

УДК 332.8

Щербина А.А.

## ПЛАТОСПРОМОЖНІСТЬ ДОМОГОСПОДАРСТВ І СТАН ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

*Досліджуються групи домогосподарств, які відрізняються за доходами та житловими умовами. Аналізується частка житлово-комунальних послуг у структурі їхніх витрат. Розглядається проблема попиту на житлово-комунальні послуги як спроможності фінансування домогосподарствами утримання та експлуатації житлових об'єктів. Приділяється увага перспективним механізмам фінансування в умовах накопичених інвестиційних потреб житлового господарства.*

**Ключові слова:** домогосподарство, доходи, витрати, житлово-комунальні послуги, вартість, попит.

**Постановка проблеми.** В Україні попит на ринку житлово-комунальних послуг у містах має наступну специфіку:

- споживачами послуг є домогосподарства, які мають у багатоквартирних будинках квартири, отримані переважно в процесі безоплатної приватизації - відтак немає відповідності, з одного боку, між розміром і якістю житла, що належить домогосподарствам і експлуатується ними, формуючи попит на відповідні послуги, а з іншого – платоспроможністю споживачів;

- багатоквартирні житлові будинки, які відносяться переважно до масової інтенсивної післявоєнної відбудови 50-х - 60-х років, крупнопанельного будівництва 70-х – 80-х років, знаходяться у поганому технічному стані і потребують коштовного капітального ремонту та модернізації, загальна вартість та джерела фінансування якого не визначені;

- питання організаційного оформлення власності на будинки та управління подальшим утриманням та експлуатацією не вирішене і залежить від їхнього стану, джерел фінансування капітального ремонту та модернізації (нелогічним виглядає фінансування капітальних ремонтів будинків з приватизованими квартирами за державні кошти, так само, як і існування приватних квартир з неплатоспроможними щодо утримання будинків власниками);

- професійне управління будинками з боку керуючих компаній лише зароджується і вимагає не тільки виконання ними поточних функцій зі збору платежів, але й передусім визначення обґрунтованої вартості і попиту на послуги з утримання та експлуатації об'єктів, включно з проведенням ремонтних заходів капітального характеру.

Тому вихідним пунктом державної житлової політики щодо будівництва і утримання приватного житла має бути дослідження відповідної платоспроможності громадян.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій, виділення невирішених раніше частин проблеми.** У вітчизняних наукових публікаціях, наприклад, [1 - 3] та інших, а також у нормативних документах [4], домінує точка зору, що

інститути приватної власності на житло, іпотеки та професійних керуючих є найбільш ефективними і достатніми для вирішення житлової проблеми в масштабах держави. Переважна більшість досліджень, ґрунтуючись, на наш погляд, на «політичному замовленні» зняти з держави відповідальність за стан житлового забезпечення громадян, спрямовані на пошук шляхів укріплення приватної власності, зокрема, створення і поширення організацій співвласників багатоповерхових будинків, приватних керуючих компаній тощо.

Лише окремі роботи автора та Ніколаєвой Т.В. [5 - 7], а також зарубіжні публікації щодо будівництва та експлуатації приватного житла в економічно не розвинених країнах [8], у розвинених країнах, але для сімей з обмеженими фінансовими можливостями [9] – свідчать про хибність та загрози переоцінки інституту приватної власності на житло. Особливо це стосується України з її, як вказувалося раніше, специфічними умовами попиту на ринку житла.

Так, Ніколаєва Т.В., застосовуючи поняття домоволодіння і концепцію вартості життєвого циклу, показує, що загальні витрати власників на житло складаються з двох співставних за розміром частин: вартості будівництва або придбання квартир і подальшої вартості утримання квартир та будинку, включно з капітальними ремонтами. Крім того, треба враховувати вартість комунальних послуг. Додатковими неминучими витратами всередині квартир є облаштування житла і ремонти, меблювання, забезпечення побутовою технікою. Автор акцентує також увагу на надмірних витратах життєвого циклу, які закладаються у проектуванні неефективних об'єктів і будівництві за необґрунтованими цінами, а також на коштовному утриманні та експлуатації зношених конструкцій, інженерного обладнання, комунальної інфраструктури в умовах, коли бракує фінансових ресурсів.

Зарубіжні публікації, натомість, зосереджуються на державній підтримці приватного житлового будівництва, а також цікавих схемах участі банків у кредитуванні не тільки будівництва, але і капітальних ремонтів житла з певним перерозподілом власності у якості застави.

Тому, на наш погляд, ідея суцільної приватизації житла наштовхнулася на обмежену платоспроможність власників і низьку ефективність управління. Це вимагає поглибленого статистичного та мікроекономічного аналізу кон'юнктури ринку житлово-комунальних послуг в Україні.

**Мета статті.** Мета статті – проаналізувати з позицій офіційної статистики та основних законів мікроекономіки інформацію щодо доходів і витрат домогосподарств, зокрема, стосовно житлово-комунальних послуг, обґрунтувати об'єктивні умови існування різних груп домогосподарств, які формуватимуть попит для керуючих компаній та надавачів житлово-комунальних послуг, зробити висновки щодо перспектив збереження і утримання житла, яке належить платоспроможним і неплатоспроможним домогосподарствам, визначити роль держави.

**Виклад основного матеріалу.** Розглянемо основні поняття, необхідні для проведення статистичного аналізу доходів домогосподарств, виділяючи при цьому аспекти, які стосуються житлово-комунальної сфери.

Домогосподарство - сукупність осіб, які спільно проживають в одному

житловому приміщенні або його частині, забезпечують себе всім необхідним для життя, ведуть спільне господарство, повністю або частково об'єднують та витрачають кошти. Ці особи можуть перебувати або не перебувати у родинних стосунках. Домогосподарство може складатися і з однієї особи [10].

Із загальної кількості домогосподарств виділимо їхню частину у міських поселеннях, припускаючи, що саме вони населяють багатоквартирні будинки і аналіз саме їхньої якісної структури, доходів і витрат, житлових умов дасть відповідь на більшу частину поставлених питань (табл.1).

Таблиця 1

Структура домогосподарств<sup>6</sup>

Кількість домогосподарств		у тому числі, %				Середній розмір домогосподарства - 2,58 осіб
		у міських поселеннях			у сільській місцевості	
тис.	%	великих містах	малих містах	разом		
				тис.	%	
<b>16984,1</b>	100	43,4	25,9	<b>11768</b>	<b>69,3</b>	30,7
Середній розмір, осіб		2,53	2,54	<b>2,53</b>		2,70

Джерело: побудовано автором на основі [11].

