

ВИЗНАЧЕННЯ ПЕРЕДУМОВ РОЗВИТКУ РИНКУ  
ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІTHE DETERMINATION BACKGROUND OF THE  
HOUSING CONSTRUCTION MARKET  
DEVELOPMENT IN UKRAINE

д.е.н., професор кафедри  
"Економіка підприємств  
міського господарства"  
Харківського національного  
університету міського  
господарства ім. О.М.  
Бекетова

к.е.н., доцент кафедри  
"Фінанси та кредит"  
Харківського  
національного  
університету  
будівництва та  
архітектури

*У статті досліджено сучасний стан розвитку житлового будівництва в Україні, визначено потреби в оновленні житлового фонду як на рівні держави, так і на рівні регіонів. Розглянуто та проаналізовано чинники, які стримують розвиток будівництва житла в сучасних економічних умовах та запропоновано можливі шляхи подолання існуючих перешкод.*

*В статье исследовано современное состояние развития жилищного строительства в Украине, определены потребности в обновлении жилищного фонда как на уровне государства, так и на уровне регионов. Рассмотрены и проанализированы факторы, которые сдерживают развитие строительства жилья в современных экономических условиях и предложены возможные пути преодоления существующих преград.*

*The current state development of housing construction in Ukraine is investigated in article. The needs for updating of housing stock both at the level of the state, and at the level of regions are defined. Factors that constrain development of construction housing in the modern economic conditions are also considered and analyzed. There also the possible ways of overcoming existing barriers are offered in the article.*

*Ключові слова:* житловий фонд, будівництво житла, житловий ринок

*Ключевые слова:* жилищный фонд, строительство жилья, жилищный рынок

*Key words:* housing stock, dwelling construction, housing market

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Незаперечним є той факт, що кожна держава, незалежно від соціально-політичних спрямувань, зацікавлена у сталому розвитку житлового будівництва, що є індикатором розвитку економіки в цілому.

Задоволення житлових потреб населення країни сприяє створенню нових сімей, народжуваності, зростанню продуктивності праці та якості життя загалом. На сьогоднішній день в Україні приблизно половина домогосподарств не задоволена власними житловими умовами, про що свідчить офіційна статистика, тому ці цифри є яскравим підтвердженням актуальності та важливості досліджень, спрямованих на вирішення житлових проблем.

*Аналіз досліджень та публікацій*

Питання, пов'язані з розвитком сфери будівництва, зокрема житлового, досліджуються в наукових колах досить активно, про що свідчить значна кількість публікацій з даної тематики. Окремо слід виділити роботи С.А. Ушацького [5], А.В. Сердюка [5, 9], Є.В. Бондаренка [1], О.Ю. Щеглової [10] та інших, ґрунтовні дослідження яких викликають значний науковий інтерес. Проте сфера житлового будівництва є настільки

багатогранною, що залишається багато аспектів, проблем та взаємозв'язків, які потребують подальшого вивчення, уточнення і розв'язку.

**МЕТА РОБОТИ** – проаналізувати сучасний стан ринку житлового будівництва в Україні та визначити тенденції його розвитку.

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Будівельна сфера загалом є багатогранною та багатоаспектною і пов'язана з широким колом відносин щодо прав власності, інвестиційної діяльності, державного регулювання та багатьма напрямками людської діяльності.

Для економіки в цілому будівельна індустрія має особливе значення, оскільки посідає третє місце за валовим суспільним продуктом і займає близько 17% від усіх працюючих в матеріальному виробництві. В процесі будівництва щорічно використовується 15% усієї промислової продукції, біля 20% прокату чорних металів, понад 30% деревини і продукції скляної промисловості. П'яту частину вантажних перевезень залізничним транспортом складають будівельні матеріали [2].

З іншого боку, будівельна галузь має дуже велике значення для якості життя населення, особливо це стосується житлового будівництва.

