

Наталія Олійник,

кандидат наук з державного управління,
докторант кафедри економічної теорії
та історії економіки НАДУ

Історико-економічний аналіз перетворень і основних тенденцій у житлово-будівельному комплексі України

У статті, використовуючи історичний метод, досліджено господарчі процеси і явища вітчизняного житлово-будівельного комплексу в тій послідовності, в якій вони виникали, розвивались і змінювались один одним. Виявлено основні тенденції розвитку житлово-будівельного комплексу, осмислено закономірності та особливості його розвитку. *Ключові слова:* житлово-будівельний комплекс, житлове питання, державна житлова політика, народна будова, поточний метод будівництва, проблема забезпечення житлом, масове житлове будівництво.

In the article on the basis of historical method it is researched the business processes and phenomena in domestic house building sector in their progression how they had been happening, developing and changing one by one. The author identifies the main trends in development of house building sector and comprehends its regularities and features.

Key words: house building sector, housing problem, public housing policy, common building, flow-line conveyer method of building, large scale house building.

Постановка проблеми. З метою формування економічних поглядів, вільного орієнтування у проблемах реалізації державної житлової політики, ефективного використання навичок для дослідження об'єктивних законів розвитку вітчизняного житлово-будівельного комплексу, а також вироблення, наукового обґрунтування з наступною реалізацією альтернативних господарських рішень необхідне вивчення історичного процесу виникнення, розвитку і трансформації економічних ідей і поглядів у процесі змін, що відбуваються в економіці, науці, техніці та соціальній сфері. Історичний метод показує, що в природі і суспільстві розвиток відбувається від простого до складного. Стосовно дослідження системи економічних відносин, що мають місце в житлово-будівельному комплексі, це означає, що в усій сукупності економічних явищ і процесів необхідно виділити, передусім, найбільш прості явища, які виникли раніше від інших і є основою виникнення більш складних.

Тому *мета* статті - дослідити господарчі процеси і явища вітчизняного житлово-будівельного комплексу в тій послідовності, в якій вони в реальній дійсності виникали, розвивались і змінювались один одним.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Значна увага питанням розвитку житлового будівництва на окремих етапах його розвитку приділяється у працях В.І.Кравченка, А.В.Беркути, В.А.Поляченка, С.Т.Шашевського, Л.Г.Левіта, В.М.Любарова та ін. Проте відсутні публікації щодо дослідження особливостей розвитку житлово-будівельного комплексу в ретроспективі.

Вклад основного матеріалу з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Особливість і своєрідність проведення економічних реформ полягає у русі до історичного синтезу, у реалізації комплексного підходу до оцінки накопиченого досвіду. На думку російського вченого Л.І.Абалкіна [1], якісно нові явища, які визначають головні лінії змін, що відбуваються у світі, спираються на накопичений потенціал матеріальної, духовної і політичної культури. Досягнення культури, за незначними винятками, не зникають, а постійно накопичуються, утворюють акумулятивний ефект суспільного прогресу. Чим багатше це накопичення, втілене в досвіді, знаннях, моральних цінностях, демократичних інститутах і господарських структурах, тим міцнішою є основа для подальшого поступального розвитку суспільства.

Житлове питання завжди цікавило вчених і мислителів. Так, наприклад, А.Сміт вважав, що рента розподіляється на дві частини, із яких одна може бути названа рентою з будівель, а інша поземельною рентою. Розділяючи між собою ці поняття, він вважав, що рента з будівель являє собою процент чи прибуток на капітал, витрачений на будівлю житлового будинку.

Ф.Енгельс підкреслював, що "буржуазія вирішити житлове питання не може (цьому заважає високий і постійно зростаючий бар'єр ренти на будівельні ділянки; рента становить більше половини вартості житла, за яке повинні розплачуватись пролетарі), та і не хоче (гостра житлова проблема дає можливість додаткової експлуатації мас, і з цього моря нестатків течуть "золоті потоки" квартплати і ренти в кармани домовласників і землевласників)" [2, с. 203].

