

УДК 332.822

В. О. Омельчук,
кандидат наук з державного управління

АДЕКВАТНІСТЬ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ СУСПІЛЬНОМУ ПОПИТУ

В статті проаналізовано ступінь відповідності обсягів будівництва суспільним потребам у житлі. Показано, що обсяги житлового будівництва значно відстають від суспільного попиту на житло. Зроблено висновок, що для вирішення житлової проблеми одного стимулювання попиту на житло недостатньо. Необхідно суттєво прискорити розвиток будівельної галузі.

In the article it is analyzed correspondence of building volumes to the public needs in habitation. It is shown that the volumes of housing building considerably fall behind from public needs on habitation. It is concluded, that only stimulation of demand on habitation is not enough for decision of housing problem. It is necessary substantially to accelerate development of housing-build industry.

Ключові слова: житлове будівництво, житловий фонд, житлова забезпеченість
Key words: housing buildings, housing fund, housing, Living-Space-Per-Capita.

ВСТУП ТА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Житлове будівництво, яке є одним з найбільш важливих в економічному та соціальному плані секторів економіки в Україні, традиційно ще за радянських часів не відповідало суспільним потребам на його "продукцію" — житло. Хоча житло надавалося державою безоплатно, проте отримати його було далеко не просто. Свідченням цього були черги на отримання житла практично в усіх регіонах України. Ситуація ще більше погіршилася в останньому десятилітті 20-го століття, на що справедливо вказується в ряді робіт [3; 8; 11].

Проте, в фаховій літературі переважає думка відносно того, що всі проблеми в забезпеченні житлом концентруються навколо платоспроможного попиту [8], зокрема щодо відродження та подальших шляхів розвитку житлового іпотечного кредитування [10—13].

На наш погляд, ситуація не така однозначна. Забезпечення платоспроможного попиту, дійсно, може певним чином вплинути на вирішення житлової проблеми. Однак при цьому логічно задатися питаннями: наскільки платоспроможний попит може бути підкріплений відповідною пропозицією? Чи дійсно будівельна галузь має суттєві резерви і будівництво житла в Україні гальмується відсутністю платоспроможних покупців?

Метою статті є оцінка адекватності розвитку будівельної галузі в Україні величині суспільного попиту на житло.

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

Після тривалого спаду обсяги введеного в експлуатацію

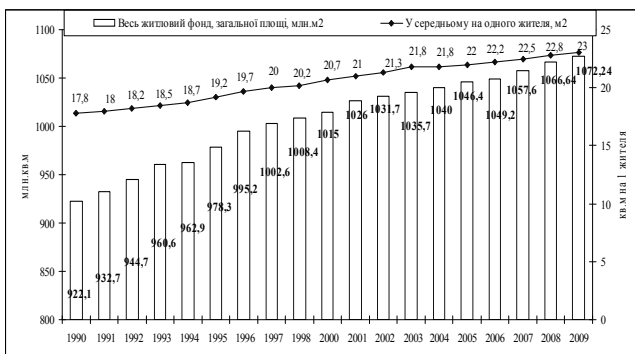


Рис. 1. Житловий фонд України

Джерело: побудовано автором згідно [5].

цію житла певний період (2000—2008 рр.) в Україні зростали, але в 2009 році відбулося зниження даного показника на 39%. За I півріччя 2010 року в Україні введено в експлуатацію 3,2 млн м² загальної площі житла, що на 43,2% більше, ніж за відповідний період попереднього року. Але майже половину (49,6% загального обсягу [1]) житла введено в експлуатацію відповідно до Тимчасового порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом приватних житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, споруджених без дозволу на виконання будівельних робіт [1]. З врахуванням даного факту за I півріччя 2010 року реально новозбудоване житло становить 1,6 млн м², що на 20,5% менше відповідного періоду 2009 року. Таким чином, спад, будівництва нового житла має ознаки затяжної негативної тенденції.

