

2.Косяк А.П. Сутність та організаційно-економічні особливості процесу відновлення міського житлового фонду / А. П. Косяк // Економіка: проблеми теорії та практики: 36. наук. праць. Вип. 233. – Дніпропетровськ: Дніпропетровський нац. ун-т, 2007. – С. 388-392.

3.Онищук Г.І. Проблеми розвитку міського комплексу України: теорія і практика / Г.І. Онищук / НАН України; Рада по вивченню продуктивних сил України. – К.: Науковий світ, 2002. – 439 с.

4.Шутенко Л.Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы) / Л.Н. Шутенко. – Харьков: Майдан, 2002. – 1052 с.

Получено 20.01.2012

УДК 332.6 (075.8)

Н.Г.РУСЛАНОВА, В.И.ТОРКАТЮК, д-р техн. наук, М.В.ГУБИНА, канд. арх.
Харьковская национальная академия городского хозяйства

ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ С УЧЕТОМ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

Рассматривается проблема влияния социально-экономических факторов на спрос жилой недвижимости в Украине.

Розглядається проблема впливу соціально-економічних факторів на попит житлової нерухомості в Україні.

In that text to make describe of social-economics factors, at someone request of the immovables of habitats in Ukraine.

Ключевые слова: недвижимость, социально- экономические факторы спроса.

Жилищная проблема является одной из актуальных проблем в крупнейших городах. Жилище, как основная форма личного бытия, во всех странах имеет свои особенности – этнические, духовные, архитектурно-типологические, конструктивные [1]. В развитых странах рыночная экономика работает по принципу превышающего предложения разнообразных типов жилищ над спросом. Значительный процент строящегося жилья сдается в аренду с целью получения прибыли. Однако, социалистическая модель бытия за последний 25-летний период построения социализма предлагала для основной массы трудящихся пятиэтажные панельные дома барачного типа, а с конца 60-х до конца 80-х годов – панельные дома повышенной этажности (9-16 этажей без альтернатив). Объемы и темпы строительства возрастали достаточно быстро, но не обеспечивали потребности горожан в жилье, несмотря на довольно низкую норму жилой обеспеченности (от 5 до 9 м²/чел. для постановки на квартирный учет) в исполкомах и по месту работы [2, 3].

Рыночная экономика наложила свой отпечаток и на потребности

различных слоев горожан в жилье. В период реформирования экономики и перехода к рыночным отношениям в Украине произошли социально-экономические изменения. Тенденции изменения социально-экономического статуса населения на постсоветском пространстве обусловлены различными факторами: характером их трудоустройства или трудовой занятости, предпринимательской активностью, общественным и имущественным положением в обществе. Это и привело к расслоению общества и появлению различных групп населения. Образовавшиеся противоречия между статусным и финансовым положением граждан и характером их проживания вызвали настоящий «строительный бум» в середине 1990 гг., когда волна сооружения индивидуальных малоэтажных домов, коттеджей, дач захлестнула Украину. Значительная часть предпринимателей захотела жить в отдельном усадебном доме, поближе к природе и тратила на эти цели прибыль от бизнеса, воплощая давнюю мечту о собственном жилье. Современный жилой фонд Украины составляет около миллиарда квадратных метров общей площади квартир в многосемейных домах, при этом городской жилой фонд около 520 млн. м² или 64% , сельский 350 млн. м² [2]. И, в основном, он размещен в многоквартирных жилых домах, построенных по типовым проектам зданий, в которых, как правило, имеется стандартный набор квартир – 1-3 комнатных и единичное число зданий, имеющих 4-5 квартир с верхним пределом общей площади в 95 м². В связи с введением приватизации в 90-х гг., в настоящий момент более 90% жилищ в Украине имеет собственников, а значит, – оно автоматически переходит в разряд объектов недвижимости. Таким образом, жилье (в том числе квартирное) теперь может иметь дополнительные функции, кроме основной (проживание собственников) и выступать в качестве: товара, залога, объекта капитализации [4].