Якість життя (англ. – quality of life) – це категорія, за допомогою якої характеризують істотні умови життя населення, які визначають ступінь гідності і свободи кожної людини [3]. При цьому незаперечним є той факт, що на якість життя людини безпосередній вплив оказує якість житла, в якому дана людина мешкає.

За результатами вибіркового обстеження умов життя домогосподарств, проведеного Держкомстатом у 2012р. [6] частка домогосподарств, дуже незадоволених, незадоволених та не дуже задоволених житловими умовами складала 4,1%, 13,1% та та 33,1% відповідно. Задоволеними умовами житла були 48,1% домогосподарств, а дуже задоволеними – 1,6%. Таким чином, майже половина домогосподарств України потребує покращення рівня житлових умов, про що яскраво свідчать наведені статистичні дані.

На сьогоднішній день ця проблема для України постає дуже гостро, оскільки фізичний та моральний знос наявного житлового фонду вже досягає критичної позначки. Так, за останні роки через постійне недофінансування технічний стан житла в країні значно погіршився: третина будинків потребує капітального та поточного ремонту, з них 72 млн. м<sup>2</sup> міського житлового фонду. Станом на 1 січня поточного року в Україні знаходиться в експлуатації близько 4,9 млн. м<sup>2</sup> ветхого та аварійного житлового фонду, що підтверджується офіційними статистичними даними [6]. І це тільки офіційна статистика, а за неофіційними даними реконструкції та оновлення потребує приблизно три чверті загального житлового фонду України [7].

Дані щодо загального житлового фонду України в розрізі років представлено в табл. 1 [6].

Темпи приросту наявного житлового фонду України продемонстровано на рис. 1.

Таблиця 1

Житловий фонд України в розрізі років

Показник	2008	2009	2010	2011	2012
Весь житловий фонд, млн. м <sup>2</sup>	1066,6	1072,2	1079,5	1086	1094,24
У середньому на одного жителя, м <sup>2</sup>	22,8	23	23,3	23,5	23,7



Рис. 1. Темп приросту житлового фонду України, (%)

Таким чином, можна побачити, що протягом 2008-2012 років житловий фонд зріс на 27,64 млн. м<sup>2</sup> або на 2,59%, чого очевидно недостатньо за нинішньої потреби населення України в житлі. В даному випадку зростання середньої кількості житлової площі на людину (з 22,8 до 23,7 м<sup>2</sup>) пояснюється, на жаль, не випереджаючими темпами зростання житла, а депопуляцією населення, яка на протязі останніх десятиріч спостерігається в країні.

Розглядаючи дані щодо обсягів прийнятого в експлуатацію житла (табл. 2) звертаємо увагу на те, що тільки за підсумками 2012р. вдалось досягти значення докризового періоду. Найбільше скорочення обсягів будівництва відбулось протягом 2008-2009 рр. (-39,02%), при цьому в містах – на 32,4%, а в сільській місцевості – на 56,7%, тобто більш ніж на

половину. Дана статистика пояснюється відтоком в цей період інвестиційних коштів через кризові явища в економіці, що найбільшим чином вплинуло на фінансовий та будівельний сектори країни.

З рис. 2 видно, що питома вага введеного в експлуатацію житла у містах протягом останніх років не має якоїсь стійкої тенденції, хоча за той самий час співвідношення між сільським та міським населенням поступово змінюється в бік збільшення частки саме міського населення, про що свідчать дані рис. 3. При цьому забезпеченість сільського та міського населення житлом у розрахунку на одну особу складає близько 26 м<sup>2</sup> та 22 м<sup>2</sup> відповідно [6], що значно нижче середньоєвропейського показника забезпеченості житлом, який становить 30 м<sup>2</sup> [5, с.12].