Спробуємо оцінити, наскільки збільшувався житловий фонд в період розвитку житлового будівництва і чи задовольняв він попит з боку суспільства на житло.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Якщо взяти за точку відліку 1990 рік, то весь житловий фонд України тоді складав 922,1 млн кв. м. (в середньому на одного мешканця 17,8 м²) і за останні десять років (1980—1990 роки) щорічно поповнювався в середньому на 19,2 млн м², або на 2,3% чи на 0,38 м² на одного жителя.

Весь період 1990—2009 років житловий фонд в Україні зростає (рис. 1).

Однак динаміка житлового фонду є незадовільною з двох причин. Перша полягає в тому, що введення житла ледве "перекриває" його природне виведення з експлуатацію через знос. Внаслідок цього темпи приросту житлового фонду є дуже низькими (рис. 2).

У жоден з років періоду 1990—2009 рр. коефіцієнт оновлення житлового фонду не перевищував 2%. , а з 2000 року — 1%.

Для зіставлення масштабів житлового будівництва та житлового фонду введемо коефіцієнт оновлення житлового фонду як питому вагу введеного в експлуатацію житла до загальної площі житлового фонду (у відсотках):

$$K = \frac{V_n}{V_z} \times 100\% \quad (1),$$

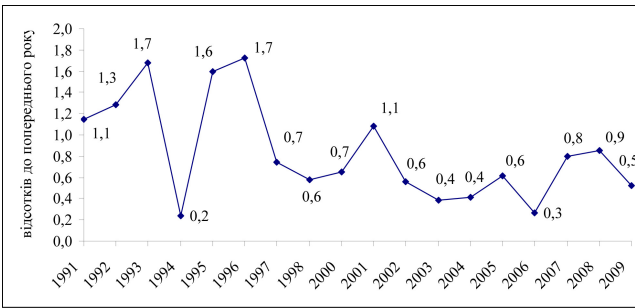


Рис. 2. Темпи збільшення житлового фонду в Україні

Джерело: побудовано автором згідно [5].

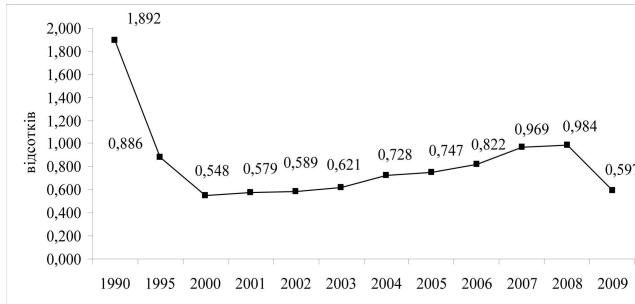


Рис. 3. Динаміка коефіцієнта оновлення житлового фонду

Джерело: побудовано автором згідно табл. 1.

де K — коефіцієнт оновлення житлового фонду у %;
 V_n — площа введеного в експлуатацію житла в поточному році;

V_z — площа житлового фонду на кінець року.

У табл. 1 наведено розрахунок даного показника.

Як свідчать дані, наведені в таблиці 1, в 1990 році коефіцієнт оновлення житлового фонду становив 1,9%. Відповідно для повного оновлення існуючого на той час житлового фонду при збереженні обсягів будівництва було б потрібно 53 роки. Однак в наступні роки відбулося зниження коефіцієнта оновлення житлового фонду в 2 і більше разів. Динаміка даного показника наведена на рис. 3.

Така спадна динаміка оновлення житлового фонду вказує, що обсяги будівництва житла є недостатніми для суттєвого збільшення житлового фонду. Іншими словами, обсяги будівництва житла ледве перевищують обсяги його виведення з експлуатації внаслідок зносу. Тому житловий фонд збільшується надто повільно.