У дореволюційний період питання житлової політики активно розроблялись В.В.Святловським [3]. У всіх його роботах

порушувались проблеми розвитку шляхів сполучень і розміщення житла в місті, заходи щодо його здешевлення і забезпечення ним народних мас, питання здорового житла тощо. Фізіологічні норми житла були встановлені ще в кінці XIX ст. Відомий гігієніст Ф.Ф.Єрисман вважав, що нормальна гігієнічна висота квартири має бути 3,5-4,0 м, і в царській Росії неухильно дотримувались цих норм при будівництві приватних будинків. Об'єм повітря на одного проживаючого в квартирі був встановлений у той же період німецьким гігієністом М.Петттенкофером у 30 м², виходячи із цього у свій час розрахували норму житлової площі на одну особу 12 м². В.А.Сокольський, набагато випереджаючи свій час, писав, що дешева побудова не означає економічна. "Не все те дешевше потім, за що заплачено дешевше нині". Він пропонував здійснювати оцінку рішення з обов'язковим урахуванням його результату в перспективі: "Державі вирішувати це питання необхідно з крайньою обережністю і розрахунком. Оскільки держава живе не сьогоднішнім днем і її будівництво - у майбутньому - повинно пройти століття" [4, с. 8].

Після Великої Жовтневої соціалістичної революції 1917 р. розвиток житлового сектору і поліпшення житлових умов громадян входили до пріоритетів здійснюваної державою соціально-економічної політики. Разом з тим методи вирішення житлової проблеми суттєво змінювались на різних етапах розвитку.

Житлові приміщення трудящих на початку XX ст. являли собою жахливі трущоби і підвали, найтісніші та найгірші квартири. Війна з Німеччиною, громадянська війна в країні, голод і розруха суттєво вплинули на вирішення житлової проблеми і характер державної житлової політики, яка здійснювалась у перші роки після революції. Вищезазначений період можна кваліфікувати як "житловий перерозподіл", основним змістом якого було розв'язання житлової проблеми трудящих через зміну прав власності на житло (націоналізація приватної власності в країні). Законодавчі акти молодой Радянської держави, що встановлювали принципово нові відносини у сфері володіння і використання житлового фонду, становили основу революційного процесу перерозподілу цього фонду з метою поліпшення житлових умов робітників за рахунок надлишків, якими володіла буржуазія. Перерозподіл житла мав гігантські

розміри і захопив всі міста. Якщо до революції у підвальних приміщеннях промислових міст проживали від 10 до 20%, то обстеження, проведені у 1923 р., свідчили про те, що чисельність сімей, які проживають у підвальних приміщеннях, становила не більше 0,8%, а в напівпідвальних - 0,2% від загальної кількості робочих сімей [5, с. 13].

Разом з тим уже у 1919-1922 рр. у країні виникли перші робітничі селища - енергетиків, гірників, металургів. Вони склались із одно- чи двоповерхових будинків на дві сім'ї. У плануванні квартир допускались прохідні кухні, часто відсутніми були водопровід та каналізація, проте необхідно підкреслити, що це були перші спроби вирішення житлової проблеми. Підсумком реалізації житлової політики даного періоду було практично повне знищення інституту приватного підприємництва, тим самим центр її фінансового тяжіння був перенесений на інститути державного забезпечення.

Успішно закінчивши до 1926 р. відбудову народного господарства, комуністична партія стала здійснювати курс на соціалістичну індустріалізацію, на перетворення СРСР із аграрно-промислової країни в індустріальну. Це вимагало подолання відставання житлового будівництва від потреб народного господарства, яке розвивалося, і збільшення чисельності міського населення, особливо в промислових центрах. Стояло складне завдання - вирішення житлового питання. Навіть на початок 1926 р. для значної кількості робочих сімей гостро відчувалась потреба у житлі. Проблема нормального забезпечення житлом робочих шляхом "житлового перерозподілу" вирішена не була. Завдання цього етапу житлового будівництва полягало у підвищенні житлової забезпеченості на одну особу, повсюдно домагаючись її наближення до санітарно-гігієнічної норми, та розселенні сімей, що живуть у переповненому, поганому житлі. У 1919 р. Наркомздравом були видані Тимчасові правила улаштування житлових приміщень, які встановлювали, що житлова площа на одну особу має складати не менше 8,25 м². Мінімальний об'єм повітря (кубатура) житлових приміщень був встановлений у 30 м³ на одну дорослу особу і 20 м³ на одну дитину. Використовуючи перепис населення 1926 р., зауважимо, що для того щоб жителі міських поселень, що жили у складних житлових умовах, отримали житлову площу в розмірах не менше 8 м² на особу,

необхідно було побудувати 58,2 млн м² житлової (чи 84 млн м² корисної) площі. Це менше, ніж було побудовано до 1932 р. [5, с. 24].