Розподіл міських домогосподарств за якісним складом поданий у табл. 2. Як видно, що існують дві проблемні групи, які, вірогідно, значною мірою співпадають: 26,1% міських домогосподарств без працюючих осіб та 13,6% домогосподарств, які складаються з однієї особи у непрацездатному віці.

Таблиця 2

Якісний склад домогосподарств у міських поселеннях

Кількість домогосподарств у міських поселеннях	Тис.	%
		11768,0
- з однієї особи		21,9
- з двох осіб		30,3
- з трьох осіб		27,8
- з чотирьох і більше осіб		20,0
З однієї особи	2575,4	100
- у працездатному віці		38,0
- у непрацездатному віці		62,0
З дітьми	4573,7	38,9
Без дітей	7194,3	61,1
Домогосподарства, де є працюючі особи	8698,5	73,9
З домогосподарств, де є працюючі особи, працюють		100
- одна особа		43,3
- дві особи		46,3
- три і більше осіб		10,4
Середня кількість працюючих на 1 домогосподарство		1,2
Домогосподарства, де немає працюючих осіб		26,1

Джерело: побудовано автором на основі [11].

Приватне житло у міських поселеннях мають 95% домогосподарств, тому вважатимемо його в цілому приватним. Тоді на основі якісного складу міських

<sup>6</sup> Тут і далі, за статистичними даними 2012 р.[11].

домогосподарств можна стверджувати, що більш, як чверть з них не мають стійкого джерела доходів від трудової діяльності, а половина, або кожне сьоме-восьме домогосподарство у містах складається з самотнього пенсіонера. Ця категорія, будучи неефективними власниками, є проблематичними з точки зору поточної платоспроможності як споживачі житлово-комунальних послуг; перспективної платоспроможності та зацікавленості утримувати і відтворювати житло. Щодо цієї досить чисельної групи у складі державної житлової політики мають бути розроблені окремі механізми, які передбачатимуть, з одного боку, державну підтримку у сплаті вартості житлово-комунальних послуг, а з іншого – враховуватимуть наявність у власників нерухомості певної вартості. Так, наприклад, не може поширюватися ситуація, коли б держава надавала такому домогосподарству пільги і субсидії, фінансувала капітальний ремонт у будинку, а житло переходило би з часом у власність спадкоємцям.

Проаналізуємо тепер доходи домогосподарств. Як економічна категорія вони являють собою грошові кошти та інші матеріальні блага і послуги у натуральній формі. Розглядають грошові, загальні доходи та сукупні ресурси.

Грошові доходи домогосподарств складаються із суми грошових та негрошових (у грошовому вимірі) надходжень, одержаних у вигляді оплати праці (за виключенням податків та обов'язкових відрахувань), доходів від підприємницької діяльності та самозайнятості, доходів від власності у вигляді відсотків, дивідендів, продажу акцій та інших цінних паперів, орендних платежів, ренти, надходжень від продажу нерухомості, особистого та домашнього майна, худоби, продукції, отриманої з особистого підсобного господарства та в порядку самозаготівель, пенсій, стипендій, соціальних допомог (пільг та субсидій готівкою на оплату житлово-комунальних послуг, електроенергії та палива, компенсаційних виплат тощо), грошових допомог від родичів та інших осіб, а також інших грошових доходів.

Загальні доходи складаються з грошових доходів, а також вартості спожитої продукції, отриманої з особистого підсобного господарства (за винятком поточних витрат на її виробництво) та в порядку самозаготівель, суми безготівкових пільг та субсидій на оплату житлово-комунальних послуг, електроенергії та палива, суми безготівкових пільг на оплату на оплату товарів та послуг з охорони здоров'я, путівок тощо, вартості подарованих родичами та іншими особами продовольчих товарів. Цей показник обраний нами як основний для подальшого статистичного аналізу співвідношення витрат і доходів за групами залежно від рівня доходів та за децильними групами.

**Сукупні ресурси** включають загальні доходи, а також суми використаних заощаджень, приросту в обстежуваному періоді позик, кредитів, боргів, узятих домогосподарством, а також повернутих домогосподарству боргів. Цей показник відображає потенційні ресурси домогосподарства, отримані в обстежуваному періоді, незалежно від джерел їх надходження (табл. 3). Аналіз вкладів населення і ринку житлово-комунальних послуг є окремою проблемою, яка не розглядається у цій роботі.

Всі наведені статті сукупних ресурсів можуть розглядатися як джерела оплати за житло та житлово-комунальні послуги.

При цьому середні значення свідчать, що, з одного боку, доходи у формі допомоги держави, зокрема, на оплату житла та житлово-комунальних послуг (2,7% та 0,6 %) відносно суттєві порівняно з доходами від власності на житло та його продажу, розміщення грошових коштів (0,3% та 0,1%).

Деталізація середніх значень у відповідностями з методиками офіційної статистики здійснена за децильними групами домогосподарств (десятьма рівними за чисельністю групами) та 11 групами в залежності від середньодушових загальних доходів.

Співвідносячи по кожній групі домогосподарств загальні доходи з середньою кількістю осіб у домогосподарстві, видно наступне.

Перші три групи, які складають 12,6% усіх домогосподарств, отримували у 2012 р. менше офіційного прожиткового мінімуму (1042,42 грн на особу).

