

БУДІВНИЦТВО

УДК 368.(075.8); 332.8

В. Р. Сердюк, д-р техн. наук, проф.;

І. С. Гучок, студ.;

Лі Дань, студ.

УКРАЇНА І КНР: ПОРІВНЯННЯ ОСНОВНИХ ПОКАЗНИКІВ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА

Проаналізовано динаміку будівництва та стан забезпечення населення житлом в Україні та КНР. Виявлено негативні фактори, що гальмують вирішення житлової проблеми, та запропоновано шляхи їх усунення.

Вступ

Для сучасної України та Китаю з 1,3 млрд населенням вирішення житлової проблеми — одне з ключових соціально-економічних завдань. Будівництво житла, з одного боку, є індикатором процесів, які відбуваються в цілому в економіці держави та регіонів, з іншого — забезпеченість населення житлом є індикатором соціально-економічного розвитку суспільства.

В умовах ринкової економіки доступність житла визначається багатьма факторами, до яких слід віднести, насамперед, платоспроможність населення, доступність кредитів та земельних ділянок, умови ведення бізнесу тощо.

Як відомо, збалансованість попиту та пропозиції житла суттєво зменшує корупційну складову в його вартості, оскільки за недостатніх обсягів будівництва ціна вартості житла суттєво зростає. Відповідно до міжнародних стандартів для пропозиції житла його має будуватись не менше 1 м² на людину в рік.

Метою роботи є дослідження сучасного стану будівництва житла в Україні та КНР та визначення пріоритетних напрямків його розвитку.

Аналітичні дослідження

Багато років поспіль житлова проблема в Україні не втрачає своєї гостроти. Середня забезпеченість житлом становить 23 м² загальної площі на одну особу, що значно менше, ніж в європейських країнах, де цей показник складає 30—35 м² на людину [1].

Навіть у найуспішніший рік для будівництва житла в Україні (2008) обсяг введеного в експлуатацію житла (10,4 млн м²) становив близько 50 % від «рекордного» показника 1987 року, коли було побудовано 21,256 млн м², а в 2009 році — лише 29,7 % показника 1987 року. Динаміка введення в експлуатацію житла показана на рис. 1 [2].

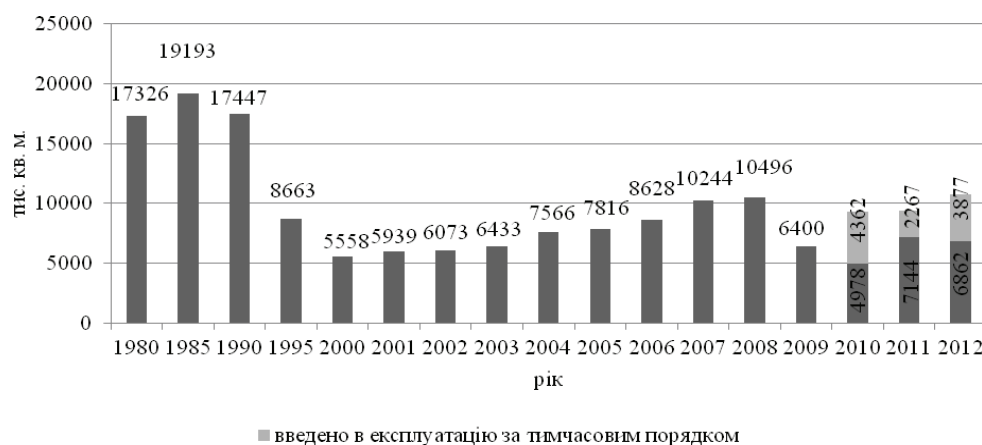


Рис. 1. Динаміка будівництва житла в Україні

В 2010 році в Україні було введено в експлуатацію 9,339 млн м² житлових будинків, із них 46,7 % припадало на садові, дачні будинки та будинки, які були побудовані у сільській місцевості самовільно без проекту в попередні роки, але зареєстровані в Бюро технічної інвентаризації як нове будівництво, за спрощеною схемою. Органи Державної статистики зазначили, що в 2012 році був досягнутий рекордний показник будівництва житла в історії незалежної України — 10,75 млн м², що на 14,2 % перевищує значення показника 2011 року. Таке «зростання» зумовлено тим, що 36,1 % загального обсягу житла (3,88 млн м²) були введені згідно з тимчасовим порядком прийняття в експлуатацію садових, дачних будинків та житлових будинків, побудованих без дозволу на виконання будівельних робіт.

