

підприємства і збільшення частки ринку. Сьогодні більшість підприємств житлово-комунального господарства знаходяться у комунальній власності, що обумовлює фінансову залежність від муніципальної влади. Тому інтереси підприємств-виробників житлово-комунальних послуг не реалізуються в повному обсязі. Це відбувається також і через відсутність стимулювання розвитку з боку держави, в галузі спостерігається високий рівень корупції, непрозорість проходження фінансових потоків, застосування недосконалих методів управління ресурсами та застарілих технологій. Тому найголовнішим завданням, яке потрібно зараз вирішити, є пошук ефективних шляхів залучення приватного бізнесу до управління підприємствами житлово-комунального господарства, що якнайкраще можуть застосовувати на сучасному етапі. Слід додати і те, що для досягнення поставленої мети, задекларовані ключові завдання реформування ЖКГ повинні бути підкріплені детальним аналізом реальної ситуації в галузі, а також набором прогностичних показників з урахуванням ризиків, оцінкою результатів й обсягів фінансування заходів.

ОЦІНКА ОСНОВНИХ ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОЇ СФЕРИ

*І. Л. ЖЕЛЕЗНЯКОВА, асистент
Харківський національний університет
міського господарства, імені О. М. Бекетова
61002 Україна, м. Харків, вул. Революції, 12
zheleznyakovairyna@gmail.com*

Суттєву роль у функціонуванні житлового комплексу країни та реалізації завдань житлової політики відіграє житлове будівництво. Житлове будівництво як складова житлового комплексу – одна із найбільш пріоритетних галузей національної економіки.

Світова криза внесла негативний вплив на інвестиційну діяльність взагалі. І як наслідок, в будівництві відбувається скорочення обсягів виконання будівельних робіт і рентабельність будівельних підприємств набула від'ємного значення: 2010р. – (-1,5%), 2011р. – 0,2%, 2012р. – (-0,1%), 2013р. – (-0,4%). Незадовільні показники кількості незавершених житлових будівель: станом на 1 січня 2008р. – 4954од., 2009р. – 4645од., 2010р. – 4356од., 2011р. – 4089од., 2012р. – 3785од., 2013р. – 3731од., 2014р. – 4225од.

Більша частка житла у країні до 1990р. будувалась за рахунок державних коштів. Щорічно вводилось в експлуатацію від 17,3млн.м² (1980р.) до 19,1млн.м² (1985р.) житла, тобто 18,4 млн.м² у середньому щороку, в 1986 – 1990р.р. – у середньому 19,9 млн.м², у тому числі 17,4 млн.м² у 1990р. Починаючи з 1990р. держава зменшує фінансування житлового будівництва, внаслідок чого скорочуються його обсяги: у 2000р. площа прийнятого в експлуатацію житла складає лише 30% від обсягів 1985р. Питома вага державного фінансування капітальних інвестицій поступово знижується (таблиця 4).

Таблиця 4 - Джерела фінансування капітальних інвестицій, %

Джерела фінансування	2006 р.	2007р.	2011р.	2012р.	2013р.	2014, 3кв.
Всього	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
у т.ч. за рахунок:	6,5	2,6	7,1	5,8	2,4	0,6
- коштів державного бюджету						
- коштів місцевих бюджетів	4,5	2,2	3,4	3,1	2,7	1,5
- власних коштів підприємств та організацій	59,8	62,8	58,6	59,7	63,8	71,8
- інших джерел фінансування	29,2	32,4	30,9	31,4	31,1	26,1

За 2012 р. лише 8,9 % інвестицій в основний капітал профінансовано з державного та місцевих бюджетів, а в тому ж році цей показник складав: Азербайджан – 44,5%, Білорусь – 16,1%. Вірменія – 17,7%, Казахстан – 20,8%, Киргизстан – 5,2%, Молдова – 10,7%, Росія 17,9%, Таджикистан – 46,1%. Перехід до ринкових відносин змінює джерела фінансування будівництва житла. За 2013р. житловий фонд країни поповнився за рахунок нового будівництва на 17,4% кількості квартир або 28,3% загальної площі, в тому числі 18,3% кількості квартир у новобудовах або 11,4 загальної площі куплено населенням. Зараз загострилась проблема державної соціальної політики житлового будівництва: житлова потреба задовольняється для певної платоспроможної частини населення країни.

За рівнем забезпеченості населення житлом Україна значно відстає від європейських стандартів: на даний час у європейських країнах на кожного мешканця в середньому припадає 30-45 кв. м. житла, а в США – 64 кв. м. Низькою залишається якість житлового фонду. Із 19,4 млн. од. житла 10,8 млн. – однокімнатне або двокімнатне житло. Лише 63,5% мають опалення, 60,4% – водопостачання, 58,4% – каналізацію. Особливо низьким є рівень комфортності сільського житлового фонду. У структурі житлового фонду України значною є частка будинків, що входять до складу застарілого та аварійного житлового фонду.

Важливою проблемою відтворення житла, є проблема фінансування та обґрунтування вибору методу відтворення.