

*Орловська Ю.В.,
ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва і архітектури»*

**ЖИТЛОВА СФЕРА: СТАН І НАПРЯМИ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ
ФУНКЦІОНУВАННЯ**

У статті розглянута сутність житлової сфери, визначено її місце у соціально-економічному розвитку держави, проаналізований стан ринку житла в Україні, виявлені його проблеми, запропоновані напрями підвищення ефективності житлової сфери засновані на стимулюванні попиту та пропозиції, що забезпечить доступ більшої кількості категорій населення до житла.

Ключові слова: житлова сфера; житлове будівництво; регулювання ринку житла; попит на житло; пропозиція на житло.

Орловская Ю.В. Жилищная сфера: состояние и направления повышения эффективности функционирования. В статье рассмотрена сущность жилищной сферы, определено ее место в социально-экономическом развитии государства, проанализировано состояние рынка жилья в Украине, выявлены его проблемы, предложены направления повышения эффективности жилищной сферы, основанные на стимулировании спроса и предложения, что обеспечит доступ большего количества категорий населения к жилью.

Ключевые слова: жилищная сфера; жилищное строительство; регулирование рынка жилья; спрос на жилье; предложение жилья.

Orlovskaya J.V. Housing area: shape and direction to enhance the functioning

The article described the essence of the housing sector. Its place in the socio-economic development of the state is determined. The condition of the housing market in Ukraine is analysed. its problems are revealed. Ways of increasing the efficiency of the housing sector based on stimulating demand and supply are proposed. This will provide more access to housing categories.

Keywords: housing; housing construction; the regulation of the housing market; demand for housing; the supply of housing.

Протягом останніх років житлове будівництво в Україні розвивається значними темпами і характеризується зростанням всіх основних показників. Однак не дивлячись на це, попит на його продукцію є незадовільним, що спричинено низкою факторів. До них відносять, високу вартість житлових приміщень, відсутність єдиних норм і підходів до проектування та процесу будівництва, відсутність бюджетного дотатування житлової сфери, недостатній рівень якості та характеристик житлових будівель. Також слід відзначити, що значний вплив на розвиток ринку житлового будівництва здійснює економічна і політична нестабільність.

Питаннями розвитку і удосконалення діяльності житлової сфери присвячені праці таких авторів як, В.Ю. Божанова [1], Л.І. Данчак [2], Р.І. Заворотній [3], Н.І. Олійник [4], Ю.Б. Пінчук [5], Ю.М. Сафонов [6], Т.В. Шевчук [7]. Проте в багатьох роботах регулювання ринку житла розглядається в умовах стабільного розвитку суспільства, без урахування кризових станів економіки. Ситуація, що склалася в Україні, протягом останніх років, характеризується значними коливання-

ми: фінансова криза, нестабільна економічна і політична ситуації, як наслідок зменшення активності на ринку житлового будівництва. Отже проблема ефективності функціонування житлової сфери є актуальною і потребує вирішення.

Метою статті є дослідження житлової сфери України, визначення проблем її функціонування, виявлення заходів щодо підвищення ефективності.

Як свідчить досвід багатьох розвинутих країн, розвиток житлової сфери сприяє загальному соціально-економічному розвитку країни. Вона забезпечує зв'язок між споживачем житла та його виробником – будівельною галуззю, визначає співвідношення між попитом на житло та його пропозицією, встановлює економічно виважені ціни на житло, визначає цінні орієнтири для державних житлових програм, визначає найефективніші форми використання житла, є інструментом перерозподілу житла між громадянами тощо.

Житлова сфера являє собою багаторівневу міжгалузеву систему, яка включає сферу виробництва і частину сфери послуг, пов'язаних з проектуванням, будівництвом, капітальним ремонтом і реконструкцією житлового фонду,

його технічним обслуговуванням, а також з іншими послугами, які надаються населенню з метою забезпечення комфортних умов проживання у житловому фонді будь-яких форм власності [4]. У житловій сфері виділяються дві підсистеми: житлове будівництво та ринок житла. Під житловим будівництвом маються на увазі діяльність зі спорудження і відновлення (капітального ремонту) житлового фонду [6]. У зв'язку з цим важливим є вивчення стримуючих умов в діяльності цих виділених підсистем, аналіз їх тенденцій, сучасного стану, визначення перспектив.

