

УДК 35.075.52

С.В.ЛІПІЛІНА

*Харківський інститут управління*

## **АНАЛІЗ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ НАСЕЛЕННЯ КРАЇНИ: СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ**

Досліджується сучасний стан ринку житлового будівництва, аналізуються дані стосовно рівня забезпеченості житлом населення країни, намічаються перспективи щодо розвитку ринку житлової нерухомості в Україні.

Останніми роками в країні спостерігається пожвавлення ділової і економічної активності. В контексті необхідності підняття рівня якості життя населення країни особливо увагу належить приділити розвитку сфери житлового будівництва.

Проблема реформування житлового сектору, будування якісного житла розглядається в публікаціях вітчизняних вчених В.Бабаєва, В.Семенова, В.Тітяєва [1-3] та ін.

Але проблема насиченості українського житлового ринку в плані забезпеченості населення житлом з урахуванням тих стандартів, які зараз прийняті в світі, на наш погляд, є ще недостатньо висвітленою, що і обумовило вибір теми цього дослідження.

З огляду на це метою статті є дослідження стану ринку житлового будівництва в Україні, аналіз рівня забезпечення населення житлом і визначення перспектив можливостей держави в плані задоволення потреб населення країни в отриманні власного житла.

При написанні статті були використані дані Державного комітету статистики, починаючи з 1990 р. по 1-е півріччя 2007 р. [4].

Так, згідно з повідомленням Державного комітету статистики України у січні-червні 2007 р. будівельниками країни було введено в експлуатацію 3,9 млн.м<sup>2</sup> загальної площі житла, що на 23,8% більше, ніж за відповідний період попереднього року (рис.1). Незважаючи на постійне зростання обсягів нового житла, його однак для всіх бажаючих не вистачає. Для порівняння: в радянські часи в Україні за рік будувалося приблизно 22 млн. м<sup>2</sup> житла, але однак існував незадоволений попит. Щоб його задовольнити, треба будувати не 7-8 млн. м<sup>2</sup>, як це мало місце у 2006-2007 рр., а значно більше – 22 млн. м<sup>2</sup>.

Звернемо увагу на те, що співвідношення між побудованим у 1-му півріччі 2007 р. житлом у містах і в селах України становить 3:1, тобто переважну частку (75,1%) житла введено в експлуатацію в міських поселеннях. Відмітимо зростання обсягів введеного в експлуатацію житла у сільській місцевості на 28,5%, у міських поселеннях – на 22,3% у порівнянні з 1 півріччям 2006 р.

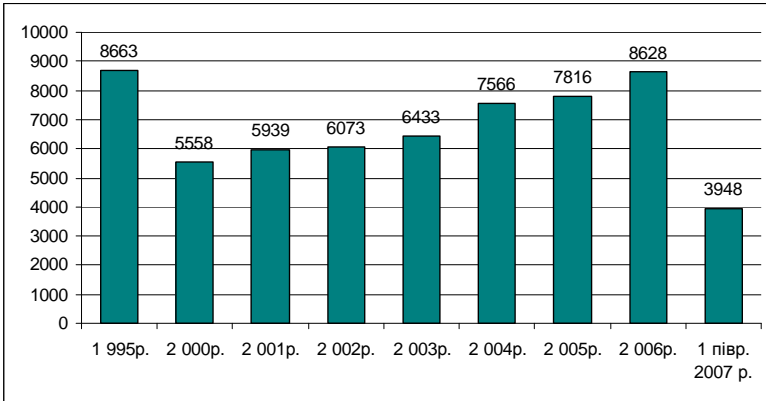


Рис.1 – Площа введеного в експлуатацію житла, тис. м² [4]

Дані державної статистики свідчать, що в 1-му півріччі 2007 р. обсяги введеного житла зросли у 24 регіонах, найбільше – в Автономній Республіці Крим (у 2,4 рази більше) і в Чернігівській області (у 2,3 рази більше). Скорочення житлового будівництва спостерігалось в трьох регіонах: м.Севастополі – на 35,4%, Кіровоградській – на 11,2% і Хмельницькій – на 7,6% областях [4].

