

ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Розглядаються теоретико-методичні та прикладні засади формування ринку житла. Розвиток вітчизняного ринку житла оцінено за економічними та управлінськими критеріями. Перші передбачали аналіз соціально-економічних чинників, які формують попит, пропозицію та ціну на ринку житла, їх територіальні відмінності й особливості прояву на різних територіях. Управлінські критерії функціонування ринку торкалися питань ефективності важелів впливу на ринок житла. Основними серед них виділені дефіцитність пропозиції житла, надто складний та обтяжливий механізм здійснення дозвільних процедур, державна підтримка та забезпечення діяльності державних програм у сфері будівництва, підтримка іпотечного кредитування, забезпечення процедури інвестування та гарантованого отримання житла, обмеження шахрайства на житловому ринку.

Ключові слова: ринок житла, попит, пропозиція, ціна, житловий фонд, прийняття в експлуатацію житла, обсяг виконаних будівельних робіт, іпотека.

Вступ. Процеси господарського реформування в Україні висувають ряд складних проблем, які є важливими й значущими для суспільної географії. Серед таких слід відзначити проблематику ринку житлової нерухомості. Даний сектор господарства є надзвичайно соціально значущий, позаяк житло є головною матеріальною цінністю громадян, джерелом задоволення їх фізіологічних

потреб. З іншого боку розвиток житлового ринку здійснює істотний вплив на економічний стан регіону, численні проблеми ринку житлової нерухомості складно розв'язати без просторового їх розуміння і регулювання.

Постановка завдання. Не зважаючи на суттєву увагу до проблематики формування та функціонування ринків нерухомості, в науковій літературі дане питання

не достатньо глибоко розкрито й опрацьоване. В умовах сьгоднішніх кризових явищ в економіці, складної економічної ситуації в будівельній сфері, дорожнечі на ринку будівельних матеріалів та сировини, складності дозвільних процедур у будівництві ринок житла перебуває у складній ситуації.

Відсутність системної соціально орієнтованої житлової політики в нашій державі призвела до суттєвого (трохи не вдвічі) скорочення обсягів житлового будівництва та, відповідно, загострення житлової проблем. Дана проблема щодалі набуває ознак серйозної системної кризи, вкрай негативно позначається на соціально-економічній ситуації країні, стає джерелом низки ризиків для національної безпеки.

Незначна увага приділяється саме аналізу регіональних чинників формування ринку житла, впливу території на його діяльність. Найбільш актуальними в даному аспекті є теоретичні та прикладні питання житлового забезпечення населення, питання залучення інвестиційних ресурсів, ефективності будівництва, отримання дозволів тощо.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вивчення ринків нерухомості, механізмів їх функціонування, підходів до оцінювання, фінансово-інвестиційне забезпечення діяльності, проблематика управління були розкриті в працях економістів та економіко-географів: А.Асаула, В.Вороніна, І.Геллера, В.Галасюка, О. Гриценко, А.Гусельнікова, О.Драпіковського, О.Євтуха, Н. Жиленко, І.Іванової, О.Каплія, С.Кручка, В.Ларцева, М. Лебеда, О.Любоня, Ю.Манцевича, Я.Маркуса, О. Мірошниченка, О.Мендрула, В.Онищенко, Г.Онищука, В. Павлова, Ю.Палехи, С.Скринько, В.Шалаєва та ін. Змістовний внесок у дослідження галузевої й територіальної структури будівельного комплексу загалом та будівель-

ної галузі зокрема зробили Й.Бурка, Я.Жупанський, І. Нікольський, З.Манів та ін.

Виклад основного матеріалу.

Розвиток вітчизняного ринку житла слід оцінювати як за економічними критеріями, так і за управлінськими, що формують господарський механізм функціонування ринку житла. Перша група критеріїв передбачає аналіз соціально-економічних чинників, які формують попит, пропозицію та ціну, їх територіальні відміни й особливості прояву на різних територіях.

Перехід на ринкові важелі господарювання, що відбувся на початку дев'яностих років двадцятого століття, не приніс очікуваних результатів у вирішенні житлової проблеми, а тільки ускладнив її. За час ринкового господарювання лише незначна частка заможних сімей змогла вирішити свої житлові проблеми. Для більшості населення з середніми та низькими доходами такий перехід мав зазвичай лише негативні наслідки. Причинами цього стало перш за все різке зниження обсягів будівництва та майже повна відмова держави у регулюванні житлового ринку.

