

О.А. Тимофеева

ЖИЛЬЕ: ЗНАЧЕНИЕ ДЛЯ ЧЕЛОВЕКА И ГОСУДАРСТВА. ОПЫТ УКРАИНЫ

Проведен анализ сущности жилья. Основное внимание исследования сосредоточено на определении значения жилья как для человека, так и для государства. Выделены основные признаки, характерные для жилья: благо и источник дохода. Определена взаимосвязь между фактом наличия жилья у человека и экономическим развитием государства.

Ключевые слова. Жилье, человек, государство, рынок жилья, создание жилья, государственное регулирование.

The analysis of essence of habitation is conducted. Basic attention of research is concentrated on a location and value of habitation, both in life of man and the states. Basic signs are selected characteristic for habitation: blessing and source of profit. Intercommunication between the fact of presence of habitation is exposed for a man and by economic development of the state.

Key words. Habitation, man, state, market of habitation, creation of habitation, government control.

Исторически в любой стране жилье занимает важное место в общественном сознании людей как в традиционном, так и в современном обществе. Так, например, на Украине его значение выражено в таких представлениях о жилье, как «своя правда», «в своем доме каждый хозяин». Собственное жилье необходимо человеку для ощущения большей свободы личности, поэтому жилье воспринимается человеком как нечто родное, неотчуждаемое.

Глубокое ощущение своего жилья, правды, силы и воли подводит к универсальной мощной идее — Мать, Жилье, Родина, что в свою очередь убеждает в большом значении «жилья» как важного символа для народа и страны¹. Данный факт приводит нас к мысли, что для народа наличие собственного жилья явля-

ется намного важнее и значимее, чем многие другие признаки материального благополучия. Можно также утверждать, что наличие собственной крыши над головой является мощным толчком к духовной стабильности и свободе человека.

Большинство исследователей утверждают, что жилье в той или иной форме существовало в течение всей истории человеческой цивилизации. Общеизвестно, что жилье является одной из первоочередных потребностей человека, с наличием которой связывают его разнообразные жизненные устремления: создание семьи, возможность профессионального роста, образовательного и культурного самосовершенствования. С другой стороны, отсутствие жилья или неудовлетворительные жилищные условия являются главной причиной ухудшения демографической ситуации в стране, увеличения внутренних семейных конфликтов, разводов и других социальных и индивидуально-экономических проблем общества.

Следует отметить, что в истории экономического развития Украины приоритетность жилья как блага и как источника дохода существенно менялась. В советское время владение жилой недвижимостью в качестве источника дохода отрицалось, поскольку жилье находилось в государственной и кооперативной собственности и выступало только как объект социального потребления. Основной причиной такого положения дел было предоставление жилья гражданам не на основе массовой купли-продажи, а посредством государственного распределения.

Жилая недвижимость как благо является основным условием жизнедеятельности людей, однако, по нашему мнению, она может выступать и источником дохода. Жилье в функции источника дохода становится инвестицией. Экономическая природа инвестиций, как признают практически все специалисты, кроется в отношениях, возникающих между участниками экономического процесса с целью использования части доходов не для текущего потребления, а для формирования ресурсов при расширении и совершенствовании производства, т.е. инвестиции рассматриваются как альтернатива потреблению, причем не абсолютно, а в известной мере относительно. Ограничивая потребление сегодня и используя сэкономленный ресурс для инвестирования, инвестор рассчитывает на возможность увеличения потребления в будущем. При этом среди экономистов нет расхождений относительно признания утверждения, что ограничение индивидом объема потребления само по себе не является благом не только потому, что оно противоречит человеческой природе, а прежде всего по той причине, что в этом случае определенная часть денег приостанавливает свой круговорот и тем

Тимофеева Ольга Анатольевна — соискатель Полтавского университета экономики и торговли, начальник отдела информационной безопасности Публичного акционерного общества «КРЕДИТВЕСТ БАНК», Киев, Украина; e-mail: o.tymofeieva@yandex.ru

¹ См.: Александрович В.С., Балушок В.Г., Бояниевская М.Б. История Украинской культуры. Киев, 2001.