Таблиця 2

Площа прийнятого в експлуатацію житла за місцем будівництва

Показник	2008	2009	2010	2011	2012
Всього, тис.м <sup>2</sup>	10496	6400	9339	9410	10750
У міських поселеннях, тис.м <sup>2</sup>	7640	5163	6304	6965	7539
У сільській місцевості, тис.м <sup>2</sup>	2856	1237	3035	2445	3211



Рис. 2 - Співвідношення між прийнятим в експлуатацію житлом у міських поселеннях та сільській місцевості, (%)



Рис. 3 - Співвідношення між міським та сільським населенням, (%)

Відповідно до діючих міжнародних норм, річний обсяг будівництва житла повинен становити приблизно 1м<sup>2</sup> [5, С.13], в той час як в Україні цей показник складає близько 0,2 м<sup>2</sup>. Зважаючи на цинішні обсяги будівництва, для доведення середньої забезпеченості житлом до рівня 30 м<sup>2</sup> на людину, знадобиться в середньому 32 роки. Розрахунок здійснено за даними офіційної статистики [6] та більш детально наведено в табл. 3.

Аналіз показує, що серед областей існує значний дисбаланс за строками очікування. Особливо слід виділити Донецьку, Луганську, Запорізьку та Дніпропетровську області, в яких час необхідний для

доведення середньої забезпеченості житлом до рівня 30 м<sup>2</sup> на людину, за незмінних обсягів будівництва, дорівнюватиме 102, 97, 93 та 81 рік відповідно. Варто також звернути увагу на Київщину, де середня забезпеченість житлом на сьогоднішній день становить більш ніж 30 м<sup>2</sup> на людину. Проте цей показник не відбиває реальної картини із забезпеченістю житлом більшої частини населення Київської області, оскільки на його значення суттєво впливають введені в експлуатацію квадратні метри маєтків можновладців, які масово будують помешкання в приміській зоні столиці.

Таблиця 3

Обсяги будівництва житла в розрізі років та областей

	Обсяги будівництва житла (м <sup>2</sup> загальної площі на людину)						Кількість років, потрібних для доведення середньої забезпеченості житлом до рівня 30 м <sup>2</sup> на людину
	2008	2009	2010	2011	2012	Середнє значення	
<b>Україна</b>	<b>0,228</b>	<b>0,140</b>	<b>0,204</b>	<b>0,207</b>	<b>0,237</b>	<b>0,203</b>	<b>32</b>
Автономна Республіка Крим	0,212	0,198	0,274	0,258	0,375	0,263	38
Вінницька	0,218	0,104	0,178	0,197	0,199	0,179	18
Волинська	0,189	0,134	0,170	0,193	0,293	0,196	47
Дніпропетровська	0,130	0,051	0,068	0,071	0,081	0,080	81
Донецька	0,097	0,039	0,066	0,066	0,079	0,069	102
Житомирська	0,190	0,069	0,157	0,127	0,137	0,136	38
Закарпатська	0,317	0,136	0,236	0,262	0,293	0,249	28
Запорізька	0,119	0,056	0,080	0,034	0,109	0,080	93
Івано-Франківська	0,375	0,276	0,436	0,421	0,387	0,379	16
Київська	0,647	0,396	0,691	0,613	0,681	0,606	-3
Кіровоградська	0,125	0,065	0,097	0,076	0,131	0,099	54
Луганська	0,107	0,015	0,064	0,051	0,078	0,063	97
Львівська	0,307	0,155	0,254	0,286	0,290	0,258	33
Миколаївська	0,134	0,072	0,112	0,101	0,103	0,104	79
Одеська	0,356	0,226	0,269	0,334	0,324	0,302	26
Полтавська	0,173	0,104	0,166	0,118	0,121	0,136	37