Так, на сьогодні обсяги житлового будівництва й відповідно обсяги пропозиції житла на ринку в Україні майже вдвічі нижчі, ніж у радянський період. В останньому десятилітті обсяги вводу в експлуатацію складають близько 8-10 млн. м² житла на рік (в середньому 7,5 млн. м² житла). Кризовим був 2009 рік, за який введено лише 6,4 млн. м² житла. За 2013 р. в Україні прийнято в експлуатацію 11,2 млн. кв. м. загальної площі житла. Значну частину (60,5%) загального обсягу житла прийнято в експлуатацію в одноквартирних будинках, 38,9% – у будинках із двома й більше квартирами та 0,6% – у гуртожитках (рис. 1).

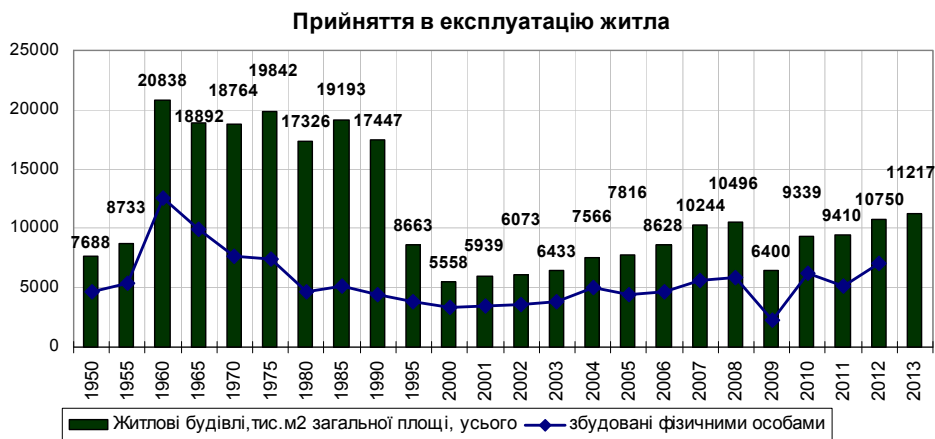


Рис. 1. Прийняття в експлуатацію житла

Для порівняння, в останнє десятиріччя перед незалежністю в Україні щорічно вводили в експлуатацію від 17,3 млн. кв. м. (1980 р.) до 19,1 млн. кв. м. (1985 р.) житла. За період 1981–1985 рр. було введено в експлуатацію 92,2 млн. кв. м. житла – у середньому 18,4 млн. кв. м. щороку, в 1986–1990 рр. – 99,5 млн. кв. м. – у середньому 19,9 млн. кв. м. щорічно. Домінуюча частина житла будувалася за рахунок державних коштів. Перехід до ринкового способу господарювання призвів до тотальної комерціалізації житлового будівництва та майже повної відмови від житлового будівництва за державний кошт. Так, за рахунок державного бюджету в Україні в останні роки (2010-2013 рр.) вводиться лише до 1% від загальних обсягів введеного житла, в період 2006-2009 рр. цей показник складав 3,5-1,5%.

Отже, в період ринку житлове будівництво все більше орієнтувалося лише на кошти приватних інвесторів. Це призвело до того, що зі зняття реалізації державної соціальної політики будівництво житла перетворилося на високоприбутковий бізнес, який у процесі функціонування вирішує два різні завдання – задоволення економічних інтересів девелоперських чи приватних будівельних компаній, та задоволення житлових потреб платоспроможної частини українського суспільства.

Територіально у місті Києві та Київській області прийнято в експлуатацію 26,9% від загального обсягу площі житла, ще 25,9% – в Автономній Республіці Крим, Львівській, Одеській та Івано-Франківській областях. На частку АР Крим та м. Севастополя припадало в 2013 р. 11,3% обсягів введення в експлуатацію житла.