Отмечая общее финансовое неблагополучие населения Украины, усугубляемое за последние годы глобальным экономическим кризисом, в качестве причин называются социальные процессы: резкое падение национальной валюты, рост цен на товары и услуги, «замороженные» зарплаты работающих, рост числа безработных и обесценивание оплаты труда. Усложнился механизм получения ипотечного банковского кредита и возросли процентные ставки на его обслуживание. Условия его получения уже в 2011г. стали неприемлемыми для большинства сограждан – требования банка иметь стабильную зарплату заемщика на уровне 9-10 тыс. грн./мес. лишило возможности иметь новую квартиру большинство потенциальных покупателей. Это заставляет специалистов и научные круги пересматривать основные

направления строительства нового жилья и переходить к коммерциализации данной отрасли. Динамика изменения показателей городского населения показывает общее его падение с 34 млн. чел. в 1996 г. до 31 млн. 432 тыс., на 1.02 2011 г. также, как и населения Украины в целом – с 51 млн. в 1996 г. до 45,655 млн. чел. в 2010 г., по данным Государственной службы статистики. Городской жилищный фонд за этот период времени увеличился незначительно. Треть населения Украины проживает в ветхих и аварийных домах [3], а количество граждан, претендующих на льготное жилье, достигает 3 млн. человек. Поляризация доходов и, соответственно, населения приводит к сокращению сельского населения и росту городского, особенно в крупных и крупнейших городах, в связи с возможной здесь перспективой трудовой занятости, что усугубляет проблему поиска жилища. За годы экономических преобразований изменился и характер социальной дифференциации населения [6], что позволяет наметить следующие социальные группы и их примерную численность – *бездомные / маргинальные общественные типы* – около 1% – *социально-незащищенные*: иждивенцы, вынужденно безработные, мало оплачиваемые категории граждан, матери-одиночки, одинокие пенсионеры – 50-60%; *категория работающих граждан с социальной перспективой*, экономически самостоятельные и имеющие возможность приобретения жилья в кредит, составляет около 20-25%; *средний класс* – категория граждан, имеющих достаточное количество наличных (безналичных) средств от капитализации доходов собственного бизнеса и предпринимательской активности – около 10%; *состоятельные граждане* – т.е. те, которые могут купить и квартиру и дом, а также капитализировать прибыль с помощью приобретения недвижимости – около 5-7% и не имеющие проблем с покупкой квартиры (квартир) или строительством односемейного дома. В связи с введением института частной собственности и свободой выбора формы проживания населения, из года в год растет численность риэлтерских организаций и количество людей, занятых в данной отрасли. В настоящий момент по численности работающих в данной отрасли она догнала наиболее востребованную отрасль – торговую [5]. Однако, как следует из данных статистического сборника по г. Харькову, по статье – «Распределение объема реализованных услуг» – торговля и автосервис занимают 49,1%, а операции с недвижимостью и консалтинг – лишь 3,8%. Эти цифры говорят о неэффективной работе риэлтерских агентств или о недоверии к ним со стороны потенциальных покупателей. Есть и еще один фактор – финансовый. Невозможность превалирующей части населения, в первую очередь молодежи и трудоспособного насе-

ления, купить городскую квартиру не только в новостройке, но и на вторичном рынке жилья говорит о печальной тенденции обнищания основной массы населения.

В г. Киеве, по данным риэлтерских агентств, в 2010 г. цены на первичное жилье (1-4-комнатные квартиры с общей площадью от 80-200 м²), в среднем, находились в пределах 2100-2200 долл./м². В то же время здесь было введено в эксплуатацию 675 жилых домов элит («премиум») класса, а также бизнес и эконом-класса. Капиталовложения в строительство жилья по месяцам 2010 г. здесь имели тенденцию к постоянному росту и увеличились с января по декабрь месяца от 21,50 до 69,35 млн. долл. (т.е. в 3,2 раза). Это может объясняться не только ростом цен на строительные материалы и услуги, но также падением спроса на первичную недвижимость из-за высоких цен на жилье данного типа, несмотря на повышенный уровень его комфорта. Помесячный мониторинг финансирования строительства данных объектов (потока инвестиций) дает картину колебаний по уровню капиталовложений в элитную недвижимость, которая в среднем по году составила долю в 20,5% от общих капиталовложений с сезонными неравномерностями. Однако, несмотря на незначительную долю элитного жилья, ликвидность его почти везде остается низкой и вызывает затруднения продаж.