Проте необхідно зазначити, що житлове будівництво мало вирішувати й іншу, більш складну проблему: забезпечити житлові потреби народного господарства, що розвивалось, і зростання чисельності міського населення внаслідок розвитку промисловості. Це знижувало ефект нового житлового будівництва. Візьмемо, наприклад, останній передвоєнний рік - 1940. Весь міський житловий фонд до цього часу збільшився порівняно з дореволюційним періодом (зростання у 2,3 раза), але оскільки чисельність міського населення зросла (2,2 раза), то середня забезпеченість на одну особу майже не збільшилась (до революції 6,3 м² загальної площі, а в 1940 році - 6,5 м²).

У післявоєнні роки, коли зусилля радянського народу спочатку були спрямовані на відновлення зруйнованого господарства, а потім на виконання грандіозної програми індустріалізації і колективізації, не було можливості виділяти на житлове будівництво такі грошові й матеріальні ресурси, щоб темпи будівництва значно випереджали приріст міського населення і збільшували б середню забезпеченість на одну особу. Вирішення цього завдання було ускладнене і в перше повоєнне десятиліття, коли необхідно було ліквідувати наслідки війни. Потрібно було насамперед відбудувати зруйновані і пошкоджені будинки, щоб якомога швидше забезпечити житлом 25 млн осіб, які залишились без даху [6, с. 5].

Необхідно зазначити, що процес відбудови не був механічним відтворенням зруйнованого. У процесі відбудови міст архітектори вирішили ряд нових містобудівних завдань, які відповідали соціальним, санітарно-гігієнічним і архітектурно-художнім вимогам. У відбудованих містах було заборонено відтворення тих зруйнованих промислових і складських підприємств, які випадково розташовувались серед житлової забудови і погіршували умови проживання населення. Для покращення роботи міського транспорту прокладались нові вулиці і проспекти, багато очищених від руїн ділянок використовувались для створення парків, скверів і озелених дитячих майданчиків.

Основним напрямом вирішення житлової проблеми у Радянському Союзі протягом трьох десятиліть після Великої

Вітчизняної війни стала індустріалізація житлового будівництва. Перехід на індустріальні методи будівництва житла не тільки допомагав вирішувати проблему робочої сили на будівництві, не тільки сприяв зниженню вартості будівництва за рахунок прискорення його строків, він значно наближав розв'язання житлової проблеми в цілому.

Інтенсивному розвитку житлового будівництва і підвищенню його якості сприяло здійснення заходів, передбачених постановами ЦК КПРС і Ради Міністрів СРСР "Про розвиток житлового будівництва в СРСР" (липень 1957 р.) та "Про заходи з покращення якості житлово-цивільного будівництва" (травень 1969 р.). Після виходу постанови "Про розвиток житлового будівництва в СРСР" став здійснюватись більш широкий підхід до вирішення житлової проблеми. Почався період від покімнатного розселення до поквартирного.

Варто зазначити, що в роки перших післявоєнних п'ятирічок, коли матеріальні ресурси держави направлялись на відбудову зруйнованого війною народного господарства і необхідні капітальні витрати на будівництво житла ще не виділялись, частка індивідуального житлового будівництва була значною і становила третину від загальної площі збудованих будинків. Наприклад, у 1961-1965 рр. частка житла, збудованого робочими і службовцями за свій рахунок і з допомогою державного кредиту, становила 24,1% від збудованої корисної площі, що становила 94,0 млн м² [5, с. 33]. Проте на початок 1977 р. цей показник знижується до 10,7%.

Це було пов'язано з тим, що у першій половині 60-х рр. активно почала розвиватися житлово-будівельна кооперація. Це була більш прогресивна форма житлового будівництва, оскільки замість індивідуальних одноквартирних будинків, які часом були позбавлені благоустрою, будувались багатоквартирні благоустроєні будинки житлової кооперації із залученням коштів населення. Постановами ЦК КПРС і Ради Міністрів СРСР від 1 червня 1962 р. "Про індивідуальне і житлово-кооперативне будівництво" і Ради Міністрів від 19 листопада 1964 р. "Про подальший розвиток кооперативного житлового будівництва" було створено сприятливі умови для розширення кооперативного будівництва.

