

РОЗДІЛ 2. УПРАВЛІННЯ ЕКОНОМІКОЮ. ЕКОНОМІКА ПІДПРИЄМСТВА

УДК 338.1:346

ЖИТЛОВИЙ ФОНД ХАРКІВСЬКОГО РЕГІОНУ ЯК КАПІТАЛ ТА ОБ'ЄКТ ІНВЕСТУВАННЯ

Ачкасов А.Є., д. е. н., професор, Гелеверя Є.М., к. е. н., доцент,
Косяк А.П., здобувач
Харківська національна академія міського господарства

Досліджуються науково-теоретичні та економіко-статистичні засади функціонування житлового фонду Харківського регіону. Всебічно визначені класифікаційні ознаки житлового фонду з погляду на нього як на об'єкт інвестування. Уточнено напрями реалізації програмного забезпечення розвитку житлового господарства на регіональному рівні. Сформульовано пріоритетні умови розвитку економіки житлового господарства за рахунок поживлення внутрішнього ринку.

Ключові слова: житловий фонд, житлове будівництво, відновлення житла.

Постановка проблеми. У вирішенні житлової проблеми важливе значення має утримання, збереження та відновлення вже існуючого житла. Через незадовільний технічний стан та низькі експлуатаційні якості потребує відновлення весь житловий фонд, збудований у 60–70-х рр. за проектами перших масових серій великопанельних, блочних і цегляних будинків.

На сьогодні майже єдиним джерелом фінансування капітального ремонту житла лишаються бюджетні кошти, що останнім часом майже не виділяються, враховуючи економічне становище у країні. У 2008 р. в Україні капітально відремонтовано лише 23,9 тис.м² загальної площі житлових приміщень, що склало 34,0% від обсягів минулого року, загальні витрати на капітальний ремонт склали 41,9 млн. грн., в середньому на ремонт 1 м² загальної площі було витрачено 1750 грн. Разом з тим, реалізацію конституційних прав громадян на житло необхідно розглядати як найважливішу соціально-політичну та економічну проблему, створювати умови та формувати нові погляди на функціонування найдорожчого капіталу для більшості громадян нашої країни, розглядати його в подальшому як об'єкт інвестування шляхом проведення заходів відновлення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням удосконалення нормативного, організаційно-правового та фінансового-економічного забезпечення розвитку житлового будівництва і процесів відновлення житлового фонду присвячені наукові праці Л.М. Шутенка, С.Т. Сташевського, В.І. Торкатюка, Г.В. Стадника, Г.І. Онищука, Ю.М. Манцевича [1-5] та ін. Разом з тим практика реалізації програмного забезпечення розвитку житлового господарства у Харківському регіоні потребує принципово нових наукових поглядів у питаннях відновлення житлового фонду. Також відсутні чітко визначені умови розвитку економіки житлового господарства за рахунок поживлення внутрішнього ринку. Відсутність комплексного вивчення у літературних джерелах науково-теоретичних, фінансового-правових та прикладних основ організації інвестиційної діяльності у житловий фонд як капітал, спрямованих на управління процесом відновлення житла в умовах економічної кризи, обумовили вибір напряму дослідження.

Тому мета статті полягає у дослідженні науково-теоретичних, фінансового-правових і прикладних основ організації інвестиційної діяльності у житловий фонд як капітал, та розробці практичних пропозицій з удосконалення системи управління розвитком економіки житлового господарства регіону.

Виклад основного матеріалу. Житловий фонд – це сукупність жилих будинків і жилих приміщень на всій території України, що визнані у встановленому порядку житлом, придатним для проживання громадян. Житловий фонд України є сукупністю жилих квартир (будинків) приватної, державної, комунальної та колективної власності.

До житлового фонду України входять:

- 1) жилі будинки – будинки, які призначені для проживання людей, мають одну чи кілька квартир, а також необхідні допоміжні приміщення.

Під жилими будинками розуміють будівлі, що характеризуються сукупністю таких ознак:

- відповідність будівель архітектурно-будівельним, санітарно-гігієнічним, протипожежним та іншим нормам і стандартам, що робить ці будівлі придатними для постійного проживання в них громадян;
- прийняття в експлуатацію комісією фахівців і спеціалістів зведеного будинку, що відповідає зазначеним умовам;
- реєстрація в органах місцевого самоврядування будівлі як жилої.

Слід відрізнити допоміжні приміщення від підсобних приміщень жилого будинку. Допоміжні приміщення жилого будинку – приміщення, призначені для забезпечення та утримання будинку, а також побутового обслуговування населення за місцем проживання (вестибюль, сходові клітки, перехідний шлюз, міжквартирний коридор, колясочна, підвали, горища тощо);

- 2) квартири – частини жилих будинків, що призначені для проживання самотніх осіб, однієї або кількох сімей з упорядженими жилими кімнатами, підсобними приміщеннями, окремим виходом на сходову клітку, галерею, в коридор або на вулицю;
- 3) частина квартири (одноквартирного будинку) – жила кімната (кімнати) у квартирі (одноквартирному будинку), придатна для постійного проживання самотньої особи чи сім'ї, а також підсобні приміщення квартири (однокімнатного будинку).

Одним з пріоритетних напрямів роботи Міністерства житлово-комунального господарства є розробка нормативно-правової бази, зокрема щодо класифікації будівель і споруд. Комплексне вивчення цього питання дозволяє класифікувати житловий фонд за певними економічними, нормативними, правовими, соціальними та техніко-технологічними ознаками (рис. 1).

