

Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка

МЕХАНІЗМ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА РЕГІОНУ

Актуальність теми. В Україні ситуація у житловому будівництві починаючи із 2000 р. характеризувалася стабільним зростанням усіх основних показників виробничої діяльності. Однак при цьому навіть у найбільш успішні роки (2007 – 2008) обсяги введення в експлуатацію житла склали лише половину від аналогічного показника 1987 року – 21,3 млн.м²; 2007 р. – 10,2 млн.м²; 2008 р. – 10,5 млн.м². Уповільнення інвестиційної діяльності у 2008 – 2009 роках і, як наслідок, скорочення обсягів виконаних будівельних робіт, зниження будівельної активності, погіршення фінансового стану будівельних підприємств та скорочення кількості працівників, зайнятих у будівництві призвели до різкого скорочення темпів житлового будівництва. Із цих позицій обґрунтування механізму забезпечення розвитку житлового будівництва є актуальним та своєчасним.

Аналіз останніх публікацій. Проблемі розвитку житлового будівництва останнім часом присвячена значна кількість публікацій. Стан і перспективи забезпечення населення України житлом у контексті підняття рівня якості життя населення країни шляхом розвитку житлового будівництва аналізували І. Манежик, В. Поляченко [1, 2]. Р. Тянь, М. Іванов, Ю. Манцевич досліджували розвиток житлового будівництва [3, 4]. Проблеми вибору ефективних механізмів фінансування житлового будівництва розглядали В. Кравченко, К. Паливода, Т. Шевчук [5, 6]. Механізм державної політики України у сфері житлового будівництва досліджував Д. Ісаєнко, який обґрунтував можливість підвищення ефективності управління розвитком ринку житлового будівництва за умови створення системи організації інвестиційно-будівельної діяльності, при якій були б чітко розмежовані функції держави і ринкові механізми; відносини

власності й механізми містобудівного регулювання; інтереси, місце і роль забудовників та інвесторів; відносини забудовників із владою і з підприємствами-монополістами [7].

Метою статті є дослідження механізму розвитку житлового будівництва на регіональному рівні в Україні.

Виклад основного матеріалу. Механізм житлового будівництва передбачає послідовність етапів і стадій, відповідних процедур та інструментів від етапу виділення земельної ділянки під будівництво житла, до введення його в експлуатацію. У результаті проведених досліджень запропоновано враховувати такі складові процесу житлового будівництва: аналіз стану житлового будівництва та платоспроможного попиту на житло в регіонах; роль земельної складової в процесі будівництва; аналіз особливостей процесу житлового будівництва й визначення факторів впливу на нього; фінансове забезпечення та організаційно-правові форми його здійснення (рис. 1).

За допомогою аналітичного методу, економічного районування, графічного й методу багатокритеріального оцінювання на 1-му етапі здійснюється аналіз розвитку житлового будівництва з урахуванням попиту на житло. У результаті бальної оцінки комплексного показника житлового будівництва його стан у регіонах України визначено як низький, середній та високий, що дозволяє вибрати відповідні організаційно-правові форми його розвитку [8]. Складність дозвільних і погоджувальних процедур у будівництві, особливо при вирішенні питань землевідведення, відсутність містобудівної документації в населених пунктах, додаткові навантаження на забудовників у вигляді різних обтяжень і відрахувань, у тому числі за рішеннями місцевих органів влади, стримують розвиток будівництва та не сприяють здешевленню його вартості. Разом із цим обмеженість земельних ділянок для здійснення будівництва як просторового ресурсу кожного регіону та необхідність формування соціальної інфраструктури потребують урахування на 2-му етапі запропонованого механізму земельної складової.