У реальності частина новозбудованого житла йде "на компенсацію" виведеного з експлуатації житлового фонду через знос. Проте коректно виокремити частину новозбудованого житла, яка "заміщує" виведене з експлуатації житло, за наявними статистичними даними в Україні проблемно. За наявними статистичними даними, які надає Дер-

жавний комітет статистики України [1; 2], введення в експлуатацію житла та динаміка житлового фонду не балансуються. Так, станом на кінець 1994 року житловий фонд складав 962,9 млн м², а станом на кінець 1995 року — 978,3 млн м². Збільшення житлового фонду за 1995 рік становило 15,4 млн м² при тому, що введено в експлуатацію лише 8,7 млн м². За рахунок цього збільшення житлового фонду перевищило введення в експлуатацію житла (а ще необхідно врахувати, що якась частина житлового фонду була виведена з експлуатації) є незрозумілим. Методологічні пояснення з цього приводу відсутні. Аналогічна ситуація спостерігається і у 2000 та 2001 роках. Тому обмежимося даними 2002—2009 років.

Залежність площі житлового фонду від введення та виведення з експлуатації житла може бути записана у вигляді:

$$V(t) = V(t-1) + V_n(t) - V_i(t) \quad (2),$$

де $V(t)$ — площа житлового фонду на кінець періоду t ;

$V(t-1)$ — площа житлового фонду на кінець періоду $t-1$;

$V_n(t)$ — площа введеного в експлуатацію житла за період t ;

$V_i(t)$ — площа виведеного з експлуатації житла за період t ;

Враховуючи дані відносно житлового фонду [5] та введення житла [1] в табл. 2 наведено розрахунок обсягу житлового фонду, виведеного з експлуатації та його частку у обсягах введеного в експлуатацію житла.

З даних, наведених в табл. 2, можна зробити два висновки.

1 Частка введеного в експлуатацію житлового фонду, що йде на заміщення вибулого, є значною, щоб нею знехтувати (наприклад в 2006 році становила 67% введеного в експлуатацію житла), мінімальне її значення в 2002 році можна вважати нехарактерним, адже у решті періодів вона перевищувала 10%. Це хоч і не підтверджує висновок деяких вітчизняних фахівців щодо того що будівництво житла в Україні "ледве перекиває його знач" [3], але вказує на те, що частка введено в експлуатацію житла, яка йде на заміщення вибулого, є суттєвою.

2. будь-які тенденції даного показника відсутні. В одні роки він зменшується, в інші — зростає. Якщо припустити, що час експлуатації житла 100—130 років, то тоді, щоб процес його заміщення був "нормальним", необхідно заміщувати від 8 до 10 млн м² житлового фонду

Таблиця 1. Коефіцієнт оновлення житлового фонду України

Роки	Житловий фонд, млн. кв. м	Введено житла, млн. кв.м	Коефіцієнт оновлення житла, %	Період повного оновлення житлового фонду, роки
1990	922,1	17,447	1,9	52,85
1995	978,3	8,663	0,886	112,929
2000	1015	5,558	0,548	182,620
2001	1026	5,939	0,579	172,756
2002	1031,7	6,073	0,589	169,883
2003	1035,7	6,433	0,621	160,998
2004	1040	7,566	0,728	137,457
2005	1046,4	7,816	0,747	133,879
2006	1049,2	8,628	0,822	121,604
2007	1057,6	10,244	0,969	103,241
2008	1066,64	10,496	0,984	101,623
2009	1072,24	6,4	0,597	167,538

Джерело: розраховано автором згідно [5].

