

Т.М. Колесник, О.П. Колонтаєвський

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

## АНАЛІЗ СТАНУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА У ХАРКІВСЬКОМУ РЕГІОНІ

Мета статті полягає в аналізі стану житлового будівництва в Харківському регіоні та виявленні факторів впливу на динаміку його розвитку. Визначено, що найбільше нового житла будується в обласному центрі у порівнянні з іншими містами області. Виявлено кореляцію обсягів загальних капітальних інвестицій в регіоні з величиною щорічно прийнятих в експлуатацію житлових площ. Іншими факторами впливу на динаміку розвитку житлового будівництва є: соціально-політичне становище в країні, стан економіки, доступність іпотечного кредитування та інші.

**Ключові слова:** житло, житлове будівництво, забезпечення житлом, темпи будівництва, житлове кредитування, капітальні інвестиції.

## Постановка проблеми

Житлова проблема залишається вкрай актуальною для Харківського регіону, де існує великий відкладений попит на житло. Саме житлове будівництво сприяє зростанню валового внутрішнього продукту регіону, зайнятості його населення, зростанню бюджетних доходів.

Фактори, що впливають на кількість побудованого житла, не є постійними й потребують періодичного аналізу з метою вивчення та пошуку шляхів подолання проблем розвитку житлового будівництва регіону відповідно до попиту населення.

## Аналіз останніх досліджень і публікацій

В Україні проблемі житлового будівництва присвячені теоретичні та практичні розробки вчених: М. К. Сухонос, Т. Г. Молодченко, В. М. Прасол, Л. Л. Калініченко, Н. В. Серьогіна, К. А. Мамонов та ін.

Дослідниками [1–5] були розглянуті окремі аспекти аналізу стану житлового будівництва, а також аналіз стану житлового будівництва Харківського регіону [6–7].

Метою статті є аналіз стану житлового будівництва в Харківському регіоні та виявлення факторів впливу на динаміку його розвитку.

## Виклад основного матеріалу

За даними Головного управління статистики у Харківській області, у 2017 році в регіоні було збудовано та здано в експлуатацію 469946 м<sup>2</sup>, а у 2018 році темпи будівництва зросли порівняно та кількість нових площ становила 528854 м<sup>2</sup>. У 2019 році в регіоні здано менше житла аніж у 2015–2018 роках – 381592 м<sup>2</sup> (див. рис. 1, табл. 1) загальної площі житлових будівель (нове будівництво) [8].