Таблиця 3

## Доходи міських домогосподарств

Види доходів	Всі		Децильні групи домогосподарств																			
			1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%
<b>Грошові доходи, з них:</b>	<b>4018</b>	<b>94,1</b>	<b>2052</b>	<b>92,6</b>	<b>2232</b>	<b>93,8</b>	<b>2620</b>	<b>92,8</b>	<b>3074</b>	<b>93,3</b>	<b>3298</b>	<b>93,2</b>	<b>3716</b>	<b>94,5</b>	<b>4132</b>	<b>94,8</b>	<b>4738</b>	<b>95,2</b>	<b>5326</b>	<b>94,8</b>	<b>7375</b>	<b>93,5</b>
Оплата праці	2406	56,4	1092	49,3	1147	48,1	1261	44,7	1621	49,3	1857	52,5	2287	58,2	2527	57,9	2966	59,6	3489	62,2	4658	59,1
Пенсії	977	22,9	469	21,1	724	30,4	909	32,2	879	26,7	896	25,3	881	22,4	1007	23,1	1093	22,0	1103	19,6	1548	19,6
Грошова допомога від родичів та ін.	196	4,6	173	7,8	133	5,6	157	5,6	171	5,2	171	4,8	198	5,0	195	4,5	199	4,0	207	3,7	317	4,0
Грошова допомога держави	116	2,7	170	7,7	100	4,2	127	4,5	155	4,7	131	3,7	152	3,9	98	2,3	92	1,9	102	1,8	56	0,7
Доходи від власності (цінних паперів, вкладів, здачі у найм)	13	0,3	2	0,1	2	0,1	3	0,1	8	0,2	8	0,2	9	0,2	29	0,7	15	0,3	27	0,5	21	0,3
Доходи від продажу нерухомості	5	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	40	0,5
<b>Негрошові доходи, з них:</b>	<b>154</b>	<b>3,6</b>	<b>100</b>	<b>4,5</b>	<b>109</b>	<b>4,6</b>	<b>158</b>	<b>5,6</b>	<b>162</b>	<b>4,9</b>	<b>172</b>	<b>4,8</b>	<b>150</b>	<b>3,8</b>	<b>166</b>	<b>3,8</b>	<b>167</b>	<b>3,4</b>	<b>166</b>	<b>3,0</b>	<b>173</b>	<b>2,2</b>
Пільги та субсидії на оплату ж/к послуг	25	0,6	13	0,6	22	0,9	33	1,2	28	0,9	26	0,7	26	0,7	26	0,6	28	0,6	24	0,4	26	0,3
Інші пільги	23	0,5	5	0,2	8	0,3	13	0,5	19	0,5	14	0,4	16	0,4	19	0,4	27	0,6	42	0,8	54	0,7
Продовольча допомога інших осіб	51	1,2	45	2,0	42	1,8	51	1,8	49	1,5	59	1,7	51	1,3	58	1,3	55	1,1	48	0,9	53	0,7
<b>Загальні доходи</b>	<b>4172</b>	<b>97,7</b>	<b>2152</b>	<b>97,1</b>	<b>2341</b>	<b>98,4</b>	<b>2778</b>	<b>98,4</b>	<b>3235</b>	<b>98,2</b>	<b>3470</b>	<b>98,0</b>	<b>3867</b>	<b>98,3</b>	<b>4298</b>	<b>98,6</b>	<b>4904</b>	<b>98,6</b>	<b>5492</b>	<b>97,8</b>	<b>7548</b>	<b>95,7</b>
<b>Заощадження, позики</b>	<b>100</b>	<b>2,3</b>	<b>64</b>	<b>2,9</b>	<b>38</b>	<b>1,6</b>	<b>45</b>	<b>1,6</b>	<b>58</b>	<b>1,8</b>	<b>70</b>	<b>2,0</b>	<b>65</b>	<b>1,7</b>	<b>59</b>	<b>1,4</b>	<b>70</b>	<b>1,4</b>	<b>126</b>	<b>2,2</b>	<b>338</b>	<b>4,3</b>
<b>Сукупні ресурси</b>	<b>4272</b>	<b>100,0</b>	<b>2216</b>	<b>100,0</b>	<b>2379</b>	<b>100,0</b>	<b>2823</b>	<b>100,0</b>	<b>3294</b>	<b>100,0</b>	<b>3540</b>	<b>100,0</b>	<b>3931</b>	<b>100,0</b>	<b>4358</b>	<b>100,0</b>	<b>4974</b>	<b>100,0</b>	<b>5618</b>	<b>100,0</b>	<b>7886</b>	<b>100,0</b>

Продовження таблиці 3

Групи домогосподарств за рівнем середньодушових загальних доходів, грн																							
До 480		481-840		841-1200		1201-1560		1560-1920		1921-2280		2281-2640		2641-3000		3001-3360		3361-3720		Понад 3720			
грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%
<b>1098</b>	<b>78,2</b>	<b>1625</b>	<b>89,8</b>	<b>2241</b>	<b>93,9</b>	<b>2669</b>	<b>93,1</b>	<b>3498</b>	<b>93,9</b>	<b>4257</b>	<b>94,7</b>	<b>4855</b>	<b>95,5</b>	<b>5536</b>	<b>94,6</b>	<b>5880</b>	<b>94,2</b>	<b>6474</b>	<b>95,2</b>	<b>8626</b>	<b>92,7</b>		
118	8,5	804	44,4	1235	51,7	1343	46,8	2040	54,7	2633	58,5	3066	60,3	3594	61,5	3791	60,8	4229	62,1	5413	58,2		
516	36,7	366	20,2	570	23,9	838	29,2	921	24,7	1021	22,7	1090	21,4	1146	19,6	1401	22,4	1303	19,2	1682	18,1		
339	24,1	170	9,4	143	6,0	165	5,8	181	4,9	192	4,3	212	4,2	201	3,4	231	3,7	257	3,8	391	4,2		
90	6,4	153	8,5	147	6,2	131	4,6	141	3,8	96	2,1	94	1,9	115	2,0	71	1,1	58	0,9	47	0,5		
0	0,0	5	0,3	1	0,1	5	0,2	8	0,2	25	0,6	16	0,3	35	0,6	8	0,1	4	0,1	36	0,4		
0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	9	0,2	0	0,0	75	0,8		
<b>107</b>	<b>7,6</b>	<b>83</b>	<b>4,6</b>	<b>105</b>	<b>4,4</b>	<b>149</b>	<b>5,2</b>	<b>161</b>	<b>4,3</b>	<b>174</b>	<b>3,9</b>	<b>157</b>	<b>3,1</b>	<b>157</b>	<b>2,7</b>	<b>169</b>	<b>2,7</b>	<b>148</b>	<b>2,2</b>	<b>193</b>	<b>2,1</b>		
1	0,1	9	0,5	16	0,7	29	1,0	27	0,7	27	0,6	24	0,5	24	0,4	28	0,5	23	0,3	27	0,3		
12	0,9	4	0,2	6	0,3	14	0,4	16	0,4	19	0,4	34	0,7	37	0,7	61	0,9	36	0,6	63	0,7		
21,33	2	48	3	45	2	48	2	54	2	60	2	47	1	48	1	44	1	49	1	63	1		
<b>1204</b>	<b>85,8</b>	<b>1708</b>	<b>94,4</b>	<b>2345</b>	<b>98,3</b>	<b>2818</b>	<b>98,3</b>	<b>3659</b>	<b>98,2</b>	<b>4433</b>	<b>98,6</b>	<b>5012</b>	<b>98,6</b>	<b>5694</b>	<b>97,3</b>	<b>6049</b>	<b>96,9</b>	<b>6623</b>	<b>97,4</b>	<b>8818</b>	<b>94,8</b>		
<b>200</b>	<b>14,2</b>	<b>101</b>	<b>5,6</b>	<b>40</b>	<b>1,7</b>	<b>49</b>	<b>1,7</b>	<b>67</b>	<b>1,8</b>	<b>63</b>	<b>1,4</b>	<b>70</b>	<b>1,4</b>	<b>158</b>	<b>2,7</b>	<b>196</b>	<b>3,1</b>	<b>178</b>	<b>2,6</b>	<b>482</b>	<b>5,2</b>		
<b>1404</b>	<b>100,0</b>	<b>1810</b>	<b>100,0</b>	<b>2386</b>	<b>100,0</b>	<b>2867</b>	<b>100,0</b>	<b>3726</b>	<b>100,0</b>	<b>4496</b>	<b>100,0</b>	<b>5082</b>	<b>100,0</b>	<b>5852</b>	<b>100,0</b>	<b>6245</b>	<b>100,0</b>	<b>6801</b>	<b>100,0</b>	<b>9300</b>	<b>100,0</b>		

