

УДК 658.5

ПРОБЛЕМИ І ПЕРСПЕКТИВИ БУДІВНИЦТВА ДОСТУПНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

д.т.н., проф. Кравчуновська Т.С., к.т.н. Броневицький С.П.,
асп. Михайлова І.О., студ. Мартенс О.О.*

*Державний вищий навчальний заклад «Придніпровська державна академія
будівництва та архітектури», м. Дніпропетровськ*

** КО «Інститут Генерального плану м. Києва», м. Київ*

Постановка проблеми та її зв'язок з науковими і практичними завданнями. Житлова проблема в Україні є однією з найважливіших та найгостріших. Середня забезпеченість населення житлом залишається на порівняно низькому рівні, якісні характеристики житла не відповідають мінімальним стандартам. Проблема посилюється старінням житла: темпи вибуття з експлуатації застарілого житлового фонду випереджають темпи введення нового в 2,5 рази, що не забезпечує навіть простого відтворення житлового фонду. В зв'язку з низьким рівнем доходів основної маси населення придбання нового житла за рахунок власних коштів для більшості громадян є неможливим.

Таким чином, в сучасних умовах одним з основних напрямів вирішення проблеми забезпечення населення України житлом є будівництво доступного житла, що відповідає положенням Закону України від 12.01.2006 р. № 3334-IV «Про житловий фонд соціального призначення», постанови Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 р. № 1249 «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки» [1; 2].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Окремим завданням розвитку житлового будівництва в Україні присвячені наукові праці А.Д. Єсипенко, В.О. Поколенка, О.М. Пшінька, М.В. Савицького, О.А. Тугая, Р.Б. Тяна, С.А. Ушацького, Л.М. Шуленка та інших учених і фахівців [4; 6; 7; 10–13].

Разом з тим в умовах ринкової економіки підвищується зацікавленість учасників інвестиційно-будівельних проектів в більш надійному визначенні тривалості та вартості їх реалізації, оскільки ці показники відіграють важливу роль при формуванні договірних відносин та проведенні підрядних торгів.

Метою статті є обґрунтування актуальності та доцільності будівництва доступного житла в Україні.

Виклад матеріалу. Україна належить до високоурбанізованих країн світу, її населення на початку XXI століття становило близько 50 млн. осіб, у тому числі міського – близько 34 млн. осіб (68%) і сільського – 16 млн. осіб (32%). Територія зони високої урбанізації перевищує 35% і характеризується середньою щільністю заселення – більше 150 осіб на квадратний кілометр.

У Дніпропетровській області житловий фонд налічує більше 6 млн. житлових будинків загальною площею 79 млн. м², 81% якого знаходиться на території міських поселень і 19% – у сільській місцевості [3; 5].

Среднестатистична забезпеченість житлом в Україні становить 23 м^2 загальної площі на особу (житлової площі – 15 м^2), тоді як у більшості європейських країн на особу припадає у 2,5–3 рази більше житлової площі [3; 5; 8]. Щороку в Україні збільшується показник забезпеченості населення житловою площею, але це відбувається не лише за рахунок введення в експлуатацію нового житла, а передусім за рахунок зменшення чисельності населення (рис. 1).

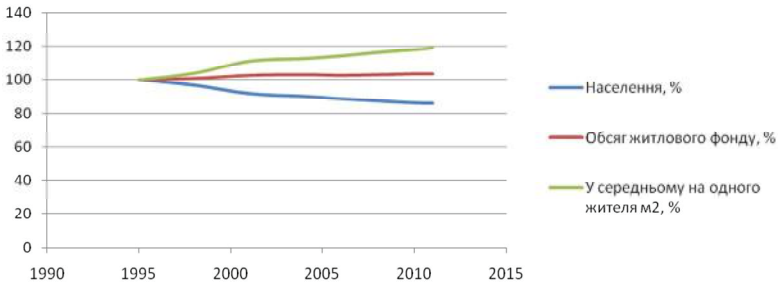


Рис. 1. Аналіз обсягу житлового фонду та кількості населення

Нестача фінансових коштів стримує темпи будівництва, що негативно впливає на забезпечення населення житлом. На жаль, в сучасних умовах житлову проблему населення вимушене вирішувати самостійно. Українець на свою річну зарплату може купити приблизно $4\text{--}6 \text{ м}^2$ в одному з недорогих районів великих міст, наприклад, Дніпропетровську, де така ціна 1 м^2 складає 4,9–8 тис. грн.

Дніпропетровськ характеризується розвинутим і розгалуженим ринком нерухомості, який складається з наступних сегментів ринку – житлової, торговельної, офісної, виробничо-складської нерухомості, а також ринку земельних ділянок. Найбільшим є ринок житлової нерухомості, який в Дніпропетровську представлений ринком квартир у багатоповерхових будинках і ринком домоволодінь. Ринок житлової нерухомості ділиться на первинний і вторинний. Первинний ринок представлений новими об'єктами, вторинний ринок поділяється на об'єкти сучасного будівництва і об'єкти, побудовані до 1991 р. Новобудови в залежності від місця розташування, конструктивних особливостей, інженерного облаштування та організації прибудинкової території поділяються на чотири класи: елітний, бізнес, економ, соціальний [9].