самым не наносит вреда экономическому обороту. Лишь в том случае, когда сэкономленные средства инвестируются, деньги возвращаются в экономическое обращение, создают дополнительный платежеспособный спрос и тем самым поддерживают экономическую активность в государстве².

Вопросу инвестирования в жилье было посвящено много исследований и публикаций. В нашем исследовании предлагается рассматривать жилье исключительно как благо, которое для человека является целью удовлетворения социальной потребности.

В древнегреческой философии понятие «благо» истолковывалось как пределы человеческих стремлений и в то же время как их причина и цель. И в самом деле, для ориентации среди разнообразных ценностей нужна определенная точка отсчета, некоторая «ценность ценностей»³.

В данном случае, по нашему мнению, жилье является материальным благом для человека, которое может быть точкой отсчета для последующего индивидуального экономического развития. Подтверждение данной мысли мы можем найти в трудах известных философов. Кант считал, что ценности сами по себе не имеют бытия, им присуща лишь значимость, они являются требованиями, обращенными к воле, целями, поставленными перед ней. Проблематичным казалось само существование ценностей, их императивный характер относительно поведения субъекта⁴.

М. Вебер ввел проблему ценностей в социологию. С его точки зрения, ценность — это норма, которая имеет определенную значимость для социального субъекта. В этой связи он особо подчеркивал роль этических и религиозных ценностей в развитии общества. В современной литературе также существуют разные точки зрения по вопросу о природе ценностей и их дефиниций. В частности, ценность рассматривается как предмет, имеющий какую-либо пользу и способный удовлетворить ту или иную потребность человека; как идеал; как норма; как значимость чего-либо вообще для человека или социальной группы и т.д.⁵

Исходя из вышеизложенного можно утверждать, что наличие жилья у человека дает ему часть значимости, побуждает, требует, призывает к развитию, предположительно как к духовному, так

и экономическому. В свою очередь индивидуальное экономическое развитие человека прямо пропорционально влияет на общий уровень развития государства в целом. Подтверждение этому мы можем найти в следующем. Среди ученых преобладает мысль, что основой социальной стабильности в современном мире является наличие мощного и многочисленного среднего класса. В большинстве стран с развитой экономикой он охватывает свыше 60% населения. Средний класс выступает основным внутренним инвестором государства, заботясь о будущем процветании своей страны и последующих поколений. Поддержка финансового рынка инвестициями в государственные ценные бумаги, страховые, пенсионные, инвестиционные и взаимовыгодные фонды обеспечивает его представителям определенный уровень дохода. Через накопление и участие в разных системах страхования средний класс обеспечивает инвестиционный потенциал страны.

Средний класс выполняет функцию мощного экономического «донора» посредством уплаты налогов, создает финансовую основу деятельности государственной и местной власти. Как основной налогоплательщик он формирует государственный и местные бюджеты, финансирует необходимые социальные трансферты, расширяет возможности финансирования науки, образования, здравоохранения, культуры. Платя налоги, средний класс способен поддерживать социально пассивное население и тем самым выступает гарантом реализации государственных социальных программ.

Имея определенные материальные возможности, средний класс создает массовый спрос на потребительские товары и услуги. Высокий платежеспособный спрос, который предъявляется представителями среднего класса, способствует формированию масштабного внутреннего рынка. Массовый спрос создает базу для массового производства, которое способствует экономическому росту, созданию новых рабочих мест, повышению благосостояния населения.

Средний класс благодаря доминированию в общественных и политических организациях определяет моральные стандарты общества, через участие в избирательном процессе выполняет функции носителя демократии и политических свобод. Именно его наличие является предпосылкой и фактором как социально-политической и экономической стабильности общества, так и его гражданской активности⁶.

⁶ См.: Чунаев О. Формирование среднего класса в Украине. URL: <http://politikan.com.ua/2/7/0/2983.htm> (дата обращения 16.02.2009).

