

РІВЕНЬ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Розглянуто особливості житлового фонду районів Житомирської області. Проведено аналіз його кількісних та якісних показників. Здійснено групування районів за допомогою кластерного аналізу на основі показників житлового фонду.

Ключові слова: житловий фонд, забезпеченість житлом, введення в експлуатацію житла, рівень розвитку житлового фонду.

Рассмотрены особенности жилищного фонда районов Житомирской области. Проведен анализ его количественных и качественных показателей. Осуществлена группировка районов с помощью кластерного анализа на основе показателей жилищного фонда.

Ключевые слова: жилищный фонд, обеспеченность жильем, ввод в эксплуатацию жилья, уровень развития жилищного фонда.

The features of housing fund in Zhytomyr region are disclosed. The analysis of its quantitative and qualitative indicators are conducted. The grouping of regions based on indicators of housing fund using cluster analysis are carried out.

Keywords: housing fund, housing, commissioning of housing, level of housing fund.

Вступ. Постановка проблеми. Житло є найнеобхіднішою матеріальною цінністю, яка визначає спосіб буття людини в сучасному суспільстві, а належний рівень розвитку житлового фонду держави є запорукою покращення соціального, демографічного, економічного, культурного становища в її межах. Іншими словами, інтереси держави та її громадян у цій сфері, що не є тісно поєднуються. Так, зі свого боку держава гарантує надання для своїх мешканців згідно Ст.47 Конституції України доступного, належного житла та всіх умов для його будівництва [1, с. 9], а її мешканці відповідно мають всі передумови для реалізації своїх можливостей і формування сприятливого клімату в країні.

Проблема забезпечення житлом сьогодні є однією з найгостріших у нашій державі. Особливо це стосується тих верств населення, які потребують в цьому допомоги з боку держави. Не можна категорично говорити про те, що відповідних заходів подолання проблем у даній сфері не існує. Так, на державному рівні прийнято цілий ряд програм, але як показують дослідження, вони не охоплюють усіх категорій громадян, що потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства. Саме тому виникає потреба у науково осмисленому та детальному аналізі проблем житлового фонду та обґрунтуванні шляхів її вирішення.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Значний внесок у дослідження проблем житлового фонду регіону здійснили відомі вітчизняні науковці: Й. А. Бурка, І. В. Прокопа, В. М. Новіков, О. Б. Ніцак, І. Л. Заблоціка, Є. М. Гелевер, Ю. М. Манцевич, С. А. Щербініна, Т. М. Качала та інші. Але значна їх частина присвячена дослідженню здебільшого кількісних характеристик в цілому по Україні, а якісні характеристики та регіональні особливості здебільшого залишаються поза

увагою. Тому актуальність даних проблем, їх недостатня розробленість і практичне значення потребують окремого дослідження.

Формування цілей статті. Постановка завдання. Метою статті є висвітлення особливостей та регіональних відмінностей у рівні розвитку житлового фонду Житомирської області. Для реалізації поставленої мети необхідним є виконання завдань, а саме комплексний аналіз кількісних та якісних показників житлового фонду та групування районів області на їх основі за допомогою кластерного аналізу.

Виклад основного матеріалу. В Україні за роки її незалежності не було прийнято Житлового кодексу. Так, основним документом, який регулює відносини у даній сфері, є Житловий кодекс, прийнятий ще у 1983 році. Тому говорити про визначення, особливості, види, норми, стандарти житлового фонду досить важко. Зокрема, у тому ж кодексі відзначається, що житловий фонд – це сукупність житлових приміщень незалежно від форм власності, включаючи житлові будинки, спеціалізовані будинки (гуртожитки, притулки, дитячі будинки, будинки-інтернати для громадян похилого віку та інвалідів (дорослих і дітей), школи-інтернати та інтернати при школах), квартири, службові житлові приміщення, інші житлові приміщення в будівлях, придатних для проживання. За формами власності житловий фонд поділяється на: державний житловий фонд, колективний житловий фонд, приватний житловий фонд [2, с. 4].

