

## ВІДТВОРЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ЯК ЕКОНОМІЧНИЙ ПРОЦЕС

*Розглядається процес відтворення житлового фонду як капіталу, його різні стадії. Аналізується управління відтворенням житлового фонду на державному та регіональному рівнях, оцінюються відповідні фінансові потреби.*

**Ключові слова:** житловий фонд, капітальний ремонт, модернізація, реконструкція, реновація, відтворення.

Житловий фонд України у 2010 році становив 10,2 млн. будинків загальною площею 1066,6 млн. кв.м, у тому числі житловий фонд комунальної власності - 238,2 тис. будинків загальною площею 67,5 млн. кв.м. Житловий фонд за роками побудови розподілений таким чином: 43 % - побудовано до 1960 р., 24 % - у 1961- 1970 рр., 16,1 % - у 1971-1980 рр., 10,5 % - у 1981-1990 рр. І лише 6 % житла збудовано після 1991 р.

Старий житловий фонд здебільшого перебуває в незадовільному технічному стані. До категорії ветхих та аварійних житлових будинків віднесено 60,7 тис. житлових будинків загальною площею 5,1 млн. кв.м, тобто 0,6% житлового фонду країни, де постійно проживають 145,7 тис. мешканців. Тільки за 2009 рік кількість аварійних будинків зросла на 1081 одиниць (6,2 %), загальна площа житла зменшилася на 438 тис. кв. м (4,7 %). Житловий фонд будинків перших масових серій (1960-1970-х рр. забудови) становить близько 72 млн. кв. м і також потребує заміни або реконструкції.

Розглянемо економічний аспект цієї проблеми.

В економічній науці під відтворенням фондів (капіталу) розуміють виробництво як неперервний процес в нерозривному взаємозв'язку з розподілом, обміном і спожи-

ванням [1]. Процес відтворення житла як основних фондів житлової сфери покликаний забезпечити їхнє неперервне оновлення у зв'язку з постійною зміною чисельності і структури населення. Форми відтворення можуть бути різноманітні: будівництво, реконструкція, модернізація, капітальний ремонт [0-12]. Процес відтворення житлового фонду в наведених роботах в основному оцінюється як відновлення технічних характеристик житла. З економічних позицій, покращання якості житла і задоволення потреб населення в житлі забезпечується реновацією

житлового фонду, яка відображає увесь процес відтворення [13, с. 74] і здійснюється за рахунок амортизаційних та інших коштів власників. Різні форми відтворення взаємно доповнюють одна одну в єдиному відтворювальному процесі, дозволяючи зберігати, удосконалювати і розширювати житловий фонд відповідно до потреб населення (таб.1).

Таблиця 1

<b>Техніко-економічний зміст процесу відтворення житлового фонду</b>	
Розширене відтворення – реновація	
Створення нової вартості	
Будівництво	Реконструкція
Створення нового житлового фонду	Зміна зовнішніх габаритів або положення будівлі: надбудова, прибудова, заміна інженерного устаткування, підвищення експлуатаційного рівня, поліпшення архітектурної виразності будинків і благоустрою прилеглих територій.
	Просте відтворення – модернізація
	Часткове або повне усунення морального зношення шляхом відновлення або поліпшення споживчих властивостей будівель. У ході її здійснюється приведення експлуатаційних якостей та інженерного устаткування будинку у відповідність до сучасних вимог перепланування житлових будівель із зміною основних техніко-економічних показників (кількості і площі квартир, будівельного об'єму, загальної площі).
	Часткове просте відтворення – капітальний ремонт
	Комплекс робіт з часткової або повної заміни конструктивних елементів та інженерних систем, відновлення основних фізико-технічних, естетичних і споживчих якостей будівель, втрачених у процесі експлуатації.

Будівництво нового житла в Україні не забезпечує навіть простого відтворення Житлового фонду. За результатами розгляду стану житлового фонду стає очевидним, що в Україні назріла нагальна потреба в здійсненні реновації житла. Зрозуміло, що лише за державні кошти, або без державної підтримки вирішити питання реновації житлового фонду на сучасному етапі неможливо. Обов'язковою умовою виділення коштів з державного бюджету повинно бути співфінансування з місцевих бюджетів, залучення коштів співвласників багатоквартирних будинків та залучення ними кредитних ресурсів [0, с. 77].

Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки передбачено фінансування за рахунок коштів державного бюджету заходів з технічного переоснащення житлово-комунального господарст-

ва у сумі 23325,9 млн грн, зокрема на реконструкцію та капітальний ремонт житлових будинків із застосуванням енергозберігаючих технологій і обладнання - у сумі 1758,0 млн грн, а також передбачено надання державної підтримки для реалізації інвестиційних проектів з технічного переоснащення та капітального ремонту житлових будинків, в яких утворюються нові або вже функціонують об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, у розмірі 10580, 5 млн грн. — загалом до 12 млрд грн., що є недостатнім для забезпечення відтворення житлового фонду.

Нагальні ж потреби реновації становлять до 80 млн.кв. м, що при умовній вартості 4000 грн/кв.м. потребуватиме до 320 млрд грн.

**Висновки.** У розглянутих дослідженнях з питань відтворення житлового фонду немає повної єдності у поглядах. Узагальненим поняттям є реновація житлового фонду як циклічний процес, який включає послідовність етапів: будівництво, капітальний ремонт, модернізація, реконструкція, знесення і нове будівництво.

Без державної підтримки, створення нового механізму відтворення житлового фонду як капіталу власника вирішити питання реновації неможливо. Обов'язковою умовою виділення коштів з державного бюджету на технічне відновлення житлового фонду повинно бути співфінансування з місцевих бюджетів, залучення коштів співвласників багатоквартирних будинків та залучення ними кредитних ресурсів.

#### **Список використаних джерел**

1. Рынок, бизнес, коммерция. Толковый терминологический словарь. - М.: ИВЦ «Маркетинг», 2006. - 404 с.
2. Бузырев В. В. Экономика жилищной сферы / Бузырев В. В., Чекалин В. С. - М. : Инфра- М, 2001.-256 с.
3. Блех Е. М. Экономические проблемы морального износа и модернизации жилых зданий / Е.М. Блех. - М.: Стройиздат, 1985. - 160 с.
4. Попов Г. Т. Планирование и проектирование капитального ремонта жилых и общественных зданий / Г. Т. Попов. - Л. : Стройиздат, Ленингр. отд., 1987. - 183 с.
5. Бубес Э. Я. Оптимальное перспективное планирование капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда / Э. Я. Бубес, Г. Т. Попов, К. Л. Шарлыгина; под ред. Э. Я. Бу- беса. - Л. : Стройиздат, Ленингр. отд., 1980. - 192 с.
6. Соколов В. К. Реконструкция жилых зданий / В. К. Соколов. - М.: Стройиздат, 1986. - 248 с.

7. Смирнов Е. Б. Методологические и методические основы воспроизводства жилищного фонда крупного города в условиях экономики переходного периода: дис. ...доктора экон. наук : 08.00.05. / Е. Б. Смирнов. - СПб., 1998. - 421 с.
8. Березин А. О. Методические основы совершенствования структуры воспроизводства жилищного фонда крупного города в современных условиях (на примере Санкт-Петербурга) : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. экон. наук : спец. 08.00.05. / А. О. Березин. - СПб, 2002. - 20 с.
9. Рогожан А. Н. Методы социальной и экономической оценки реконструкции городской застройки / А. Н. Рогожан. - М., 1982. - 28 с.
10. Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій: Постанова Кабінету Міністрів України від 14 трав. 1999 р. № 820 // Офіц. вісн. України. - 1999. - №20.-Ст. 163.
11. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду : Закон України від 22 грудня 2006 року № 525-У // Офіц. вісн. України. - 2007. - № 2. - Ст. 64.
12. Агеева Г. М. Оптимізація енерговитрат як об'єкт технічного регулювання / Агеева Г. М. // Державний науково-дослідний та проектно-вишукувальний інститут «НДІпроектреконст-рукція». - 2007. - Вип. 8. - 488 с.
13. Олійник Н. Концептуальні підходи до формування стратегії реновації житлового фонду / Наталія Олійник // Вісн. НАДУ. - 2009. - № 4. - С. 71-79.

***Annotation.** Renovation of housing is considered as a process of reproduction of capital that goes through various stages/ The governance of housing renovation at the state and regional levels is analyzed, appropriate financial needs are estimated.*

***Key words:** housing, capital repair, modernization, reconstruction, renovation.*

УДК 330.1

**В.Є. Юринець**, д.ф.-м.н., професор, ЛНУ ім. І. Франка, м. Львів;

**О.М. Синицький**, к.ф.-м.н., доцент, **І.С. Гавука**, к.е.н., доцент, ЛНАУ, м. Львів

## **СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОЦЕСИ НА МЕЖІ ДИНАМІЧНОГО ХАОСУ**

*В статті розглянуто проблемні напрями соціально-економічних процесів визначено динамічний хаос.*