Кількість та частка домогосподарств кожної групи, тис. та %																					
24,7	0,2	248,8	2,1	1207,3	10,3	2601,6	22,1	2406,7	20,5	1760,0	15,0	1199,0	10,1	817,2	6,9	480,3	4,1	325,2	2,8	697,2	5,9
Розмір домогосподарств, осіб																					
2,96		2,32		2,23		2,04		2,11		2,12		2,04		2,03		1,91		1,87		1,86	

Джерело: побудовано автором на основі [11]..

Наступні три групи, які складають 57,6% усіх домогосподарств, знаходяться нижче середнього рівня доходів (2015,40 грн).

Таким чином, понад 70% міських домогосподарств за рівнем доходів є або проблемними, або не перспективними з точки зору платоспроможності.

Розглянемо тепер витрати домогосподарств. Як економічна категорія — це сукупність грошових коштів та матеріальних благ, які використовуються у процесі виконання домогосподарствами економічних функцій. Розрізняються грошові і сукупні витрати.

**Грошові витрати домогосподарств** включають: витрати на купівлю продуктів харчування, алкогольних та тютюнових виробів, непродовольчих товарів, оплату житла та житлово-комунальних послуг, витрати, пов'язані з веденням особистого підсобного господарства, грошову допомогу родичам та іншим особам, витрати на придбання акцій, сертифікатів, валюти, приріст вкладів до банківських установ, витрати на купівлю нерухомості, на будівництво, капітальний ремонт житла та господарських будівель, на купівлю худоби, багаторічних насаджень, аліменти, обов'язкові податки (крім прибуткового), збори, внески тощо.

**Сукупні витрати** складаються з грошових витрат, а також вартості спожитих домогосподарством продовольчих товарів, отриманих з особистого підсобного господарства, в порядку самозаготівель або подарованих родичами та іншими особами, а також суми отриманих пільг та безготівкових субсидій на оплату житла, комунальних продуктів та послуг, суми пільг на оплату телефону, проїзду в транспорті, на оплату товарів та послуг з охорони здоров'я, туристичних послуг, путівок на бази відпочинку тощо (табл. 4).

Витрати, пов'язані з житлом (початкові заощадження, будівництво, купівля, капітальний ремонт, оплата найму, житлово-комунальних послуг, облаштування житла) складають в середньому 616 грн, або 16,5 % сукупних витрат і 14,4 % сукупних ресурсів міських домогосподарств.

Таблиця 4

Грошові і сукупні витрати домогосподарств у містах  
на місяць, 2012 р.

Види витрат	Грошові витрати		Сукупні витрати	
	Сума, грн	%	Сума, грн	%
<b>Споживчі витрати, в тому числі</b>	<b>3287</b>	<b>92,6</b>	<b>3455</b>	<b>92,0</b>
продукти харчування, напої, тютюнові вироби	1848	52,0	1967	52,4
<i>житлово-комунальні послуги</i>	<i>376</i>	<i>10,6</i>	<i>401</i>	<i>10,7</i>
одяг і взуття	227	6,4	227	6,0
транспорт	158	4,5	167	4,5
охорона здоров'я	116	3,3	125	3,3
зв'язок	114	3,2	115	3,1
ресторани та готелі	110	3,1	114	3,0
<i>домашнє господарство, побутова техніка, поточне утримання житла</i>	<i>89</i>	<i>2,5</i>	<i>89</i>	<i>2,4</i>
культура і відпочинок	87	2,4	88	2,3
освіта	56	1,6	56	1,5



інші товари та послуги	106	3,0	106	2,8
<b>Неспоживчі витрати, у тому числі</b>	<b>263</b>	<b>7,4</b>	<b>299</b>	<b>8,0</b>
- допомога родичам, іншим особам	110	3,1	115	3,1
- купівля цінних паперів, валюти і вклади до банків	100	2,8	126	3,4
- капітальний ремонт і будівництво житла	18	0,5		
- купівля нерухомості	8	0,2		
- особисте підсобне господарство	19	0,6	58	1,5
- інші	8	0,2		
<b>Разом</b>	<b>3550</b>	<b>100</b>	<b>3754</b>	<b>100</b>

Джерело: побудовано автором на основі [11].

Різниця між загальними доходами і сукупними витратами складає 418 грн, між сукупними ресурсами і сукупними витратами 518 грн., що умовно може розглядатися як потенціал підвищення платоспроможного попиту на житло і житлово-комунальні послуги, що у масштабі країни складає максимум 6,1 млрд грн на рік.

Розглянемо детальніше сукупні витрати міських домогосподарств, зокрема, пов'язані з придбанням, будівництвом, утриманням, ремонтом, експлуатацією житла у сукупних витратах міських домогосподарств за децильними групами та групами в залежності від середньодушових загальних доходів (табл. 5, 6, рис. 1) та житлові умови міських домогосподарств (табл. 7).

Таблиця 5

Сукупні витрати міських домогосподарств на житло та житлово-комунальні послуги (ЖЖКП) за децильними групами

№	Види витрат	Всі		Децильні групи домогосподарств																			
				1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
		грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%
1	Сукупні витрати	3754	100,0	2345	100,0	2374	100,0	2672	100,0	3078	100,0	3345	100,0	3579	100,0	3803	100,0	4182	100,0	4738	100,0	6238	100,0
2	З них на ЖЖКП	526	16,5	516	15,0	347	14,8	418	15,8	466	15,2	534	15,9	560	15,7	557	14,7	661	15,9	755	15,9	1277	20,6
3	У т.ч. споживчі:	490	13,1	503	13,4	329	14,1	368	13,9	417	13,6	457	13,6	468	13,1	479	12,6	538	12,9	592	12,5	800	12,9
4	- житлово-комунальні послуги	401	10,7	278	11,9	289	12,2	321	12,1	352	11,5	386	11,5	381	10,7	398	10,5	428	10,3	473	10,0	608	9,8
5	- домашнє господарство, побутову техніку, поточне утримання житла	89	2,4	35	1,5	40	1,7	47	1,8	65	2,1	71	2,1	87	2,4	81	2,1	110	2,6	119	2,5	192	3,1
6	Неспоживчі	126	3,4	13	0,6	18	0,7	50	1,9	49	1,6	77	2,3	92	2,6	78	2,1	123	3,0	163	3,4	477	7,7

Джерело: розраховано автором на основі [11].