Стан житлового фонду регіону є досить репрезентативною характеристикою, яка в свою чергу складається із системи індикаторів, які дають змогу говорити про економічний, соціально-демографічний, культурний потенціали досліджуваної території. Зокрема, кількісні та якісні характеристики житлового фонду свідчать про рівень та якість життя, платоспроможний попит громадян, ступінь розвиненості іпотечного кредитування в порівнянні з розвиненістю банківської інфраструктури, активність населення, привабливість території для різного роду міграцій, розвиток сільських та міських поселень тощо.

Розглянемо особливості житлового фонду за різними його характеристиками на прикладі Житомирської області. На початок 2011 р. житловий фонд області становив 33,2 млн. м² загальної площі, з якого 50,3% розташовано у сільській місцевості. На кожного постійного мешканця області у 2011 р. припадало у середньому 24,4 м² загальної площі. В межах Поліського регіону за даним показником Житомирщина займала друге місце після Київської області (рис.1). Цей показник є вищим і за середнє його значення по Україні (22,5 м²), але він значно поступається середньоєвропейським нормам (35 – 40 м²). За останній рік середній розмір площі на одного жителя збільшився всього на 0,3 м², але це пов'язане не зі збільшенням площі житлового фонду, а із стрімким зменшенням чисельності населення.

Забезпечення населення житлом залишається однією з актуальних соціальних проблем сучасності, шлях до вирішення якої полягає в нарощуванні обсягів житлового будівництва. Основним напрямом

державної політики у сфері житлового будівництва є поступовий перехід від безоплатного надання житла до створення умов, при яких кожний громадянин за власні кошти та за допомогою кредитів зміг би збудувати або придбати житло. Тому в останні роки на житлове будівництво все ширше залучаються власні кошти населення, зокрема на зведення індивідуальних житлових будинків [5, с. 162]. Так, протягом 2003-2011 рр. у Житомирській області в дію було введено понад 1625 тис. м² загальної площі житла, з них площа індивідуального житла становила – 1322 тис. м² (рис. 2). При цьому близько 80% індивідуального житла було збудовано, яке оформлялося громадянами правом власності на нього.

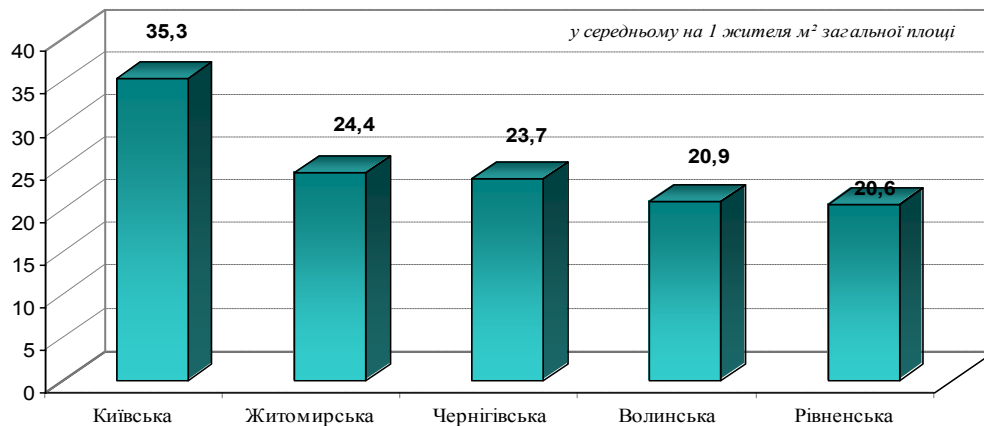


Рис. 1. Забезпеченість населення житлом за регіонами Полісся

складено автором на основі даних: Житлово-комунальне господарство Житомищини / Державний комітет статистики України. Головне управління статистики в Житомирській області. Відділ статистики промисловості. – Житомир: [б. в.], 2010. – 63 с.