Наведемо дані, які стосуються кількості квартир, що були введені в експлуатацію в 1-му півріччі 2007 р. (рис.2).

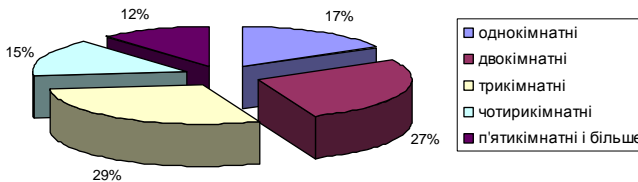


Рис.2 – Кількість квартир, що були введені в експлуатацію в 1-му півріччі 2007 р. [4]

Аналізуючи наведені на рис.2 дані, бачимо, що майже однакову питому вагу мають двокімнатні (9358 шт.) і трикімнатні (10201 шт.) квартири, що складають більше половини від всієї кількості квартир, введених в експлуатацію в 1-му півріччі 2007 р. Крім того, за цей же період часу було побудовано і здано в експлуатацію практично однакову кількість однокімнатних (5938 шт.) і чотирикімнатних (5387 шт.) квартир. Бачимо також, що ця категорія (1- і 4-кімнатні) є майже в два

рази меншою в кількісному вираженні від 2- і 3-кімнатних квартир.

Відмітимо, що житло в Україні будується як власними коштами (це називається індивідуальне будівництво), так і за рахунок коштів Державного і місцевих бюджетів. Так, у 1-му півріччі 2007 р. за рахунок коштів Державного бюджету збудовано 30,8 тис.м<sup>2</sup> житла, що в 1,7 рази менше проти I півріччя 2006 р. Частка житла, побудованого за рахунок цих коштів, становить лише 0,8% від загальнодержавного обсягу (у I півріччі 2006 р. – 1,7%). Натомість із загального обсягу житла індивідуальними забудовниками введено в експлуатацію 2,4 млн.м<sup>2</sup>, що на 24,9% більше, ніж за відповідний період попереднього року [4].

За статистичними даними, вартість 1 м<sup>2</sup> загальної площі введеного в 1-му півріччі 2007 р. житла (без індивідуального) становила 3330 грн., а в той же період 2006 р. вона дорівнювала 2533 грн. [4]. Навіть за такими заниженими цифрами держава не тільки будує мало (30,8 тис. м<sup>2</sup>), а навіть скоротила обсяги будівництва в 1,7 рази. Індивідуальні забудовники нарощують темпи будівництва і ввели в експлуатацію житла майже у 8 разів більше, ніж побудувала держава.

Наведемо дані, що стосуються вкрай незадовільної забезпеченості житлом жителів нашої країни.

Рис.3 демонструє дані стосовно кількості сімей, що стоять в черзі на отримання житла, а також дані щодо задоволення їх потреб. Бачимо, що «черговиків» значно більше, хоча їх кількість по trochu знижується. Але знижується також і та кількість сімей, які одержали житло. Наприклад, попит щодо отримання житла у 2006 р. перевищував пропозицію в 65 разів. Не будемо забувати і той факт, що ця статистика торкається лише тих сімей, що стоять в черзі, тобто офіційно заявили про те, що вони потребують покращення житлових умов, звернулись до органів місцевих рад і там їх занесли до списку – «поставили в чергу». Всі, хто живе в нашій країні, знають, що якщо люди не стали в чергу на отримання житла, це зовсім не означає, що вони не мають в цьому потреби. Вони не мають на це надії. Немає ані надії, ані віри в те, що держава буде спроможною надати людям хоча б мінімальну кількість житлових метрів для того, щоб ці люди працювали в цій же державі, приносили їй прибутки, збільшували її доходи і рівень ВВП, покращували конкурентоспроможність продукції, виробленої в Україні, власне робили все для того, щоб Україна займала вагоме місце в світі наряду з іншими високорозвиненими країнами, могла б на рівних конкурувати якістю своєї продукції, розробками і винаходами з тими визнаними країнами, які вже давно використовують підходи high-tech і застосовують нанотехнології при виробництві власної продукції.