Рівненська	0,150	0,085	0,180	0,198	0,207	0,164	54
Сумська	0,167	0,118	0,156	0,161	0,171	0,155	43
Тернопільська	0,279	0,134	0,266	0,268	0,380	0,265	26
Харківська	0,080	0,155	0,152	0,123	0,139	0,130	52
Херсонська	0,209	0,069	0,167	0,124	0,163	0,146	46
Хмельницька	0,230	0,199	0,272	0,226	0,273	0,240	20
Черкаська	0,125	0,112	0,145	0,087	0,103	0,114	31
Чернівецька	0,405	0,183	0,326	0,241	0,450	0,321	22
Чернігівська	0,182	0,095	0,146	0,145	0,178	0,149	27
м.Київ	0,528	0,347	0,368	0,543	0,539	0,465	19
м.Севастополь	0,218	0,403	0,529	0,583	0,648	0,476	20

Якщо ж підійти до проблеми з іншого боку і визначити, за яких обсягів будівництва в рік через 10 років в Україні можна досягти середньої забезпеченості житлом на рівні 30 м<sup>2</sup> на людину, то отримаємо наступні дані (рис. 4). З рис. 4 видно, що

дані за регіонами суттєво різняться, проте в середньому по Україні цей показник має складати замість 0,203 м<sup>2</sup> принаймні 0,65 м<sup>2</sup> у розрахунку на одну особу.

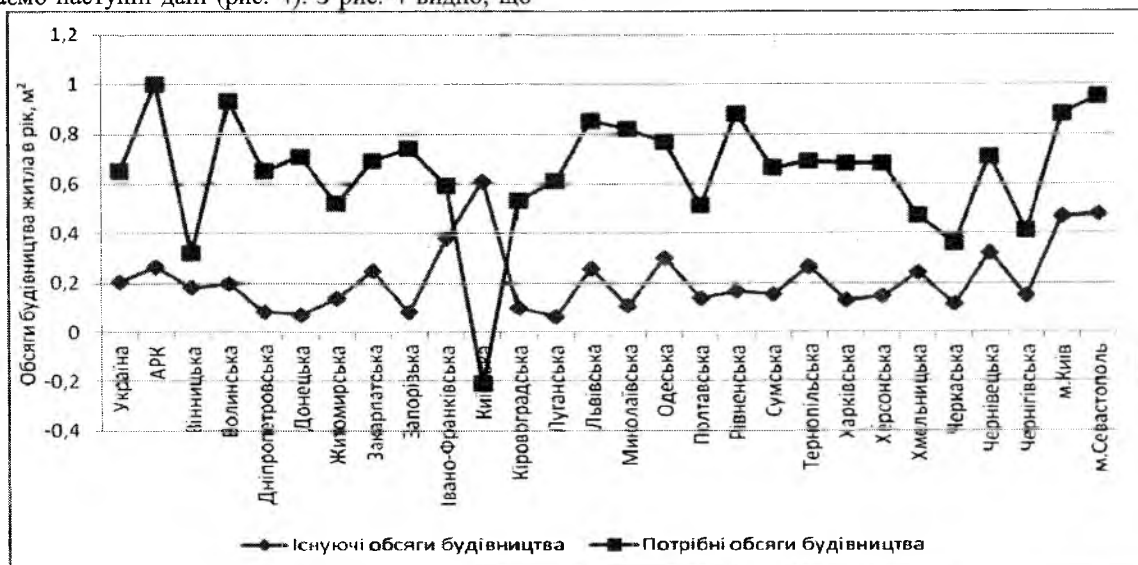


Рис. 4. Існуючі та потрібні обсяги будівництва житла в рік, (м<sup>2</sup>)

З метою скорочення обсягів морально та фізично застарілого житлового фонду й збільшення масштабів житлового будівництва, необхідно на державному рівні вирішити комплексне завдання, що полягає у стимулюванні не лише попиту на житло, а й пропозиції такого житла на ринку. Як показує практика, стимулювання попиту без стимулювання пропозиції викликає дисбаланс на ринку і веде до невиправданого зростання цін на житлову нерухомість.