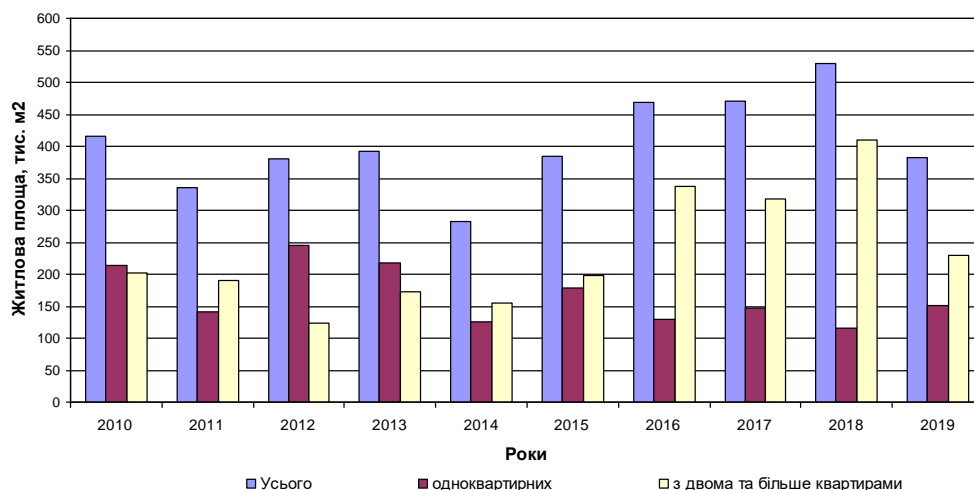


Рис. 1. Прийняття в експлуатацію загальної площі житла у Харківській області

Таблиця 1

Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за видами, м<sup>2</sup>

Роки	Усього	У тому числі у житлових будівлях	
		одноквартирних	з двома та більше квартирами
2010	416170	213441	202729
2011	334921	140205	190554
2012	379505	245190	124450
2013	392225	216828	172168
2014	281504	125746	154110
2015	383555	178882	198638
2016	469556	128848	337644
2017	469946	146800	318325
2018	528854	115660	410655
2019	381592	151631	229961

Загальна площа прийнятого в експлуатацію житла у 2019 р. порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшилась на 27,9%.

Крім того, у 2019 р. в області прийнято в експлуатацію дачні та садові будинки нового будівництва загальною площею 27,3 тис. м<sup>2</sup>, що більше на 23,3% від показника 2018 р.

Останні роки Харківщина була на четвертому місці в загально-національному рейтингу за показниками будівництва нового житла, а у 2019 році область опинилась на одинадцятому місці [9].

Разом з тим зростає якість будівництва. Також зростають вимоги як з боку інвесторів, так і з боку споживачів – зокрема, вимоги до благоустрою, до якості інженерних комунікацій.

У 2012 році половина загальної площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію в Харківській області припадала на м. Харків. Останні три роки площа житлових будівель, побудованих в інших містах и селищах області займає 17–30 % (див. рис. 2).

Лідером по житловому будівництву серед міст обласного значення у 2012–2013 та 2018 році було місто Чугуїв (у 2018р. – 11272 м<sup>2</sup> житла). У 2014 році найбільше житла було здано в м. Люботин, в 2015 році – у м. Ізюм, у 2016–2017 роках – місто Куп'янськ, де у 2017р. в експлуатацію здали 9135 м<sup>2</sup>, а у 2019 році – знову м. Ізюм (див. рис. 3).

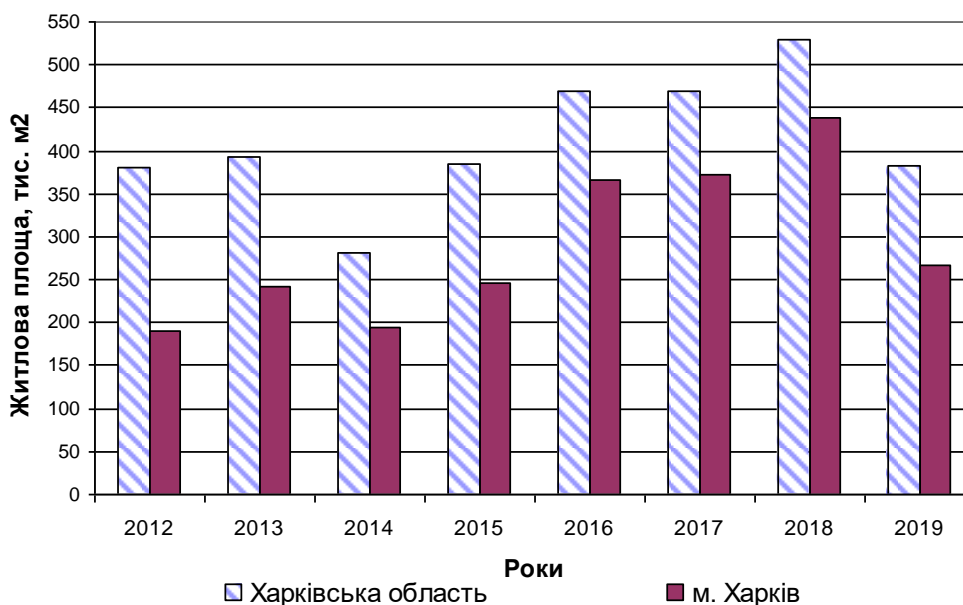


Рис. 2. Динаміка прийнятої в експлуатацію загальної площі житла у м. Харкові та Харківській області