Сучасний український ринок житла належить до категорії дефіцитних ринків, які розвиваються. Для зазначеної категорії ринків характерним є зростання цін та доходів в довгостроковому періоді, при цьому темпи зро-

стання цін є вищими за темпи зростання доходів. Така ситуація, як правило, виникає в періоди зростання економіки, коли потреба населення в житлі є значною внаслідок низького рівня забезпеченості житлом і недостатніх обсягів житлового будівництва, що призводить до дефіциту житла на ринку [8].

Виходячи з цього, сучасний стан ринку житла в Україні може бути охарактеризований за наявністю загальної площі житлового фонду та її величиною у розрахунку на одного жителя – рис. 1. Оскільки житло є засобом фізіологічного та культурного відтворення людини, то такий підхід дозволяє отримати висновки про виконання його основного завдання.

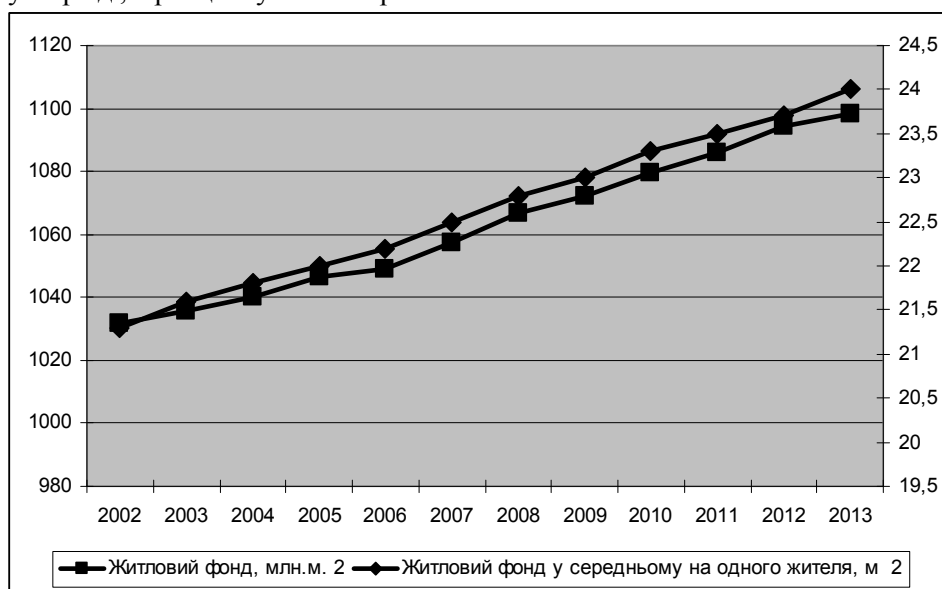


Рис. 1. Житловий фонд України

З рис. 1. бачимо, що темпи зростання абсолютного значення показника загальної площі житлового фонду майже співпадають з темпами зростання показника житлового фонду на одного жителя. Головним чином це пов'язано зі зменшенням кількості населення; зростання житлового фонду хоча і відбувається, але повільними темпами.

Для виявлення причин такої ситуації проведено дослідження обсягів введення в експлуатацію житла – рис. 2.

Отримані висновки показують, що після пікового падіння будівництва житла у 2009 році, активні заходи держави з регулювання та стимулювання житлової галузі дещо виправили ситуацію на краще. Так, в цілому по Україні за січень-грудень 2013 р. введено в експлуатацію 11,2 млн. м² житла, що на 10,5% більше від відповідного періоду 2012 року. У

2013 році в Україні нараховувалось 16109 об'єктів незавершеного будівництва, у тому числі 3601 житлових будівель [9]. Порівняно з попереднім періодом кількість незавершених будівництвом житлових об'єктів зменшилась на 16,7%.

Основними причинами, які зумовили виникнення кризи є: зміна макроекономічної кон'юнктури в країні (інфляція, безробіття, криза грошово-кредитної системи); різке зростання цін на будівельну продукцію через недосконалість ринкових інститутів регулювання ціноутворення на новозбудоване житло; відмова держави від монопольної ролі інвестора, підрядника і власника у житловій сфері; відсутність внутрішніх заощаджень і низький рівень доходів населення, що спричинили його неплатоспроможність придбавати житло; необхідність забезпечення житлом

сімей військовослужбовців, звільнених у запас, громадян, які постраждали внаслідок

Чорнобильської катастрофи, і т.ін [4].

