

УДК 728

к.т.н., доцент Безлюбченко Е.С.,  
Харьковская Национальная Академия Городского Хозяйства

## АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ФОНДА УКРАИНЫ

*Приведены анализ и структура жилого фонда Украины, данные по техническому состоянию домов, выделены проблемы содержания жилья.*

**Ключевые слова:** жилой фонд, комфорт проживания, жилье.

Актуальность данного исследования продиктована необходимостью создания условий для комфортного проживания и совершенствования городской среды в соответствии с реальными потребностями населения на всей территории города, включая периферийные районы.

Для обеспечения жизнедеятельности и развития города необходимо стабильное функционирование его жилищно-коммунальной сферы. В настоящее время существует большое количество проблем в данной области, которые требуют немедленного разрешения. И одной из этих проблем является проблема капитального ремонта жилого фонда.

Проблемы содержания жилого фонда касаются практически каждого жителя, а также из-за экономических и социальных причин проблемы содержания и ремонта жилья были, есть и будут всегда актуальными вопросами.

В настоящее время наступил период перемен в развитии жилой сферы страны, который характеризуется как позитивными тенденциями, так и неэффективными решениями и недостаточностью ресурсного обеспечения для развития почти всех институтов жилой сферы, начиная от строительных и кончая финансовыми и социально-распределительными. При этом актуальность проблемы жилья возрастает, поскольку, с одной стороны, жилья катастрофически не хватает (строится мало, а ветхого жилья выбывает много), а, с другой стороны, растёт количество желающих улучшить свои жилые условия, которые не могут себе этого позволить из-за отсутствия средств для покупки нового жилья.

Улучшение условий жилья является одним из основных показателей повышения благосостояния граждан, предпосылкой политической и экономической стабильности государства.

Категория «жильё» – многофункциональна, что и определяет характеристику рынка жилья как особой сферы рыночных отношений.

Жилой фонд - это определенная совокупность жилых домов и жилых помещений в нежилых строениях, находящихся на территории Украины и

предназначенных для проживания граждан. Одним из главных объектов жилого фонда является государственный и общественный жилой фонд.

Жилой фонд Украины равен порядка 10,1 млн. домов, их общая площадь равна более 1031,7 млн. м.кв., из них коммунального жилья – 250 тыс. домов, (общая площадь 114 млн. м.кв.). За минувшие годы из-за недостаточного финансирования капремонта жилищного фонда, техническое состояние домов ухудшилось: каждый третий дом в стране нуждается в капитальном либо текущем ремонте, 53,6 тысячи домов отнесено к категории ветхих и аварийных (общая площадь 4,8 млн. м.кв.), в этих домах постоянно проживают более 191 тысячи людей. Наибольшее число ветхих и аварийных домов находится в Днепропетровской, Житомирской, Донецкой, Одесской, Харьковской и Черновицкой областях. На сегодняшний день в стране насчитывается 25,5 тысяч домов, которые были возведены по проектам первых массовых серий крупнопанельных, кирпичных и блочных домов (общая площадь равна 72 млн. м.кв.), иначе говоря, 23% городского жилфонда нуждается в реконструкции и модернизации.

Общая площадь жилого фонда Украины составляет 19,3 миллиона квартир. Примерно 70% квартир приходится на долю многоквартирных домов, в которых проживает около 34 миллионов человек (более 80% населения). Около 90% украинских домохозяйств являются собственниками жилых помещений, в которых они проживают. Пять процентов населения имеют государственное или ведомственное жилье, 2% арендуют жилье у частных владельцев, а 3% проживают в общежитиях (рис. 1). При этом усредненный показатель жилищной обеспеченности в настоящее время на каждого украинца приходится около - 22 кв.м. на человека, что гораздо ниже средне европейского 50 кв.м [1,2].

Среди проблем, стоящих перед украинским обществом, экономикой и государством одной из важных и сложных в плане решения является проблема обеспечения населения страны «нормальным жильем».