За твердженням науковців, які займаються даною проблематикою [4, 5, 8, 9], і з ними можна погодитись, що в сфері стимулювання попиту на житло діють ринкові суб'єкти і якщо їм створити сприятливі умови, то вони здатні швидко нарощувати

власні обсяги пропозиції кредитів, проте це є темою окремого ґрунтовного дослідження. Однак такий підхід не є дієвим з точки зору стимулювання пропозиції житла, оскільки держава, як власник землі, за допомогою адміністративних важелів, регулює обсяг цього ринку.

Таким чином, масштаби будівництва житла значною мірою залежать від того, які саме будівельні компанії і в яких обсягах отримають земельні ділянки під забудову. Тому підвищення конкуренції серед забудовників та зниження адміністративних бар'єрів доступу на ринок є основними кроками у напрямку прискорення розвитку житлового будівництва в Україні (рис. 5).

ЧИННИКИ, ЯКІ СТРИМУЮТЬ РОЗВИТОК ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

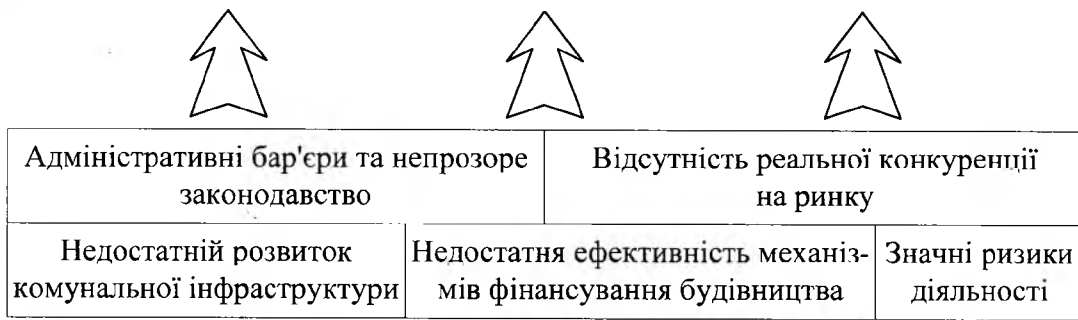


Рис. 5. Основні чинники, які стримують розвиток житлового будівництва в Україні

Слід звернути увагу на той факт, що наведені на рис. 5 чинники значною мірою пов'язані між собою. Так, непрозоре законодавство та корупційні схеми на ринку нерухомості сприяють збільшенню рівня монополізації галузі та, як наслідок, штучному завищенню цін на квадратні метри збудованого житла.

Головним чином означена проблема може бути вирішена завдяки підвищенню прозорості механізму виділення земельних ділянок під забудову та спрощення процедур доступу нових будівельних компаній (в тому числі іноземних) на ринок. Останнє може бути реалізовано шляхом скорочення кількості установ та організацій, які узгоджують дозвільну та проектну документацію, з одночасним підвищенням їх відповідальності за прийняті рішення. Проте існуючі адміністративні бар'єри, корупційні схеми та штучна закритість ринку житлового будівництва, що вигідно як окремим чиновникам так і забудовникам, не можуть бути подолані без належної законодавчої ініціативи на найвищому рівні, чого на сьогоднішній день в Україні не спостерігається.

Щодо механізмів фінансування будівництва, державна політика має бути спрямована в бік створення та удосконалення законодавчої бази, яка здатна ефективно регулювати взаємовідносини між учасниками цього процесу на етапах будівництва та комерціалізації житла. На сьогодні основними фінансовими джерелами, за рахунок яких здійснюється будівництво житлової нерухомості, є власні кошти забудовника, банківські кредити та залучені кошти громадян (дольове будівництво). Проте для здійснення масштабного будівництва потрібна така форма фінансування, за якої існує реальна можливість суттєво знизити власні ризики, вчасно здати об'єкт в експлуатацію. В якості альтернативи існуючим джерелам фінансування житлового будівництва запропоноване проектне фінансування, яке в загальному вигляді являє собою фінансування довгострокових інвестиційних проектів, коли в якості заставного майна виступають активи даного проекту, а джерелом повернення коштів являються грошові потоки, що генеруються самим проектом. Якщо обсяги будівництва є завеликими в порівнянні із діяльністю забудовника, йому не вистачить як власних можливостей, так і

застави, необхідної для отримання банківського кредиту, тому проектне фінансування здатне відкрити додаткові можливості для багатьох підприємств будівельної галузі України.