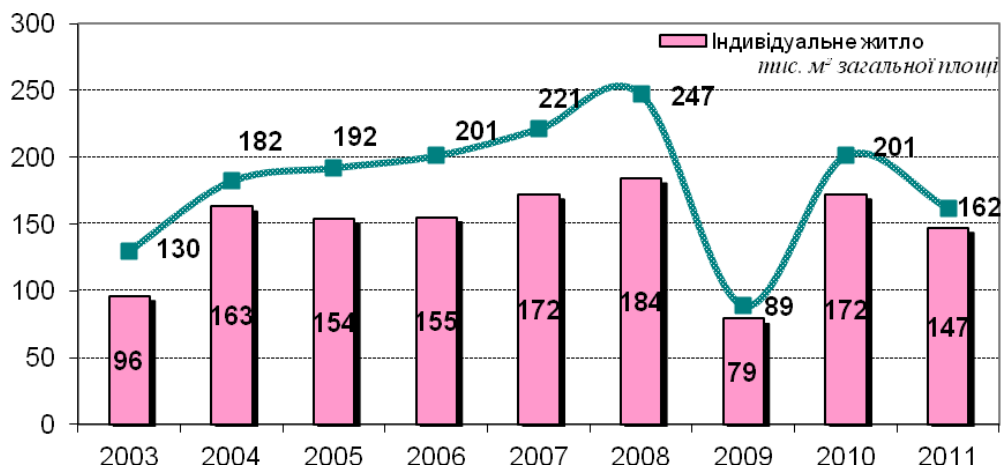


Рис. 2. Введення в експлуатацію житла протягом 2003-2009 років

Складено автором на основі даних: Житлово-комунальне господарство Житомищини / Державний комітет статистики України. Головне управління статистики в Житомирській області. Відділ статистики промисловості. – Житомир: [б. в.], 2010. – 63 с.

Проведений аналіз свідчить про те, що будівництво житла, в основному, проводилося за рахунок інвестицій тієї частини населення, яка фінансово здатна поліпшити свої житлові умови. В минулих роках біля 10% житла було збудовано за державні кошти. Низька фінансова спроможність місцевих бюджетів не дає можливості реально вплинути на покращення ситуації.

При цьому, комерційні ціни на житло як в Україні, так і в області постійно зростали. Сьогоднішня ринкова вартість новозбудованого житла, не зважаючи на вплив кризи, в Житомирі становить в середньому 8 тис. грн. за один квадратний метр. Вартість загальної площі житла на вторинному ринку становить по обласному центру 6 тис. грн., у містах обласного підпорядкування – до 4,5 тис. гривень.

У зв'язку з цим на ринку житла сформувалися три основних його види: комерційне, соціальне та доступне.

Комерційне житло доступне для 10-15% громадян країни. Соціальне житло розраховано на найбільш незахищені верстви населення, які складають 10-15%. Інші 70% можуть розраховувати на доступне житло.