Держава надавала значну допомогу житлово-будівельним кооперативам (ЖБК). Будівництво кооперативних будинків було

покладено на державні підрядні організації за державними цінами. Земельні ділянки під забудову виділялись безкоштовно. На виділених земельних ділянках мали бути магістральні мережі водопроводу, каналізації, електрозабезпечення. Членам житлово-будівельних кооперативів надавався кредит у розмірі 60-70% від вартості будівництва з терміном погашення 15-20 років [5, с. 34; 6, с. 8].

У післявоєнний період (кінець 40-х - 50-х рр.) при відбудові зруйнованих міст, селищ, промислових підприємств і всього народного господарства проблема забезпечення житлом переважно вирішувалась шляхом будівництва дво-, триповерхових будинків найпростіших архітектурних форм з місцевих будівельних матеріалів і конструкцій. Цікаву звістку про спорудження житла методом народної будови трудящими м. Горького принесла центральна преса до м. Львова [7, с. 6]. На той час лише за рахунок планового будівництва неможливо було вирішити житлову проблему в м. Львові. Адже слід відзначити, що темпи житлового будівництва не відповідали швидкому розвитку промисловості і зростаючим потребам трудящих. І тут якраз найбільше застосування в будівництві одержали двоповерхові, чотири і восьмиквартирні житлові будинки з плоскими дахами, оскільки вони були простими в будівництві. У 1957 р. будівництво методом народної будови дало 53,3 тис. м² площі, і 1324 робітники та службовці одержали благоустроєні квартири.

При зведенні житлових будинків у ці роки дістали подальшого теоретичного розвитку і масового втілення швидкісні й поточні методи житлового будівництва, розроблені М.С.Будніковим, його учнями і послідовниками. Поточні методи будівництва відрізнялись високою ефективністю: скорочували строки робіт, знижували їх вартість, покращували якість робіт і використання ресурсів виробництва. У своїх працях М.С.Будніков дає характеристику комплексного потоку у масовому житловому будівництві, суть якого полягала в тому, що поточний метод поширювався на весь комплекс робіт, пов'язаних із забудовою житлового масиву.

Поточна забудова житлових масивів в Україні проводилась з 1948 р. Поточне будівництво отримало широке поширення у Запоріжжі, Дніпропетровську, Новій Каховці, Києві та інших містах УРСР. Застосовуючи поточний метод, Дніпробуд вперше

в практиці гідроенергобудівництва уникнув тимчасового житлового будівництва і за рекордні терміни - протягом трьох років - забудував місто Нова Каховка [8, с. 4]. Будівельники Міністерства житлово-цивільного будівництва УРСР застосовували протягом 1949-1953 рр. поточно-швидкісні методи при забудові Хрещатика та інших районів Києва.

Значного поширення в Україні у 1957 р. отримало великоблочне житлове будівництво. Застосовували цегляні, шлакобетонні і глиносилікатні блоки, особливо широко - великі цегляні блоки. Вартий уваги досвід київських будівельників, які застосовували великоблочне цегляне будівництво при забудові Чоколовки, Дарницького житлового масиву та інших районів Києва.

У 60-ті рр. радянська держава постійно нарощувала масштаби капітального будівництва: за період 1961-1965 рр. обсяг капітальних вкладень у народне господарство становив 212 млрд рублів. У зростанні загальних обсягів капітального будівництва значний обсяг займало безпосередньо житлово-цивільне будівництво. За даними Ю.П.Панібратова, у першій п'ятирічці обсяг цивільного будівництва склав 25,3 млрд рублів (32,5% від загального обсягу капітальних вкладень), за період 1956-1960 рр. цей обсяг зріс до 55,7 млрд рублів (38,5%), за період 1961-1965 рр. - до 74,3 млрд рублів (35%) [9, с. 1-2]. Дослідником обґрунтовано, що в умовах соціалізму проведення індустріалізації будівництва виступає як економічна закономірність, яка зумовлює можливість ведення будівництва у великих масштабах і швидкими темпами. Перетворення будівництва у галузь великої машинної індустрії означає, перш за все, перехід до машинної техніки. Про велике значення розвитку будівельної техніки для зниження вартості будівництва і підвищення продуктивності праці відзначав у своєму виступі В.Г.Заболотний [10, с. 12]. Висока технічна оснащеність будівництва, на думку В.Г.Заболотного, дає можливість розгорнути масове спорудження будинків і цілих житлових комплексів індустріальними методами із застосуванням готових збірних конструкцій і великогабаритних деталей, добитися високих будівельних, архітектурно-художніх і експлуатаційних якостей будинку, скорочення строків і зниження вартості будівництва. Проте наголошувалось, що досягнення українських будівельників на той час ще не відповідали темпам і масштабам

житлового будівництва, передбаченого п'ятим п'ятирічним планом, і ставились завдання, які необхідно було вирішити і від розв'язання яких залежала індустріалізація та зниження вартості будівництва.

