

## УДК

**Галиця І.О. д.е.н., професор кафедри фінансів і економіки природокористування** (Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне). **Павлов К.В., ст. викладач кафедри фінансів і економіки природокористування** (Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне)

### **ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ ПОТРЕБ НАСЕЛЕННЯ В СФЕРІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА**

*Визначено особливості реалізації державної політики щодо задоволення житлових потреб населення в ринкових умовах господарювання*

Определены особенности реализации государственной политики по удовлетворению жилищных потребностей населения в рыночных условиях хозяйствования

Peculiarities of state policy to meet the housing needs of the population in market conditions

**Ключові слова:** Житлова забезпеченість, види житлових будівель, фінансово-кредитне забезпечення, інвестиційне середовище,

**Із переходом на ринкові умови співіснування, держава втратила свою домінуючу роль на ринку житла, залишивши малозахищені верстви населення на одинці з вирішенням їх житлових потреб. На сьогодні в Україні чи не на найгострішою проблемою у соціально-економічній сфері є житлова.**

**Метою даної роботи є дослідження принципів державної житлової політики та розробка практичних рекомендацій щодо удосконалення організаційно-економічного механізму, спрямованого на підвищення доступності житла в умовах ринкової економіки.**

**Результати проведеного аналізу процесів задоволення житлових потреб населення свідчать, що відсутність необхідного житла в нашій країні є найбільш гострою проблемою сьогодення. Тому можна сміливо сказати, що саме вона яскраво ілюструє зв'язок економіки та соціальної сфери. З одного боку житло є базовою потребою людини, а з іншого – будівництво, продаж та оренда житла стали важливими проявами економічної активності.**

Ринок житла здебільшого зорієнтований на громадян з високим рівнем доходу, які можуть за власні кошти придбати житло, а малозабезпечені громадяни не в змозі його купити, чи побудувати. Висока вартість житла

та тривалий строк користування тягнуть за собою великі витрати на утримання та його придбання.

Здатність населення самостійно вирішувати житлову проблему залежить від багатьох соціально-економічних факторів, що відбуваються. Тому виникає проблема у дослідженні питання забезпечення громадян житлом та відповідністю його сучасним вимогам розвитку житлового господарства країни. В Україні потребують житла 2,3 млн. сімей, з них 650 млн. пільговиків, яких житловими умовами має забезпечити держава. Поряд з цим велика кількість громадян очікують на покращення житла. Так, на квартирному обліку перебуває 1138 тис. сімей. На жаль, у 2010 році з них лише 0,94% буди забезпечені житлом, з цієї кількості було отримано житло з державного фонду – 99,6%, з комунального фонду – 0,7%, кооперативного фонду – 0,17%,..

Загалом в період з 2000 по 2010 рік весь житловий фонд України збільшився лише на 6,4% (з 1015 млн.м.<sup>2</sup> до 1079,5 млн.м.<sup>2</sup>). При цьому міський житловий фонд зріс на 8,0%, тобто на 50,0 млн.м.<sup>2</sup>, а сільський фонд – на 4,0%, що дорівнює 14,7 млн.м.<sup>2</sup> житлової площі. Аналіз динаміки кількісної характеристики наявного житлового фонду засвідчує, що в 2008 – 2010 роках в регіонах України відбулося незначне зростання загальної житлової площі. Найбільша кількість житла припадає на Донецьку, Харківську та Дніпропетровську області та місто Київ, що обумовлено великою кількістю населення в цих регіонах.

Україна, в порівнянні з розвинутими країнами світу, характеризується низьким рівнем забезпеченості населення житлом. Однак, за 2000 – 2010 роки цей показник зріс на 12,6 м<sup>2</sup> і становить 23,3 м<sup>2</sup> на людину. У міських поселеннях рівень забезпеченості житлом дорівнює 21,8 м<sup>2</sup>, а у сільських поселеннях - 26,4 м<sup>2</sup>. Провідне місце за забезпеченість житлом на одного мешканця посідає Київська область (31,6 м<sup>2</sup>, на людину). Рівень даного показника вище середньо спостерігається у Вінницькій області. Найменший рівень забезпеченості у Львівській (21,1 м<sup>2</sup>), Рівненській (21,1 м<sup>2</sup>), Волинській (20,5 м<sup>2</sup>) областях та у АР Крим (19,7 м<sup>2</sup>).

Безумовно, реалізацію житлових потреб населення забезпечують процеси житлового будівництва. Так, в Україні в цілому, починаючи з 2000 до 2008 року, темпи росту введення житла в експлуатацію помірно зростають з 5558 тис.кв.м до 10496 тис.м.кв., тобто у 81,9 рази. Однак, у 2009 році спостерігається значне зменшення даного показника до 6400 тис. м. кв., що на 39% менше ніж у попередньому році. Але вже у 2010 році обсяги введення житла зросли до 9339 кв.м (на 45,9%) (Рис.1). Найбільше зростання відбулося у Луганській (417,7%), Житомирській (226,7%), Херсонській (242,4%), Рівненській (210,1%) областях. Найменший приріст житла простежується у Хмельницькій (35,8%), Дніпропетровській (132,7%), Сумській (130,9%), Волинській (126,5%), Харківській (97,4%) областях. Такі відхилення є наслідками світової фінансової кризи.