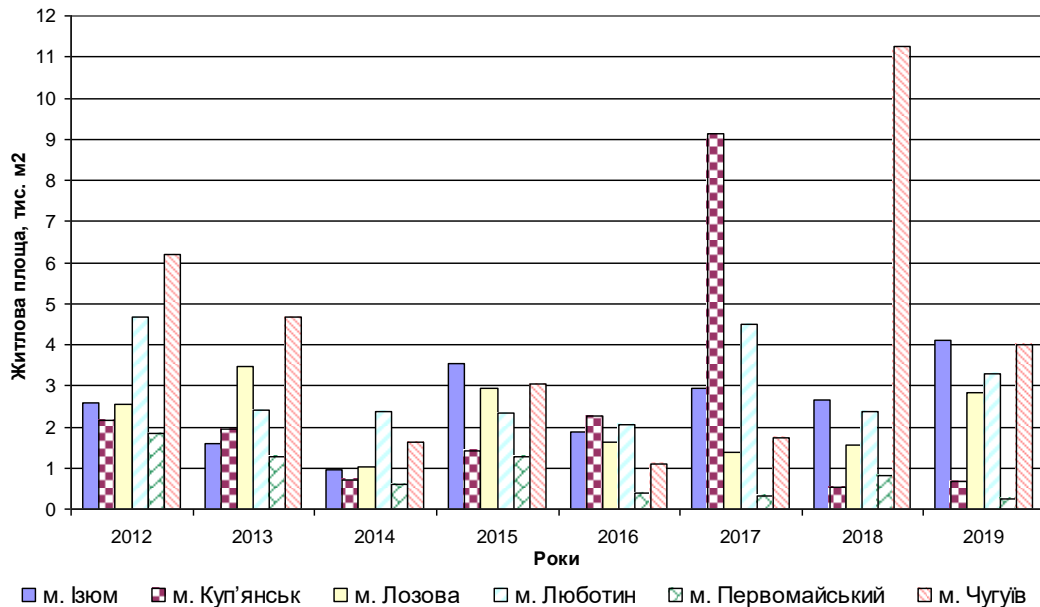


Рис. 3. Динаміка прийнятої в експлуатацію загальної площі житла серед міст обласного значення

Серед районів найактивніше будівництво ведеться в Харківському, де було здано 46777 м<sup>2</sup>, та Дергачівському, де здано 21629 м<sup>2</sup>. Загалом, що стосується сільської місцевості, то за 2019 рік в експлуатацію ввели 99084 м<sup>2</sup>, або 26% від загального обсягу.

Обсяг виконаних будівельних робіт підприємствами Харківської області у січні–червні 2020 року становив 5,7 млрд. грн, або 8,9% загальнодержавного обсягу. При цьому темпи будівництва житлових будівель зменшилось на 13% [10].

Нове будівництво склало 67,0% від загального обсягу виробленої будівельної продукції, ремонт

(капітальний та поточний) – 20,2%, реконструкція та технічне переоснащення – 12,8% [10].

За даними Головного управління статистики у Харківській області, обсяг побудованих житлових будівель підприємствами області у січні–липні 2020 р. становив 1616,96 млн. грн. Індекс житлової будівельної продукції у січні–липні 2020 р. порівняно із січнем-липнем 2019 р. склав 88,2% [11].

Аналіз динаміки факторів, що впливають на обсяги житлового будівництва виявив найбільший взаємозв'язок останнього з обсягами капітальних інвестицій в регіоні [12] (див. рис. 4).