Таким чином, в останні три роки має місце штучне підвищення показника введення нового житла (табл. 1), що підтверджено даними, показаними на рис. 2.

Таблиця 1

Введення в експлуатацію житла за 2008—2012 рр.

Рік	2008	2009	2010	2011	2012
Введено в експлуатацію житла, тис. м ²	10496	6400	9339	9410	10750
В тому числі введено в експлуатацію за Тимчасовим порядком, тис. м ²	—	—	4362	2267	3877

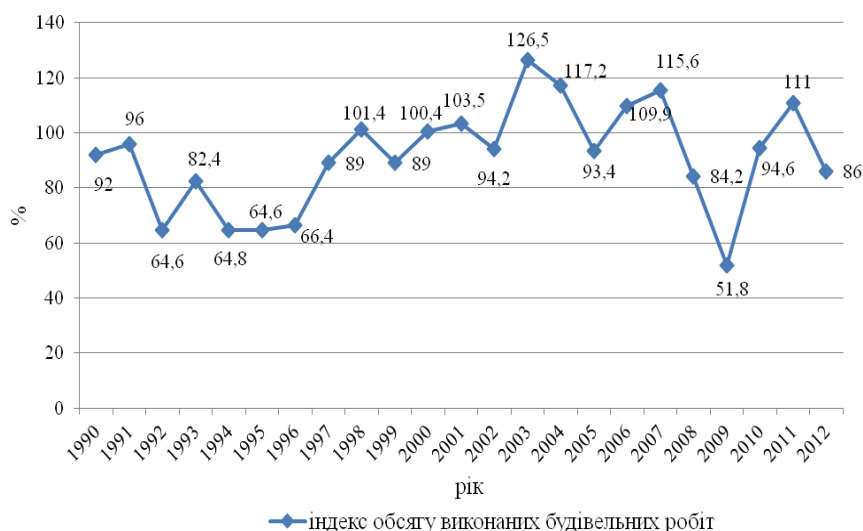


Рис. 2. Зміна обсягів будівельних робіт (у % до відповідного попереднього періоду)

Як видно з рис. 2, підприємства України у 2012 році скоротили виконання будівельних робіт на 13,8 %, у порівнянні з минулорічним показником. У 2012 році будівельних робіт було виконано на суму 62,3 млрд грн у порівнянних цінах [2].

Як свідчить міжнародний досвід, успішність житлового будівництва безпосередньо залежить від обсягів інвестицій, а стабільність останніх — від їх структури. В середньому щороку населення фінансувало 55—65 % новозбудованого житла.

За даними Мінрегіонрозвитку у 2012 році в Україні нараховувалось 16654 об'єктів незавершеного будівництва, у тому числі 3785 житлових будівель, з яких: 2510 — будівництво яких припинено чи законсервовано; 1275 — у стадії будівництва. А це означає, що величезна сума коштів є «замороженими», а інша частина — просто втрачена.

На квартирному обліку в 2012 році перебувало 1083,7 тис. сімей та однаків, з яких 284,2 тис. користуються правом першочергового, а 96,3 тис. — позачергового одержання житла. Як правило, житлові права громадян в Україні реалізуються державою шляхом безоплатного надання квартир, які надалі можуть бути приватизовані. Але масштаби задоволення потреб громадян у власному житлі надзвичайно малі. Так, протягом 2000—2012 років щорічно поліпшували житлові умови лише близько 1—1,5 % черговиків від загальної їх кількості станом на початок року [3].

В розвинених країнах світу держава створює сприятливі умови для придбання або будівництва житла. Цьому сприяє високий рівень заробітної плати, низька вартість залучених забудовником коштів. Доступність житла в середньому становить 4—6 років. В Україні навпаки — кредитні ставки надзвичайно високі (20 % і більше), а рівень заробітної плати в середньому у 10 разів менший.

Крім того, Україна є одним із світових лідерів за рівнем диференціації доходів і статків населення, у тому числі у забезпеченні житлом. Так, за щорічною доповіддю Програми розвитку ООН (ПРООН), опублікованою у 2009 році, доцільне співвідношення доходів (дохід 10 % найбагатших до 10 % найбідніших) становить в Україні — 7,9. Середня вартість житла в 2012 році в Україні становила 4660 грн за м², відповідно вартість однокімнатної квартири площею 36 м² коливається в межах 25—120 тис. дол. в залежності від регіону. За даними Держкомстату, середня зарплата працівників становить 3233 грн. В разі отримання мінімальної заробітної плати (1147 грн) термін накопичення коштів для житла подовжується до настання пенсійного віку.