Варто зазначити, що активна житлова політика, яка реалізовувалась у даний період, дозволила вже до 1985 р. довести середню забезпеченість житловою площею в цілому по країні до 14,6 м² на особу, що було у 1,5 раза більше, ніж у 1970 р. (див. таблицю).

Середня забезпеченість населення житлом

Житлова забезпеченість	1913	1926	1940	1950	1960	1965	1970	1975	1985
В середньому на одного жителя, м ² /на особу	6,3	8,2	6,5	7,05	8,9	10,0	11,0	11,9	14,6

У 1981-1985 рр. більше половини житлових будинків, які були введені в експлуатацію за рахунок державних капіталовкладень, були побудовані за новими типовими проектами, що передбачали покращання планування квартир і їх більшу комфортабельність. У другій половині 80-х рр. більше 80% міського населення проживали в окремих квартирах. Взагалі за період 1918-1985 рр. введення в дію загальної площі житла склало 4060 млн м², у тому числі державними і кооперативними підприємствами та організаціями житлової кооперації - 2489 млн м², населенням за власний рахунок і з допомогою державного кредиту - 1479 млн м², колгоспами - 92 млн м². Варто відзначити, що держава домінувала в житловому будівництві не завжди: у 1955 р. за рахунок населення фінансувалось 50% загального введеного житла, у 1960 р. 42%, у 1980 р. - 6,7% [11, с. 203-208].

Розпад політичної і економічної системи СРСР, а разом з нею і житлової сфери, у якій домінував інститут державного забезпечення, вимагав розробки концепції перебудови всієї системи економічних, політичних і соціальних відносин. Офіційна концепція зміни житлової ситуації в країні була викладена у постанові ЦК КПРС від 17 квітня 1986 р. "Про основні напрями прискорення вирішення житлової проблеми в країні". Її основною метою було забезпечення до 2000 р. кожної сім'ї окремою квартирою чи індивідуальним будинком [12, с. 17].

Даним документом передбачалось удосконалення інвестиційної політики і системи фінансування житлового будівництва. При збереженні пріоритету державних капітальних вкладень значний розвиток дістало зведення кооперативних житлових будинків за рахунок коштів населення та індивідуальних житлових будов, особливо в сільській місцевості, селищах, малих і середніх містах. Цьому сприяла диференціація фінансово-економічних пільг для різноманітних категорій сімей, а також більш широке використання коштів підприємств, населення.

Постійно зростали і темпи житлового будівництва в Українській РСР [12, с. 17]. За три п'ятирічки, з 1971 по 1985 рр., побудовано житлові будинки загальною площею 280,3 млн м². Це більше ніж 5 млн квартир. На цей час основним напрямом у сфері масового житлового будівництва стало великопанельне домобудування за типовими проектами. Провідне місце зайняли високомеханізовані домобудівельні комбінати, яких в Україні налічувалось 50. Вони поєднували у єдиному комплексі функції, які раніше виконували кілька самостійних підприємств і організацій: виготовляли елементи житлових будинків, транспортували їх на площадку, монтували будівлі на раніше підготовлених фундаментах і готовими здавали замовнику. Цей поточний процес дозволяв вести будівництво на великих масивах.

Оцінюючи перетворення, які відбулися у вітчизняному житлово-будівельному комплексі в указаний період, поділяємо думку В.І.Левашова [13], що державна монополія на будівництво, розподіл і перерозподіл житла за багато років свого функціонування не дала і не могла дати соціального результату. Мільйони громадян протягом десятків років не мали можливості отримати благоустроєне житло. Будівництво і експлуатація державного, муніципального і громадського житла вимагали великих, постійно зростаючих бюджетних і громадських асигнувань, яких ні у держави, ні у місцевих рад, ні у громадських організацій не було. Населення було обмежене у доходах, кількості, розмірі житлових приміщень, які надавались на одну особу чи сім'ю, паралізовано організаційними труднощами і не в змозі брати участь у масовому житловому будівництві.