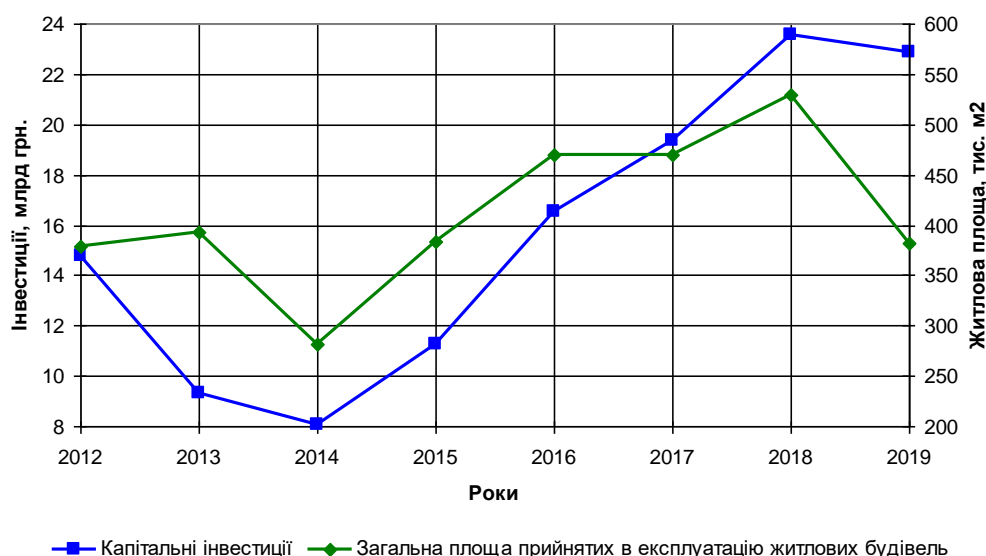


Рис. 4. Динаміка величини прийнятих в експлуатацію житлових площ та капітальних інвестицій у Харківській області

Регресійний аналіз підтвердив залежність величини прийнятих в експлуатацію житлових площ в першу чергу від обсягів капітальних інвестицій в регіоні. Рівняння моделі, що описує залежність прийнятих в експлуатацію житлових площ від капітальних інвестицій має вид  $y=268549+0,0091 \cdot x$ .

Значення коефіцієнта кореляції складає 0,71, коефіцієнт детермінації дорівнює 0,5, тобто зміни величини прийнятих в експлуатацію житлових площ на 50% пояснюються мінливістю обсягів капітальних інвестицій за роками.

Ще 50% припадають на інші фактори такі як соціально-політичне становище в країні, стан економіки, доступність іпотечного кредитування та інші.

Аби втримати покупця та забезпечити населення власним житлом, на Харківщині останні роки працювали декілька житлових програм. Міська цільова програма молодіжного житлового кредитування на 2011–2020 роки та обласна програма надання підтримки учасникам АТО для будівництва та придбання житла в Харківській області на 2016–2019 роки.

В продовження регіональної Програми будівництва (придбання) доступного житла в Харківській області на 2010–2017 роки, розробили у 2018 році універсальну регіональну програму, яка розрахована практично на всі категорії населення.

Крім того з 1998 року на Харківщині діє обласна програма індивідуального житлового будівництва на селі «Власний дім».

## Висновки

Таким чином, найбільше нового житла будується в обласному центрі у порівнянні з іншими містами області. Темпи будівництва нового житла в містах області не є постійними. Основними фактором що впливає на житлове будівництво в регіоні є обсяги капітальних інвестицій. Збільшенню житлового будівництва в регіоні сприятиме розробка нових програм житлового кредитування.

## Література

1. Сухонос М. К. Аналіз технічного стану житлового фонду України та пропозиції щодо його оцінки / М. К. Сухонос, Т. Г. Молодченко, В. М. Прасол // *Економічний вісник Донбасу*. – 2014. – № 1. – С. 51–55. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecvd\\_2014\\_1\\_10](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecvd_2014_1_10).
2. Садовяк М.С. Ринок житлового будівництва в Україні: сучасні тенденції розвитку. Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. Львів, 2017. Вип. 2 (124). С. 70–75.
3. Латишева О. В. Будівельна галузь України: сучасний стан та її роль у забезпеченні сталого розвитку національної економіки / О. В. Латишева, А. Д. Сайко // *Економічний вісник Донбасу*. – 2019. – № 2. – С. 66–73.
4. Мамонов К. А. Стан та напрями трансформації будівельних підприємств на сучасному етапі економічних перетворень / К. А. Мамонов, Є. В. Грицьков //

*Комунальне господарство міст. Серія : Економічні науки.* – 2018. – Вип. 143. – С. 31–33.