Таблиця 6

Сукупні витрати на житло та житлово-комунальні послуги у групах міських домогосподарств за рівнем середньодушових загальних доходів

№	Групи домогосподарств за рівнем середньодушових загальних доходів, грн																					
	До 480		481-840		841-1200		1201-1560		1560-1920		1921-2280		2281-2640		2641-3000		3001-3360		3361-3720		Понад 3720	
	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%
1	2101	100,0	2115	100,0	2415	100,0	2742	100,0	3443	100,0	3868	100,0	4338	100,0	4882	100,0	5028	100,0	5387	100,0	7314	100,0
2	234	11,1	319	15,1	343	14,2	416	15,3	544	15,8	579	16,0	697	16,1	782	16,2	865	17,1	1030	19,1	1593	21,8
3	234	11,1	304	14,4	330	13,7	373	13,7	461	13,4	490	12,7	553	12,8	616	12,7	642	12,7	738	13,7	903	12,4
4	216	10,2	275	13,0	290	12,1	322	11,8	383	11,1	403	10,5	441	10,2	491	10,1	508	10,1	584	10,8	662	9,1
5	18	0,9	29	1,4	40	1,6	51	1,9	78	2,3	87	2,2	112	2,6	125	2,6	132	2,6	154	2,9	241	3,3
6	0	0,0	15	0,7	13	0,5	43	1,6	83	2,4	89	2,3	144	3,3	166	3,4	223	4,4	292	5,4	690	9,4

Джерело: розраховано автором на основі [11]

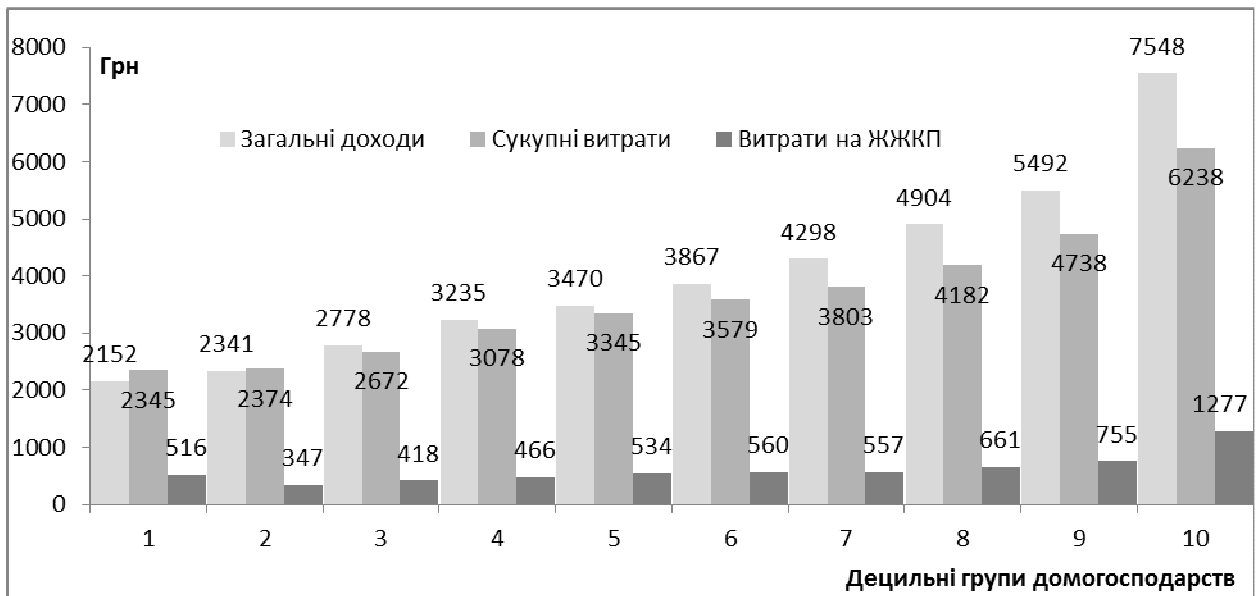


Рис. 1. Загальні доходи і сукупні витрати міських домогосподарств, витрати на житло і житлово-комунальні послуги (ЖЖКП) у децильних групах домогосподарств

Джерело: розраховано автором на основі [11]

