

**РОЗВИТОК ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В КОНТЕКСТІ  
РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ РЕГІОНУ**

*Т.М. Завора, к.е.н., доцент,  
Полтавський національний технічний  
університет імені Юрія Кондратюка*

Ураховуючи особливості економічного та соціального розвитку України, правомірно зазначити, що житлова політика в сучасних умовах повинна передбачати систему державного забезпечення житлом малозахисених верств населення й одночасно систему з ринковим механізмом забезпечення житлом. За даними дослідження, проведеного Національним інститутом стратегічних досліджень, питома вага житла, побудованого за державні кошти у 2010 р. становила 0,3%, у 2000 р. вона складала 1,5% [1]. В умовах неспроможності фінансування державою житлового будівництва в обсязі дореформеного періоду, до 1990 р., закономірною є постановка питання про формування ринку житла як основного елемента житлової політики на державному та регіональному рівнях.

На сучасному етапі економічного розвитку ринок житла має певні особливості, зокрема він формується як класичний ринковий механізм з економічними категоріями, такими як попит і пропозиція, під впливом регіональних факторів: економічних, соціальних, демографічних, природно-кліматичних та естетичних. Факторами, що впливають на ринковий попит житла, є: грошові доходи населення, кількість споживачів, ціни на житло відповідно до його класифікації, уподобання споживача.

Реалізація житлової політики в напрямі розвитку житлового будівництва здійснюється з урахуванням забезпеченості житлом громадян України, його відповідності санітарним нормам, термінам експлуатації, а також задоволення існуючого попиту на житло, який відзеркалює квартирна черга на його отримання та поліпшення і тому насамперед потребує аналізу його стану та динаміки змін. Попит на житло в Україні значно перевищує його пропозицію, що, в свою чергу, пояснює зростання його вартості. Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, зменшилася із 2638 тис. у 1990 р. до 1139 тис. у 2010 р., лише 0,9% до загальної кількості тих, хто перебував на квартирному обліку, одержали житло у 2010 р. [2]. У структурі загального попиту на житло в Україні на початок 2010 р. у розрізі черговості його отримання позачерговіки становили 8,42%, першочерговіки – 26,04% та 65,54% громадян перебували у загальній черзі. У розрізі регіонів України найбільшу питому вагу склав попит у м. Київ (14,38%), Донецькій (7,18%), Львівській (6,42%) областях та АР Крим (6,49%). Характеризуючи попит на житло, доцільно проаналізувати і термін перебування населення на квартирній черзі. Поліпшення житлових умов понад 10 років у 2009 р. очікували більше 807 сімей (68,7%) від загальної кількості черговиків, у 1990 р. відповідно 285 сімей, або 11%.

Аналіз пропозиції житла шляхом збільшення житлового будівництва доцільно здійснювати відповідно до етапів економічного розвитку України. Так, зменшення обсягів житлового будівництва у 90-х роках ХХ ст. зумовлено

застосуванням трансформаційних процесів економіки до ринкових умов господарювання, в результаті яких відбувся значний спад обсягів капітальних вкладень у житлове будівництво, що пов'язано зі змінами структури і форм власності будівельних організацій, недосконалістю цінової політики й відсутністю відповідної законодавчої бази. Із стабілізацією економіки і зростанням купівельної здатності населення впродовж 2001 – 2008 рр. розпочалося поступове нарощування обсягів будівництва житла, що значною мірою було обумовлено активною участю банківського капіталу в цьому процесі. Після зростання обсягів житлового будівництва із 2001 по 2008 рік в результаті світової фінансової кризи відбувається суттєвий його спад. Протягом 2009 р. у регіонах України введено в експлуатацію 6,4 млн. м<sup>2</sup> житла, що на 39% менше, ніж у 2008 р. Причиною зменшення обсягів житлового будівництва значною мірою стало скорочення (у 2,5 рази) обсягів уведеного в експлуатацію індивідуальними забудовниками житла, частка якого в загальному обсязі становила 35,7% (у 2008 р. – 55,6%).