Ситуація, яка склалась у житловій сфері України на початку 90-х рр., характеризується зниженням обсягів введення побудованого житла з 19,2 млн м² загальної площі у 1985 р. до

14,5 млн м² у 1991 р. і 10,0 млн м² у 1994 р., а також зниженням темпів надання громадянам житла і збільшенням кількості черговиків на поліпшення житлових умов за значних затрат держави на житлове будівництво.

Громадяни України не брали безпосередньої участі у вирішенні житлової проблеми, а їх права були обмеженими. Оскільки у дореформений період вважалось, що житло - не галузь економіки, а лише соціальний сектор, який повинен повністю контролюватися державою, ефективність цього сектору була досить низькою, а дефіцит житла, навпаки, високим, причому його якість не відповідала рівню економічного розвитку України.

Результати історико-економічного аналізу перетворень і основних тенденцій функціонування і розвитку вітчизняного житлово-будівельного комплексу свідчать про те, що існує пряма залежність між державною житловою політикою і рівнем розвитку ринкових відносин: чим вищий цей рівень, тим сильнішим і багатогранним є вплив держави на ринкові механізми і регулятори, а також галузі економіки і соціальної сфери. По суті, держава є єдиним регулюючим центром господарсько-фінансової системи, який активно впливає на параметри та індикатори її функціонування і підтримує комплексом засобів і інструментів бажаний режим економічної динаміки.

Необхідно відзначити, що реалізація програми житлового будівництва на 1985-2000 рр. була практично призупинена на початку 90-х рр., коли житлова політика почала перебудовуватись за новими принципами, основаними на прагненні скоротити державну участь і підвищити роль ринкових механізмів.

У рамках проведеного аналізу еволюції, основних тенденцій і закономірностей розвитку вітчизняного житлового будівництва необхідно також зазначити, що в умовах початку переходу до ринку і розпаду СРСР стан житлового сектору значно погіршився. Основними причинами, які зумовили виникнення кризи у вітчизняному житлово-будівельному комплексі, є: зміна макроекономічної кон'юнктури в країні (інфляція, безробіття, криза кредитно-грошової системи); різке зростання цін на будівельну продукцію через невідповідність ринкових інститутів; відмова держави від монопольної ролі інвестора, підрядника і власника у житловій сфері; відсутність заощаджень

і низький рівень доходів українських громадян, що спричинили неплатоспроможність населення щодо житла; необхідність забезпечення житлом сімей військовослужбовців, звільнених у запас, громадян, що постраждали від Чорнобильської катастрофи.

Якщо подивитись на динаміку житлового будівництва в Україні за 20-річний відрізок часу, то з 1988 по 2000 р., тобто протягом 12 років, відбувалось скорочення обсягів введення житла [14, с. 95].

Піком кризи цього сектору є 2000 рік, коли обсяги житлового будівництва скоротились майже у 4 рази. Починаючи з 2001 р. спостерігалось зростання обсягів житлового будівництва, але темпи цього зростання були занадто низькими для подолання попереднього спаду, і у 2007 р. ми мали обсяг введення житла, який практично відповідає рівню 1994 р.

Висновки

1. З використанням історичного методу досліджено господарчі процеси і явища вітчизняного житлово-будівельного комплексу в тій послідовності, в якій вони в реальній дійсності виникали, розвивались і змінювались один одним. Такий підхід дозволив виявити основні тенденції, конкретно і наочно представити багатоманітність закономірностей і особливостей житлово-будівельного комплексу в ретроспективі.

2. Після Великої Жовтневої соціалістичної революції 1917 р. розвиток житлового сектору і покращання житлових умов громадян завжди належали до пріоритетів соціально-економічної політики, що здійснювалась державою. Разом з тим методи вирішення житлової проблеми суттєво змінювались на різних етапах розвитку держави.

3. Розвиток житлово-будівельного комплексу в післявоєнний період характеризується зміною критеріїв при визначенні потреб населення в житлі. У перші роки після закінчення Великої Вітчизняної війни включно до 50-х рр. потреби громадян у житлі зводились лише до отримання окремої кімнати і, дуже рідко, невеликої квартири при переселенні із підвалу, комунальних квартир, зруйнованих будинків. Необхідно зазначити, що у досліджуваній період житлова площа надавалась державою незалежно від доходів сімей, а за потребою і безкоштовно, при цьому перевага віддавалась якості житла над обсягом.