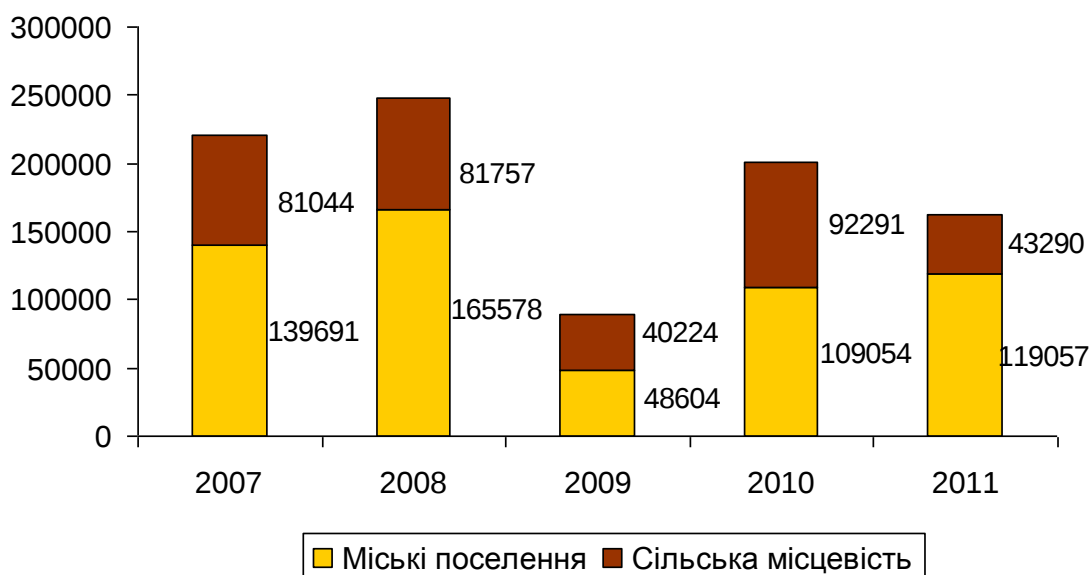


Рис.3. Обсяги введеного житла у міських та сільських поселеннях (м² загальної площі)

складено автором на основі даних: Житлово-комунальне господарство Житомирщини / Державний комітет статистики України. Головне управління статистики в Житомирській області. Відділ статистики промисловості. – Житомир: [б. в.], 2010. – 63 с.

Значні відмінності житлового фонду спостерігаються між сільськими та міськими поселеннями (рис.3) та між районами області. У міських поселеннях, де збудовано 73,3% усього житла, його обсяги збільшились порівняно з 2010 р. на 9,2%, у сільській місцевості – зменшились на 53,1%. У розрахунку на 1000 осіб постійного населення введено 127,1 м²

загальної площі житла, у тому числі у міських поселеннях – 161,2 м², у сільській місцевості – 80,4 м².

Найбільше житла введено в дію у м. Житомирі – 72,7 тис. м² загальної площі (44,8% обласного обсягу), а також у Житомирському районі – 30,8 тис. м² (19,0%). У м. Новоград-Волинському зведено 11,2 тис. м² (6,9%), м. Бердичеві – 9,8 тис. м² (6,0%), Коростишівському районі – 4,4 тис. м² (2,7%), містах Коростені та Малині – по 3,9 тис. м² (по 2,4%). Порівняно з 2010 р. обсяги житлового будівництва збільшились лише у містах Житомирі та Коростені – у 2,7 рази та на 31,5% відповідно, Лугинському районі – на 10,6%.

Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець 2011 р. становила 35415, при цьому лише 243 сім'ї та однаків у 2009 р. одержали житло, що майже в п'ять разів менше, ніж у попередньому році. 7 тис. сімей мають право на позачергове отримання житла, та 11 тис. – на першочергове. Житло отримує лише 1% із перебуваючих на черзі громадян. Кількість населених будинків, які пустують або в яких постійно не проживає населення, складала 43,6 тис. Крім того, площа гуртожитків та житлових приміщень у нежилых будівлях у загальному житловому фонді склала 1,6% (517,8 тис. м²). Загальна площа гуртожитків (452,1 тис. м²) у порівнянні з 2009 р. зменшилась на 28,5 тис. м², переважно за рахунок їх переобладнання під квартири.

В області зберігається тенденція старіння житлового фонду, значна частина якого перебуває у незадовільному технічному стані, а будинки перших масових серій (60-70 років забудови) потребують заміни або реконструкції. Із загальної кількості житла до категорії ветхого віднесено 172 житлових будинки, до категорії аварійного – 56 будинків загальною площею 6,8 тис. м². У зв'язку з обмеженістю фінансових ресурсів у міських бюджетах, на сьогодні неможливо у повній мірі виконувати капітальні ремонти усіх об'єктів, які його потребують. Найбільша кількість ветхого та аварійного житла нараховується в місті Житомирі, де 229 будинків визнано ветхими та 22 – аварійними. У місті Бердичеві до категорії ветхих віднесено 102 житлових будинків загальною площею 11,9 тис. м² та 4 аварійних житлових будинків, загальною площею 287 м².