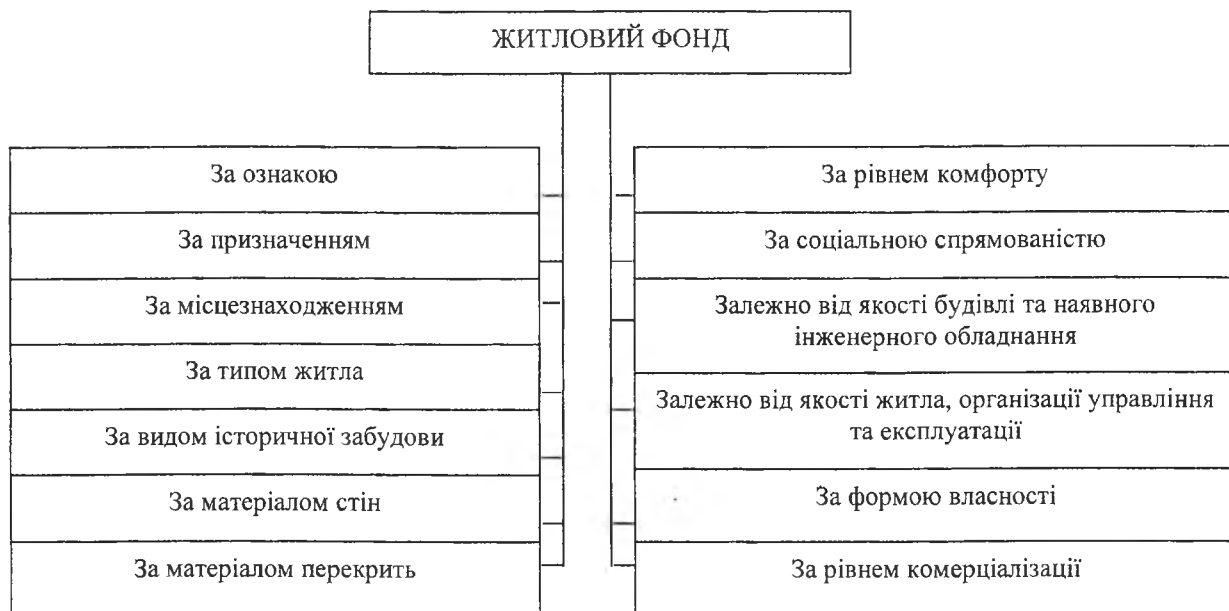


Рис. 1. Класифікаційні ознаки житлового фонду

Відповідно до форм власності житловий фонд поділяється на

- 1) державний (комунальний),

- 2) колективний, що включає громадський житловий фонд і фонд житлово-будівельних кооперативів,
- 3) приватний.

За ст. 7 проекту ЖК, житловий фонд України за формою власності поділяють на такі категорії:

- 1) приватний житловий фонд. Сюди входять зведені жилі будинки, приватизовані квартири (будинки), що знаходяться на праві приватної власності та призначені для задоволення житлових потреб власників і членів їхніх сімей. Законодавство дозволяє належне їм житло здавати в оренду чи найм іншим особам.
- 2) Суб'єктами права приватної власності на житло є громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які набули на нього право власності на законних підставах.
- 3) житловий фонд колективної власності включає громадський житловий фонд і фонд житлово-будівельних кооперативів.
- 4) До громадського житлового фонду в першу чергу входить фонд колективних сільськогосподарських підприємств, створених на основі колгоспів, радгоспів. Слід зазначити, що у регулюванні житлових відносин в колективному фонді є багато особливостей щодо надання та користування житлом.
- 5) Суб'єктами права на житло колективної власності є трудові колективи державних підприємств, колективи орендарів, колективні підприємства, кооперативи, господарські товариства, об'єднання громадян, релігійні та інші організації, що є юридичними особами;
- 6) державний житловий фонд складається з житлового фонду, що належить державним підприємствам, установам і організаціям на праві повного господарського відання або оперативного управління.
- 7) комунальний житловий фонд – це фонд, що належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах.

Суб'єктом права власності на комунальний житловий фонд є територіальні громади.

Не належать до житлового фонду України нежилі приміщення в житлових будинках, тобто частини будинку з окремими входами, призначені для торговельної, іншої, не забороненої законом діяльності та не шкідливої для експлуатації будинку. До житлового фонду не входять вбудовані нежилі приміщення в жилих будинках, призначені для торгівлі, громадського харчування, побутового та інших видів обслуговування населення.

Відповідно до статей 4–6 ЖК державний житловий фонд включає в себе жилі будинки (закінчені будівництвом і здані в експлуатацію) та жилі приміщення в інших будівлях, призначені для постійного проживання громадян.

Відносини, пов'язані з використанням під житло приміщень у нежилых будинках, не призначених для постійного проживання громадян, регулюються нормами цивільного, а не житлового законодавства, незалежно від їх тривалості.