² См.: Паливода К.В. Денежные ресурсы и финансовые механизмы капитального инвестирования в жилищное строительство // Дисс. ... докт. эконом. наук. Киев, 2009.

³ См.: Горлач М.И. Основы философских знаний: Философия, логика, этика, эстетика, религиоведение. Киев, 2008.

⁴ См.: Буслинский В.А., Скрипка П.И., Алексеев В.Ю. Философия. Киев, 2002.

⁵ См.: Лавриненко В.Н. Философия. М., 2004.

Одним из неизменных признаков среднего класса считают наличие объектов собственности, которое можно приравнять к факту наличия жилья. В развитой экономике критерии отнесения человека к среднему классу взаимообусловлены, поскольку экономическая стабильность населения и уровень потребления неразрывно связаны с качественным образованием и квалификацией, а также соответствующим статусом человека в обществе, его самоидентификацией.

Таким образом, можно утверждать, что общий показатель уровня развития страны зависит от признака наличия «достойного» жилья у населения страны, поэтому жилье можно назвать одним из катализаторов экономики страны.

Итак, жилье может рассматриваться, с одной стороны, как благо, а с другой — как источник прибыли, товар и основа финансовой стабильности владельца. Соответственно жилье как благо является объектом потребительского выбора и повышает уровень благосостояния и удовлетворенности потребителя. При этом благо выступает комплексным понятием, которое формируется не только материальным объектом недвижимости, но и услугами соответствующего рынка. В исторический период, когда жилье вовсе не рассматривалось как источник прибыли, оно выступало лишь как благо, которое удовлетворяет социальные потребности и служит объектом социального потребления, что при современных условиях не является первичным.

По мнению А.А. Навроцкого, пока недвижимость остается средством удовлетворения социально-экономических потребностей, проблематика регуляции этого сектора лежит в сфере социальных систем и не нуждается в государственном вмешательстве. На последующих эволюционных этапах вследствие повышения уровня коммерциализации экономических процессов необходимость осуществления регуляторного влияния государства возрастает⁷.

Однако мы не согласны с данной точкой зрения, поскольку от увеличения части среднего класса в стране зависят темпы экономического роста государства. Если перераспределение жилой недвижимости на этапе социального потребления произойдет неравномерно, то у большинства населения страны не будет возможности накапливать свободные средства для аккумуляции их в жилую недвижимость. Равномерность перераспределения

⁷ См.: *Навроцкий А.А.* Механизмы реализации регуляторной политики государства на рынке недвижимости Украины // Дисс. ... канд. эконом. наук. Харьков, 2010.

жилой недвижимости среди населения в данном случае зависит от государственной жилищной политики.

Исторический опыт мировой экономики подтверждает, что государство время от времени вынуждено вмешиваться в экономические процессы страны, и степень вмешательства всегда зависит от резкой реакции общества на то или другое экономическое событие в стране. Впервые наиболее глубоко обосновал необходимость государственного влияния на рыночную экономику английский экономист Джон М. Кейнс. В 1936 г. он опубликовал труд «Общая теория занятости, процента и денег», где четко очертил круг специфических макроэкономических проблем, предложил основополагающие принципы методологии и методики их анализа, сформулировал задание экономической политики государства⁸. Поскольку регуляторные функции государства применяются ко всем экономическим событиям в стране, то рынок жилья не является исключением.

Данную мысль разделяют также специалисты рынка недвижимости, считающие что формирование благоприятных условий для стабильного функционирования рынка жилья в значительной мере зависит от государственной политики в жилищной сфере. С другой стороны, вмешательство государства в функционирование рынка жилья является необходимым условием для удовлетворения потребностей групп малообеспеченных и незащищенных слоев населения. Без государственной регуляции рынка жилья в стране могут возникнуть серьезные проблемы социального характера, связанные с наличием людей без определенного места жительства. Из этого следует, что сектор жилой недвижимости нуждается в государственном регулировании как на общегосударственном, так и на региональном уровне.