щорічно. Тільки у 2006 році площа введеного з експлуатації житла наближалася до даних цифр (5,8 млн м²). Таким чином, в Україні йде процес накопичення зношеного житлового фонду, що означає відкладення проблеми його адекватного оновлення на майбутнє. Замороження процесів реконструкції та заміни аварійного та ветхого житлового фонду на нове житло може через 10—15 років призвести

до масового руйнування старого, зокрема, довоєнного житла, а через 30—40 років — післявоєнного, так званих "хрущовок" і значна частина населення може залишитися взагалі без житла. На це цілком слушно вказують В.Гречаник та С. Васильченко [3]

У цілому, на початок 1991 року кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку, складала 2680,3 тис. [3]. Для їх забезпечення було потрібно понад 130 млн м² житла, тобто одна шоста наявного. В табл. 3 наведено розрахунок співвідношення введеного в експлуатацію житла та потрібного обсягу житла для ліквідації житлової черги (без врахування зносу житлового фонду).

Як бачимо з даної таблиці, обсяги введення житла по відношенню до необхідних для ліквідації житлової черги є меншими в десять разів. Квартирна черга за 1991—2009 роки зменшилася більше ніж удвічі. Але станом на початок 2010 року на квартирному обліку перебувало 1174 тис. сімей та однаків, тоді як протягом 2009 року отримали житло 11 тис. черговиків, що становить 0,94% загальної житлової черги. Це вказує на те, що житло в основному купується багатими особами або будується індивідуальними забудовниками як додаткове і не йде на забезпечення черговиків. Разом з тим, значно зростає середня

Таблиця 2. Частка введеного в експлуатацію житлового фонду, що йде на заміщення житлового фонду, введеного з експлуатації

Роки	Площа житлового фонду на кінець року, млн. м ²	Введене в експлуатацію протягом року житло, млн. м ²	Виведене з експлуатації протягом року житло, млн. м ²	Частка введеного в експлуатацію житлового фонду, що йде на заміщення житлового фонду, введеного з експлуатації, %
2002	1031,7	6,073	0,4	6,14
2003	1035,7	6,433	2,4	37,82
2004	1040	7,566	3,3	43,17
2005	1046,4	7,816	1,4	18,12
2006	1049,2	8,628	5,8	67,55
2007	1057,6	10,244	1,8	18,00
2008	1066,64	10,496	1,5	13,87
2009	1072,24	6,4	0,8	12,50

* Розраховано автором згідно [2, 5]

площа квартир, що суттєво зменшує їх кількість по відношенню до житлового фонду (рис. 4).

У 1990 році середній розмір квартири становив 62,5 м², у 1995р — 73,4 м², у 2000р — 88,2 м², у 2008 році даний показник досяг максимального значення — 111,7 м², тільки у 2009 році відбулося деяке його зниження, що пояснюється збільшенням в умовах кризи введення в експлуатацію житла економ-класу. Звичайно, збільшення розміру квартири позитивно впливає на житлові умови тих, хто отримує це житло, але при цьому ті, для кого житлова проблема лишається невирішеною, не в змозі його придбати, адже більша площа житла тісно корелює з вищою вартістю. При цьому Україна продовжує відставати за забезпеченістю житлом від більшості країн світу (табл. 4).

Інформація, наведена в табл. 4. вказує на суттєве відставання України від більшості країн розвинених країн. Житлова забезпеченість країн колишнього соціалістичного блоку (Польща, Литва, Латвія), а також Росії є порівняною з Україною. Це вказує, що означені країни також стикаються з проблемою нестачі житла. Від країн лідерів за житловою забезпеченістю — Норвегії та США — Україна відстає відповідно в 3,2 та 2,7 рази.

Загалом динаміка житлової забезпеченості в Україні позитивна (рис. 5).

Однак, темпи приросту даного показника є незначними. Причому до позитивних тенденцій забезпеченості житлом треба ставитися обережно, адже на них впливають два фактори першого порядку: зміна житлового фонду за рахунок введення в експлуатацію новозбудованого житла та динаміка населення. Застосовуючи факторний аналіз, нами розраховано вплив обох факторів на динаміку забезпеченості житлом в Україні (табл. 5).