5. Калініченко Л. Л. Аналіз тенденцій розвитку будівельної галузі та будівельної продукції України / Л. Л. Калініченко, Ю. Р. Сидорова // *"Молодий вчений"*, № 4.4 (44.4), 2017 р. – С. 64–67.
6. Серьогіна Д.О. Стан ринку житлового будівництва Харківської області [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.vestnik-econom.mgu.od.ua/journal/2020/42-2020/27.pdf>
7. Рахман М. С. Структурні зміни кон'юнктури ринку нерухомості Харківської області [Електронний ресурс] / М. С. Рахман, В. В. Малько // *Бізнес Інформ*. - 2019. – № 10. – С. 136–143.
8. Житлове будівництво у Харківській області у 2019 році [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://kh.ukrstat.gov.ua/download/express/2020/express\\_03\\_01.zip](http://kh.ukrstat.gov.ua/download/express/2020/express_03_01.zip)
9. Житловий фонд за регіонами у 2019 році [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2020/zf/zf\\_reg/zf\\_reg19\\_eu.xls](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2020/zf/zf_reg/zf_reg19_eu.xls)
10. На Харківщині знизилась темп будівництва [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://xvumir.com/ekonomika/na-harkivshyni-znyzylis-tempy-budivnytstva-2/>
11. Виробництво будівельної продукції у Харківській області у січні-липні 2020 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://kh.ukrstat.gov.ua/download/express/2020/express\\_09\\_03.zip](http://kh.ukrstat.gov.ua/download/express/2020/express_09_03.zip)
12. Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://kh.ukrstat.gov.ua/kapitalni-investystii-za-vydamy-ekonomichnoi-diialnosti-2010-2013>

## References

1. Sukhonos M. K. Analiz tekhnichnoho stanu zhytlovoho fondu Ukrainy ta propozytsii shchodo yoho otsinky / M. K. Sukhonos, T. H. Molodchenko, V. M. Prasol // *Ekonomichnyi visnyk Donbasu*. – 2014. – # 1. – S. 51-55. – Rezhym dostupu: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecvd\\_2014\\_1\\_10](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecvd_2014_1_10).
2. Sadoviak M.S. Rynok zhytlovoho budivnytstva v Ukraini: suchasni tendentsii rozvytku. Sotsialno-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrainy. Lviv, 2017. Vyp. 2 (124). S. 70–75.
3. Latysheva O. V. Budivelna haluz Ukrainy: suchasnyi stan ta yii rol u zabezpechenni staloho rozvytku natsionalnoi ekonomiky / O. V. Latysheva, A. D. Saiko // *Ekonomichnyi visnyk Donbasu*. – 2019. – # 2. – S. 66–73.
4. Mamonov K. A. Stan ta napriamy transformatsii budivelnikh pidpriemstv na suchasnomu etapi ekonomichnykh peretvoren / K. A. Mamonov, Ye. V. Hrytskov // *Komunalne hospodarstvo mist. Seriya : Ekonomichni nauky*. – 2018. – Vyp. 143. – S. 31–33.
5. Kalinichenko L. L. Analiz tendentsii rozvytku budivelnoi haluzi ta budivelnoi produktsii Ukrainy / L. L. Kalinichenko, Yu. R. Sydorova // *"Molodyi vchenyi"*, # 4.4 (44.4), 2017 r. – S. 64–67.
6. Serohina D. O. Stan rynku zhytlovoho budivnytstva Kharkivskoi oblasti [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://www.vestnik-econom.mgu.od.ua/journal/2020/42-2020/27.pdf>
7. Rakhman M. S. Strukturni zminy koniunktury rynku nerukhomosti Kharkivskoi oblasti [Elektronnyi resurs] /