Кризові явища, в результаті світової фінансової кризи, що вплинули на діяльність будівельної галузі в цілому, супроводжувалися тенденціями зменшення темпів введення в експлуатацію житла у 2009 році та збільшення обсягів незавершеного будівництва. Так, станом на 1 січня 2010 року, в Україні налічувалося 4 356 об'єктів незавершеного будівництва. «За даними регіонів, на цей час налічувалося 49 777 квартир зі ступенем готовності 50%, для завершення будівництва яких необхідно було 7 млрд. 953 млн. гривень. Крім того, для добудови 27 846 квартир із ступенем готовності 70% необхідно було 4 млрд. 140 млн. гривень». За даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва і ЖКГ, у 2011 році в Україні було введено в експлуатацію 9,7 млн. м<sup>2</sup> нового житла, що на 0,8% більше порівняно з 2010 р. [2].

Недосконалість фінансово-кредитної системи, обмеження у виділенні земельних ділянок і спорудженні індивідуального житла, наслідки фінансової кризи – усе це значно загострило житлову проблему в Україні, що потребує пошуку напрямів фінансового забезпечення розвитку житлового будівництва.

Відповідно до концепції житлової політики в напрямі розвитку житлового будівництва пріоритетним є будівництво доступного та соціального житла. Будівництво доступного житла в Україні, розрахованого на громадян із середніми, нижчими та вищими за середні доходами, передбачає використання власних коштів громадян, залучення кредитів, державну підтримку, надання квартир в оренду зі сплатою орендної плати з подальшим викупом. Доступне житло, на відміну від соціального, переходить у власність, що є мотивацією заощадження і залучення коштів населення, розвитку іпотечного кредитування. З метою будівництва доступного житла доцільно використовувати: дотаційні, корпоративні, банківські схеми фінансування (рис. 1) [3].

Таким чином, з метою будівництва доступного житла на регіональному рівні необхідно здійснити такі заходи:

1. Розробити й оновити Схеми планування території та генеральних планів забудови населених пунктів регіону.

2. Визначити під час планування територій відповідних населених пунктів, земельних ділянок для будівництва доступного житла.
3. Сформуванати реєстр об'єктів незавершеного житлового будівництва та визначити можливість і доцільність завершення їх добудови під доступне житло.
4. Створити сприятливі умови з боку органів місцевого самоврядування щодо вирішення питань стосовно виділення земельних ділянок під забудову доступного житла, зменшення додаткових фінансових навантажень на забудовників.
5. Здійснити відбір громадян, які мають право на отримання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла, та сформуванати списки таких осіб.
6. Запровадити систему моніторингу розвитку житлового будівництва, в тому числі будівництва доступного житла.



Рис. 1. Схеми фінансування житлового будівництва

Разом із цим правомірно відмітити необхідність розроблення на регіональному рівні відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення», який набрав чинності з 01.01.2007, програми будівництва соціального житла, що сприятиме забезпеченню житлом малозахищених верств населення [4]. На жаль, відсутність такої програми станом на 01.01.2012 стримує будівництво соціального житла, немає дієвого механізму створення житлового фонду соціального призначення.

#### Література

1. Квартирне питання [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.rb.com.ua/ukr/marketing/tendency/8234/>.
2. Статистичний щорічник України за 2010 рік / Державна служба статистики України; ред. О. Г. Осауленко. – К.: ТОВ «Август Трейд», 2011. – 559 с.
3. Завора, Т. М. Науково-практичні аспекти розвитку житлового будівництва в Україні / Т. М. Завора // Економіка і регіон: наук. вісн. – Полтава: ПолтНТУ, 2010. – № 25-С1 – С. 248 – 252.
4. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» №3334-IV від 12.01.2006 // Офіційний вісник України. – 2006. – № 5. – Ст. 208.