Результати розра-

Таблиця 3. Співвідношення введеного в експлуатацію житла та потрібного обсягу житла для ліквідації житлової черги (без врахування зносу житлового фонду)

Роки	Кількість сімей та однаків у квартирній черзі	Необхідна площа, щоб ліквідувати житлову чергу*, млн. кв. м	Відношення введеного в експлуатацію житла до необхідної житлової площі, %
1990	2638	131,9	13,2
1995	2411	120,55	7,19
2000	1765	88,25	6,30
2001	1624	81,2	7,31
2002	1533	76,65	7,92
2003	1460	73	8,81
2004	1414	70,7	10,70
2005	1323	66,15	11,82
2006	1300	65	13,27
2007	1252	62,6	16,36
2008	1216	60,8	17,26
2009	1174	58,7	10,90

* Розрахунок необхідної площі для ліквідації житлової черги здійснювався, виходячи з того, що середня площа квартири в 1990 році становила 52,2 м кв. Дана площа вважалася необхідною для задоволення житлової потреби одного черговика, адже в житловій черзі перебувають і сім'ї, і однаки.

Джерело: розраховано автором згідно [5].

хунків впливу житлового будівництва та зменшення населення на забезпеченість житлом в Україні, наведені в табл. 5, вказують, що останній фактор в усі роки вносив вагомий вклад в забезпеченість житлом, а в 2001, 2007, 2008 та 2009 роках — мав переважаючий вплив. Тому динаміка даного показника може суттєво погіршитися, якщо вдасться поліпшити демографічну ситуацію в Україні. Останнє пов'язано з ефективністю регулювання ринку доступного житла.

Динаміка забезпеченості житлом досить адекватно апроксимується лінійним трендом (коефіцієнт достовірності апроксимації $R^2 = 0,9918$):

$$Y(t) = 17,44 + 0,3044t \quad (3),$$

де Y — житлова забезпеченість на кінець періоду, m^2 на 1 жителя;

t — умовний час, коли за початок відліку взято 1990 рік.

Припустимо, що стан справ з будівництвом житла та тенденції в демографічній сфері в Україні залишаться такими ж, як і були, а в інших країнах забезпеченість житлом залишатиметься стабільною.

Тоді використовуючи дані таблиці 5 та формулу (3) неважко підрахувати кількість років, необхідних Україні для досягнення рівня забезпеченості європейських країн (табл. 6).

Як бачимо з даної таблиці, при вищезначених умовах Україна за забезпеченістю житлом зможе зрівнятися з Угорщиною лише через 17 років, з Німеччиною — через 57 років, з Норвегією — аж через 168 років! Наведені в таблиці дані вказують, що без суттєвого прискорення будівництва житла в Україні ситуацію з поліпшенням житлових умов населення суттєво поліпшити не вдасться.

ВИСНОВКИ

Отже, можемо констатувати наявність значного суспільного попиту на житло, який не задовольняється існуючим ринком житла. Суспільні потреби в житлі перевищують пропозицію житла в Україні. Навіть якщо гіпотетично допустити, що якимось чином все новозбудоване житло буде доступне за ціною тим, хто його потребує, обсяги його зведення є настільки незначні, що суттєвого зменшення житлової проблеми можна очікувати лише через десятки років. А якщо врахувати накопичення зносу житлових будинків, відновлення та реконструкція яких вже тривалий час не здійснюються у потрібному обсязі, то сучасний стан справ у будівельному секторі не дозволить вирішити житлову проблему в принципі. Тому проблема з житловим забезпеченням в Україні має дві сторони.

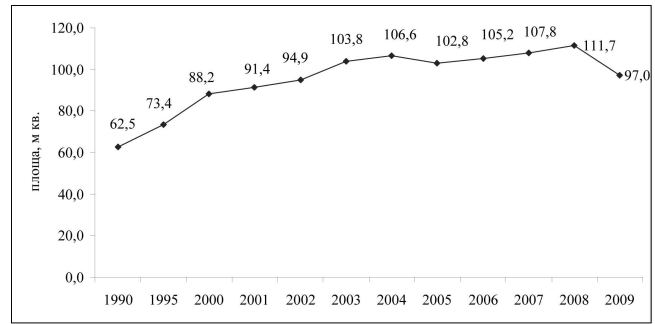


Рис. 4. Динаміка середньої площі новозбудованих квартир

Джерело: побудовано автором згідно [5].