Згідно з проектом ЖК, за призначенням житловий фонд можна поділити на такі категорії:

- 1) житловий фонд загального призначення – це сукупність житла всіх форм власності, призначеного для проживання громадян.
 - 2) житловий фонд соціального призначення – це житло, призначене для проживання громадян, які потребують соціального захисту. До цієї категорії громадян відносяться: інваліди, ветерани, самотні громадяни похилого віку, їм надається житло в будинках-інтернатах.
 - 3) Виселення з будинку-інтернату з власної ініціативи громадянина провадиться за його писмовою заявою, а з ініціативи власника або установи, у віданні якої перебуває будинок-інтернат, – тільки у судовому порядку;
- житловий фонд спеціального призначення – це житло, що надається в користування працівникам підприємств, установ і організацій та тим громадянам, які за характером їх трудових відносин мають проживати за місцем роботи або поблизу нього, – службове житло; робітникам, службовцям, студентам, учням, а також іншим громадянам на відповідний строк надаються гуртожитки; інвалідам, ветеранам, самотнім громадянам похилого віку – місця в будинках-інтернатах. До фонду спеціального призначення належить також житло, призначене для тимчасового проживання переселених громадян – маневрений житловий фонд, а для біженців, безпритульних і вимушених переселенців – готелі-притулки.

Житловий фонд спеціального призначення формується шляхом споруджених квартир нових будинків, переобладнання існуючих будинків і квартир інших категорій житлового фонду, переобладнання нежитлих будинків і включення їх до житлового фонду, а також шляхом переведення одного житлового фонду до фонду іншого призначення.

До житлового фонду спеціального призначення належать:

- 1) службове житло;
- 2) гуртожитки для проживання самотніх громадян (жилі кімнати для спільного користування кількох осіб, які не перебувають у родинних зв'язках);
- 3) гуртожитки для проживання сімей, або житло, що складається з однієї або кількох кімнат і перебуває у користуванні окремої сім'ї;
- 4) будинки (квартири) маневреного житлового фонду;
- 5) будинки-інтернати для інвалідів, ветеранів, самотніх громадян похилого віку;
- 6) готелі-притулки.

Готелі-притулки призначені для тимчасового проживання громадян, які потерпіли від стихійного лиха або іншої екстремальної ситуації, а також для розміщення біженців. Готелі-притулки створюються у разі виникнення надзвичайної ситуації на базі існуючих готелів, гуртожитків, баз відпочинку, пансіонатів та інших приміщень, що можуть бути пристосовані для тимчасового проживання громадян.

Згідно з Номенклатурою продукції будівництва (НПБ), розробленою в розвиток Державного класифікатора будівель та споруд (ДК БС) та затвердженою наказом Держкомстату України від 30.08.02 № 321, будівельна продукція поділена на два розділи: будівлі та інженерні споруди. Будівлі за своїм функціональним призначенням поділяються на підрозділи: житлові будівлі (будинки житлові, гуртожитки, будинки-інтернати тощо) та нежитлові будівлі (готелі, ресторани, будівлі офісні, будівлі органів державного управління, фінансового обслуговування, торговельні тощо). Згідно із зазначеною класифікацією, будівлі, об'єднані у підрозділ "Будівлі житлові", поділяються на класи, підкласи, категорії, підкатегорії та типи, в т.ч. за рівнем комфорту житла. Наприклад: група "будинки одноквартирні" за класом поділено на будинки одноквартирні масової забудови, котеджі та будинки підвищеної комфортності, які також мають відповідні підкласи та категорії.

Основне нормативне визначення класифікації житла ґрунтується на положеннях державних будівельних норм ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення", які набрали чинності з 1 січня 2006 року згідно з Наказом Держбуду України від 28.09.05 № 175 та якими встановлено раціональні та економічні вимоги до архітектурно-планувальних рішень та інженерного обладнання житлових будинків з урахуванням необхідних санітарно-гігієнічних вимог. Згідно з загальними положеннями зазначених будівельних норм "проектване житло за рівнем комфорту та соціальної спрямованості поділяють на дві категорії: I та II".

У Додатку Б "Терміни та визначення понять" до ДБН В.2.2-15-2005 визначено:

Житло I категорії (комерційне) – житло з нормованими нижніми і ненормованими верхніми межами площ квартир та одноквартирних житлових будинків (чи котеджів), які забезпечують рівень комфорту проживання не нижче за мінімально допустимий.

Житло II категорії (соціальне) – житло з нормованими нижніми і верхніми межами площ квартир та житлових кімнат гуртожитків відповідно до чинних санітарних норм, які забезпечують мінімально допустимий рівень комфорту проживання".

Саме до житла I категорії можна застосувати поділ на певні підгрупи - економ, бізнес, преміум, де-люкс тощо, як це прийнято, скажімо, у класифікації готелів.

Єдиний класифікатор житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання, затверджений наказом Держбуду України № 215 від 30.09.1998 року, поділяє житлові будинки на 6 класів, в основу яких покладено капітальність основних конструкцій, терміни служби будинків та фактичний строк експлуатації, висота приміщень та ступінь забезпечення інженерним обладнанням.

Рада директорів Української будівельної асоціації (УБА) затвердила класифікацію житла. Згідно класифікації, житло ділиться на 5 класів: соціальне, економ, бізнес, преміум і де-люкс. Для визначення класу житла розробники використовували більше 100 параметрів, які були розділені на 7 основних критеріїв: місце розташування; будівельні і технічні характеристики будівлі і його конструктивних елементів; облаштування будівлі і прибудинкової території;

соціальна інфраструктура будівлі; матеріали і устаткування; технічна інфраструктура; організація управління і експлуатації. Крім цього, експерти відзначають, що найважливішою складовою впровадження класифікації є створення відповідної структури, яка б контролювала якість житла, що зводилося.