За умови низької пропозиції ринковий баланс попиту та пропонування забезпечується через зростання цін і зменшення попиту. Отже, специфіка ринку житла в Україні як механізму забезпечення житлових потреб населення полягає в тому, що він зорієнтований на людей з високим рівнем доходів. Враховуючи показник середньої заробітної плати по Україні в 2013 році на рівні 3265 грн. (за середньорічним курсом це близько 400 дол. США), слід констатувати надмірно високу вартість житла по відношенню до зарплати середньостатистичного українця. Середня вартість житла в Україні за обласними центрами на кінець 2013 року склала 842 дол./м кв., на кінець 2012 року – 839 дол./м кв. Порівняно на кінець 2008 року цей показник становив 1246 дол./м кв. За індексом шести (Київ, Одеса, Львів, Донецьк, Дніпропетровськ, Харків) середня вартість житла склала 1155 дол./м кв., (2012 р. – 1117 дол./м кв.). Звідси, за рівнем доступності житла Україна значно поступається багатьом країнам. Це підтверджують результати дослідження аналітичної компанії Evans, яка проаналізувала ситуацію на ринку нерухомості 40 країн світу. За даними дослідження для придбання квартири загальною площею 75 м. кв. середньостатистичний українець повинен витратити від 25 до 30 річних зарплат. Порівняно в США цей показник становить 2,7 року, Швеція, Бельгія, Німеччина – 4,2-4,7 рр., Канада, Фінляндія – 6,2, Австралія – 6,3, Росія – 26, Білорусь – 28.

Звичайно ж потреба в житлі залишається досить високою. У розрахунку на одного жителя рівень забезпеченості житлом в Україні у 2013 р. становив 23,8 м. кв. 2

загальної площі. Щороку показник забезпеченості житлом в Україні збільшується (рис. 2).

На 1 січня 2014 року житловий фонд країни становив 1096,6 млн.м² загальної площі, з якого 64,0% (700,7 млн.м²) – житловий фонд міських поселень. Частка приватного житлового фонду у загальному його обсязі становила 93,7%, комунального – 4,9%, державного – 1,4%. Майже весь житловий фонд (98,2%) розміщувався в житлових будинках квартирного типу. Площа гуртожитків та житлових приміщень у нежилых будівлях в загальному житловому фонді склала 1,8% (19,9 млн.м²).

Загальна кількість квартир в Україні становить близько 19,4 млн. од. За кількістю кімнат квартири розподілились таким чином: 19,3% – однокімнатні, 37,0% – двокімнатні, 32,8% – трикімнатні, 10,9% квартир мали чотири і більше кімнат. На 1 січня 2013 року житловий фонд налічував 10179,9 тис. будинків, з них 9,6 тис. – гуртожитки.

Якщо співставити показник забезпеченості українців житлом в квадратних метрах загальної площі на одного мешканця, з аналогічними показниками в країнах Європейського союзу, то помітно суттєве відставання України за цим критерієм від більшості країн Європи. За даними Державної служби статистики України в 2012 році на кожного жителя країни в середньому припадало 23,5 кв м загальної площі. Порівняно цей показник в Норвегії становить 74 м. кв. на 1 особу, Данії – 52,4, Швеції, Німеччині, Нідерландах близько 41-45 м. кв. на 1 особу, Франції – 37,5, Чехії, Угорщині 28,7 та 28 м. кв. відповідно.

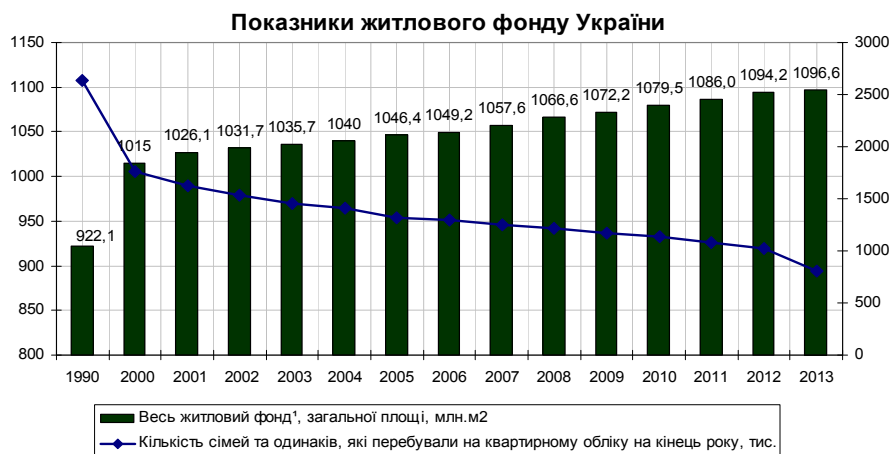


Рис. 2. Показники житлового фонду України

Звичайно ж потреба в житлі залишається досить високою, і хоча демографічна ситуація має низхідні тенденції та за даними Державної служби статистики кількість сімей й одиниць, які перебували на квартирному обліку постійно скорочується. Так за період 2005-2012 рр. їх чисельність скоротилася на 300 тис., проте навіть офіційна статистика нараховувала на кінець року більше 1 млн. сімей, які потребували поліпшення житлових умов.

