-огород: глобально зеленый Хельсинки**

Share 0

Читайте «Аргумент» в **Facebook** и **Twitter**

Если вы заметили ошибку, выделите ее мышкой и нажмите **Ctrl+Enter**.

Коментарі



НОВИНИ ПАРТНЕРІВ

РЕКЛАМА

ВІДЕО

Про що не можна було жартувати в СРСР



HEAVY SHOT, VAMPIRE, NEMESIS: як «Баба Яга» б'є ок*пантів



Воюєш? Плати більше! 50к за оренду і космічні комісії: як виглядає ринок житла на фронті?



[Головна](#) [Про сайт](#) [Опитування](#)

© 2011 «АРГУМЕНТ»

Републікація матеріалів: для інтернет-видань обов'язковим є пряме гіперпосилання, для друкованих видань - за запитом через електронну пошту. **Посилання або гіперпосилання повинні бути розташовані при використанні тексту - на початку використовуваної інформації, при використанні графічної інформації - безпосередньо під об'єктом запозичення.** При републікації в електронних виданнях у кожному разі використання вставляти гіперпосилання на головну сторінку сайту argumentua.com та на сторінку розміщення відповідного матеріалу. За будь-якого використання матеріалів не допускається зміна оригінального тексту. Скорочення або перекомпонування частин матеріалу допускається, але тільки в тій мірі, якою це не призводить до спотворення його сенсу.

Редакція не несе відповідальності за достовірність рекламних оголошень, розміщених на сайті, а також за вміст веб-сайтів, на які дано гіперпосилання.

Контакт: uargumentum@gmail.com