

УДК 911.3

Т. Михайленко, асп.

РИНОК ЖИТЛА ТА ЯКІСТЬ ЖИТЛОВИХ УМОВ НАСЕЛЕННЯ УКРАЇНИ

У статті подано результати аналізу показників якості житлових умов населення України. Розглянута сучасна ситуація на ринку житла. Зазначені та проаналізовані основні проблеми розвитку житла в Україні. Визначені перспективи його розвитку.

The results of analysis of quality indexes of housings terms of population of Ukraine are presented. The current situation in the housing market is considered. The main problems of housing in Ukraine are mentioned and analyzed. The possibilities of its development are defined.

Постановка проблеми. Житло є одним з основних матеріальних благ, необхідних для забезпечення життєдіяльності людини. Потреба людини в житлі виникає з народження і носить постійний характер протягом усього життя. Воно виступає не просто середовищем проживання людини, але і полем для трудової діяльності, виховання дітей, дозвілля, відпочинку та ін. Таким чином, умови житла виступають індикатором якості життя населення. Забезпеченість громадян житлом – показник успішності державної політики. Житлове питання – актуальне і гостре серед усіх інших соціально-економічних проблем, особливо якщо добробут населення не на досить високому рівні.

Аналіз останніх досліджень. У вітчизняній економічній науці аналізом проблем розвитку житла займалися Кесарева Н., Паливода К., Олійник Н, Турманов К. та інші, де автори висвітлюють свої бачення у вирішенні питань вдосконалення процесів розвитку житлового господарства. Проте більшість праць присвячені не комплексному, а аналізу окремих складових житлової сфери. Теоретичними, практичними та методичними питаннями проблем розвитку житлового фонду як галузі, яка є одночасно найважливішим елементом і соціального середовища, привертала увагу таких вчених-економістів: В. Андрійчука, І. Лукінова, П. Гайдуцького, М. Дем'яненка, М. Долішнього, П. Саблука, М. Коцупатрого, О. Крисального, В. Юрчишина, Г. Купалової, М. Маліка, М. Орлатого та інших.

Мета (завдання).

- дослідити сучасний стан забезпечення громадян України житлом;
- виявити сьгодні проблеми функціонування житлового ринку в Україні;
- визначити основні напрямки розвитку та поліпшення якості житлових умов населення.

Виклад основного матеріалу. Згідно Конституції України кожен громадянин має право на житло. Сучасна житлова проблема України є надзвичайно гострою. Для основної частини населення нашої країни придбання житла є неможливим. Через невисокий рівень прибутків переважної частини громадян придбати житло неможливо ні за ринковими цінами, ні за собівартістю. При цьому, ціни на житло зростають. Обсяги житлового будівництва порівняно з радянським періодом майже втричі менші. Відчувається гострий дефіцит житла як з точки зору його фізичної нестачі, так і з точки зору задоволення платоспроможного попиту. В Україні забезпеченість громадян житлом у 2,5-3 рази менша, ніж в країнах ЄС і у 4 рази менша ніж у США [3, с. 166-168].

Задоволення потреби у житлі залишається однією з основних проблем нашого суспільства, яка не може бути вирішена без участі держави, що зумовлює формування державних житлових черг на суспільне житло.

Згідно статистичним даних Держкомстату України у 1995 році (після здобуття незалежності нашої країни та початку післякризового підйому) в черзі на квартиру перебувало 2,6 млн. сімей та однаків, а на 2009 рік їх налічувалося майже 1,2 млн. Проте різниця в 1,4 млн. чоловік не свідчить, що всі вони отримали житло, за цей період отримали житло лише 427 тис. [2] Очевидно, цьому факту можуть бути такі причини як, смерть громадян, які очікували на квартиру, виїзд громадян за межі країни або вирішення цих проблем самотужки, без втручання держави. Лівова частка громадян стоять у чергах навіть не десятирок років.

Говорити про доступність житла при надлишку попиту над пропозицією, яка призводить до зростання цін, не доводиться.