Комфорт проживания - это совокупность обеспеченности жильем семьи в целом, а также каждого члена семьи комнатой в жилой ячейке. Основные параметры комфорта - общая площадь, количество комнат, совокупность бытовых удобств, благоустроенность жилой ячейки, а так же уровень обеспеченности элементами социальной и инженерной инфраструктуры, транспортным обслуживанием; размещение в системе города; плотность проживания населения на единице территории для различных уровней потребности и возможностей различных слоев населения.

Жилой фонд домов первых массовых серий (60-70-х годов постройки) составляет около 72 млн. кв.м и требует замены или реконструкции.



Рис.1. Структура жилого фонда Украины

Фактически каждый четвертый городской житель проживает в жилых помещениях, имеющих неудовлетворительное техническое состояние, низкие эксплуатационные качества и исчерпали свой эксплуатационный ресурс.

Принятая Программа реконструкции жилых домов первых массовых серий практически не выполняется; основные причины такого положения — отсутствие государственной поддержки, нормативно-правовых актов и механизмов кредитования проведения работ. Поэтому самым актуальным вопросом остается вопрос сохранения жилого фонда или качественной эксплуатации жилых зданий.

Наряду с новым строительством и реконструкцией зданий всё большую значимость приобретает капитальный ремонт, который, наряду с модернизацией жилья, позволяет улучшить техническое состояние и потребительские качества многоквартирных домов. Но существующая система управления ремонтным процессом в городах страны до настоящего времени ориентирована на устранение уже возникающих дефектов и проведение аварийно-восстановительных ремонтных работ. При этом устраняются текущие дефекты зданий, но не решается актуальная задача существенного улучшения технических и потребительских качеств городской застройки. Это обстоятельство объясняется недостаточным уровнем проработки вопросов формирования экономически обоснованной системы управления капитальным ремонтом жилищного фонда города, которая должна быть ориентирована на постепенный переход от практики устранения уже возникших дефектов к проведению профилактических, планово-предупредительных ремонтов.

В настоящее время Украина имеет одну из наиболее энергоемких экономик в мире. На жилой сектор приходится приблизительно 25 % от общих объемов электроэнергии, используемой в стране, и 40 % потребляемых ресурсов тепловой энергии.

По оценкам экспертов, жилищный фонд является старым и неэффективным. Теплотери зданий без теплоизоляции составляют от 30 % до 50 %. Эти факторы влияют на то, что объем выброса парниковых газов в Украине по-прежнему остается на высоком уровне.

Потенциал для энергосбережения в отечественном жилом секторе – огромен. Реализация программ по энергоэффективности приведет и к уменьшению объема выбросов вредных газов, и к экономии ресурсов. Инвестиции с приемлемыми условиями окупаемости в результате могут дать экономию тепловой энергии от 30 % до 40 %, при этом можно достичь уменьшения потребления природного газа на 25–30 % от нынешнего объема.

Одним из важнейших аспектов развития городской среды является проведение комплексной реконструкции территорий сложившейся застройки, направленное на создание благоприятных условий проживания и эффективное использование производственного, инженерного, научного и других потенциалов строительного комплекса.

В настоящее время особенно остро должны быть рассмотрены вопросы государственной жилищной политики в части управления жилищным фондом, правового урегулирования отношений между собственниками общего имущества в домовладении и прогнозной оценки платежеспособности населения при создании жилищных условий.

### **Литература:**

1. [http://gallery22.ucoz.ua/blog/novyj\\_zhilishhnyj\\_kodeks\\_ukrainy/](http://gallery22.ucoz.ua/blog/novyj_zhilishhnyj_kodeks_ukrainy/)
2. [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua).
3. <http://blog.liga.net/user/turchin/article/4822.aspx>
4. <http://www.city.kharkov.ua/ru>

### **Анотація**

В статті наведено аналіз і структура житлового фонду України, дані по технічному стану будинків, виділено проблеми утримання житла.

**Ключові слова:** житловий фонд, комфорт проживання, житло.

### **Annotation**

An analysis and structure of dwelling fund of Ukraine, information about the technical condition of houses, housing maintenance issues are selected.

**Key words:** residential fund, comfortable accommodation, housing.