Введення податку на нерухомість, спрощення дозвільної системи будівництва, забезпечення функціонування прозорого ринку земельних ділянок під забудову, перехід до масової забудови індивідуального малоповерхового житла, впровадження поточної організації будівництва є першочерговими заходами, які можуть забезпечити суттєве зростання доступності житла, за рахунок усунення корупційної складової та зменшення його собівартості [4]. Основні проблеми будівництва житла в Україні показані на рис. 3.

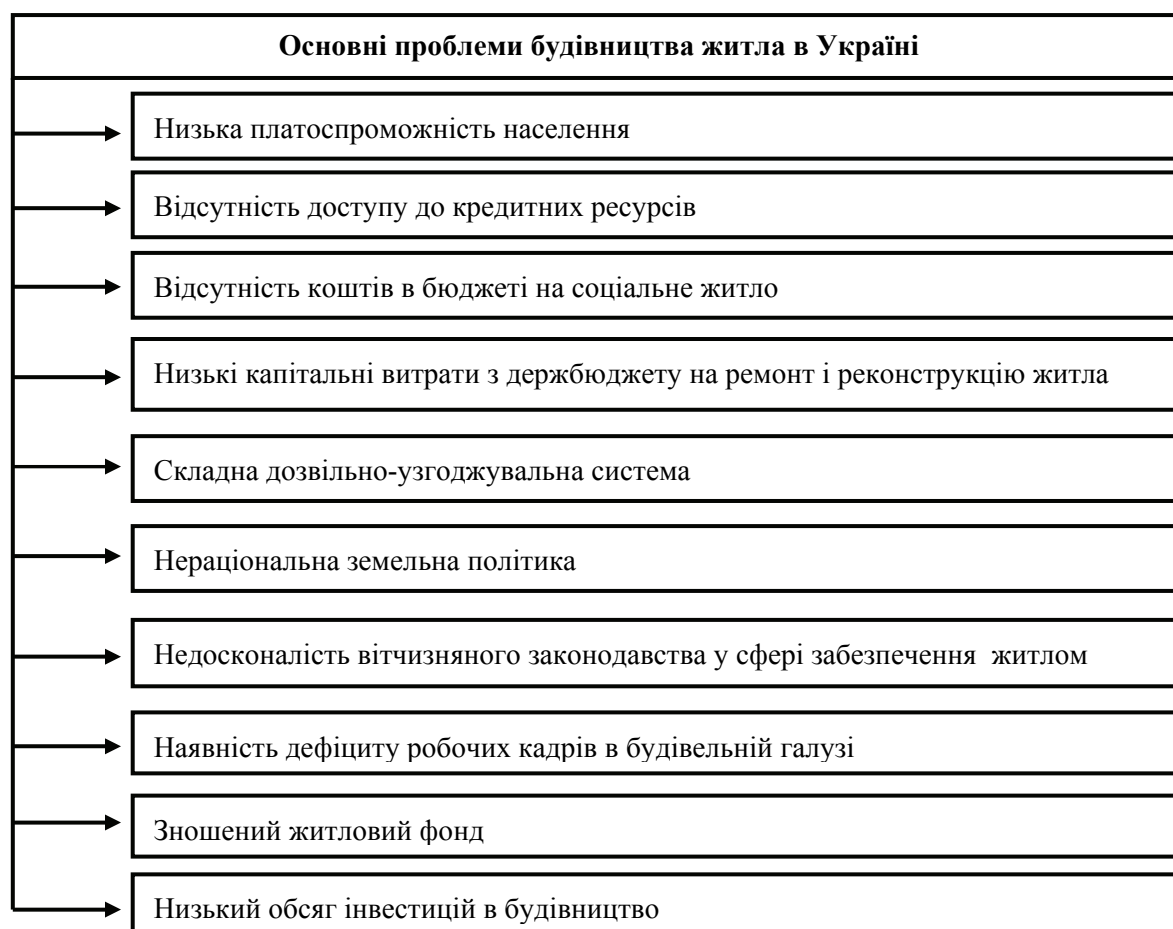


Рис. 3. Основні проблеми будівництва житла в Україні

Введення в дію Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», постанови Кабінету Міністрів України № 343 від 25.04.2012 року «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» має відіграти позитивну роль на вирішенні житлової проблеми в Україні.