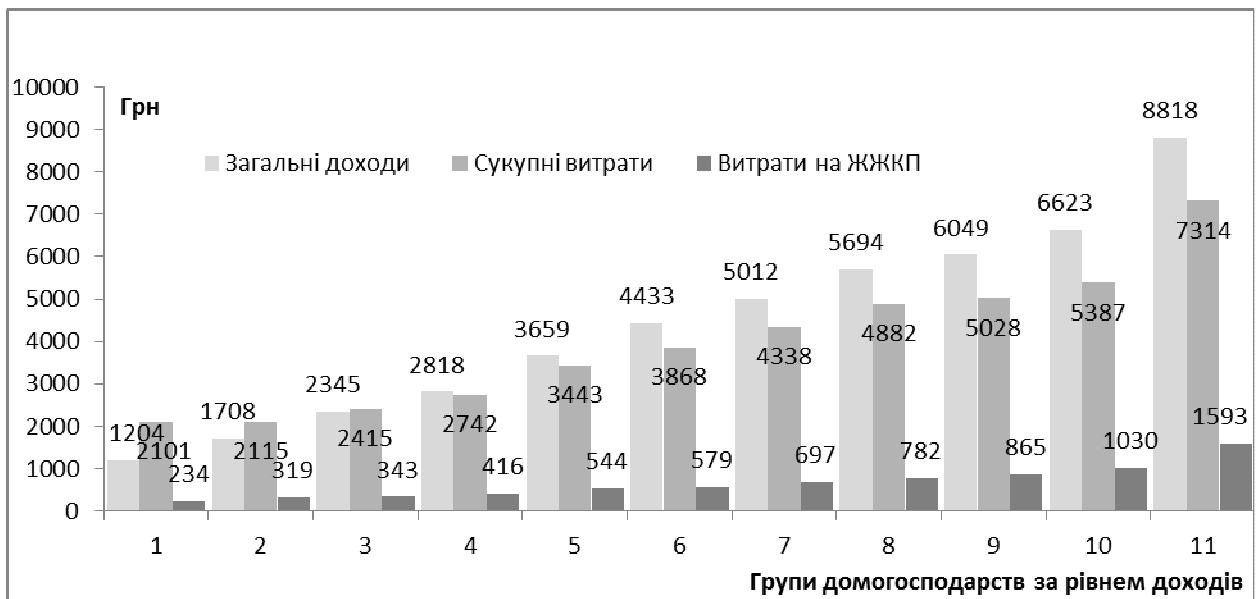


Рис. 2. Загальні доходи і сукупні витрати міських домогосподарств, витрати на житло і житлово-комунальні послуги (ЖЖКП) по групах домогосподарств за рівнем доходів

Джерело: розраховано автором на основі [11]

Як видно, перевищення доходів над витратами починається тільки у третій децильній групі, або у четвертій групі за рівнем доходів, тобто понад 20% домогосподарств, середньодушові доходи яких менші за 1200 грн, є неплатоспроможними навіть при існуючому рівні послуг і цін.

Таблиця 7

Житлові умови міських домогосподарств в залежності від середньодушових загальних доходів, %

Житлові умови	Всі	Децильні групи										Групи за рівнем середньодушових загальних доходів, грн											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	До 480	481-840	841-1200	1201-1560	1561-1920	1921-2280	2281-2640	2641-3000	3001-3360	3361-3720	понад 3720	
Домогосподарств з них:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0												
окрема квартира	47,9	35,6	42,5	39,1	41,0	42,9	46,1	50,3	51,9	62,1	67,2	18,7	34,8	9,7	39,7	44,7	49,9	55,8	62,3	63,3	5,8	70,8	
комунальна кв.	0,3	0,3	0,4	0,1	0,2	0,3	0,7	0,5	0,2	0,5	0,3	0,0	0,5	0,2	0,2	0,6	0,5	0,3	0,4	0,7	0,3	0,1	
гуртожиток	2,7	2,2	2,8	1,6	3,4	2,6	2,9	2,9	3,1	2,6	2,9	0,0	2,6	1,9	2,9	2,7	2,8	2,8	2,5	4,0	2,6	3,2	
Приватне житло	95,1	95,3	96,2	97,1	95,8	95,3	95,7	93,5	95,6	94,5	92,4	100,0	94,3	95,7	96,4	95,5	94,2	95,2	93,9	95,5	92,8	90,6	
Кількість кімнат: у тому числі	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0												
1	14,1	14,6	17,4	13,4	14,8	12,8	13,6	14,4	11,0	14,3	15,3	16,3	16,9	15,5	14,9	12,9	12,8	13,4	13,0	15,6	13,5	16,5	
2	35,4	40,0	34,6	35,7	36,4	35,0	35,4	33,0	35,2	33,9	34,5	28,0	39,1	37,5	35,9	35,6	33,8	33,7	34,7	31,6	31,8	38,1	
3	34,7	30,6	35,9	35,8	34,2	34,3	32,9	33,5	38,3	35,9	35,3	28,5	35,4	32,4	34,8	33,7	35,5	36,0	37,0	37,3	37,7	32,9	
4 і більше	15,8	14,8	12,1	15,1	14,6	17,9	18,1	19,1	15,5	15,9	14,9	27,2	8,6	14,6	14,4	17,8	17,9	16,9	15,3	15,5	17,0	12,5	
Житлова пл., кв. м на особу, у тому числі:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0												
до 7,5	10,1	18,3	11,4	10,3	9,6	8,0	11,1	9,7	9,3	8,4	5,5	32,6	15,0	16,5	10,1	9,6	9,4	9,1	8,3	6,2	5,5	5,7	
7,5 – 9,0	7,2	10,7	7,6	6,1	9,0	5,1	7,2	6,6	8,6	6,0	4,7	9,0	12,7	8,7	7,5	6,5	7,6	8,0	4,2	5,8	4,1	4,8	
9,1 – 13,65	23,4	25,9	23,5	24,2	26,5	24,0	22,1	21,6	23,8	23,4	19,2	30,6	29,9	24,9	24,5	23,1	21,8	24,0	24,9	21,2	14,1	20,1	
понад 13,65	59,3	45,1	57,5	59,4	54,9	62,9	59,6	62,1	58,3	62,2	70,6	27,8	42,4	49,9	57,9	60,8	61,2	58,9	62,6	66,8	76,3	69,4	
Кількість міських домогосподарств - 11768 тис., у тому числі												24,7	248,8	1207,3	2601,6	2406,7	1760,0	1199,0	817,2	480,3	325,2	697,2	
Частки у загальній кількості міських домогосподарств, %												0,2	2,1	10,3	22,1	20,5	15,0	10,1	6,9	4,1	2,8	5,9	
Середній розмір домогосподарства, осіб												2,96	2,32	2,23	2,04	2,11	2,12	2,04	2,03	1,91	1,87	1,86	

Джерело: побудовано автором на основі [6].

Житлові умови цих вразливих груп домогосподарств наступні.

В містах проживають 11768 тис., або 69,3% усіх домогосподарств. З іншого боку, в окремих квартирах, комунальних квартирах та гуртожитках проживають 50,9%, тобто 8643 тис. домогосподарств. Домогосподарства 1-3 груп за рівнем середньодушових загальних доходів (до 1200 грн) проживають переважно у сільських населених пунктах в окремих будинках та їх частинах (81,3% – 58,2% відповідно). Попри те, в окремих квартирах проживають 208,31 тис., або 1,78% домогосподарств вказаних груп, три і більше кімнат загалом мають 690,56 тис., або 5,9% домогосподарств вказаних груп, житлову площу понад 13,65 кв.м – 714,9 тис., або 6,1% домогосподарств (табл. 8).

Таблиця 8

Відносно кращі житлові умови вразливих груп домогосподарств у загальній кількості міських домогосподарств

Житлові умови домогосподарств	Відсотків усіх домогосподарств у децильних групах		Відсотків домогосподарств у групах за рівнем середньодушових загальних доходів				
	1	2	Всі до 1200		до 480	481-840	841-1200
Окрема квартира	3,56	4,25	208,31	1,78	4,62	86,58	117,11
3 і більше кімнат	4,54	4,80	690,65	5,86	13,76	109,4	567,4
Житлова площа понад 13,65 кв. м на особу	4,51	5,75	714,9	6,07	6,97	105,49	602,44

Джерело: розраховано автором на основі [11].