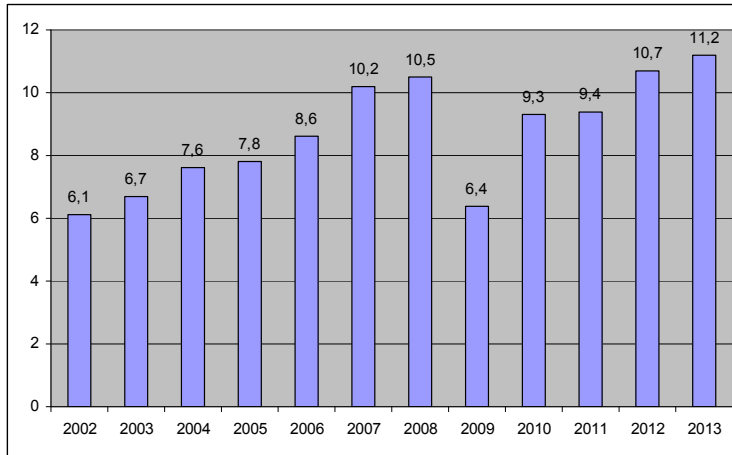


Рис. 2. Обсяг введених квадратних метрів житла, млн.кв.м.

Середній рівень житлової забезпеченості в Україні в розрахунку на 1 особу складає 24 м² (2013 р.) – в 2-3 рази менше, ніж в європейських країнах. Протягом 2000-х років щорічно в експлуатацію вводилося від 62 тис. до 95 тис. одиниць житла – від 1,3 (2003 р.) до 2 (2013 р.) одиниць в розрахунку на 1000 осіб, тоді як середній європейський показник складає 3,3 одиниці на 1000 осіб (2013 р.) [8].

Ще одним показником, що характеризує стан даної сфери, є ціна на житло та її динаміка. При цьому темпи зростання цін на житло різні не тільки в окремих містах, але й у різних районах одного міста. Так найвищі ціни зберігаються в обласних центрах, містах у яких розвинута промисловість та інфраструктура. У селах, де відсутні лікарні, школи тощо, житлові будівлі майже не купуються, а мешканцями таких селищ зазвичай є люди похилого віку. У наш час гостро стоїть проблема відродження села та пошук шляхів підвищення життєзабезпечення сільського населення. Для вирішення цих питань, пов'язаних з будівництвом та придбанням житла на вторинному ринку в сільській місцевості, необхідно насамперед покращити привабливість сільських населених пунктів, забезпечивши їх водопостачанням та газифікацією. Разом з тим, низький рівень платоспроможності населення, високі відсоткові ставки банків за користування кредитами та зростання вартості будівельних матеріалів, транспортних послуг, енергоносіїв не дозволяють селянам самостійно розв'язувати власні житлові проблеми (будівництво нового житла, придбання житла на вторинному ринку та його інженерного облаштування) [6].

Також слід зазначити, що житловий ринок в Україні характеризується структурними недоліками, що пов'язані з домінуванням декількох великих підприємств на ринку міст і регіонів, значними бюрократичними витратами, низькою конкуренцією і, як наслідок, низькими стимулами до інновацій [10]. На сьогодні в Україні надзвичайно гостро стоїть питання спрощення дозвільних процедур у сфері будівництва. Дозвільна система у сфері містобудування та капітального будівництва в Україні за своєю структурою є громіздкою, а процедура надання дозволів – довготривалою, надзвичайно непрозорою, непередбачуваною і такою, що не створює сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво [4].

Вагомим фактором нерозвинутої житлової сфери в Україні є значне превалювання коштів населення серед інших джерел інвестування. Така ситуація є наслідком відсутності цивілізованого фондового ринку та фінансових інститутів. Через це основним джерелом фінансування житлового будівництва є депозити, ціна яких протягом останніх років значно зросла. Слід звернути увагу на недосконалість та велику ризикованість існуючих механізмів залучення коштів населення у житлове будівництво (операції з нерухомістю, фонди фінансування будівництва).

Незважаючи на ці недоліки ринок житла успішно функціонував впродовж останніх років, забезпечуючи високі прибутки. Ситуація у житловій сфері демонструє в цілому позитивну динаміку, проте для забезпечення стійких позитивних змін необхідно забезпечення вирішення головних проблем її розвитку.