Досить показовим та неоднозначним є досвід КНР щодо вирішення житлової проблеми найбільшої за чисельністю країни світу. Протягом 30 останніх років ця країна демонструє стабільне зростання ВВП в межах 9—12 %. Нині Китай випередив Японію і займає 2-ге місце в світі за величиною номінального ВВП (7298,1 млрд дол.), поступаючись тільки США.

Суттєва нестача житла тривалий час залишалася «больовою точкою». З 90-х років минулого століття в Китаї, завдяки переходу на ринкові відносини у сфері використання державних земельних ділянок та придбання житла, галузь нерухомості стала швидко розвиватися. Поряд із цим в

КНР в процесі будівництва житлових будинків більше уваги приділяється використанню екологічно чистих будматеріалів та покращенню інфраструктури та екології житлових кварталів [5].

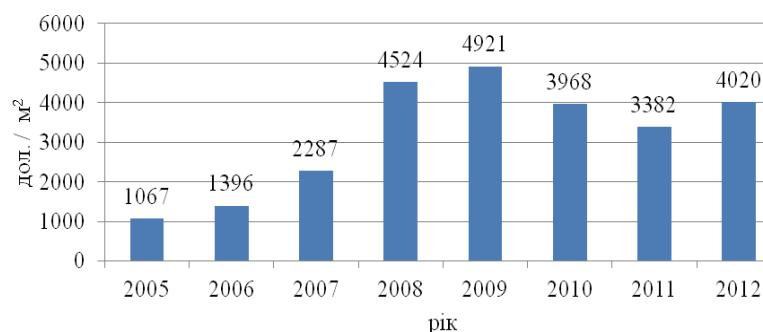
Як видно з табл. 2, інвестиції в нерухомість в КНР зросли в 2012 році на 16,2 %, що трохи нижче, ніж річний темп зростання в 16,79 % у проміжку між січнем і листопадом, — повідомляє Національне бюро статистики КНР [6].

Таблиця 2

Динаміка обсягів інвестицій в житлове будівництво КНР

Рік	Інвестиції в нерухомість, млрд дол.	Інвестиції в житло, млрд дол.	Питома вага інвестицій в житло, %
2008	485	350,5	72,3
2009	575	407	70,8
2010	766	540	70,5
2011	980	703	71,7
2012	1139,7	784	68,8

Протягом останніх 10 років ціни на житло в КНР значно виросли. Динаміка середньої вартості 1 м² житла в Пекіні показана на рис. 4 [5]. З 2000 по 2012 рік середня вартість 1 м² квартири у Пекіні зросла у 4 рази в доларовому еквіваленті. Таке швидке зростання цін на житло характерне не тільки для Пекіну. В більшості китайських міст реальні ціни також суттєво виросли протягом останніх років. Зокрема на Півдні та Сході вартість житла є вищою, ніж в Центральній частині країни та Заході. 55 % будівництва припадає на будівлі у державній власності, які не мають ринкових цін. Агресивні покупки ділянок під будівництво державними компаніями привели до значного зростання цін на землю — державні компанії платять у середньому на 27 % вище ціну за аналогічну землю в порівнянні з приватними компаніями. Таким чином, з 2003 по 2007 роки питома вага вартості землі у вартості будинку в Пекіні коливалася від 30 % до 40 %, в 2008—2010 рр. цей показник виріс до 60 %.

Рис. 4. Динаміка середньої вартості 1 м² житла в Пекіні

Згідно з даними Мінбуду КНР в 2012 році ціна житла зі зручностями в Шанхаї в 15 разів перевищувала річний дохід сім'ї з середніми доходами, а в Пекіні — в 12 разів. Якщо за кордоном ціна середньої квартири приблизно дорівнює зарплаті середнього службовця за 3—5 років, то в Китаї вартість квартири для пересічних городян становить 15—25 річних зарплат.

Значне зростання цін на житлову нерухомість, особливо в великих і середніх містах країни, означає, що багатство в формі грошових коштів і основних фондів зосереджується в районах з розвинутою економікою і сприятливим середовищем проживання, у нечисленній групі людей з високими доходами, в основному спекулянтів і бізнесменів, що займаються житловою нерухомістю. Громадяни з низькими доходами не встигають за швидкозростаючими цінами на житло, їх платоспроможність в цьому секторі знижується [7].