Перейдемо до аналізу *стану житлового фонду і фінансових потреб* на його збереження і утримання.

В Україні налічується 240 тис. багатоквартирних житлових будинків загальною площею 492,3 млн кв. м (за іншими даними того ж Мінрегіону України - 79,7 тис. будинків<sup>7</sup>).

На 01.01.2014 року створено 16917 ОСББ, що складає лише 7% кількості будинків, 71,6 млн кв. м загальної площі, або 14,5% площі багатоквартирного житлового фонду.

ОСББ створені переважно у *нових* багатопверхових будинках. За подальше утримання цих будинків формально повністю відповідають мешканці-власники. Разом з тим, потреби у фінансуванні капітальних ремонтних заходів ще не на часі, тому перспективна платоспроможність власників не визначена. Управителі, на жаль, не здійснюють перспективне планування капітальних ремонтів і оцінку відповідних фінансових потреб.

На стимулювання створення існуючих ОСББ у *неновому* житловому фонді шляхом утеплення 700 будинків спрямовано всього 40 млн грн

<sup>7</sup> За матеріалами презентації Міністра Мінрегіону України Г.Темника 13.01.2014 року «Попередні підсумки виконання завдань у сфері житлово-комунального господарства за 2013 рік та перспективи на 2014 рік».

державних коштів, або 57 тис. грн на один будинок. При таких витратах на багатоквартирний житловий фонд необхідно буде виділити ще 12,7 млрд грн. У 2014 році на цілі створення ОСББ було заплановано 100 млн грн, але у бюджеті вони відсутні.

Потреба подальшого капітального ремонту інших конструктивних елементів таких будинків не є віддаленою перспективою для їхніх мешканців і складатиме проблему масштаби якої також не визначені, як і платоспроможність мешканців-власників.

Середній тариф на житлові послуги зростає щорічно за останні чотири роки в середньому на 9,5% і склав у 2013 р. 1,71 грн/кв. м, що покриває лише 94% собівартості послуг і не враховує амортизації та інвестиційної складової для забезпечення відтворення житлового фонду. Тобто додаткові кошти для доведення тарифу до поточної окупності складають на весь багатоквартирний житловий фонд 650 млн грн на рік. При цьому борги населення підприємствам житлового господарства складають 2,3 млрд грн. Таким чином, можна прогнозувати, що якщо тариф на житлові послуги та відповідне фінансове навантаження на домогосподарства суттєво зростатимуть, аби покрити необхідні поточні та капітальні витрати, то і борги населення також зростатимуть.

Альтернативою є перенесення частини витрат на державний та місцеві бюджети. У цій сфері стан наступний.

У 2013 році на фінансування капітальних заходів у житловому господарстві було витрачено усього 954 млн грн., з них на ліфтове господарство – 204 млн грн, оснащення будинків приладами обліку - 61,2 млн грн, ремонт покрівель - 398 млн грн, тепло модернізацію будинків – 47,4 млн грн. Крім того, у житловому фонді за державні кошти було виконано ремонт опалювальних систем у 68,6 тис. будинків, ремонт систем гарячого водопостачання у 27,7 тис. будинків, ремонт систем холодного водопостачання та водовідведення у 53 тис. будинків.

Попри це, з 94,8 тис. ліфтів непрацюючими є 3 тис., а з терміном експлуатації понад 25 років – 50,4 тис. Тобто, 56% ліфтового господарства потребує ремонту і заміни. Якщо за 2013 рік проведено поточний ремонт 2,9 тис., а капітальний ремонт і заміну 0,6 тис. ліфтів, разом – 3,7%, на що спрямовано 204 млн грн, або 58 тис. грн на один ліфт, то з такими темпами процес оновлення займе 17,4 роки, не враховуючи нові потреби, що виникатимуть у процесі зношення ліфтів. Виходячи з середньої вартості ремонту, орієнтовні потреби у коштах для оновлення ліфтового господарства складають 2,895 млрд грн. На 2014 рік із запиту на 200 млн грн ніяких сум виділено не було.

Загалом, приладами обліку води та теплової енергії з регуляторами температури оснащено 32% будинків.

У 2013 році за кошти місцевих бюджетів та інших джерел встановлено 2780 засобів обліку на загальну суму 61,2 млн. гривень. Засобами обліку холодної води фактично оснащено 48 927 будинків, або 30% від потреби;

гарячої води - 8 835 будинків, або 22,3 % від потреби; теплової енергії та регуляторів температури - 35 371 будинків, або 34,7% від потреби.

Відповідно до Державної програми активізації розвитку економіки на 2013-2014 роки [12] на загальну суму 1053,4 тис. гривень передбачено закупівлю лічильників за рахунок держави та їх встановлення за рахунок місцевих бюджетів. Загалом 60 млн грн, необхідних на ці цілі у проекті бюджету на 2014 рік відсутні.

Потреби у ремонті покрівель визначені для 10038 будинків, проведено ремонт у 1654 будинках на суму 398 тис грн, або 240 тис. грн. на один будинок<sup>8</sup>. Не відремонтованими залишилися 83,5% визначених будинків. Для завершення ремонтів такими ж темпами знадобиться понад 6 років, не враховуючи нових потреб, або необхідно вкласти в оновлення 2,012 млрд грн.

На 2014 рік Мінрегіон України визначив власну потребу в обсязі 1010 млн грн, які передбачено спрямувати на ремонт 3218, модернізацію 494 і заміну 119 ліфтів, а також капітальний ремонт 2214 покрівель. Додатково за рахунок Програми активізації розвитку економіки 2013-2014 рр. пропонується виділити ще 5400 млн грн, які спрямувати на модернізацію 298 і заміну 4402 ліфтів, а також капітальний ремонт 4786 покрівель. Але ці кошти у бюджеті 2014 відсутні.

Як видно, державна підтримка галузі відстає від потреб, що призводить до руйнації житлового фонду. Це робить доцільним можливу концентрацію ресурсів не за галузевими пріоритетами, а за платоспроможністю домогосподарств.

**Висновки.** Результати статистичного аналізу доходів, витрат та стану житлового фонду міських домогосподарств України показують наступне.