Таблиця 1. Показники динаміки квартирної черги[1,2]

Показники на кінець року	Роки							
	1990	1995	2000	2001	2005	2007	2008	2009
Введення в експлуатацію загальної площі, тис. м	17447	8663	5558	5939	7816	10244	10496	6400
Загальна кількість сімей та однаків, що перебували в квартирній черзі, тис. од	2638	2411	1765	1624	1323	1252	1216	1174
Кількість сімей та однаків, що отримали житло, тис. чол	235	82	32	29	20	17	17	11
Частка від загальної кількості громадян, що перебувають на квартирному обліку, %	8,9	3,4	1,8	1,8	1,5	1,4	1,4	0,9

За розрахунками директора "Інституту міста" Олександра Сергієнка прогнозований термін очікування квартири в черзі складає майже 74 роки, за умов збереження відповідних обсягів введення житла в експлуатацію та його механізму розподілу [6].

За даними опитування Держкомстату України [7], ступінь задоволення своїми житловими умовами громадяни оцінюють як "не дуже задоволені" – 34,4%, "не задоволені" – 14,6%, "дуже незадоволені" – 5,3%. Звідси випливає, що якість життя половини населення України не відповідає визнаному соціальному рівню.

Відповідно до концепції Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009-2016 роки, Мінрегіонбуд України низьку забезпеченість населення житлом обґрунтовує такими причинами: зменшення обсягів державного фінансування житлового будівництва, що призвело до зменшення загальних обсягів введення житла; висока вартість комерційних житлових кредитів, які для більшості громадян виявляються недоступними; не було запроваджено нові механізми вирішення житлових питань шляхом спільної участі громадянина та держави у фінансуванні будівництва (придбання) житла. Необхід-

ність прийняття цього документа зумовлена тим, що в Україні відсутня цілісна системи державної підтримки забезпечення громадян доступним житлом. [5] Для тих, хто потребує поліпшення житлових умов відповідно до законодавства, але рівень доходів не відповідає вимогам Закону щодо забезпечення соціальним або доступним житлом, передбачена можливість отримати державні цільові довгострокові кредити на будівництво чи придбання житла.

В системі забезпечення потреб населення одне з основних місць посідають житлові умови. Адже вони безпосередньо впливають на здоров'я нації, і тому їх забезпечення населення у чинному вигляді має бути пріоритетним завданням держави, особливо за нинішніх умов низького рівня народжуваності та високого рівня смертності.

Головним документом, який визначає зараз в Україні основи стандартизації якості житла є "Єдиний класифікатор житлових будинків" (де усі існуючі будинки діляться на 6 класів, залежно від терміну експлуатації, якості конструкції і наявності інженерних мереж). До критеріїв оцінки комфортності житла відноситься організації внутрішнього простору, якість будівництва і використання конструкцій матеріалів, інженерного забезпечення і вживаного устаткування [4]. Існують фактори, які оминає цей класифікатор, але він виступає підґрунтям для розвитку стандартизації якості житла.

Основними кількісними показниками якості житла вважають питому вагу житлової площі разом з водопостачанням, опаленням, газом, гарячим водопостачанням, обладнанням ваннами або душовими, а від нещодавна – підлоговими електроплитами.

Якщо провести аналіз житлових умов населення України за вказаними показниками, то впливає, що станом на 2010 рік лише 59,6% загальної площі житла було обладнано водопроводом (для порівняння цей показник у 1995 році становив 50,5%), 57,5% каналізацією (47,3% у 1995 році), 62,1% опаленням (всього 47,9% за 95 рік), 83,2% загальної площі житла забезпечено газом (трохи менше 79,9% – 1995 р.), ще менше 42,3% житла забезпечувалися гарячим водопостачанням (невеликий показник за 95 рік – 35%) та 53,2% – ваннами (44,1% у 1995 році) [2]. Результати аналізу свідчать про те, що період реформування економіки, спостерігається тенденція на краще забезпечення різними об'єктами соціальної інфраструктури, особливо центральним опаленням та газом. На це впливають історичні, соціально-економічні (доступність житла, рівень доходів населення, розвиток житлового будівництва), політичні (державна, регіональна та місцева політика), демографічні фактори (частка населення в працездатному віці).

Потрібно зазначити, що житлові умови населення сільської місцевості значно поступаються умовам проживання людей у містах.

Не можна виключати зношеність житлового фонду, де майже кожний другий-третій будинок наразі потребує різного плану ремонту (мається на увазі не тільки поганий стан самих будинків, а і застарілість і зношеність комунікацій).