За рівнем комерціалізації слід класифікувати житло на звичайне і прибуткове. Прибуткове житло в Україні не є новизною – наприкінці ХІХ – на початку ХХ ст. це житло отримало значне розповсюдження. Будинок, який повністю або частково здавався в оренду, мав господаря, який слідкував за його експлуатаційним станом. Прибуткове житло користувалося популярністю перш за все у середнього класу та інтелігенції. За часів Радянського Союзу такий різновид „буржуазного житла” зникає разом з відміною приватної власності. Їхню нішу займає комунальне житло з мінімальним задоволенням побутових потреб проживання. Цей тип будинків ми можемо спостерігати і сьогодні майже у всіх містах нашої країни. Проте буде помилкою (яка, нажаль, сьогодні є досить поширеною) вважати, що традицію будівництва та (чи) експлуатації будівель (житла) тимчасового помешкання було перервано – існувало і „прибуткове” житло (в тому ж сенсі, що і зараз), і „прибуткові” будинки – перш за все, відомчі, виробничі та студентські гуртожитки, причому їх „господарі” несли ті ж самі зобов’язання, що й дореволюційні домовласники. Специфічним, хоча так і не використаним за прямим призначенням сектором помешкань тимчасового проживання були також й так звані „гостинки”. Звичайно, абсолютна більшість такого житла сьогодні не може вважатись „цивілізованим”, проте залишається досвід, безперервність традиції і, головне, самі будівлі, частина яких – за певної реконструкції – можуть ще довго виконувати свої головні функції.

Сьогодні в Україні склалися обставини, що об’єктивно сприяють розвитку „прибуткових будинків”, а саме: значне подорожчання житла постійного проживання; поживлення економічних відносин; збільшення внутрішньої та зовнішньої міграції; відміна інституту прописки; наявність великої кількості потенційних інвесторів, тощо.

Важливим питанням є встановлення контингенту людей, потреби яких найбільш повно може забезпечити „тимчасове житло”. Актуальним питанням про покращення умов проживання мають такі верстви населення як молоді сім’ї; держслужбовці; студенти, учні та ін.

Будинки такого типу мають всі підстави, щоб стати альтернативою так званому „муниципальному” житлу, яке будується на замовлення та за кошти держави. Примушуючи приватний капітал працювати на соціальні потреби можна досить успішно вирішувати питання розселення людей.

З метою формування уявлення про класифікацію житла за типами, розглянемо види житлової нерухомості деяких країн світу.

США

Сінгхаус – будинок в один або два поверхи, перед ним акуратно підстрижений газон, гараж на пару машин, задне подвір’я із деревами (волоський горіх, апельсинове дерево, персик, клен) і квітами, іноді з басейном.

Таунхаус – міський будинок; такі будинки формують квартал із декількох десятків будинків, що примикають один до одного. Перед кожним будинком розміщується гараж на дві машини, між гаражем і будинком - невелике подвір’я розміром 2x4 м², де зростає пара кущів троянд, за будинком - невеликий сад-город площею 2,5x2 м². Крім особистої є спільна територія на 8-10 сімей, на якій розміщується басейн, джакузі, гриль, тенісний корт.

Кондомініум – будинок, вартість проживання в якому, число кімнат, ванн, наявність басейну і саду залежать від його типу і якості. Крім того, такі будинки мають підземний гараж, побутові приміщення, де встановлені пральні, сушильні машини, за користування котрими треба вносити невелику плату, спортзал, іноді тенісний корт.

Мобільхаус (будинок на колесах) – власний будинок, який знаходиться на орендованій землі. Хазяїн забезпечує власника будинку фундаментом, комунікаціями (газ, електрика, телефон, каналізація), площадками для ігор, іноді громадським басейном.

ФРАНЦІЯ

Вілла – садиба сучасного стилю, житловою площею – 220-420 м², з окремо розміщеним будиночком для гостей, басейном 15,5x8 м², гаражем. Земельна ділянка площею 2000-3000 м².

Розкішна садиба – побудована на початку століття і повністю перероблена на початку 1990-х рр., вестибюль, вітальня з мармуровою підлогою, столова, бар, велика кухня, робочий кабінет, 4 кімнати, 3 ванні кімнати, оброблені мармуром, сауна, винний льох, однокімнатна квартира для обслуговуючого персоналу.

Палац – унікальні, єдині у своєму роді володіння житловою площею від 750 м², відреставровані під XV-XVI ст., земельна ділянка – 1,5 га, басейн, окремий будинок для гостей і будинок для домашніх службовців, гаражі.

Резиденція – 30-60 квартир люксів з великими красивими терасами, приватними парками, басейном для всіх власників.

ІСПАНІЯ

Квартири-апартаменти – одно-, двох-, трикімнатні дорогі сучасні квартири (500 типів), які мають дві спальні, дві ванні кімнати, вітальню, столову, загальна площа житлових помешкань і тераси сягає 100 м², пневматичний сміттепровід, мармурові або керамічні підлоги.

Сучасні будинки, оброблені під старовину, - дорогі, із трьома спальнями.

Будинок-шале – сучасний будиночок, що складається з двох спалень, туалету, кухні і гаражу.

Бунгало – будинки, які розташовані притиснувшись стіна до стіни, із двома-трьома спальнями.