1. Понад чверть з них не мають стійкого джерела доходів від трудової діяльності, кожне сьоме-восьме домогосподарство у містах складається з одинокого пенсіонера. Також перші три групи домогосподарств за доходами, які складають 12,6% усіх міських домогосподарств, отримували у 2012 р. менше офіційного прожиткового мінімуму (1042,42 грн на особу). Ці категорії є неплатоспроможними як споживачі житлово-комунальних послуг і неефективними власниками квартир. Щодо них мають застосовуватися, з одного боку, державна підтримка при сплаті повної вартості житлово-комунальних послуг, а з іншого – врахування вартості нерухомості та її успадкування.

---

<sup>8</sup> За іншими даними, потребувало ремонту 7808 покрівель будинків, за 11 місяців 2013 року відремонтовано 2654 покрівель житлових будинків, що становить 34 % від потреби. На зазначені роботи було витрачено 149,77 млн. гривень, або 56,5 тис. грн на один будинок (джерело – Інформаційно-аналітична довідка про попередні підсумки виконання завдань у галузі житлово-комунального господарства за 2013 рік та перспективи на 2014 рік до колегії 26.12.2013.

2. Різниця між загальними доходами і сукупними витратами міських домогосподарств складає 418 грн, між сукупними ресурсами і сукупними витратами 518 грн., що умовно може розглядатися як потенціал підвищення платоспроможного попиту на житло і житлово-комунальні послуги, що у масштабі країни складає 4,9 – 6,1 млрд грн на рік і диференціюється за групами домогосподарств.

3. Витрати, пов'язані з житлом (початкові заощадження, будівництво, купівля, капітальний ремонт, оплата найму, житлово-комунальних послуг, облаштування житла) складають в середньому 616 грн, або 16,5 % сукупних витрат і 14,4 % сукупних ресурсів міських домогосподарств. Понад 20% домогосподарств, середньодушові доходи яких менші за 1200 грн, є неплатоспроможними навіть при існуючому рівні тарифів. Додаткові кошти для доведення тарифу до поточної окупності складають на весь багатоквартирний житловий фонд 650 млн грн на рік. Якщо тариф на житлові послуги та відповідне фінансове навантаження на домогосподарства суттєво зростатимуть, аби покрити необхідні поточні та капітальні витрати, то і борги населення також зростатимуть.

4. Державне фінансування заходів з ремонту будинків при створенні ОСББ, встановлення приладів обліку, проведення ремонтів ліфтів, покрівель та інших відстає від потреби, здійснюється не регулярно і є загалом непосильним для бюджету. Так, потреби на термомодернізацію будинків при створенні ОСББ сягають 12,7 млрд грн, ремонт покрівель – понад 2 млрд грн, ремонт ліфтів – 2,9 млрд грн, встановлення приладів обліку – 60 млн грн. У бюджеті 2014 року ці кошти відсутні. За таких умов доцільним є переорієнтація держави на підтримку домогосподарств з низьким рівнем доходів, упорядкування використання квартир неплатоспроможними власниками, створення механізму перерозподілу доходів і витрат у житловій сфері.

#### Список використаних джерел

1. Манцевич Ю.М. Соціально–економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення: [монографія] / Ю.М. Манцевич. – К.: Профи–Інформ, 2007. – 388 с.
2. Олійник Н.І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного управління: *Монографія* / Н.І. Олійник. НАДУ. - К.: Вид-во НАДУ, 2011. – 288 с.
3. Омельчук В.О. Механізм державного регулювання ринку доступного житла: монографія / В.О. Омельчук. - К.: ТОВ «ПанТот», 2010. – 406 с.
4. Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки. – [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/rada/show/1869-15>
5. Николаева Т.В. Механизм эксплуатации жилищного фонда в условиях реформирования коммунального хозяйства постсоциалистических стран / Т.В. Николаева, А.А. Щербина // *Международное право и проблемы*



- інтеграції: научно-аналитический и практический журнал. – Баку: Бакинский государственный университет. - 2011.- № 4 (28).- С. 255-261.
6. Ніколаєва Т.В. Резерви здешевлення житла та механізми відтворення житлового фонду в умовах обмеженої платоспроможності громадян / Т.В.Ніколаєва // Формування ринкових відносин в Україні: зб. наук. праць / Наук. ред. І. Г. Манцуров. – К., 2012. - № 7 (134). - С. 109 – 114.
  7. Ніколаєва Т.В. Фінансово-економічний механізм утримання і відтворення житлового фонду в умовах трансформації відносин власності / Т.В. Ніколаєва // Науковий вісник Національного університету державної податкової служби України (економіка, право) / Наук. ред. П.В. Мельник – К.: НУДПСУ, 2012. – № 1 (56). – С. 81 – 85.
  8. Mitlin, Diana (2008). Finance for Low-Income Housing and Community. DevelopmentGlobal Urban Development Magazine. Vol. 4. – [Електронний ресурс] - Режим доступу: [www.globalurban.org/GUDMag08Vol4Iss2/Mitlin.htm](http://www.globalurban.org/GUDMag08Vol4Iss2/Mitlin.htm)
  9. Maintaining owner occupied homes: helping those on low incomes (2006). Manchester: ECOTEC Research and Consulting Ltd. – 76 p.
  10. Закон України «Про Всеукраїнський перепис населення». – [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2058-14>
  11. Витрати і ресурси домогосподарств України у 2012 році. – К.: Державна служба статистики України, 2013. – 377 с.
  12. Державна програма активізації розвитку економіки на 2013-2014 роки. – [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/>

*Подано до редакції 12 вересня 2014 року*

**Щербина А.А.**

### ***Платежеспособность домохозяйств и состояние жилищного фонда***

*Исследуются группы домохозяйств, отличающиеся по доходам, жилищным условиям. Анализируется доля жилищно-коммунальных услуг в структуре их расходов. Рассматривается проблема спроса на жилищно-коммунальные услуги как способности финансирования домохозяйствами содержания и эксплуатации объектов жилья. Уделяется внимание перспективным механизмам финансирования в условиях накопленных инвестиционных потребностей жилищного хозяйства.*

**Ключевые слова:** домохозяйство, доходы, расходы, жилищно-коммунальные услуги, стоимость, спрос.

**Shcherbina A.A.**

### ***Households paying capacity and housing conditions***

*The groups of households differed by income and housing conditions are studied. The proportion of housing and communal services in the structure of their expenditure is analyzed. The problem of demand for housing services as the household ability to finance maintenance and operation of housing is considered. Attention is given to promising financing mechanisms in terms of accumulated investment needs of housing.*

**Key words:** *household income, expenses, housing, utilities, cost, demand.*

*Щербина Андрій Анатолійович – аспірант Науково-дослідного економічного інституту Міністерства економічного розвитку і торгівлі України.*