Государственное регулирование рынка жилья может осуществляться по следующим направлениям:

— создание законодательной базы, которая регламентирует функционирование рынка жилья по всей стране, содействует развитию необходимых рыночных институтов;

— планирование комплексной застройки территорий. Централизованно разрабатываются нормы строительства (в Украине — государственные строительные нормы), в частности предельно допустимая поверхностность домов, плотность застройки, минимальные отступления домов и сооружений от красных линий улиц, ограничения относительно использования земельных участков, требования к благоустройству территорий около домов;

⁸ См.: *Стельмашук А.М.* Государственное регулирование экономики. Тернополь, 2000.

— установление стандартов обеспечения жильем одного человека. По стандартам ООН на одного человека должно приходиться не менее 30 кв. м обитаемой площади. В Украине этот показатель составляет 21 кв. м., что является одним из самых низких показателей среди стран Европы;

— установление национальных стандартов относительно количества спальных комнат в квартире. В некоторых странах жилая площадь квартиры нормируется в зависимости от количества членов семьи, которая в ней проживает;

— установление государственных санитарных правил застройки и нагрузки на экологическую среду;

— регуляция арендной платы в муниципальном и частном секторах;

— содействие развитию жилищного строительства. Во-первых, путем проведения эффективной налоговой политики государство может влиять на развитие строительства (через внедрение налоговых стимулов для кредиторов, установление высокой нормы амортизации на дома, установление льгот относительно уплаты отдельных налогов застройщиками/инвесторами). Во-вторых, законодательная поддержка схем жилищного кредитования, которое способствует привлечению частных инвестиций в строительство, развития ипотечного кредитования;

— регуляция вопросов собственности на землю и выделение участков под застройку;

— установление правил ведения различных видов деятельности на рынке жилья и правил поведения его участников;

— установление классификационных требований к застройщикам при участии их профессиональных организаций⁹.

Одним из заданий государства является осуществление регуляции рынка жилищного строительства с целью получения малообеспеченными слоями населения жилья путем разработки и финансирования государственных программ строительства и создания условий на рынке строительства жилищной недвижимости таким образом, чтобы жилье было доступным для всего населения страны. Обеспечить возможность равномерного распределения жилья среди населения с учетом общественных интересов в масштабе страны в состоянии лишь государство как основной гарант жилищной политики в стране. Следует вспомнить статью 47 Конституции Украины, в которой заложены основы права гражданина на получение жилья. В соответствии с данной

⁹ См.: Петрушина В., Бойцова М., Кобзан С. Операции с недвижимостью. Харьков, 2008.

статьей государство создает условия, при которых каждый гражданин будет иметь возможность построить жилье, приобрести его в собственность или взять в аренду. Гражданам, которые нуждаются в социальной защите, жилье предоставляется государством и органами местного самоуправления безвозмездно или за доступную для них плату в соответствии с законом. Никто не может быть принудительно лишен жилья иначе как на основании закона, по решению суда¹⁰.

В настоящее время на Украине жилье все еще является дорогим и недоступным товаром. Высокая стоимость жилья приводит к тому, что из-за необходимости больших капиталовложений очень много семей не имеют возможности приобрести жилье и вынуждены его арендовать. Семьи со средними и высокими доходами пытаются приобрести жилье в собственность. В этом случае жилье выступает как средство сбережения. Это в свою очередь влияет на спрос и предложение на рынке жилья.

Рынок жилой недвижимости подразделяется на первичный, вторичный и ипотечный. На первичном рынке жилья товаром являются новые квадратные метры, которые могут продаваться как застройщиками, так и инвесторами, которые профинансировали строительство или приобрели право собственности на жилье на разных стадиях его строительства¹¹.

По нашему мнению, первичный рынок жилья является важнейшим сегментом внутреннего рынка страны. Именно этот рынок в значительной мере определяет уровень развития страны и оказывает влияние на все сегменты национальной экономики. Страны, где сдерживается развитие рынка строительства жилья, существенно отстают в своем развитии от тех стран, где рынок строительства жилья поддерживается политикой государства.