Таблиця 4. Забезпеченість населення житлом по країнах світу

Країна	Житлова забезпеченість, кв.м/особу	Процентне відношення до лідера % (Норвегія = 100%)	Рік оцінки
Норвегія	74	100	2006
США	65	87,8	2006
Данія	50,6	68,4	2003
Швеція	44,4	60	2003
Великобританія	44	59,5	2001
Швейцарія	44	59,5	2000
Нідерланди	41	55,4	2000
Німеччина	40,1	54,2	2002
Австрія	38,3	51,8	2003
Франція	37,5	50,7	2002
Фінляндія	36,3	49,1	2002
Ірландія	35	47,3	2002
Словенія	29,5	39,9	2002
Чехія	28,7	38,8	2001
Угорщина	28	37,8	2001
Естонія	27,7	37,4	2003
Словаччина	26	35,1	2001
Латвія	23,9	32,3	2003
Литва	23	31,1	2003
Польща	22,2	30	2002
Росія	21,1	28,5	2006
Україна	23	31,1	2009

* Джерело: [9], по Україні [5].

З одного боку, вартість житла в більшості регіонів настільки висока, що воно доступне лише громадянам з доходами, значно вищими за середні. З іншого боку, потужності будівельного комплексу України значно відстають від суспільних потреб у житлі. Тому регуляторні дії держави, спрямовані лише на стимулювання платоспромож-

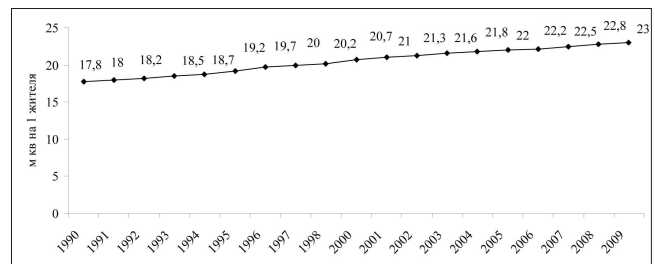


Рис. 5. Динаміка забезпеченості житлом в Україні

Джерело: побудовано автором згідно [5].

ного попиту, не зможуть поліпшити суттєво стан справ у сфері забезпечення житлом. Для цього необхідно збільшення його пропозиції. Цього можна досягти шляхом:

а) залучення інвестицій в будівельний сектор. Зазначимо, що поширена думка, що проблему інвестування у будівництво житла вирішить іпотека, є лише частково правильною. Іпотека у всі роки концентрувалася навколо перерозподілу житла. Навіть у випадку іпотечного кредитування на первинному ринку тільки незначна частка його спрямовувалася власне на будівництво. Решта іпотечних кредитів надавалося під вже збудоване нове житло. Але для його зведення будівельним організаціям потрібні кошти. З іншого боку і, реальних будівельних потужностей в Україні явно недостатньо;

б) паралельно вищезначеній меті не менш важливим є технологічне переоснащення виробництва будівельних матеріалів. У іншому випадку суттєве збільшення обсягів житлового будівництва можливе лише при високій імпортозалежності;

в) для збільшення пропозиції новозбудованого житла суттєву роль буде відігравати сучасне технологічне переоснащення будівельних організацій, інакше будуватиметься житло низької якості з високою матеріало- та трудомісткістю.