Вирішення існуючих проблем розвитку можна здійснювати на основі регулювання попиту та пропозиції. Регулювання попиту полягає в застосуванні методів макроекономічного впливу, таких як монетарна і фінансова політика, державні дотації та фінансування програм житлового будівництва. Але такий спосіб є доволі суперечливим, оскільки не вирішує основоположних проблем, а навпаки призводить до зростання цін на житло і зниження споживацької можливості населення. До того ж в умовах високої інфляції та скорочення бюджетних витрат така політика спричинить ще більше гальмування економіки. Отже, найбільш раціональним способом вирішення існуючих проблем розвитку житлової сфери є стимулювання попиту. Для цього необхідно здійснення таких заходів:

1. Удосконалення структури ринку – збільшення конкуренції, що надасть стимули для впровадження нових технологій, збільшення продуктивності, зменшення витрат. Як наслідок зниження цін та підвищення якості будівельної продукції.

2. Вирішення протиріч пов'язаних із наданням доступу до земельних ділянок, підвищення прозорості цієї процедури, удосконалення нормативно-правової бази з питань земельної забудови.

3. Зниження ризиків пов'язаних із фінансуванням населення житлового будівництва. Недосконалість схем фінансування будівництва через девелоперські компанії призводить до того, що з деяких причин забудовник не в змозі забезпечити новий притік грошей і будівництво припиняється. Сюди також слід віднести механізм іпотечного кредитування нового будівництва. Така ситуація може бути вирішена із застосуванням довгострокових і короткострокових заходів. Довгострокові включають захист населення через введення прямих ощадних схем між ними та банками. Так в багатьох розвинутих країнах такі схеми відіграють головну роль і дозволяють населенню заощаджувати гроші на рахунок і отримати кредит, який дозволяє їм відразу купити готове житло. Необхідними є і короткострокові заходи, що полягають у діяльності уряду щодо стимулювання будівельників до швидкого завершення об'єктів.

4. Вирішення юридичних проблем у сфері кадастру, регулювання умов застави та інші, що спричиняє банківський ризик і отже збільшує витрати банку та кредитний відсоток.

Виходячи з вищезазначеного, можна зробити висновок, що існуючий механізм регулювання житлової сфери в Україні є недосконалим, оскільки значна частина попиту є не задовільненою. Основна проблема полягає у значній вартості житла, через яку основна частина населення не в змозі вирішити питання доступності житла. Для цього потрібний двосторонній механізм вирішення проблеми: з боку держави (монетарна, фінансова політика) та з боку населення (підвищення платоспроможності, зменшення ризиків, удосконалення механізмів іпотечного кредитування). Також важливим є врахування структурних особливостей економіки, специфіки трансформаційних процесів в Україні, що дозволить більш цілеспрямовано та своєчасно застосовувати необхідні заходи, а отже підвищить їх ефективність.

ЛІТЕРАТУРА

1. Божанова В.Ю. Дослідження та визначення рівнів інвестиційної привабливості країн (регіонів) для будівництва житла підприємствами / В.Ю. Божанова, В.В. Гриненко // *Коммунальное хозяйство городов: науч.-техн. сб.* – Х.: ХНАМГ, 2013. – Вып. 111. – с. 3-11.

2. Дончак Л.І. Організаційно-економічні методи фінансування житлового фонду / Л.І. Дончак. // *Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку*: збірник наук. праць. – Львів: Львівська політехніка, 2011. – Вып. 714. – С. 486-491.

3. Заворотній Р.І. Залучення капіталу в будівництво за критерієм вартості / Р.І. Заворотній // *Фінанси, облік і аудит*: Зб. наук. пр. / Відп. ред. А.М. Мороз. 2008. Вып. 11.1. – С. 27-36.

4. Олійник Н.І. Державне регулювання ринку житла в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора наук з держ. упр.: 25.00.02 – механізми державного управління / Н.І. Олійник; нац. акад. державного управління при президентові України. – Київ, 2011. – 38с.

5. Пінчук Ю.Б. Принципи вибору об'єктів інвестування у житловому будівництві Lviv Polytechnic National University Institutional Repository <http://ena.lp.edu.ua491> [Електронний ресурс] // Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/SocGum/Menedzhment/2010_13/pinchuk.htm.

6. Сафонов Ю.М. Житлова сфера в Україні: стан та тенденції розвитку [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=2102>

7. Шевчук Т.В. Проблеми вибору ефективних механізмів фінансування житлового будівництва [Електронний ресурс] // Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/pprbsu/texts/2008_24/24.1.31.pdf.