Найвища вартість 1 м² в місті Шанхай (4020 дол.) та в Пекіні (3790 дол.) (табл. 3) [6].

Високі ціни на житло у КНР змушують громадян вдаватися до оригінальних рішень, влаштування житла у вигляді «капсул» або «сот». В місті Шеньчжень провінції Гуандун винахідливі підприємці почали продавати так звані «корабельні контейнери для житла» [8].

Рейтинг міст згідно середньої вартості 1 м² житла на первинному ринку

Рейтинг	Середня вартість 1 м ² житла на первинному ринку у 2012 році		
	місто	юань	дол.
1	Пекін	25329	4020
2	Шанхай	23874	3790
3	Шеньчжень	23679	3759
4	Санья	19461	3089
5	Шеньчжень	19054	3024
6	Ханчжоу	18244	2896
7	Гуанчжоу	15062	2391
8	Сяминь	14430	2290
9	Нінбо	14311	2272
10	Нанкін	13910	2208

Китай є однією з найгустонаселеніших країн світу. В 2012 р. в Китаї середня житлова площа на одну людину склала 32,9 м², збільшившись на 2,8 м² в порівнянні з 2007 р. На рис. 5, 6 показані порівняльні показники забезпечення населення житлом та порівняльні обсяги будівництва житла на 1 тис. населення в Україні та КНР.

За даними офіційної статистики України та КНР в кризовому 2009 році було побудовано відповідно 6,4 млн м² та 577 млн м². Тоді як в 2012 р. в Україні — 6,873 млн м² (без садових, дачних та самобудів), а в Китаї — 790,32.

Основним показником, що відображає стан будівельної галузі, є будівництво на душу населення в країні в доларах. У 2011 році на 1 особу в Україні припадало 115 дол., що в 3 рази менше, ніж в КНР (375 дол.). Динаміка будівництва на душу населення в Україні та Китаї показана на рис. 7 [9].

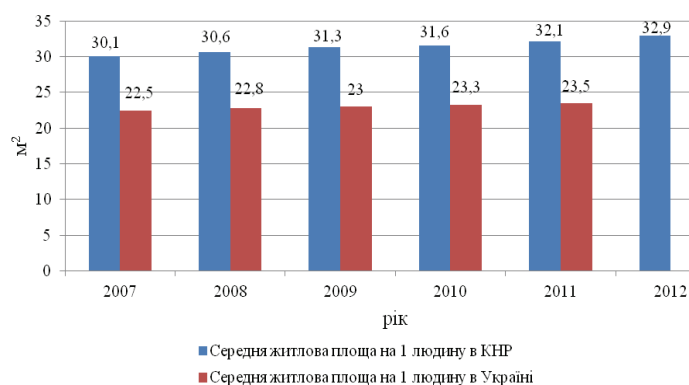


Рис. 5. Динаміка забезпечення житлом на одну людину в КНР і Україні

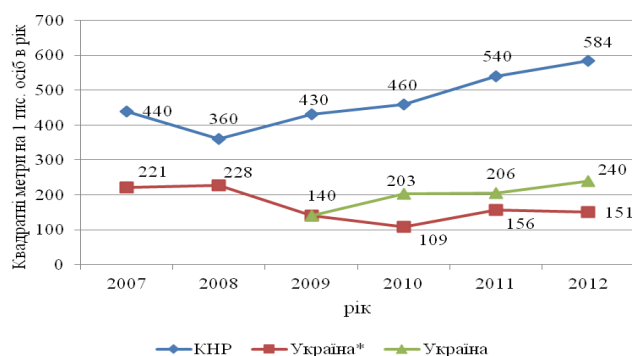


Рис. 6. Порівняльні обсяги будівництва житла в Україні та КНР на 1 тис. осіб : * — без урахування житла, введеного відповідно до тимчасового порядку

