

**СТАТИСТИЧНЕ ВИВЧЕННЯ СИТУАЦІЇ В ЖИТЛОВОМУ  
БУДІВНИЦТВІ УКРАЇНИ**

*Л. О. Свистун-Золотаренко,*

*кандидат економічних наук, доцент кафедри статистики;*

*М. С. Шелест,*

*студентка напрямку "Прикладна статистика";*

*Національна академія статистики, обліку та аудиту*

*Анотація.* У статті проаналізовано розвиток будівельної галузі за 2009–2015 рр. на основі даних Державної служби статистики України. Визначено стан і тенденції розвитку житлового будівництва в країні. Досліджено стан житлового будівництва залежно від типу об'єктів незавершеного будівництва, цін на будівництво та капітальних інвестицій у галузь.

*Ключові слова:* будівництво, інвестиції у будівництво, незавершене житлове будівництво, іпотечне кредитування, стан житлового будівництва.

*Анотация.* В статье проанализировано развитие строительной отрасли за 2009–2015 гг. на основе данных Государственной службы статистики Украины. Определены состояние и тенденции развития жилищного строительства в стране. Исследовано состояние жилищного строительства в зависимости от типа объектов незавершенного строительства, цен на строительство и капитальных инвестиций в отрасль.

*Ключевые слова:* строительство, инвестиции в строительство, незавершенное жилищное строительство, ипотечное кредитование, состояние жилищного строительства.

*Annotation.* The article analyzes the progress of the construction industry in 2009–2014 years on the basis of the data of State Statistics Service of Ukraine. The condition and tendencies of Ukrainian house-building are determined. Investigates The condition of house-building depending on type of uncompleted construction objects, construction prices and capital investments into the industry.

*Keywords:* construction, investment in construction, uncompleted construction, mortgage loan, the condition of construction.

*Постановка проблеми.* В Україні питання забезпечення населення житлом зберігає характер національної першочергової проблеми. Третина населення України проживає в умовах менш ніж 9 м<sup>2</sup> загальної житлової площі на одного мешканця. Водночас медициною доведено, що збільшення житлової площі з 9 м<sup>2</sup> до 11,5 м<sup>2</sup> сприяє зменшенню дитячої захворюваності на 21% [3].

З переходом до ринкових принципів господарювання централізоване будівництво житла за кошти держави фактично припинилося, а сам стан формування ринкової економіки затримався на етапі первинного нагромадження капіталу [1]. До основних проблем житлового будівництва належать:

- відсутність джерел фінансування будівництва (значне скорочення обсягів державних централізованих капітальних вкладень, зменшення інвестиційних можливостей, зубожіння значної кількості людей);

- недосконала система ціноутворення;

- бюрократичні перешкоди на шляху реалізації інвестиційних проєктів;

- відсутність рівних правових умов діяльності для всіх учасників інвестиційного процесу;

- недосконала система механізмів нормативно-правового регулювання економічних, соціальних і правових відносин у житловій сфері (наприклад, законодавчо врегульованого механізму майнової відповідальності за порушення умов договору підряду).

Світовий досвід беззаперечно свідчить про те, що за рахунок бюджетних ресурсів можливо вирішити житлові проблеми не більш як 15% населення країни. Як відомо, капітал прямує в ту галузь, яка забезпечує максимальну рентабельність. Також можна стверджувати, що в Україні система іпотечного кредитування первинного ринку житла практично відсутня. Причина — велика ризиковість операцій (на думку банкірів) та високі кредитні ставки (з погляду покупців житла). На жаль, жодні наявні механізми продажу первинного житла не дають гарантії його успішного завершення. Будь-яка політична та економічна нестабільність негативно впливають на розвиток житлового будівництва [3].