Первичный рынок жилья играет роль локомотива развития большинства отраслей экономики, производства мебели, бытовой техники, отраслей легкой промышленности и т.д. Этот рынок в большинстве развитых стран стимулируется современным индустриальным строительством жилья. Благодаря этому рынку сформировалась гигантская сфера хозяйства — жилищная экономика.

Первичный рынок жилья является определяющим фактором формирования валового внутреннего продукта, роста занятости, увеличения доходов бюджетов всех уровней.

¹⁰ Конституция Украины от 28 июня 1996 № 254к/96-ВР // Верховная Рада Украины. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата обращения 12.04.2012).

¹¹ См.: Кравченко В.И., Паливода К.В., Поляченко В.А. Основы жилищной экономики. Киев, 2007.

Первичный рынок жилья отображает объемы построенного нового жилья, которое выставлено на продажу, а также уровень заинтересованности инвесторов и покупателей этого жилья. Для экономики страны важными являются тенденции, которые имеют место на первичном рынке жилья. За счет расширения его объемов увеличиваются объемы жилищного фонда, достигается баланс на рынке жилья в целом.

Первичный рынок жилья существенно зависит от доступности источников финансирования, процентных ставок по кредитам, сроков предоставления кредитов, видов жилищного кредитования, установленных правил строительства, наличия и стоимости земли под застройку, количества строительных фирм. Эти факторы в свою очередь влияют на цену нового жилья и на возможность его реализации. Проблемами первичного рынка жилья на Украине являются ограниченность инвестиционных ресурсов, несоответствие стоимости жилья финансовым возможностям большей части населения, дефицит земельных участков¹².

Строительство жилья регулируется жилищной политикой государства, в которой определен переход от государственного обеспечения жильем граждан к созданию условий, благодаря которым каждый гражданин будет иметь возможность в соответствии с собственными потребностями построить, приобрести в собственность или получить жилье в аренду. От государственной жилищной политики зависит уровень обеспеченности жильем населения страны, а от доступности жилья для населения зависит уровень ее экономического развития.

Экономическое развитие как страны, так и ее граждан напрямую зависит от государственной политики на рынке жилья. Именно поэтому главной задачей государства на сегодня становится обеспечение социальным жильем всех нуждающихся граждан. С целью разработки действенных методов и механизмов обеспечения социальным жильем всех нуждающихся граждан страны необходимо провести ряд последующих разведок в данном направлении.

Список литературы

Конституция Украины от 28 июня 1996 № 254к/96-ВР // Верховная Рада Украины. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата обращения 12.04.2012).

Александрович В.С., Балушок В.Г., Бояниевская М.Б. История Украинской культуры. Киев, 2001.

Буслинский В.А., Скрипка П.И., Алексеев В.Ю. Философия. Киев, 2002.

Горлач М.И. Основы философских знаний: Философия, логика, этика, эстетика, религиоведение. Киев, 2008.

Кравченко В.И., Паливода К.В., Поляченко В.А. Основы жилищной экономики. Киев, 2007.

Лавриненко В.Н. Философия. М., 2004.

Навоцкий А.А. Механизмы реализации регуляторной политики государства на рынке недвижимости Украины // Дисс. ... канд. эконом. наук. Харьков, 2010.

Паливода К.В. Денежные ресурсы и финансовые механизмы капитального инвестирования в жилищное строительство // Дисс. ... докт. эконом. наук. Киев, 2009.

Петрушина В., Бойцова М., Кобзан С. Операции с недвижимостью. Харьков, 2008.

Стельмашук А.М. Государственное регулирование экономики. Тернополь, 2000.

Чунаев О. Формирование среднего класса в Украине. URL: <http://politikan.com.ua/2/7/0/2983.htm> (дата обращения 16.02.2009).

¹² См.: *Кравченко В.И., Паливода К.В., Поляченко В.А.* Основы жилищной экономики. Киев, 2007.