Література:

1. Введення в експлуатацію житла за I півріччя 2010 року. — Режим доступу: http://ukrstat.gov.ua/express/expr2010/08_10/197.zip

Таблиця 6. Час, потрібний Україні, щоб зрівнятися з іншими країнами по показнику забезпеченості житлом

Країна	Кількість років
Норвегія	168,2
США	138,6
Данія	91,3
Швеція	71,0
Великобританія	69,6
Швейцарія	69,6
Нідерланди	59,8
Німеччина	56,8
Австрія	50,9
Франція	48,3
Фінляндія	44,3
Ірландія	40,1
Словенія	22,0
Чехія	19,4
Угорщина	17,1
Естонія	16,1
Словаччина	10,5
Латвія	3,6
Литва	0,7

Джерело: власні розрахунки згідно (3) та даних табл. 4.

Таблиця 5. Вплив зміни житлового фонду за рахунок введення в експлуатацію новозбудованого житла та зменшення населення на динаміку забезпеченості житлом в Україні

Роки	Приріст показника забезпеченості житлом, м ² на 1 жителя	Абсолютний вклад факторів, м ² на 1 особу		Питома вага факторів, %	
		зміна чисельності населення	будівництво нового житла	зміна чисельності населення	будівництво нового житла
2001	0,41	0,23	0,18	55,03	44,97
2002	0,30	0,12	0,19	38,74	61,26
2003	0,26	0,08	0,17	32,47	67,53
2004	0,25	0,09	0,16	36,31	63,69
2005	0,30	0,14	0,17	44,87	55,13
2006	0,20	0,06	0,14	30,43	69,57
2007	0,32	0,18	0,13	57,30	42,70
2008	0,31	0,20	0,11	62,99	37,01
2009	0,21	0,12	0,09	56,94	43,06

Джерело: розраховано автором згідно [5], [6].

2. Введення в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир. — Режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua/>

3. Гречаник В.П. Державна політика житлового будівництва в Україні як чинник людського розвитку / В.П. Гречаник, С.М. Васильченко // Вісник прикарпатського університету. — 2009. — №7. — Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Vpu/Ekon/2009_7/9.pdf

4. Гусев А.Б. Доступність жилья в России и за рубежом / А.Б. Гусев. — Режим доступу: <http://www.kapital-rus.ru/index.php/articles/article/610/>

5. Житловий фонд. — Режим фонд: <http://ukrstat.gov.ua/> — заголовок з екрану.

6. Кількість громадян, що користуються правом першочергового придбання житла та перебувають на квартирному обліку обліку станом на 01.01.2010 року — довідка мінрегіонбуду.

7. Кількість населення. — Режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua/> — заголовок з екрану.

8. Кошева А.М. Особливості державного регулювання житлової сфери в умовах фінансово-економічної кризи / А.М. Кошева // Теоретичні та прикладні питання державотворення. Електронне наукове фахове видання. — 2010. — №6. — Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/tppd/2010-6/zmist/R_2/Koscheva.pdf

9. Обеспеченность населения жильем по странам мира. — Режим доступу: <http://www.urban-planet.org/materials/ratings/2007-Ranking-Living-Space-Per-Capita-Bu-Country.pdf>

10. Ровенський Ю. Перспективи розвитку іпотечно-го ринку / Ю. Ровенський // Фінансовий ринок України. — 2005. — №1. — С.14—15.

11. Соковець Т.В. Оцінка забезпеченості доступним житлом населення України / Т.В. Соковець // Вісник Дніпропетровської фінансової академії. — 2010. — №1. — С. 40—46.

12. Спаських Н.М. Формування і функціонування іпотечних інститутів на регіональному житловому ринку / Н.М. Спаських // Коммунальное хозяйство городов. — 2008. — №52. — С.192—196.

13. Шевченко О.Ю. Проблема валютизації іпотечно-го кредитування / О.Ю. Шевченко // Економіка та управління підприємствами машинобудівної галузі: проблеми теорії та практики. — 2009. — № 4 (8). — С. 105—114. *Стаття надійшла до редакції 30.10.2010 р.*