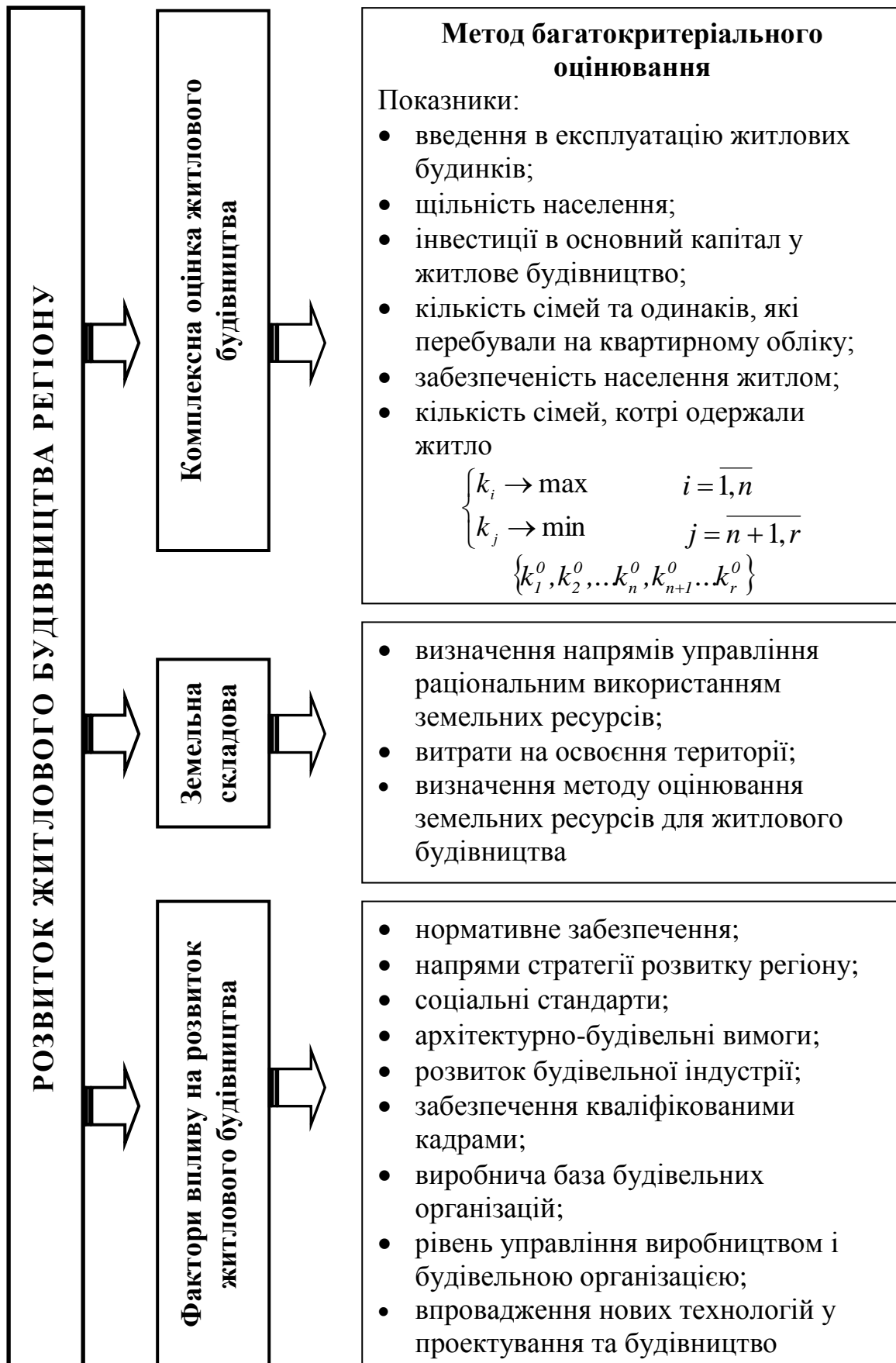


Рис. 1. Механізм розвитку житлового будівництва регіону



Рис. 1. Механізм розвитку житлового будівництва регіону

Третій етап передбачає на основі системного аналізу особливостей розвитку житлового будівництва визначення та врахування факторів впливу, до яких правомірно віднести: нормативне забезпечення; фактори стратегії розвитку регіону; соціальні стандарти; архітектурно-будівельні вимоги; розвиток будівельної індустрії; забезпечення кваліфікованими кадрами; виробничу базу будівельних організацій; рівень управління виробництвом і будівельною організацією; впровадження новітніх технологій. Урахування факторів впливу на розвиток житлового будівництва дозволяє прогнозувати обсяги будівництва соціального житла. Додаткового аналізу на даному етапі потребує визначення попиту на житло відповідно до квартирної черги за категоріями громадян. Визначаються шляхи розвитку житлового будівництва, зокрема стимулювання пропозиції будівництва й стимулювання платіжного попиту населення. Наступним кроком на даному етапі є визначення заходів із реалізації впливу факторів та ефекту від здійснення будівництва житла за рахунок зниження витрат праці, собівартості, матеріальних ресурсів, капітальних вкладень і оборотних активів, що призводить до зростання прибутку. Четвертий етап передбачає врахування фінансового забезпечення розвитку житлового будівництва. Так, основними причинами падіння обсягів уведення в експлуатацію житла у 2009 році є обмеженість фінансових ресурсів забудовників, низька платоспроможність населення, скорочення кредитування та інші негативні наслідки світової фінансової кризи. Притік інвестицій у розвиток житлового будівництва стримує недосконалість механізмів залучення коштів і випадки невиконання забудовниками зобов'язань перед інвесторами [9]. Реальними покупцями житла на ринку нерухомості є менше ніж 8 – 10% працездатного населення, тоді як у розвинутих країнах – 60 – 70% [10]. У зв'язку із цим правомірно твердити про необхідність підвищення рівня життя населення до показників, які дозволять людині купувати житло самостійно чи за державної підтримки, та про створення умов для зниження вартості житла за належної його якості. Таким чином, безоплатне надання житла можливе лише соціально незахищеним верствам населення – це соціальне житло. Розвиток