За даними Головного управління статистики у Харківській області за останні 18 років приріст житлового фонду області становив 9008,1 тис.м² загальної площі, або 16,7%, і на початок 2009 р. житловий фонд склав 62847,6 тис.м² загальної площі, включаючи житло (83,5 тис.м²), що знаходилося на балансі підприємств-банкрутів та тих, що припинили свою діяльність. Житловий фонд міських поселень зростав більш високими темпами – 20,2% за той же час і відповідно становив 49231,9 тис.м² (78,3%), ніж житло сільської місцевості – 5,8% та 13615,7 тис.м² (21,7%).

Протягом 2008 р. житловий фонд Харківської області збільшився на 493,5 тис.м² загальної площі. Майже весь він (97,6%) розміщувався в житлових будинках. Площа гуртожитків та житлових приміщень у нежилых будівлях у житловому фонді склала 2,4% (1500,9 тис.м²).

За рахунок подовження терміну дії Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та індивідуального будівництва продовжує спостерігатись певна тенденція у збільшенні приватного і приватизованого житлового фонду, який на кінець 2008 р. становив більшість житла області – 53004,4 тис.м² загальної площі (84,3%). Всього з початку приватизації державного житлового фонду (1993-2008 рр.) передано у власність громадян 528,6 тис. квартир (одноквартирних будинків) загальною площею 26147,3 тис.м², за останній рік приватизовано 15,3 тис. квартир загальною площею 765,4 тис.м². Житловий фонд підприємств, організацій і установ склав 9843,2 тис.м² (15,7%).

В середньому на одного жителя Харківської області припадало 22,3 м² загальної площі (у міських поселеннях – 21,9 м², у сільській місцевості – 24,0 м²). Найвищим цей показник був у таких районах: Первомайському – 28,8 м², Вовчанському – 28,2 м², Золочівському – 28,1 м², Краснокутському – 26,8 м². Порівняно з 2000 р. середній розмір загальної площі на 1 жителя збільшився на 1,8 м², а у порівнянні з 1990 р. - на 5,3 м². Найбільший приріст цього показника за роки незалежності зафіксовано у Первомайському (10,6 м²), Золочівському (9,8 м²) та Ізюмському (9,1 м²) районах в основному за рахунок збільшення загального розміру житлового фонду та зменшення чисельності населення. Порівняно з середнім показником по Україні показник забезпеченості населення житлом в області менший на 0,5 м² і значно менший у порівнянні з іншими регіонами країни, а саме: Київською областю – на 7,9 м², Вінницькою – на 4,0 м², Черкаською – на 3,6 м². Забезпеченість житловою площею становила по області 14,6 м² у середньому на одного постійного жителя (в міських поселеннях – 14,1 м², в сільській місцевості – 16,4 м²).

На початок 2009 р. в Харківській області налічувалось 1215,3 тис. квартир, тобто на 2,3 жителя області у середньому припадала одна квартира, середній розмір якої дорівнював 50,5 м² загальної площі. За кількістю кімнат більшість склали двокімнатні (34,5%) і трикімнатні (30,8%) квартири, однокімнатні – 24,7% та квартири з більшою кількістю кімнат – 10,0%.

З загальної кількості квартир 0,4% – комунальні. Середня житлова площа однокімнатної квартири становила 17,5 м², двокімнатної – 28,9 м², трікімнатної – 41,1 м², чотирикімнатної – 53,1 м².

Введення в експлуатацію нового житлового фонду з сучасним рівнем благоустрою та переобладнання житлових будинків при капітальних ремонтах і оснащення різними видами благоустрою значно підвищило якість житла. В області продовжує спостерігатись позитивна тенденція в обладнанні житла різними видами благоустрою, але його рівень на селі здебільшого не відповідає сучасним вимогам. Так, якщо в міських поселеннях водопроводом обладнано 79,8% загальної площі житла, то в сільській місцевості – 25,0%, каналізацією, відповідно, 79,4% і 22,4%, центральним опаленням – 91,7% і 44,1%, ваннами (душовими) – 77,6% і 20,1%, гарячим водопостачанням – 74,4% і 8,9%, підлоговими електроплитами 6,0% і 0,0%. Щодо обладнання сільського житлового фонду газом, то можна зазначити, що протягом останніх років спостерігається певна тенденція до зростання цього показника і наближення його до рівня показника у міській місцевості (88,7%). Так, станом на 1 січня 2009 р. цим видом благоустрою було обладнано 87,3% (1999 р. – 80,9%, 2001 р. – 85,7%, 2006 р. – 87,0%, 2007р . – 87,2%, 2008 р. – 87,2%) загальної площі житлового фонду. Загальна кількість будинків області становила 488,3 тис., включаючи 0,8 тис. будинків, що знаходились на балансі підприємств-банкрутів та тих, що припинили свою діяльність. Зважаючи на демографічну ситуацію, що склалась останнім часом, продовжує спостерігатись негативна тенденція у збільшенні числа незаселених житлових будівель області (9,7% до даних минулого року), що склало 22,6 тис. будинків (4,6% від загальної кількості), з яких 98,0% знаходяться в сільській місцевості.

Протягом 2008 р. ветхий та аварійний житловий фонд збільшився на 4,8% і склав 587,7 тис.м² загальної площі, а число постійних мешканців цих приміщень збільшилось на 26,9% і на кінець 2008 р. становить 9,9 тис. чоловік. Більшість будинків цієї категорії зосереджена у м. Харкові (55,7%).