При загальному підвищенні комфортності житлового фонду, рівень благоустрою житла, особливо в межах сільської місцевості, все ще не відповідає сучасним вимогам. Так, якщо у міській місцевості на початок 2011 року водопроводом було обладнано 64,9% загальної площі житла, каналізацією – 64,2%, опаленням – 61,5%, ваннами (душовими) – 60,3%, гарячим водопостачанням – 48,7%, то у сільській місцевості водопроводом – 7,3%, каналізацією – 6,7%, опаленням – 21,9%, ваннами (душовими) – 5,5% та гарячим водопостачанням – 2,8%. І лише рівень забезпечення газом (включаючи балонний) як у міському, так і сільському житловому фонді достатньо високий і складав відповідно 84,9% та 83,9% від загальної площі [4, с. 45]. Для визначення внутрішньообласних відмінностей нами був проведений кластерний аналіз на основі найбільш репрезентативних

показників стану житлового фонду районів Житомирської області. Так, під час аналізу використовувалися наступні показники: а) забезпеченість житловим фондом; б) введення в експлуатацію житла; в) введення в експлуатацію житла у міських поселеннях; г) введення в експлуатацію житла у сільській місцевості; ґ) частка індивідуального будівництва; д) частка застарілого житлового фонду у всьому житловому фонді; е) інвестиції в основний капітал у житлове будівництво; є) частка ОСББ; ж) частка родин, які отримують житлові субсидії. Проведений аналіз дав змогу виділити 5 груп кластерів (рис.4).