M. S. Rakhman, V. V. Malko // *Biznes Inform.* - 2019. - # 10. - S. 136–143.

8. Zhytlove budivnytstvo u Kharkivskii oblasti u 2019 rotsi [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: [http://kh.ukrstat.gov.ua/download/express/2020/express\\_03\\_01.zip](http://kh.ukrstat.gov.ua/download/express/2020/express_03_01.zip)

9. Zhytlovyi fond za rehionamy u 2019 rotsi [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2020/zf/zf\\_reg/zf\\_reg19\\_eu.xls](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2020/zf/zf_reg/zf_reg19_eu.xls)

10. Na Kharkivshchyni znyzylis tempy budivnytstva [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://x-vymir.com/ekonomika/na-harkivshchyni-znyzylis-tempy-budivnytstva-2/>

11. Vyrobnnytstvo budivneloi produktsii u Kharkivskii oblasti u sichni-lypni 2020 roku [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: [http://kh.ukrstat.gov.ua/download/express/2020/express\\_09\\_03.zip](http://kh.ukrstat.gov.ua/download/express/2020/express_09_03.zip)

12. Kapitalni investytsii za vydamy ekonomichnoi diialnosti [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu:

<http://kh.ukrstat.gov.ua/kapitalni-investytsii-za-vydamy-ekonomichnoi-diialnosti-2010-2013>

**Рецензент:** д.е.н., професор С.І. Плотницька, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Харків, Україна

**Автор:** КОЛЕСНИК Тетяна Миколаївна  
к.е.н., доцент кафедри менеджменту і публічного адміністрування  
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова  
E-mail – [olkolon@i.ua](mailto:olkolon@i.ua)

**Автор:** КОЛОНТАЄВСЬКИЙ Олег Петрович  
к.е.н., доцент кафедри туризму і готельного господарства  
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова  
E-mail – [olkolon@i.ua](mailto:olkolon@i.ua)  
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-2210-739X>

## ANALYSIS OF THE CONDITION OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE KHARKIV REGION

T. Kolesnyk, O. Kolontaievskyi

O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

*The purpose of the article is to analyze the state of housing construction in the Kharkiv region and identify factors influencing the dynamics of its development.*

*It is noted that the housing problem remains extremely relevant for the Kharkiv region where there is a large delayed demand for housing. Housing construction accelerates the growth of the gross domestic product of the region, employment of its population, growth of budget revenues. Factors influencing the amount of housing built are not constant and require periodic analysis.*

*Statistical data of housing construction in Kharkiv region are investigated. It is noted that the area of housing commissioned has decreased in recent years. In 2012, half of the total area of residential buildings commissioned in the Kharkiv region fell on the city of Kharkiv. The last three years the area of residential buildings built in other cities and towns of the region is 17–30%.*

*The leaders in housing construction among the cities of regional significance in different years were: Lyubotyn (2014), Izyum (2015, 2019), Kupyansk (2016-2017) and Chuguiv (2018). Among the districts, the most active housing construction is carried out in Kharkiv and Derhachiv districts.*

*It is noted that the volume of construction work performed by enterprises of Kharkiv region in January-June 2020 amounted to 8.9% of the national volume, but the pace of construction of residential buildings decreased by 13%. The index of residential construction products for the first half of 2020 compared to the first half of 2019 amounted to 88%.*

*It is determined that the number of commissioned housing primarily on the amount of capital investment in the region and other factors influencing the dynamics of housing development, such as the socio-political situation in the country, the state of the economy, the availability of mortgage lending and others.*

*The housing programs operating in the Kharkiv region to provide the population with their own housing are considered.*

**Keywords:** housing, housing construction, housing provision, construction rates, housing loans, capital investments.