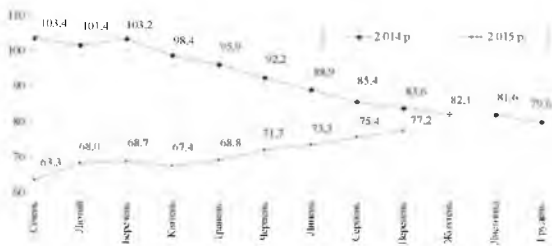
Щоб визначити проблеми, з якими стикається будівельна галузь України, та розробити пропозиції щодо їх розв'язання, необхідно дослідити загальний стан галузі. Подолання проблем вимагає не лише розуміння сьогоденної ситуації, а й об'єктивної оцінки наслідків тих процесів, що відбувалися протягом останніх років.

*Аналіз останніх досліджень і публікацій.* Загальні аспекти питання розвитку житлового будівництва досліджувалися багатьма вченими, серед яких слід зазначити М. Каменецького, Л. Донцову, А. Савіну, О. Панько, І. Геллера, О. Кириленка, В. Завгороднього, П. Микитюка, А. Степанова, С. Щербініну, О. Щеглову та ін.

*Метою статті є* визначення стану і тенденцій розвитку житлового будівництва в Україні, аналіз його основних проблем та факторів. Об'єктом дослідження виступає будівельна галузь України. Завданням дослідження є проведення статистичного аналізу стану та динаміки житлового будівництва України.

*Вклад основного матеріалу дослідження.* Сучасний стан житлового будівництва характеризується такими даними. За січень – червень 2015р. в Україні прийнято в експлуатацію 3314,0 тис. м<sup>2</sup> загальної площі житла. Переважну частину (52,9%) загального обсягу житла прийнято в експлуатацію в одноквартирних будинках, 46,8% – у будинках із двома й більше квартирами та 0,3% – у гуртожитках. Загальна площа прийнятого в експлуатацію житла у міських поселеннях становила 2162,2 тис. м<sup>2</sup>, у сільській місцевості – 1151,8 тис. м<sup>2</sup> [4].

У січні – вересні 2015 р. підприємствами України виконано будівельних робіт на суму 34,9 млрд грн. Індекс будівельної продукції у січні – вересні 2015 р. порівняно з відповідним періодом 2014 р. становив 77,2% (рис. 1, індекси подано наростаючим підсумком, % до відповідного періоду попереднього року).



**Рис.1. Індеси будівельної продукції, 2014–2015 рр.**

Крім того, у табл. 1 подано зміни індексу цін на будівельно-монтажні роботи за 2009–2014 рр.

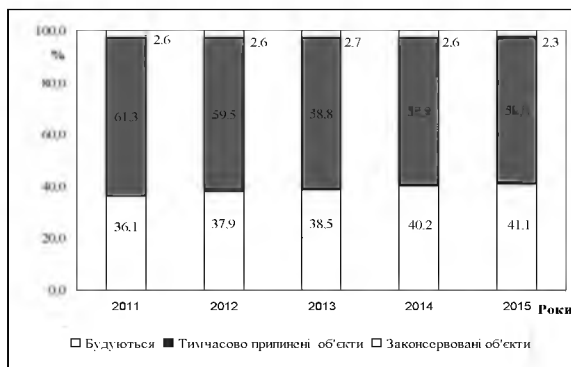
Таблиця 1

**Індекси цін на будівельно-монтажні роботи житлових будівель в Україні у 2009–2014 рр.**

(% до попереднього року)

2009	2010	2011	2012	2013	2014
111,5	113,5	117,3	113,4	106,5	106,9

На 01.01.2015 р. в Україні налічувалося 14,9 тис. будівель та споруд, що знаходились у стадії незавершеного будівництва. Нижче наведена структура об'єктів незавершеного будівництва на початок року (рис. 2, за даними [4]). Таким чином, на 1 січня 2015 року в Україні із загальної кількості незавершених будівель та споруд 6,1 тис., або 41,1%, перебували у стадії будівництва, а на 8,8 тис. (58,9%) будівництво тимчасово припинено та законсервовано. При цьому на території 16 регіонів кількість тимчасово припинених та законсервованих будівель і споруд перевищувала кількість будівель і споруд, що будувались.