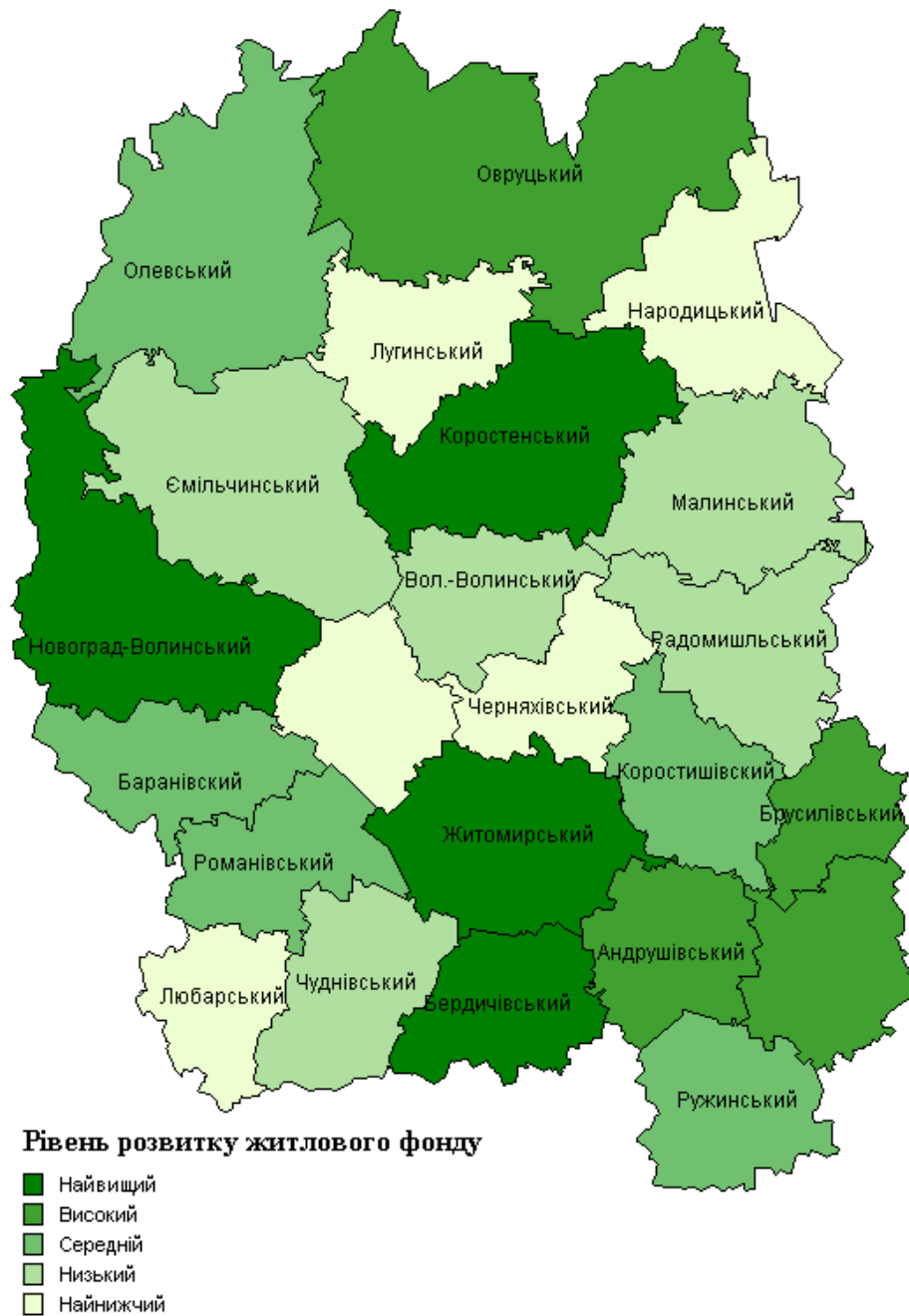


Рис. 4. Групування районів Житомирської області за рівнем розвитку житлового фонду за допомогою кластерного аналізу

Джерело: Побудовано автором на основі власних розробок.

Таким чином, можна виділити 5 груп кластерів. Найвищий рівень розвитку житлового фонду мають такі райони області, як Житомирський, Бердичівський, Коростенський та Новоград-Волинський. Це ті райони, які у системі розселення мають велике місто – районний (обласний) центр, відповідно вищу густоту та чисельність населення, а відповідно і значно вищий попит на житло. З іншого боку ці райони мають екстремуми щодо дестимулюючих показників, зокрема, саме в них спостерігається найвища частка аварійних та ветхих житлових будинків. Високий рівень розвитку притаманний Попільнянському, Брусилівському, Андрушівському та Овруцькому районам. Першопричиною такого складу кластеру є сусідське положення районів по відношенню до Київської області та обласного центру. Оптимальне становище житлового фонду мають Коростишівський, Баранівський, Романівський, Ружинський та Олевський райони. Значні проблеми мають райони, які відійшли до двох останніх кластерів. Це в переважній своїй більшості райони північної та центральної частини області, малозаселені, із переважанням сілких поселень, характеризуються відсутністю міста у системі розселення, а відповідно і місць прикладання праці, постраждали від наслідків аварії на ЧАЕС, їм притаманна низька інвестиційна привабливість, житлове будівництво майже не ведеться.

Висновки та перспективи подальших розвідок. Отже, житловий фонд – важливий показник розвитку людського потенціалу регіону, а також економічного, соціально-культурного його становища. Приведення у відповідність кількості необхідного житла та можливостей громадян на його придбання та будівництва – головне завдання держави сьогодні. Саме тому комплексність та репрезентативність стану житлового фонду спонукає до подальших досліджень його складових, їх вирахування та аналіз територіальних відмінностей, вивчення основних чинників їх розвитку за для розробки системи заходів подолання існуючих проблем.

1. Конституція України. Закон України "Про внесення змін до Конституції України" № 2222-IV від 8.12.2004 р. : прийнята на п'ятій сесії Верхов. Ради України 28 черв. 1996 р. – К. : Велес, 2005. – 48 с. – (Серія видань "Офіційний документ").
2. Житловий кодекс України / Верховна Рада Української РСР. — Офіц. вид. — К. : Парлам. вид-во, 1983. — 193 с. — (Бібліотека офіційних видань).
3. Гелеверя Є. М. Стратегічне планування механізму відновлення житлового фонду та регіональні індикатори його функціонування / Є. М. Гелеверя // Комунальне господарство міст. – Харків. – 2011. - № 98. - С.119-128. – (Серія : «Економічні науки»).
4. Житлово-комунальне господарство Житомирщини / Державний комітет статистики України. Головне управління статистики в Житомирській області. Відділ статистики промисловості. – Житомир : [б. в.], 2011. – 63 с.
5. Ніцак О. Б. Житлові умови сільського населення Житомирської області / О. Б. Ніцак // Економіка АПК. – Київ : Інститут аграрної економіки. - 2010. – № 1 (17). – С. 160-163.