Складним і є управлінський механізм функціонування житлового ринку, який за багатьма ознаками має нерегульований характер діяльності. На сьогодні держава не має ефективних важелів впливу на ринок житла, що надто негативно впливає на спроможність громадян вирішувати свої житлові проблеми. Перш за все це проявляється через дефіцитність пропозиції житла, що суттєво підіймає ціни на нього. З іншого боку відсутність держзамовлення на житло не дає можливості ре-

гулювати його пропозицію з боку держави та стримувати ціни. Іншою стороною проблеми є надто складний та обтяжливий механізм видачі дозволів на відведення земель, проведення будівельних робіт, підключення нових будинків до міських комунікацій тощо. Така ситуація теж створює фінансове навантаження на забудовників та здорожує собівартість житла.

Висновки. Тож, проблематика житлового забезпечення населення й становлення ринку житла залишається однією із найгостріших та найбільш актуальних в Україні та її регіонах, а її вирішенню заважають цілий ряд перешкод: надто висока вартість кредитних ресурсів; значна ризикованість інвестування у нерухомість; суттєве скорочення обсягів державного фінансування житлового будівництва, завищена вартість житлової нерухомості й орієнтація забудовників на заможні верстви населення.

Житловий фонд в Україні має обмежені можливості зростання. Він характеризується низьким обсягом виконуваних робіт через слабкий попит, відсутність інвестицій, низькі доходи населення і обмеженість кредитування. До того ж співвідношення інвестицій у підприємства житлового будівництва, прогнози доходів населення та непривабливе кредитування дають можливість прогнозувати незначні темпи житлового будівництва щонайменше у найближчій перспективі.

Для вирішення поставленої задачі необхідна ефективна державна житлова політика, яка має включати заходи, спрямовані перш за все на стимулювання збільшення обсягів житлового будівництва і, відповідно, збільшення пропозиції житла на ринку. Слід побороти ситуацію, за якої зберігається зацікавленість будівельного бізнесу у збереженні дефіцитності житла на ринку. Введення в експлуатацію незначних обсягів житла дає

зможу забудовникам підтримувати завищені ціни на житло і отримувати надприбутки. Господарський механізм регулювання будівельної діяльності повинен забезпечувати таку ситуацію, за якої будівництво незначних обсягів житла з високими цінами повинне бути збитковим. Пріоритет має надаватись масовому якісному житлу за низькими цінами. Наступним кроком має бути державна підтримка та забезпечення діяльності державних програм у сфері будівництва, підтримка іпотечного кредитування. Важливим є спрощення та забезпечення прозорості діяльності органів державної влади, які вирішують питання, пов'язані із будівництвом житла на певній території. Особливо гострою є проблема виділення землі під будівництво. І на кінець слід забезпечити високу якість законодавства в процедурах інвестування та отримання житла, шахрайства на ринку забудови.