**Рис. 2. Структура об'єктів незавершеного будівництва на початок року**

Зокрема, у Житомирській та Кіровоградській областях частки таких будівель і споруд становила 86,2% і 82,1% відповідно. Основною причиною

припинення будівництва є відсутність фінансування. Водночас у м. Києві, Тернопільській та Івано-Франківській областях частки житлових будівель, будівництво яких здійснювалося, становили 88,5%, 82,1% та 80,0% відповідно (від загальної кількості житлових будівель у регіоні) [4]. Загалом ситуацію на початок 2015 р. характеризують дані табл. 2.

Таблиця 2

**Розподіл житлових будівель незавершеного будівництва України за типами будівель і станом будівництва у 2015 р.**

Будівлі	Усього, од.	У тому числі будівництво яких:					
		здійснювалося		тимчасово припинено		законсервовано	
		од.	% до загальної кількості	од.	% до загальної кількості	од.	% до загальної кількості
<b>Усього, у т. ч.:</b>	<b>3823</b>	<b>1688</b>	<b>44,1</b>	<b>2078</b>	<b>54,4</b>	<b>57</b>	<b>1,5</b>
– одноквартирні	1602	438	27,3	1143	71,4	21	1,3
– з двома і більше квартирами	2118	1218	57,5	864	40,8	36	1,7
– гуртожитки	103	32	31,1	71	68,9	–	–

Важливою складовою розвитку будь-якого сектору економіки є його фінансування. В ринкових умовах необхідно постійно доводити доцільність і ефективність очікуваних витрат усіх ресурсів, у тому числі інвестиційних. З метою обліку та аналізу структури інвестицій в нерухомість їх класифікують за різними ознаками: за об'єктами інвестування, за формами власності інвестицій, за характером участі в інвестуванні, за періодом інвестування, за територіальними ознаками інвестування та ін. [2].

Інвестиції, що вкладаються у відтворення основних засобів або житло, називають капітальними інвестиціями (капіталовкладеннями). Як видно з табл. 3, у 2015 році з основної суми капітальних інвестицій 98724,6 млн грн, на будівництво житлових будівель було направлено 16,1%, з них 1,8% спрямовано на капітальний ремонт житла.

Таблиця 3

**Капітальні інвестиції в будівництво України у 2015 р.**

(млн грн)

Напрямок інвестування	Освоєно (використано) інвестицій	
	усього	з них на капітальний ремонт
Усього, з них	<b>98724,6</b>	<b>5728,0</b>
– житлове будівництво	15910,6	281,7

Статистика, вивчаючи капітальні інвестиції у будівництво, аналізує абсолютні та відносні показники, а також буде динамічні ряди з метою вивчення закономірностей і тенденцій розвитку цього явища, а також для його подальшого прогнозування.

*Висновки.* Проведені дослідження дозволили проаналізувати обсяги прийнятого в експлуатацію житла, структуру незавершеного будівництва, а також інвестицій у житлове будівництво. Статистика повинна надати органам державного управління на всіх організаційних рівнях необхідну інформацію для забезпечення прийняття ними обґрунтованих управлінських рішень щодо будівництва в цілому та ринку житлового будівництва зокрема.

*Подальші дослідження* слід спрямовувати на обґрунтування ступеня державного регулювання ринку житла, підвищення ефективності інвестування житлового будівництва, що в подальшому приведе до створення робочих місць та забезпечення населення житлом. Останнє є фактором підвищення рівня життя населення в країні та виведення економіки на світовий ринок.

#### **Список використаних джерел**

1. Максимова М. О. Стан житлового господарства та розвиток ринку ремонтно-будівельних робіт в Україні / М. О.Максимова // Наук. вісник Нац. ун-ту ДПС України. – 2012. – № 3(58) – С. 57–63.
2. Статистика ринків : [підруч. для ВНЗ] / за наук. ред. Н. О. Парфенцевої ; НАСОН Держстату України. – К., 2012. – 916 с.
3. Щеглова О. Ю. Становлення житлового будівництва на загальнодержавному та регіональному рівнях України / О. Ю.Щеглова // Держава та регіон. Серія: Економіка та підприємництво. – 2010. – № 7 (13). – С. 12–21.
4. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/> – Назва з титул. екрана.