житлового будівництва повинний передбачати солідарну участь держави і громадянина у розв'язанні житлової проблеми, у першу чергу – будівництва доступного житла. Із цією метою потребує розроблення й оновлення схеми планування території та генеральні плани забудови населених пунктів регіонів; визначення під час планування територій відповідних населених пунктів, земельних ділянок для будівництва доступного житла; формування реєстру об'єктів незавершеного житлового будівництва та визначення можливості й доцільності завершення їх добудови під доступне житло; створення сприятливих умов із боку органів місцевого самоврядування щодо розв'язання питань стосовно виділення земельних ділянок під забудову доступного житла, зменшення додаткових фінансових навантажень на забудовників; здійснення відбору громадян, які мають право на надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла, та формування списків таких осіб; запровадження системи моніторингу щодо стану житлового будівництва, в тому числі будівництва доступного житла. Будівництво доступного житла в Полтавському регіоні у 2009 р. здійснювалося за рахунок уже існуючих програм забезпечення населення житлом, а саме: Програми забезпечення житлом військовослужбовців, звільнених у запас або відставку, – 0,22 тис. м²; Державної програми забезпечення молоді житлом – 0,41 тис. м²; Регіональної програми індивідуального житлового будівництва у сільській місцевості (за програмою «Власний дім») – 5,82 тис. м²; забезпечення житлом громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, – 0,04 тис. м²; шляхом спільного фінансування за рахунок коштів місцевого бюджету (30 % вартості доступного житла відповідно до норм) і коштів громадянина (70 % вартості доступного житла) – 4,6 тис. м². Обсяг уведеного в експлуатацію житла за рахунок усіх джерел фінансування в Полтавській області у 2009 р. за спеціальними державними програмами становив 25,55 тис. м². Проведений аналіз квартирної черги по містах та районах Полтавської області станом на 1 січня 2010 р. виявив, що лише 0,8 % сімей отримали житло до загальної

кількості тих, хто перебував на черзі, що свідчить про існуючий попит на житлове будівництво. Ураховуючи динаміку показників забезпечення житлом за останні п'ять років, яка склалася, останні черговики, котрі перебувають на сьогодні на квартирному обліку, зможуть отримати квартири лише через 70 – 75 років. Крім того, спостерігається дефіцит якісного і водночас доступного за вартістю житла для середньо- та малозабезпечених верств населення. У зв'язку із цим правомірно констатувати необхідність формування житлового фонду соціального призначення. Будівництво соціального житла потребує розроблення загальнодержавної програми будівництва соціального житла, а відповідно до неї – регіональних програм. Тому на 5-му етапі запропонованого механізму розвитку житлового будівництва передбачається визначення оптимального програмного забезпечення регіону.