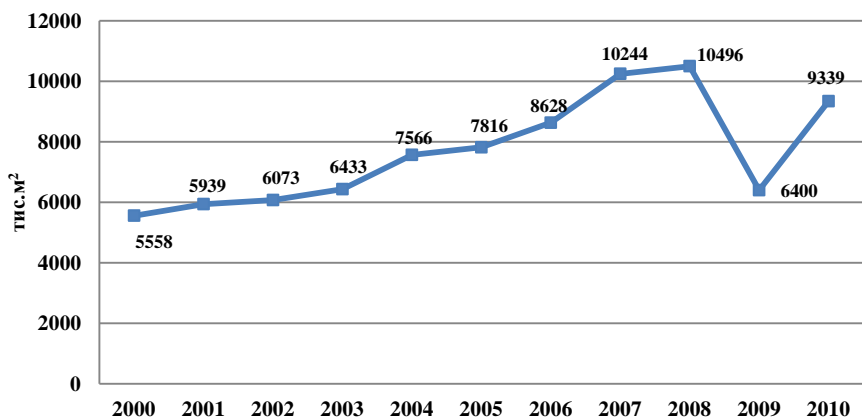


Рис. 2.7. Введення в експлуатацію житла в Україні за період 2000-2010 рр.

Дослідження процесів введення в експлуатацію житла та його будівництва в 2010 році показало, що найбільша питома вага нового житла у його загальному обсязі складає у Київській – 98,6%, Донецькій – 98,2%, Волинській – 96,6%, Дніпропетровській – 96,1%, Львівській – 96,5% областях. Відповідно у зазначених регіонах було порівняно більше відтворено житла ніж в інших регіонах України. При цьому частка ведення житла та забудови квартир у міських поселеннях значно переважає показник у сільській місцевості. Така тенденція прослідковується з 2000 до 2008 року. В цей період у сільській місцевості відповідно відбувається зростання з 22 % (1229 тис.кв.м.) до 27,2% (2856 тис.кв.м.). У 2009 році відбулося різке зниження даного показника до 19,3% (1232 тис.кв.м.), а у 2010 році він різко зростає до 32,5% (3035 тис.кв.м.). Відповідно до цієї ситуації частка введено житла у міських поселеннях змінювалася і становила у 2010 році 67,5% (6304 тис.кв.м.).

За видами житлових будівель в 2010 році найбільшу частку у структурі обсягів введення житла в країні становлять однокімнатні квартири та житлові будівлі з трьома і більше квартирами. Найбільш введено в експлуатацію одноквартирних будівель у Житомирській – 99,5%, Кіровоградській – 98,3%, Луганській – 82,9% та Чернівецькій – 82,8% областях, а з трьома та більше квартирами у Одеській – 55,7%, Харківській – 48,7%, Полтавській – 41,4%, Донецькій – 40,8% областях. Характерно, що найвища питома вага введених в експлуатацію житлових будівель з двома квартирами була досягнута у Волинській області – 2,4%. В цей же час у Одеській області показник частки введення в експлуатацію гуртожитків досяг максимального значення в Україні – 1,4%.

Як відомо основою розширення масштабів житлового будівництва служать капітальні вкладення в розвиток національного господарства. Інвестиції в основний капітал розглядаються автором як сукупність витрат, спрямованих на придбання, створення та відтворення матеріальних благ. До їх складу відносяться вкладення в необоротні активи у вигляді матеріальних активів – основних засобів у робочому стані, незавершених капітальних об'єктів, нематеріальних активів, довгострокових фінансових активів. Слід зазначити, що у докризовий період 2000-2008 роки обсяги інвестицій в основний капітал, зокрема у будівництво, мали стійку тенденцію до зростання. Проте у 2009 році показник обсягу інвестицій в основний капітал знизився з 233081 млн.грн до 151777 млн.грн, тобто на 35% у порівнянні з попереднім роком. У 2010 році, на фоні загального позитивного зростання обсягу інвестицій на 19315 млн.грн., спостерігається збільшення обсягу інвестицій у будівництво. Вони склали 28000 млн.грн., що на 155,4% більше ніж у 2009 році (Таб.1).

Таблиця 1. Інвестиції в основний капітал за джерелами фінансування в Україні в період 2005-2010 роки [48]

Показники	2005 рік	2006 рік	2007 рік	2008 рік	2009 рік	2010 рік	Відхилення значень 2010р. від 2009р. -у%	Питома вага інвестицій в основний капітал (в середньому за період 2005-2010рр.),%
Всього, у тому числі за рахунок:	93096	125254	188486	233081	151777	150667	-87,33	100
коштів державного бюджету	5077	6846	10458	11576	6687	9479	-96,30	5,2
коштів місцевих бюджетів	3915	5446	7324	9918	4161	4357	-147,05	3,9
кредитів банків та інших позик	13740	19406	31182	40451	21581	20611	-137,34	15,7
коштів іноземних інвесторів	4688	4583	6660	7591	6859	3429	-15,61	4,0
власних коштів підприємств та організацій	53424	72337	106520	132138	96019	83997	-67,61	
інших джерел фінансування	4688	10029	13984	17509	11020	7965	-37	