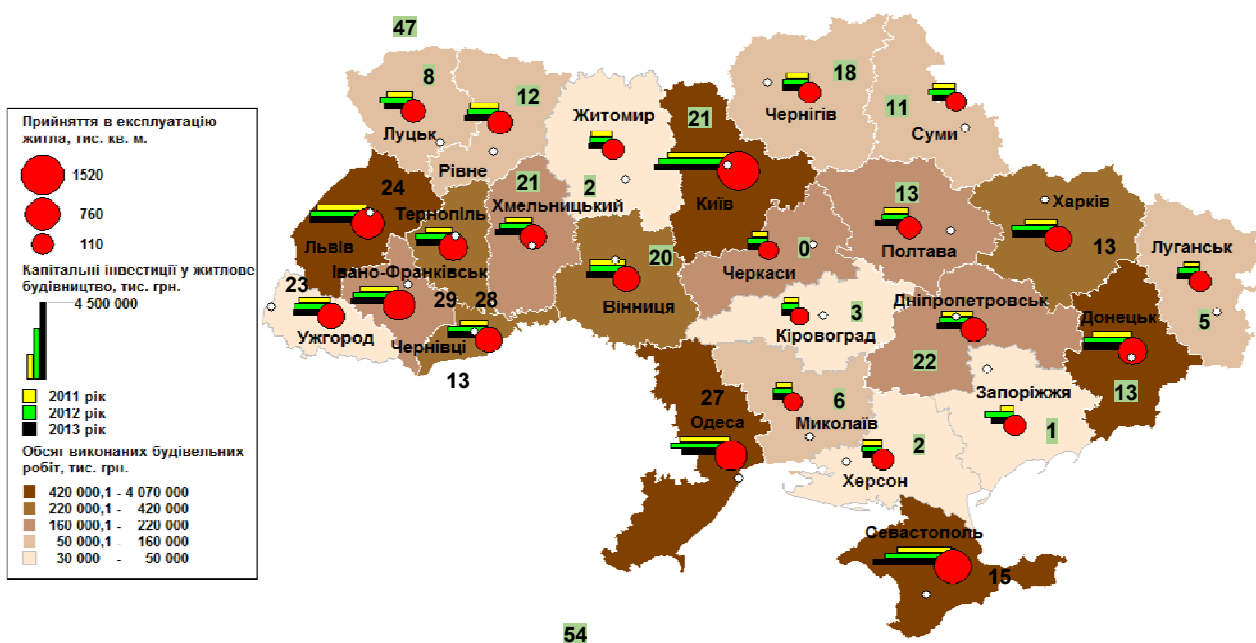


Рис. 3. Показники житлового будівництва

Список використаних джерел

1. Богдан Н. М. Місце житлово будівельного комплексу в системі розвитку регіону / Н. М. Богдан // Наука і технології: шаг вбудуєще – 2011 : II Міжнар. наук.-практ. конф., 2011 р. – Прага, 2011.
2. Каменецкий М. И. Строительный комплекс: состояние, проблемы, основные тенденции долгосрочного развития [Электронный ресурс] / М. И. Каменецкий, Л. В. Донцова. – Режим доступу: www.ecfor.ru/pdf.
3. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
4. Офіційний сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово – комунального господарства [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/building/czinoutvorennya-ekspertiza>

5. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози 2007–2013 : монографія / В. М. Шалаєв, І. Б. Іванова, О. І. Драпівковський та ін. ; за заг. ред. О. І. Драпівковського, І. Б. Іванової) – К. : Арт Економі, 2012. – 240 с.
6. Тігіпко С. Будівельна галузь стане більш зрозумілою та прозорою для інвесторів [Електронний ресурс] / С. Тігіпко. – Режим доступу : http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=244072272&cat_id=244274130
7. Джуччі Р. Житлове будівництво в Україні : причини поточної кризи та висновки для економічної політики / Р. Джуччі, Р. Кірхнер, Р. Возняк. – К., 2008. – 16 с.

Надійшла до редколегії 10.10.14

С. Запотоцкий, д-р геогр. наук, В. Запотоцкая, асп., И. Горын, студ. Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко, Киев, Украина

ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УКРАИНЕ

В работе рассматриваются теоретико-методические и прикладные основы формирования рынка жилья. Развитие отечественного рынка жилья оценено по экономическим и управленческим критериям. Первые предусматривали анализ социально-экономических факторов, которые формируют спрос, предложение и цену на рынке жилья, их территориальные различия и особенности проявления на разных территориях. Управленческие критерии функционирования рынка касались вопросов эффективности рычагов влияния на рынок жилья. Основными среди них выделены недостаточность предложения жилья, слишком сложный и обременительный механизм осуществления разрешительных процедур, государственная поддержка и обеспечение деятельности государственных программ в сфере строительства, поддержка ипотечного кредитования, обеспечения процедуры инвестирования и гарантированного получения жилья, ограничения мошенничества на жилищном рынке.

Ключевые слова: рынок жилья, спрос, предложение, цена, жилой фонд, принятие в эксплуатацию жилья, объем выполненных строительных работ, ипотека.

S. Zapotoskiy, Dr.Sc. in Geography, Senior Lecturer, V.Zapototska, Postgraduate, I.Horyn, stud.
Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine

TRENDS AND PROSPECTS OF HOUSES CONSTRUCTION IN UKRAINE

This paper considers the theoretical, methodological and applied principles of forming the housing market. The development of the domestic housing market evaluated the economic and management criteria. The first included the analysis of socio-economic factors that shape demand, supply and price in the housing market, their territorial differences and features that occur on different areas. Management criteria of market functioning touch answers of the influence of levers efficiency on the housing market. The main among them marked shortage of living quarters supply that is too complex and the difficult mechanism of licensing procedures, government support and the support of government programs in the construction industry, support the mortgage, maintenance procedures and guaranteed investment housing, restrictions on fraud in the housing market.

Keywords: housing market, demand, supply, price, housing fund, the admission of living quarters in exploitation, the amount of construction works, mortgage.