П'ятий рік поспіль не підпадає під обстеження частка житлового фонду, який раніше належав підприємствам-банкрутам та тим, що припинили діяльність, по якому не визначено власника. На кінець 2008 р. не звітували 77 організацій по 110 звітах, це 805 будинків загальною площею 83,5 тис.м², більше двох третин з яких розташовані в сільській місцевості (табл.1).

Таблиця 1

Житловий фонд, що раніше належав підприємствам-банкрутам та тим, що припинили діяльність

	2004	2005	2006	2007	2008
Кількість будинків, одиниць	1285	97	142	864	805
Загальна площа, тис. м ²	171,8	18,3	32,5	119,8	83,5
у т.ч. площа лоджій, балконів, терас, тис. м ²	2,2	0,3	0,5	0,8	0,7
Житлова площа, тис. м ²	118,6	14,0	22,8	77,7	57,3

Викликає занепокоєння той факт, що ці обсяги житла поряд із збанкрутілими сільськогосподарськими підприємствами мають і промислові підприємства.

За даними Головного управління житлово-комунального господарства та розвитку інфраструктури реформування житлово-комунального господарства області здійснюється відповідно до напрямків, передбачених Законом України від 24.06.2004 р. № 1869 "Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2003-2010 рр.", а саме:

- організація ефективного управління у сфері виробництва і надання житлово-комунальних послуг;
- поглиблення демонополізації житлово-комунального господарства, створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг;
- забезпечення безбиткового функціонування підприємств житлово-комунального господарства;
- технічне переоснащення житлово-комунального господарства.

В 2009 р. продовжується виконання "Програми підтримки житлово-будівельних кооперативів, житлових кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в місті Харкові", затвердженої рішенням Харківської міської ради від 25.04.2007 р. Так, в 2008 р. на проведення капітальних ремонтних робіт будинків витрачено 4,7 млн. грн. За рахунок цих коштів здійснено капітальний ремонт у 102 будинках ОСББ та ЖК, ремонт ліфтів, вивезення сміття тощо.

Управління комунальним житловим фондом службами єдиного замовника здійснюється в містах Харків і Лозова (КП "Жилкомсервіс" та КП "Дирекція єдиного замовника"), що обслуговують понад 60% багатоквартирного житлового фонду області.

У 2008 р. було виділено з обласного бюджету на проведення ремонтних робіт у житловому фонді комунальної власності 4,9 млн. грн., які повністю використані. Це покращило технічний стан 79 житлових будинків.

Місцевими бюджетами у 2008 р. було виділено 51,2 млн. грн. на підготовку житлового фонду до роботи в зимових умовах. Це дозволило підготувати до зими 16 771 багатоквартирний житловий будинок або 100%.

Також в 2008 р. місцевими бюджетами було спрямовано на капітальний ремонт житлового фонду 30,2 млн. грн., в т.ч. у м. Харкові – 20,4 млн. грн.; на ремонт внутрішньо будинкових мереж опалення, холодного та гарячого водопостачання, водовідведення, покрівель, систем протипожежного захисту та інших конструктивних елементів житлових будинків було витрачено 27,6 млн. грн. Крім того, на ліфтове господарство використано 2,6 млн. грн., що дозволило замінити 1 ліфт, модернізувати 22 ліфти і відремонтувати 159 ліфтів.

У 2008 р. з місцевого бюджету м. Харкова виділено 10,0 млн. грн. на поточний ремонт житлового фонду комунальної власності. За рахунок цих коштів покращено технічний стан більш ніж 1000 житлових будинків: виконано ремонт покрівель 817 будинків, стиків панелей 137 будинків, фасадів 38 будинків, балконів і виступаючих конструктивів 54 будинків, під'їздів 35 будинків та ін.

Концепція державної житлової політики (проект) на період до 2015 р. визначає, що розширення житлового будівництва є важливим фактором зниження соціальної напруги в суспільстві. Разом з цим введення інших об'єктів соціальної сфери сприяє покращенню життєвого рівня населення.

За обсягами освоєних інвестицій на будівництво житла Харківська область посідає 4 місце серед регіонів України після м. Києва, Київської та Одеської областей, а за темпами їх росту – 18 місце.

З освоєних коштів на житлове будівництво 17,5% витрачено населенням на будівництво власних квартир, за рахунок коштів підприємств та організацій – 23,6%.

Переважає за останній рік є інвестування будівництва житла вітчизняними інвестиційними компаніями, фондами тощо – 29,7% (у 2007 р. – 22,8%). Частка кредитів банків та інших позик зросла з 13,2% до 15,8%.

В той же час витрати на іпотечне кредитування житла склали 1,2% (22,5 млн. грн.) проти 1,6% у 2007 р., з них 0,2% (3,5 млн. грн.) – на іпотечне кредитування будівництва власних квартир, як і роком раніше.

Решта коштів на будівництві житла освоєна за рахунок індивідуальних забудовників – 11,1%, коштів державного бюджету – 1,9% та місцевих бюджетів – 0,5% (за 2007 р., відповідно, 12,7%, 1,4% та 0,2%).

За обсягами інвестицій у житло серед міст та районів області виділяються: м. Харків (1486,6 млн. грн.); Харківський (129,2 млн. грн.), Дергачівський (38,1 млн. грн.) та Чугуївський (33,2 млн. грн.) райони.

Інвестиції в основний капітал у житлове будівництво на одну особу склали за 2008 р. 651,2 грн., роком раніше – 541,6 грн. Найбільший цей показник по Дзержинському (2884,5 грн.) та Червонозаводському (1482,6 грн.) районах м. Харкова; Харківському (705,5 грн.) та Чугуївському (691,7 грн.) районах області.