8. Щодо стану ринку житла в Україні та заходи з його державного регулювання. Аналітична записка. Національний інститут стратегічних досліджень при Президентові України [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/articles/1368/>

9. Офіційний сайт Державного комітету статистики України // [Електронний ресурс]: – Режим доступу: <http://www.ukrstats.gov.ua>

10. Житлове будівництво в Україні: причини поточної кризи та висновки для економічної політики. Інститут економічних досліджень та політичних консультацій [Електронний ресурс] // Режим доступу: http://www.ier.com.ua/files/publications/Policy_papers/German_advisory_group/2008/pp_04_2008_ur.pdf

REFERENCES

«Shchodo stanu rinku zhitla v Ukraini ta zakhodi z yogo derzhavnogo reguluvannya» [About condition of housing market in Ukraine and measures of its government control]. Analitichna zapiska. Natsionalnyi institut strategichnikh doslidzhen pri Prezidentovi Ukraini [Elektronniy resurs] // Rezhim dostupu: <http://www.niss.gov.ua/articles/1368/>

Bozhanova, V.Yu. and Grinenko, V.V. «Doslidzhennya ta viznachennya rivniv investitsiynoi privablivosti kraїн (regioniv) dlya budivnitstva zhitla pidpriemstvam" [Investigation and determination of investment attraction level of countries (regions) for enterprise house making]. Kommunalnoe khozaystvo gorodov: nauch.-tekh. sb. – Kh.: KhNAMG, 111 (2013):. 3-11.

Donchak, L.I. «Organizatsiyno-ekonomichni metodi finansuvannya zhitlovogo fondu» [Organization-economic methods of financing of housing stock] Menedzhment ta pidpriemnitstvo v Ukraini: etapi stanovlennya i problemi rozvitu : zbirnik nauk. prats. – Lviv : Lvivska politekhnika, 714 (2011): С. 486-491.

«Ofitsiyniy sayt Derzhavnogo komitetu statistiki Ukraini» [Official web-site of State statistics committee] // [Elektronniy resurs]: – Rezhim dostupu: <http://www.ukrstats.gov.ua>

Oliyuk, N.I. Derzhavne reguluvannya rinku zhitla v Ukraini [State control of housing market in Ukraine]: avtoref. dis. na zdobuttya nauk. stupenya doktora nauk z derzh. upr.: 25.00.02 – mekhanizmi derzhavnogo upravlinnya / N.I. Oliyuk; nats. akad. derzhavnogo upravlinnya pri prezidentovi Ukraini. – Kiiv, 2011.

Pinchuk, Yu.B Printsipi vboru obektiv investuvannya u zhitlovomu budivnitstvi Lviv Polytechnic National University Institutional [Principles of

choice of investment objects in house building in Lviv Polytechnic National University Institutional Repository] http://www.nbuv.gov.ua/portal/SocGum/Menedzhment/2010_13/pinchuk.htm.

Safonov, Yu.M. «Zhitlova sfera v Ukraini: stan ta tendentsii rozvitu» [Housing sphere in Ukraine: condition and tendencies of development] // Rezhim dostupu: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2102>

Shevchuk, T.V. Problemi vboru efektyvnikh mekhanizmv finansuvannya zhitlovogo budivnitstva [Problems of choice of effective mechanisms of house building financing] // Rezhim dostupu: http://www.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/pprbsu/texts/2008_24/24.1.31.pdf.

«Shchodo stanu rinku zhitla v Ukraini ta zakhodi z yogo derzhavnogo reguluvannya» [About condition of housing market in Ukraine and measures of its government control]. Analitichna zapiska. Natsionalnyi institut strategichnikh doslidzhen pri Prezidentovi Ukraini [Elektronniy resurs] // Rezhim dostupu: <http://www.niss.gov.ua/articles/1368/>

Zavorotniy, R.I. Zaluchennya kapitalu v budivnitstvo za kriteriem vartosti [Capital formation in building based on cost criterion]. Finansi, oblik i audit: Zb. nauk. pr. / Vidp. red. A.M. Moroz. 11.1 (2008): 27-36.

Zhitlove budivnitstvo v Ukraini: prichini potочної кризи ta visnovki dlya ekonomichnoї politiki [House building in Ukraine: reasons for current crisis and conclusions for economic politics]. Institut ekonomichnikh doslidzhen ta politichnikh konsultatsiy Elektronniy resurs] // Rezhim dostupu: http://www.ier.com.ua/files/publications/Policy_papers/German_advisory_group/2008/pp_04_2008_ur.pdf

Орловская Юлия Валерьевна,
д.э.н., профессор,

Приднепровская государственная академия
строительства и архитектуры

Orlovskaya Yuliya Valeryevna,
Doctor of economic sciences, Professor,
Prydniprov'ska State Academy of Civil
Engineering and Architecture