В целом отмечается более высокий спрос как в Киеве, так и в других крупнейших городах Украины, на вторичное жилье, цена на которое, в среднем, находится в пределах 1000-2000 долл./м² по крупнейшим городам Украины, а по Киеву в пределах 1600-1700 долл./м². Следствием кризисных явлений на рынке недвижимости является падение спроса как на первичную, так и вторичную недвижимость с января 2011 г. по июнь, что объясняется углублением кризиса и резким падением доходов населения. За последующую половину года число покупателей жилой недвижимости снизилось на 20%; в этот же период упало количество выставленных на продажу квартир (по данным агентства («Город», Бизнес лига, Internet). Анализ динамики изменения цен на жилье в г. Киеве показывает, что цены на квартиры в 2011 г. снизились на 10-15% по сравнению с 2007 г., как в первичном, так и во вторичном секторе. Однако, несмотря на это, спрос на жилую недвижимость по городам Украины – не поднялся; исключение составляют только приморские города, в первую очередь, Одесса и Ялта, где цены на жилье сопоставимы с ценами в г. Киеве. Объясняется это тем, что у наиболее состоятельных лиц срабатывает предпринимательский «инстинкт» покупки дополнительной собственности в

курортной зоне, которая может использоваться двояко: для личного отдыха в летнее время и для сдачи в аренду – в межсезонье.

Так как строительная отрасль – самая затратная, и на Украине не пользуется большим инвестиционным спросом со стороны зарубежных структур, Верховная Рада Украины утвердила проект закона, где идет речь о новом способе *жилищных накоплений*. В документе «О фондах банковского накопления» предлагается в рамках деятельности фондов банковского управления (ФБУ) создать его новый вид – *жилищный ФБУ*, как способ накопления средств его участниками для строительства (инвестирования) жилья. Острая проблема получения ипотечного кредита и уплаты первого взноса гражданами на уровне 20-40% от стоимости жилья, фактически лишила 30-40% населения Украины возможности улучшить жилищные условия, а также получить кредит. Введение такого механизма банковского управления, надежность которого проверена многолетним опытом работы ряда банков Украины во взаимосвязи со строительными компаниями (АО «Киевстрой»), позволит расширить и загрузить строительную отрасль и, одновременно, дать надежду на покупку жилья миллионам нуждающихся семей. Другим предложением по привлечению клиентов в риэлтерские агентства является необходимость их тесного сотрудничества с отечественными, наиболее крупными, банками на новой организационно-экономической основе с более активным введением брокериджа.

1. Глазычев В.Л. О нашем жилище. – М.: Стройиздат, 1987. – 176 с.
2. Репин Ю. Социально-экономическая дифференциация жилища // Досвід та перспективи розвитку міст України. – К.: Діпромісто, 2009 – С.63-78.
3. Клошниченко Є.Е. Реконструкція жилої забудови. – К.КНУБА, 2000. – 247 с.
4. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. – М.: Высшее образование, 2007. – 655 с.
5. Діяльність підприємств-суб'єктів підприємницької діяльності Харківської області: Стат. зб. / За ред. О.С. Никифорова. – Харків: ГУСХ, 2007. – 121 с.
6. Буркун І.І. Організаційно-економічні засади функціонування ринку житлової нерухомості: Дис. ... канд. екон. наук: 18.00.04. – Харків: ХНАМГ, 2011. – 230 с.

Получено 01.02.2012