До актуальних проблем, пов'язаних з житловими умовами населення України, відноситься розмір загальної житлової площі на одного жителя. За останніми даними, середня забезпеченість населення України житлом становить 23,3м² [2]. Більше третини сімей забезпечені соціальною житловою площею менше, ніж визначено нормою – 13,65 м² на особу.

В Україні житлові питання регулюються: "Конституцією України", "Житловим Кодексом України", Законами

України "Про житловий фонд соціального призначення", "Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки", "Про приватизацію державного житлового фонду". Однак правове регулювання державою цього питання є не зовсім досконалим, оскільки відсутній механізм послідовного здійснення проголошених правових норм, а також відсутній контроль за виконанням цих норм.

Якісні житлові умови визначають добробут і рівень життя населення, на що направлене державне управління розвитком житлового будівництва в Україні. І якщо вірити експертам, то в основних оцінках ринок житла оживає, але повністю відродити його може тільки втручання держави. Доцільно нагадати, що саме держава має економічними та правовими засобами створювати умови для задоволення потреби громадян у житлі шляхом його будівництва, придбання у власність або взяття в оренду за власні кошти. Потрібно розробити на державному рівні дієвий механізм, що спрямовувався б на зниження собівартості житла, реконструкцію зношеного житлового фонду, будівництво житла в невеликих містах та селах.

Висновки. Таким чином, низький рівень забезпечення населення житлом залишається вкрай гострою соціальною проблемою, яка без участі держави не буде вирішеною. Адже ринок нерухомості в Україні втратив свою привабливість як для національних, так і для закордонних інвесторів. Шляхи вирішення цього питання є одним з основних пріоритетних напрямків державної політики нашої країни. В Україні на сьогоднішній день будується напролюд багату елітного, дорогого житла, через це ринок житла більш орієнтований на громадян з високим рівнем доходу, малозабезпечені громадяни не в змозі придбати або побудувати його.

Світова практика забезпечення житлом через іпотечне кредитування вживається в умовах української економіки досить болюче. Молодь не має ресурсів, щоб купувати дороге житло, навіть у кредит, оскільки величина відсотків занадто велика. Суттєвою проблемою є інвестування будівництва житла. Іноземний капітал не є поширеним в необхідному об'ємі, а національні підприємці не задовольняють попит на житло співгромадян. Державне фінансування молодіжного кредитування через неспілкуваність і непрозорість процедур на сьогодні є неефективним. Варто розглядати житлове іпотечне кредитування як один із найбільш надійних способів залучення приватних інвестицій за рахунок капіталізації житлової нерухомості дозволяє найбільш вигідно поєднувати інтереси будівельних компаній, фінансово-кредитних установ, громадян і держави в процесі розв'язання житлової проблеми.

Отже, серед стримуючих факторів житлового будівництва можна виділити недосконалість його нормативно-законодавчої бази загалом, а також нормативно-законодавчої бази регіональної політики житлового будівництва в наш час.

Основними засадами формування ефективної державної політики з питань доступного житла мають бути створення умов, що забезпечать населення в цьому житлі та впровадження ефективної підтримки громадян.

Збільшення обсягів будівництва житла та вдале вирішення проблеми забезпечення населення житлом сприятиме як покращенню соціально-економічних показників розвитку держави, поліпшенню демографічних показників, так і позитивно відобразиться на добробуті населення.

сурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/> 3. Кравченко В. І. Основи житлової економіки : [навч. посіб.] / В. І. Кравченко, К. В. Паливода, В. А. Поляченко. – К. : Основа, 2007 4. Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.uazakon.com/document/spart66/inx66774.htm> 5. Розпорядження від 5 листопада 2008 р. N 1406-р. Про схвалення Концепції Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009-2016 роки [Електронний ресурс]. – Режим

доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1406-2008-%F06>. Сергієнко О. Черга завдовжки як життя, або 1/3 людського щастя // Дзеркало тижня. – 2008. – № 43 (722). – 15 листопада. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dt.ua/articles/55415> 7. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2010 році [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2010/gdn/sdh/sdh2010.htm>

Надійшла до редколегії 30.09.11