Висновки. Таким чином, запропонований механізм дозволяє визначати стан житлового будівництва регіону та здійснювати його розвиток з урахуванням впливу економічної оцінки земельних ресурсів, безпосередньо процесу будівництва та фінансового механізму його забезпечення. Механізм розвитку житлового будівництва враховує раціональне використання ресурсного, трудового та фінансового потенціалу кожного регіону.

Список використаної літератури:

1. Малезик, І. Аналіз забезпечення житлом населення країни: стан і перспективи / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.fpsu.org.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=2778%3A2010-07-08-05-57-07&catid=74%3A2009-08-01-16-00-30&Itemid=37&lang=uk
2. Поляченко, В. Відновимо житлове будівництво – відродимо економіку / В. Поляченко // Дзеркало тижня. – 2010. – 13 – 19 берез.
3. Тянь, Р.Б. Сучасний стан будівельного ринку України і заходи щодо його стабілізації в умовах світової фінансової кризи / Р.Б. Тянь, М.Ф. Іванов, І.В. Грищенко // Економіка будівництва і міського господарства. – 2009. – Т. 5, № 2. – С. 107 – 112.

4. Манцевич, Ю.М. Житло: проблеми та перспективи: наукове видання / Ю.М. Манцевич. – К.: Профі, 2004. – 360 с.
5. Кравченко, В.І. Фінансування будівництва житла: новітні тенденції / В.І. Кравченко, К.В. Паливода. – К.: Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2006. – Ч. 2. – 131 с.
6. Шевчук, Т. В. Проблема вибору ефективних механізмів фінансування житлового будівництва [Текст] / Т. В. Шевчук // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : зб. наук. праць / Державний вищий навчальний заклад «Українська академія банківської справи Національного банку України». – Суми, 2009. – Т. 24. – С. 233 – 244.
7. Ісаєнко, Д.В. Державна політика у сфері забезпечення стійкого функціонування будівельної галузі / Д.В. Ісаєнко // Актуальні проблеми державного управління – 2010. – № 1(37). – С. 115 – 121.
8. Фінансово-економічні пріоритети формування інноваційної моделі розвитку регіонів / В.О. Онищенко, Л.О. Птащенко, Т.М. Завора та ін. – Полтава: ПолтНТУ, 2010. – 294 с.
9. Завора Т.М. Антикризове регулювання розвитку житлового будівництва / Т.М. Завора, О.О. Лебеденко // Економіка і регіон: наук. вісн. – Полтава: ПолтНТУ, 2010. – №1(24). – С. 28 – 32.
10. Концепція Галузевої програми розвитку житлового будівництва на 2010 – 2011 роки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://news.yurist-online.com/laws/22972/>

МЕХАНІЗМ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА РЕГІОНУ

Т.М. Завора, кандидат економічних наук

Полтавський національний технічний університет ім. Ю. Кондратюка

Анотація. Стаття присвячена дослідженню механізму розвитку житлового будівництва регіону.

Ключові слова: механізм розвитку житлового будівництва регіону; забезпеченість населення житлом; фінансове забезпечення житлового будівництва, доступне житло; соціальне житло.

МЕХАНИЗМ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕГИОНА

Т.Н. Завора, кандидат экономических наук

Полтавский национальный технический университет им. Ю. Кондратюка

Аннотация. Статья посвящена исследованию механизма развития жилищного строительства региона.

Ключевые слова: механизм развития жилищного строительства региона, обеспечение населения жильем; финансовое обеспечение жилищного строительства; доступное жилье, социальное жилье.

MECHANISM OF HOUSING CONSTRUCTION DEVELOPMENT IN THE REGION

T.M. Zavora, PhD in economics

Poltava National Technical University named after Yuriy Kondratyuk

Abstract. Article is devoted to an investigation of a mechanism of housing construction development in the region.

Keywords: mechanism of housing construction development in the region, providing of public with housing, financial support of housing construction, affordable housing, social housing.