З порівняння кількості сімей, що отримали житло у 1990 р. з ти-

ми, хто отримав житло в 2006 р., впливає, що здатність держави задовольняти потреби людей в отриманні ними житла скоротилася майже в 12 разів (рис.3).

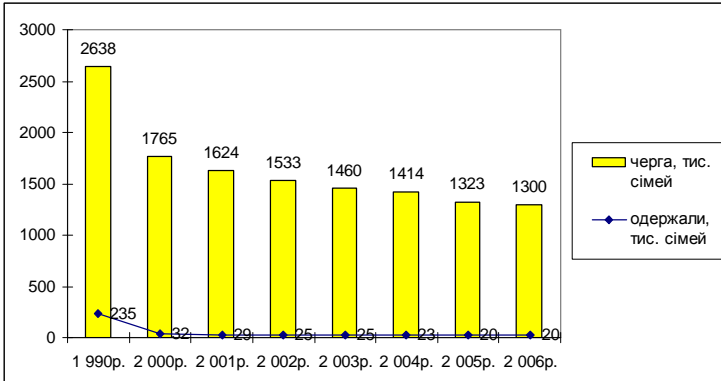


Рис.3 – Динаміка співвідношення між сім'ями, що стоять в черзі на отримання житла і сім'ями, що одержали житло [4]

На рис.4 наведено дані, що демонструють динаміку змін у забезпеченості населення України житлом у середньому на одного жителя, в м<sup>2</sup> загальної площі. Бачимо, що починаючи з 2000 р. вона майже не змінюється і становить близько 21-22 м<sup>2</sup>. Зазначимо, що мінімальний розмір забезпеченості житлом, розрахований ООН, становить 30 м<sup>2</sup> на людину [5]. Тобто в нашій країні цей рівень є ще нижчим, ніж мінімальний розмір, прийнятий в світі. І це також питання до держави, яка таким чином «підкується» про рівень життя своїх громадян.

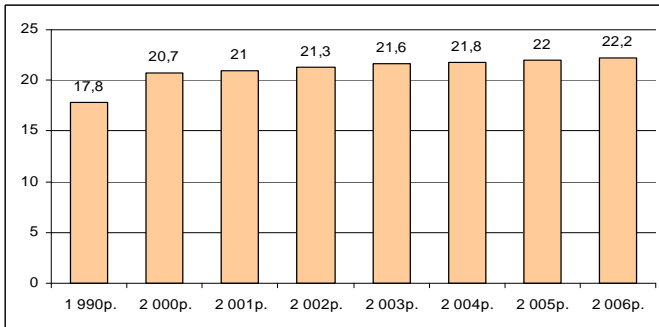


Рис.4 – Забезпеченість населення житлом у середньому на одного жителя, м<sup>2</sup> загальної площі [4]

У будівництві існує такий параметр, як санітарна норма. Це та мінімальна кількість квадратних метрів, яка окреслює і визначає життєві просторові параметри однієї особи. Він показує, який мінімум у квадратних метрах необхідний для життя однієї людини, для її відпочинку, відновлення, задоволення санітарно-гігієнічних потреб тощо. Вважається, що якщо житлові кількісні параметри, в яких живе людина, менші за мінімальні, в них вона жити не може. Згідно з установленим в нашій країні стандартом, така санітарна норма становить 13,65 м<sup>2</sup> на одну особу. Ця норма враховується будівельниками при будівництві будь-яких житлових приміщень.

Рис.5 демонструє дані по сім'ям, що мають житлову площу меншу від встановленої санітарної норми (з розрахунку на одну особу).