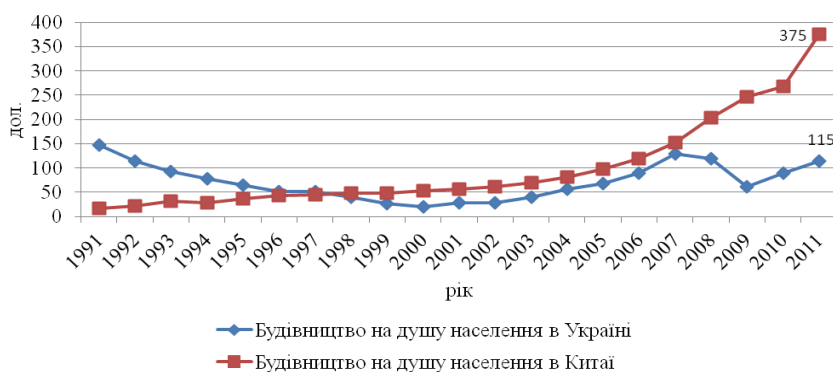


Рис. 7. Динаміка будівництва на душу населення в Україні та Китаї, дол.

Висновки

У сучасних умовах розвитку економіки України важливою проблемою є забезпечення населення житлом. На сьогодні на пересічного українця припадає 23,5 м² загальної площі, що в 2—3 рази поступається показникам країн ЄС.

За міжнародних стандартів будівництва житла не менше 1 м² на людину у рік в Україні буде 0,13—0,2, в Китаї — 0,584, що в 3—4 рази більше, ніж в Україні. Стає очевидним, що обсяги будівництва житла в Україні мають бути збільшені в 4—5 раз і доведені до 45—46 млн м² в рік. За таких умов пропозиція житла буде відповідати попиту і корупційна та комерційна складові у вартості житла будуть наближені до загальноприйнятого рівня рентабельності 15—25 % і вартість житла знизиться в 2—3 рази.

З урахуванням досвіду Китаю в Україні необхідно створити прозорий ринок земельних ділянок, які мають відкрито продаватись державним та приватним забудовникам на конкурсній основі, а отримані кошти влада має спрямовувати на інфраструктуру дороги, благоустрій району забудови, внаслідок чого буде зменшена вартість житла на 30—40 %.

Для покращення стану будівництва житла в Україні необхідно вирішити цілий комплекс задач, пов'язаних зі збільшенням платоспроможності населення, доступності кредитів, відведенням земельних ділянок під забудову, зменшенням терміну погодження технічної документації.

Будівельна галузь є локомотивом економічного розвитку КНР. Забезпеченість житлом в Китаї у 2012 р. становила 32,9 м² на 1 людину. До основних причин, які забезпечують стрімкий розвиток економіки в цілому та будівництва зокрема, слід віднести: доступність для кредитів населення; жорсткий контроль держави за рівнем інфляції; інвестиційна привабливість економіки КНР для іноземних інвесторів; державна підтримка виробництва продукції для експорту.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Сердюк Т. В. Роль пільгової політики в забезпеченні доступності житла / Т. В. Сердюк, А. В. Сердюк // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві : наук.-техн. зб. — 2012. — № 2 — С. 129—135.
2. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.
3. Офіційний сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://minregion.gov.ua/>.
4. Сердюк А. В. Підвищення доступності житла / А. В. Сердюк // Вісник Вінницького політехнічного інституту. — 2010. — № 1. — С. 39—46.
5. Сердюк В. Р. Будівництво житла на фоні економічного зростання Китаю / В. Р. Сердюк, Лі Дань // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві : наук.-техн. зб. — 2011. — № 1. — С. 138—143.
6. Офіційний сайт Національного бюро статистики КНР [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.stats.gov.cn/english/>.
7. Чжоу Е. Пути решения жилищных проблем в Китае [Электронный ресурс] / Е. Чжоу. — Режим доступа : <http://www.lib.usue.ru/resource/free/12/s179.pdf> — Название с экрана.
8. Вирішення житлової проблеми по-китайськи: будинок-яйце [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.epochtimes.com.ua/china/society/vyrishennja-zhytlovoi-problemy-po-kytajscky-budynok-jajce-71961.html> — Назва з екрана.
9. Офіційний сайт Наукового товариства Івана Кушніра [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://be5.biz/makroekonomika/index.html>.

Рекомендована кафедрою менеджменту будівництва та цивільної оборони

Стаття надійшла до редакції 6.06.2013
Рекомендована до друку 30.10.2013

Сердюк Василь Романович — завідувач кафедри, менеджменту будівництва та цивільної оборони;
Гучок Ілона Сергіївна, Лі Дань — студенти Інституту будівництва, теплоенергетики та газопостачання.
Вінницький національний технічний університет, Вінниця