Житлові інвестиції здійснюються за рахунок різних джерел фінансування, до яких відносять: кошти державного бюджету, кошти місцевих бюджетів, кошти банків та інші позики, власні кошти підприємств та організацій, кошти іноземних інвесторів, кошти населення. Необхідно зазначити, що загалом до 2009 року всі показники фінансово-кредитного забезпечення інвестиційно-житлових процесів мають позитивну тенденцію, проте у подальшому розпочалась скорочення обсягів інвестування за всіма джерелами. Зокрема, зменшення інвестування за рахунок коштів державного і місцевих бюджетів відповідно становило 96,3% та 147%, кредитів банків 137,3%, коштів підприємств і організацій – 67% (Таб.1). Основними джерелами фінансування в основний капітал стали власні кошти підприємств та організацій. В середньому за 2005 – 2010 роки питома вага даного показника в загальному обсязі інвестицій становила 58,3%. Для більш активного залучення коштів населення у інвестиційно-житлову політику держави, необхідно здійснювати політику орієнтовану на збільшення середньодушового доходу.

Важливим моментом дослідження процесів фінансово-кредитного забезпечення розвитку інвестиційно-житлових відносин є визначення обсягів введення в експлуатацію житла за рахунок державного бюджету та вартості створених основних фондів. Загалом у 2010 році в Україні з 9 339 343 м<sup>2</sup> загальної площі введеного житла за рахунок коштів державного бюджету введено 32 285 м<sup>2</sup>, що у порівнянні з 2009 роком складає 30,0%. При цьому вартість введення в дію основних фондів дорівнює 31 091 306 тис. грн., з них за рахунок бюджетних коштів – 124 115 тис. грн. Загальна кількість введених в експлуатацію будівель складає 33 526 одиниць. Найбільш здано будівель у Київській – 4028, Івано-Франківській – 2013, Одеській – 1498, Закарпатській – 1400 одиниць областях України.

До причин незадовільного інвестиційного середовища у сфері житлового будівництва слід віднести обмеженість джерел фінансування та їх недоступність для більшості забудовників. Має місце неспроможність фінансово-кредитних установ у задоволенні потреб забудовників у необхідних обсягах інвестиційних ресурсів. Формуванню позитивного інвестиційного клімату в Україні заважають політична нестабільність, недостатня законодавча база, прояви адміністративного регулювання інвестиційних процесів, незахищеність інвесторів, низький рівень платоспроможності населення. В цих умовах особливої ваги набуває необхідність модернізації методів, форм та моделей фінансово-кредитного забезпечення інвестиційно-житлової діяльності.

Надійним засобом забезпечення житлових потреб населення виступає використання в процесі будівництва, відтворення та придбання житла програмно-цілевих методів управління. В Україні задекларовано більше сотні державних, регіональних та місцевих програм, в тому числі програми з реалізації державної інвестиційно-житлової політики. З метою

вдосконалення механізмів їх фінансово-кредитного забезпечення прийнято досить велику кількість законодавчо-нормативних актів. Однак, як свідчать результати дослідження, у своїй більшості вони державою не фінансуються, як результат не доведені до задекларованої мети та житлових потреб населення. Виключення складають державні програми «Житло для військовослужбовців», «Власне житло», «Житло для молоді», «Доступне житло».

**Загалом до причин, що** стримують реалізацію цільових житлових програм слід віднести їх орієнтованість на інвестування будівельних компаній, а не на споживачів; значний пріоритет житлового кредитування в іноземній валюті; відсутність вимог до інноваційності будівельних технологій. На жаль, держава намагається будувати житло у великих містах, залишаючи при цьому без уваги сільську місцевість. На думку автора, необхідно провести скорочення державних програм, забезпечити перехід від кошторисно-витратного їх фінансування до інвестування, орієнтованого на результат. Об'єми асигнувань повинні бути доступними для досягнення житлових потреб населення, а фінансування слід здійснювати тільки за окремими формалізованими процедурами згідно чітких та прозорих критеріїв.

### Бібліографія

1. Державний комітет статистики України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до джерела : [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua).
2. Державний комітет статистики України у Волинській області. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до джерела : <http://www.lutsk.ukrstat.gov.ua/>.
3. Закон України від 12.01.2006 р. №3334-IV «Про житловий фонд соціального призначення»;
4. Інформація про проект закону України «Про державну підтримку забезпечення громадян житлом та розвиток житлового будівництва» - [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.stroyrec.com.ua/document.php?id=2905>;
5. Про механізм застосування Закону України». "Про приватизацію державного житлового фонду : Постанова Кабінету Міністрів України від 08.10.92 №572.
6. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до джерела: <http://www.minregionbud.gov.ua>.
7. Юридична компанія «Бі Ен Сі»: Правове регулювання інвестиційної діяльності у будівництві за участю інститутів спільного інвестування. – [bnc.in.ua](http://bnc.in.ua).