Серед регіонів України за обсягами освоєних інвестицій в основний капітал у житлові будівлі на одну особу Харківська область займає 12 місце, попереду м. Київ, Київська область, м. Севастополь, Одеська область, Автономна Республіка Крим, Чернівецька, Івано-Франківська, Закарпатська, Тернопільська, Львівська та Вінницька області.

Порівняно з м. Києвом та Київською областю (які найбільш вагомі за обсягами інвестицій у житлові будівлі) показник інвестицій у житло на одну особу по області нижчий від аналогічного показника цих регіонів на 81,6% та 67,8%, відповідно.

В області за 2008 р. введено в експлуатацію 914 житлових будівель загальною площею 222,6 тис.м², що на 58,6% менше, ніж торік, вартістю основних фондів 415,4 млн. грн.

Проти 2000 р. обсяги введеного житла зменшились на 10,6%. Водночас, значно скоротилось введення багатопверхових житлових будівель підприємствами та організаціями (темп росту – 23,0%).

Впродовж останніх трьох років відзначався приріст вводу житла лише у 2007 р. – на 27,5% та у 2006 р. – на 15,0%. У 2008 р. відбулося різке скорочення обсягів введеного житла.

На жаль, вплив світової фінансової кризи на економічне становище підприємств, життєвий рівень населення разом з проблемними питаннями в області по прийняттю в експлуатацію закінчених об'єктів викликали скорочення обсягів будівництва, введеного житла. В області уповільнилось введення житла, особливо багатопверхових житлових будівель.

В умовах сучасних реалій для забезпечення введення в експлуатацію житла необхідне розроблення і впровадження ефективного механізму фінансування житлового будівництва, визначення фінансово-кредитної та іпотечної інфраструктури, приведення будівельного комплексу, інвестиційної та ринкової інфраструктури у відповідність до сучасних вимог ринкової економіки.

У листопаді 2007 р. за участю авторів цієї статті було проведено базове опитування домогосподарств, які беруть участь у вибіркового обстеженні умов їх життя, у ході якого була одержана інформація щодо їх соціально-демографічних характеристик.

За розповсюдженими даними вибіркового обстеження чисельність домогосподарств області становить 1040,7 тис., що складає 6,1% всіх домогосподарств України. У міських поселеннях мешкають 79,9% домогосподарств, у сільській місцевості – 20,1%. Середній розмір домогосподарства області становить 2,47 особи, що дещо нижчий середнього показника в Україні (2,60 особи). Переважна більшість домогосподарств області має окреме житло (окрему квартиру або індивідуальний будинок) – 90,8%, (по Україні – 93,7%).

Треба відзначити, що майже для половини домогосподарств області характерне житло, побудоване у 70–80-х рр. (49,2%), а частка житла, побудованого у 1991 р. і пізніше, складає лише 5,1%.

Отримання житла та поліпшення житлових умов населення за рахунок державного та колективного житла – дуже довгострокова проблема. Населення, вирішуючи її, звертається до приватного житла або самостійно поліпшує житлові умови шляхом зміни житла.

За даними обстеження розподіл домогосподарств за типом власності житла свідчить, що дев'ять з кожних десяти домогосподарств області проживають у приватному (приватизованому, купленому) житлі або власності кооперативу (94,4% – по області та 94,2% – по Україні). Частка домогосподарств, які мешкають у державному житлі, зросла у порівнянні з минулим роком з 2,2% до 3,9%, (в середньому по Україні – зменшилась з 4,5% до 3,2%). Наймають у фізичних осіб 1,7% (2,4% – по Україні).

Результати опитування свідчать, що житло харків'ян має один з найвищих рівнів обладнання серед регіонів, а саме: центральним опаленням (52,6% всіх домогосподарств області), водопроводом та каналізацією (68,4%), гарячим водопостачанням (41,7%), централізованим газопостачанням (73,2%), електроплитою підлоговою (10%), ванною або душем (64,5%), телефоном (53,2%), сміттепроводом (30,2%). Але все ж таки рівень благоустрою житла недостатній.

Як і в минулому році, найбільша частка домогосподарств мешкає у трикімнатному житлі (31,9%), дещо менша – у двокімнатному (29,9%), у житлі з чотирьох та більше кімнат 20,1%, а в однокімнатному проживає 18,1% домогосподарств.

Майже дві третини домогосподарств області (61,8%) забезпечено житловою площею розміром понад 13,65 м² на одну особу. У кожному п'ятому домогосподарстві вона становить від 9,1 м² до 13,65 м². Зокрема, житлову площу, розмір якої менше 7,5 м² на одну особу, має кожне десяте домогосподарство, від 7,5 м² до 9 м² – лише 5% домогосподарств.

За підсумками опитування щодо ступеню задоволеності домогосподарствами своїми житловими умовами кожні два з п'яти домогосподарств задоволені та дуже задоволені останніми (42,8% всіх домогосподарств). Рівень домогосподарств дуже незадоволених, незадоволених та не дуже задоволених своїми житловими умовами становив 57,2%.

Серед домогосподарств з дітьми частка домогосподарств задоволених та дуже задоволених житловими умовами склала 39,4% проти 60,6% дуже незадоволених, незадоволених та не дуже задоволених. У розподілі домогосподарств без дітей частка домогосподарств задоволених та дуже задоволених своїми житловими умовами також нижча (44,4%) в порівнянні із часткою домогосподарств дуже незадоволених, незадоволених та не дуже задоволених (55,6%).