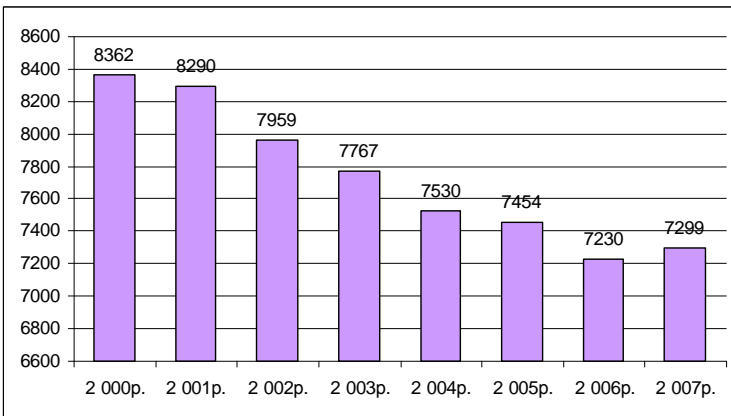


Рис.5 – Кількість сімей, які мають житлову площу в розрахунку на одну особу нижче санітарної норми (13,65м<sup>2</sup>) [4]

Відрядно бачити неухильне зниження цього показника з 2000 р. по 2006 р. Але вже в 2007 р. спостерігаємо зростання такої кількості сімей, в яких люди живуть в житлових параметрах, нижчих від встановленого мінімуму. Це зайвий раз свідчить про небажання і нездатність держави виконувати свої функції по задоволенню людей, її мешканців, у хоча б мінімальних житлових стандартах життя.

Наведемо цифри, які відображають невтішній стан речей в сфері забезпечення власним житлом населення країни. Зі смутком констатуємо, що, за даними Державної статистичної служби, у 2006 р. 876 тис. сімей (67,4% від загальної кількості черговиків) чекали поліпшення своїх житлових умов 10 років і більше. Для порівняння: у 1990 р. таких сімей було 285 тис., або 11% від загальної кількості черговиків [4].

Звідси можна зробити висновок, що кількість сімей, що стоять в черзі і очікують на поліпшення житлових умов зростає, а державні і комерційні будівельні організації, які отримали доступ на вітчизняний будівельний ринок нерухомості, не в змозі задовольнити існуючий попит жителів країни на власне житло.

Але, незважаючи на такий незадовільний результат у сфері житлового будівництва, у держави є всі можливості для покращення існуючого стану. З огляду на европрагнення України щодо набуття членства в ЄС впровадження загальноприйнятих в Європі стандартів щодо забезпеченості житлом населення є тим кроком, що може допомогти підняти рівень життя в країні та наблизити його до рівня розвинених країн світу.

Звісно ж, держава має в декілька разів збільшити обсяги будівництва, зробити його доступним і якісним для населення країни. Від того, як сильно вона буде перейматися створенням належних житлових умов для населення, задоволенням стандартів якості його життя, створенням умов для самореалізації кожного індивіда, який мешкає в країні, залежить ступінь трудової і розумової віддачі її мешканців, а власне і сама присутність громадян на території своєї країни.

1.Бабаєв В.Н. Комфортная среда региона // Матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. «Реалізація регіональних програм реформування та розвитку житлово-комунального господарства». – Алушта: ХО НТТ КГ та ПО, ХНАМГ, 2005. – С.11-15.

2.Семенов В.Т. О необходимости научного сопровождения реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства // Матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. «Реалізація регіональних програм реформування та розвитку житлово-комунального господарства». – Алушта: ХО НТТ КГ та ПО, ХНАМГ, 2005. – С.31-35.

3.Титяев В.И., Беляева А.В. Об упорядочении системы показателей качества содержания жилых зданий // Матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. «Реалізація регіональних програм реформування та розвитку житлово-комунального господарства». – Алушта: ХО НТТ КГ та ПО, ХНАМГ, 2005. – С.188-191.

4.Офіційний сайт комітету Державної статистичної служби України – [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua).

5.Нудельман В. Дев'ять цивілізація // Дзеркало тижня. – 2007. – №16-17. – С.18.

*Отримано 21.05.2008*

УДК 331.5

В.В.САМОЙЛЕНКО, канд. екон. наук  
*Харківський національний економічний університет*

## **РЕКОМЕНДАЦІЇ ПО ВДОСКОНАЛЕННЮ РЕГІОНАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ РИНКІВ ПРАЦІ**

Використання теорії графів у процесі моделювання ринків праці дає змогу впровадити багатокритеріальний, актуальний ситуаційний підхід до оцінки управлінських рішень, що значно підвищить її обґрунтованість.