Перехід від одиничної або «точкової» забудови, яка не дозволяє в потрібному обсязі нарощувати масштаби будівництва житла, до комплексного розвитку нових територій залишається проблематичним без вдосконалення системи територіального та міського планування. Однією із найбільш значущих проблем є нерозвиненість комунальної інфраструктури, яка містить як інженерну, так і соціальну складові.

Фінансування заходів, спрямованих на будівництво нових доріг, об'єктів соціального призначення, підведення громадського транспорту, оснащення нових районів системою водо- та газопостачання, каналізацією та електрифікацією здатне значною мірою прискорити темпи зростання житлового будівництва в державі загалом та в конкретних регіонах зокрема.

**ВИСНОВКИ**

В роботі було проведено аналіз сучасного стану та тенденцій розвитку будівництва житла за регіонами та в країні загалом. Дослідження показало, що темпи зростання житлового фонду в рік складають менш ніж 1%, чого значно недостатньо щоб у найближчій перспективі досягти середньої забезпеченості житлом на рівні 30 м<sup>2</sup> на людину, як передбачено діючими міжнародними нормами. За нинішніх обсягів будівництва в середньому по Україні для цього знадобиться не менш ніж 32 роки, при цьому найгіршою ситуація є в Донецькій, Луганській, Запорізькій та Дніпропетровській областях. Щоб ближче підійти до вирішення означеної проблеми за 10 років, обсяги будівництва мають збільшитись принаймні із 0,203 м<sup>2</sup> до 0,65 м<sup>2</sup> у розрахунку на одну особу.

Серед чинників, які стримують розвиток житлового будівництва в Україні, було виділено п'ять основних і запропоновано можливі шляхи подолання існуючих перешкод.

Література

1. Бондаренко Є.В. Перспективи розвитку будівельного комплексу України / Є.В. Бондаренко // Інноваційна економіка. – 2011. - №4. – С. 3-6.
2. Бурка Й.А. Роль і завдання будівельної індустрії в народному господарстві / Й.А. Бурка. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://who-is-who.com.ua/bookmaket/budindustry2008/8/1/1.html>
3. Крупнов Ю. Качество жизни / Ю. Крупнов. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.kroupnov.ru/5/178\\_1.shtml](http://www.kroupnov.ru/5/178_1.shtml)
4. Олійник Н.І. Ринок житла: визначення, особливості та роль у соціально-економічному розвитку країни / Н.І. Олійник // Держава та регіони. – 2009. - №2. – С. 121-125.
5. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла: монографія / С.А. Ушацький, А.В. Сердюк. – Вінниця: ВНТУ, 2011. – 176с.
6. Офіційний сайт Державної служби статистики України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>
7. Паливода К. Цeny на жильє в Україні будуть рости ежегодно / К. Паливода, П. Гайдуцкий. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://glavred.info/archive/2008/03/29/132323-10.html>
8. Свистун Л.А. Шляхи вирішення проблеми забезпеченості населення України житлом / Л.А. Свистун, Ю.В. Андоленко, К.В. Вяткіна // Економіка і регіон. – 2010. - №2. – С. 147-152.
9. Сердюк А.В. Формування організаційно-економічних передумов розвитку ринку доступного житла / А.В. Сердюк // Вісник Вінницького політехнічного інституту. – 2011. - №4. – С. 56-61.
10. Щеглова О.Ю. Соціально-економічні процеси забезпечення сфери житлового будівництва на загальнодержавному та регіональному рівні / О.Ю. Щеглова // Вісник Хмельницького національного університету. – 2010. - №3. – Т.2. – С. 236-239.