Таким чином можна стверджувати, що область має потужний фонд житла, який має постійну тенденцію до збільшення та формування передумов для інвестування в нього. Забезпечення населення області житлом, підтримка його у належному стані, проведення в дію програм та заходів по його удосконаленню, підвищенню експлуатаційних якостей, рівня зручностей – важлива задача, виконання якої потребує чималих зусиль, фінансових витрат, нового бачення у вирішенні цих проблем.

Головним управлінням житлового-комунального господарства та розвитку інфраструктури м. Харкова ведеться постійна робота по організації управління у сфері виробництва і надання житлово-комунальних послуг з утримання житлового фонду, впровадження нових методів роботи експлуатаційних організацій, залучення на конкурсній основі підприємств для виконання певних робіт, надання послуг та інше.

Тенденція надання населенню житла державою зменшується рік від року, тому вирішення цієї проблеми покладено на кожного громадянина особисто. Шлях вирішення проблеми отримання житла та поліпшення житлових умов може стати цілком реальним у разі надання пільг підприємствам та організаціям, які займаються будівництвом житла, та розвитку системи кредитування населення із зменшенням відсотків за користування кредитом до мінімуму і водночас збільшенням термінів кредитування. Але в складних умовах економічної кризи внаслідок подорожчання і зменшення доступності кредитних ресурсів, обмеження інвестиційних можливостей бюджету та населення на це не варто сподіватись.

В умовах фінансової кризи, на наш погляд, перш за все, слід створити умови для розвитку економіки за рахунок поживлення внутрішнього ринку, тобто:

- зменшити рівень адміністративних та непродуктивних витрат держави;
- забезпечити жорстке регулювання на ринку природних монополій (контроль за безпідставним підвищенням цін і тарифів на товари та послуги, що виробляються суб'єктами природних монополій);
- оптимізувати державне інвестування, спрямувавши його на розвиток комунальної інфраструктури (розвиток систем теплозабезпечення, водопостачання та водовідведення);
- створити сприятливі умови для залучення кредитних коштів міжнародних фінансових організацій та інвестицій з боку стратегічних інвесторів.

Висновки. Проведене дослідження дозволяє зробити висновок, що практична реалізація запропонованих науково-теоретичних, фінансового-правових та прикладних основ управління розвитком інвестиційної діяльності у житловий фонд як капітал, спрямованих на управління процесом відновлення житла в умовах економічної кризи, дозволить створити організаційно-фінансову базу та підвищити інвестиційну активність населення, яке буде мати стимул для вкладання своїх фінансових ресурсів в сферу житлового будівництва та відновлення житла, що потребує подальшого розвитку організаційно-економічних інструментів впливу на економіку житлового господарства регіону.

Література:

1. Шутенко Л.Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы)/ Л.Н. Шутенко. – Харьков: Майдан, 2002. – 1054 с.
2. Торкатюк В.И. Оптимизация управления процессом деятельности строительного предприятия / В.И. Торкатюк, И.А. Дмитрук, Г.В. Стадник и др. — Харьков: ХНАГХ, 2004. – 485 с.
3. Шашевський С.Т. Економічні засади організації будівництва в методах маркетингу/ С.Т. Шашевський // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах ринкових відносин (збірник наукових праць) вип. 3 – К: КДТУБА – 1998, С. 61-63.
4. Онищук Г.І. Проблеми розвитку міського комплексу України: теорія і практика/ Г.І. Онищук. – К.: Науковий світ, 2002. – 506 с.

5. Манцевич Ю.М. Житло: проблеми та перспективи/ Ю.М. Манцевич. – К.: Профі, 2004. – 360 с.

Аннотация

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД ХАРЬКОВСКОГО РЕГИОНА КАК КАПИТАЛ И ОБЪЕКТ
ИНВЕСТИРОВАНИЯ

Ачкасов А.Е., д. э. н., профессор, Гелеверя Е.М., к. э. н., доцент,
Косяк А.П., соискатель
Харьковская национальная академия городского хозяйства

Исследуются научно-теоретические и экономико-статистические основы функционирования жилищного фонда Харьковского региона. Всесторонне определены классификационные признаки жилищного фонда с точки зрения объекта инвестирования. Уточнены направления реализации программного обеспечения развития жилищного хозяйства на региональном уровне. Сформулированы приоритетные условия развития экономики жилищного хозяйства за счет оживления внутреннего рынка.

Ключевые слова: жилищный фонд, жилищное строительство, обновление жилого фонда.

Summary

AVAILABLE HOUSING OF THE KHARKOV REGION AS THE CAPITAL AND OBJECT
OF INVESTMENT

Achkasov A.E., Doctor of Economic Science, Professor,
Geleverya E.M., Ph.D, docent , Kosyak A.P., competitor
Kharkiv National Academy of Municipal Economy

Scientific-theoretical and economic-statistical bases of functioning of available housing of the Kharkov region are investigated. Classification signs of available housing from the point of view of object of investment are comprehensively defined. Directions of realization of the software of development of housing and communal services at regional level are specified. Priority conditions of development of economy of housing and communal services at the expense of home market revival are formulated.

Key words: available housing, housing building, available housing updating.

Надійшла до редакції 13.10.2010 р.

© Ачкасов А.Е., Гелеверя Е.М., Косяк А.П., 2010 р.