4. Завдання забезпечення житлом населення країни у кінці 50-х, у 60-ті і 70-ті рр. викликало до життя ідеї індустріалізації. Набуває поширення масове житлове будівництво. Провідне місце займають високо механізовані домобудівельні комбінати. Усе це сприяло скороченню строків і вартості будівництва.

5. Проте темпи перетворень у житлово-будівельному комплексі стримувались як внутрішніми складнощами встановлення балансу між принципами його економічної і соціальної ефективності в умовах зниження рівня життя громадян, так і зовнішніми факторами, які пов'язані з проблемами макроекономічної стабілізації і повільним просуванням структурних перетворень у національній економіці. Досліджуваний період не підтвердив ефективність стратегічних напрямів державної житлової політики і не дозволив повністю вирішити поставлені завдання.

6. Ситуація в житлово-будівельному комплексі України, що склалась на початку 90-х рр., характеризується зниженням обсягів введення житла, а також зниженням темпів надання житла громадянам і збільшенням черги на покращення житлових умов за значних затрат держави на житлове будівництво.

Усі перераховані фактори свідчать про наявність системної кризи в галузі і міжгалузевому характері проблем, що виникли, для подолання яких необхідна взаємопов'язана на всіх напрямках і рівнях конкретна програма дій. На даному етапі розвитку вітчизняного житлово-будівельного комплексу необхідна розробка і реалізація на практиці системи організаційно-економічних, фінансово-економічних і соціальних заходів, спрямованих на приведення у відповідність обсягів попиту із пропозицією у досліджуваному сегменті національної економіки.

Перспективи подальших досліджень. Як напрями подальших досліджень можна визначити більш детальне вивчення законодавчого забезпечення розвитку житлового будівництва та формування ринку доступного житла в Україні.

Список використаних джерел

1. *Абалкин Л. И.* Роль государства в становлении и регулировании рыночной экономики / Л. И. Абалкин // *Вопр. экономики.* - 1997. - № 6. - С. 4-12.

2. *Экономические проблемы и организационные решения по совершенствованию инвестиционно-строительной*

деятельности : сб. науч. тр. - СПб. : СПбГАСУ, 2004. - Вып. 1. - 349 с.

3. *Святловский В. В.* Жилищный вопрос с экономической точки зрения / В. В. Святловский. - СПб., 1902. - 217 с.

4. *Сокольский В. А.* Принципы экономичности и их выражение в современном строительстве / В. А. Сокольский. - М., 1912. - 97 с.

5. *Бронер Давид Львович.* Жилищное строительство и демографические процессы / Д. Л. Бронер. - М. : Статистика, 1980. - 80 с.

6. Жилищное строительство в СССР (научные основы, современное состояние и ближайшие задачи) / под общ. ред. Б. Р. Рубаненко. - М. : Стройиздат, 1976. - 280 с.

7. Більше житла трудящим. З досвіду спорудження житла у місті Львові методом народної будови : зб. ст. - Львів : Кн.-журн. вид., 1958. - 144 с.

8. *Будников М. С.* Опыт застройки жилых массивов на Украине поточным методом. Всесоюзное совещание по строительству / М. С. Будников. - М., 1958. - 28 с.

9. *Панибратов Ю. П.* Экономическая эффективность возведения жилых и гражданских зданий методом подъема этажей и перекрытий : дис. ... канд. экон. наук / Панибратов Ю. П. - Л., 1970. - 202 с.

10. Питання масового житлового будівництва Української РСР : матеріали XI сес. Акад. архіт. Укр. РСР, 1953 р. - К. : АА. УРСР, 1953. - 148 с.

11. СССР в цифрах в 1985 году : крат. стат. сб. / ЦСУ СССР. - М. : Финансы и статистика, 1986. - 253 с.

12. Жилищное строительство в Украинской ССР: Современный этап. Проблемы. Перспективы / А. С. Иноземцева, Л. Х. Муляр, Ю. П. Писковский, В. П. Соловьев ; под ред. Н. Л. Жарикова. К. : Будівельник, 1988. - 174 с.

13. *Левашов В. И.* Государственная жилищная политика / В. И. Левашов. - М. : Изд-во "РАГС", 1999. - 70 с.

14. *Олійник Н.* Організаційно-економічні механізми удосконалення житлового будівництва України / Н. Олійник // Вісн. НАДУ. 2008. - № 3. - С. 93-100.