Цінова динаміка середньої вартості м^2 пропозицій у сегменті продаж житлової нерухомості та домоволодінь у м. Дніпропетровську наведено на рис. 2.

Аналіз наведених даних свідчить про те, що в останні роки спостерігаються негативні тенденції в сфері житлового будівництва. До останнього часу держава приймала слабку участь в масовому житловому

будівництві, а введення житла за рахунок коштів населення стримується низьким рівнем його доходів.

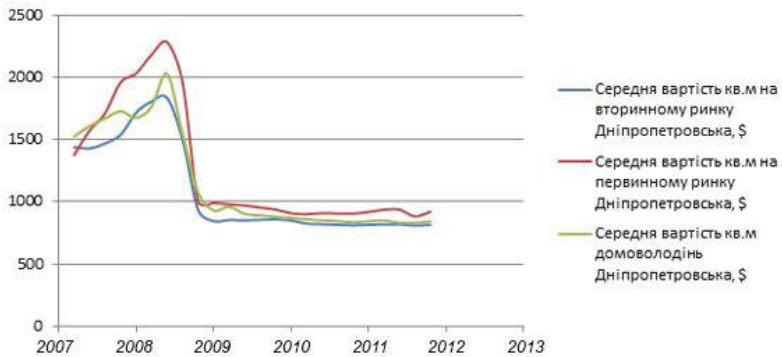


Рис. 2. Цінова динаміка середньої вартості m^2 пропозицій у сегменті продаж житлової нерухомості та домоволодінь у м. Дніпропетровську

До основних факторів, які впливають на рівень доступності житла, та основних передумов попиту на доступне житло можна віднести наступні:

- можливість населення. За результатами досліджень, українці витрачають половину своїх доходів на харчування, чверть – на оплату послуг ЖКГ. Подальші дослідження показали, що 39% населення задоволені своїми житловими умовами, 61% – бажають поліпшити їх шляхом придбання житла на ринку, з них тільки 29% вважають себе в змозі зробити це без державної підтримки, 50% потребують хоча б часткової допомоги держави, а близько 21% населення сподівається тільки на соціальне житло. Таким чином, більша частина населення хоче поліпшити свої житлові умови за допомогою держави або іпотечного кредитування;

- стан житлового фонду, його споживчі якості. На сьогодні рівень споживчої якості житла визначається його міцністю, станом огорожуючих конструкцій, якістю інженерного обладнання, характером планування і площею квартир. Третина обсягів житлового фонду має суттєвий фізичний знос і не відповідає сучасним вимогам. Необхідно збереження і оновлення житлового фонду. Недостатнє фінансування капітального ремонту та реконструкції квартир може призвести до того, що в найближчі 10 років величезна кількість житла прийде в стан повної функціональної непридатності. Це негативно вплине на динаміку відтворення житлового фонду. Досвід країн з розвинутою економікою свідчить, що найбільш гармонійно він розвивається в тому випадку, коли витрати на його нарощування і відновлення приблизно рівні;

- проблеми сформованого ринку нерухомості. Через недостатність обсягів житлового будівництва ціна квадратного метра дуже висока. Склалася

тенденція зведення великих і дорогих замських будинків, а також обмежених за типологією «елітних» житлових будинків у містах.

Соціальна доступність житла – це можливість придбати житло, яке за площею, фізичним станом та інженерним обладнанням відповідає стандарту споживчої якості для сім'ї даного складу в даний час. Соціально доступне житло, таким чином, диференціюється за рівнем споживчих якостей, а також за формою і ступенем фінансового сприяння держави в його придбанні (створення кредитно-фінансової системи з наданням довгострокових кредитів за мінімальною ставкою повернення). Критерії і параметри соціальної доступності повинні формуватися виходячи з потреб сімей, вимог до характеристик житла, прийнятності частки оплати за житло в загальному сімейному бюджеті і доступності іпотечного кредиту.

Житло вважається доступним, якщо відповідає нижче перерахованим параметрам:

- співрозмірність. Це – місткість житла, виражена відповідністю його загальної площі та кількості спальних місць у ньому складу даної сім'ї. За співвідношенням між кількістю кімнат (n) і кількістю членів сім'ї (m) обчислюється рівень споживчої моделі оселі. Співвідношення $m = n$ найбільш прийнятне з точки зору комфортності та здорового способу життя;

- відповідність інженерного обладнання та фізичного стану житла встановленому стандарту, включаючи вимоги екології, теплоізоляції та енергоспоживання;

- доступність, тобто прийнятність частки і витрат на придбання житла в сукупному доході сім'ї. Основним показником є коефіцієнт доступності – відношення середньої ринкової вартості стандартної квартири загальною площею 54 м^2 до середнього річного доходу сім'ї з трьох осіб за певну кількість років. Чим вище значення коефіцієнта, тим нижче доступність житла [9; 10].

Висновки. Для забезпечення комфортних умов проживання населення України необхідно збільшення обсягів будівництва житла і необхідної комунальної інфраструктури; приведення існуючого житлового фонду та комунальної інфраструктури у відповідність до стандартів якості; забезпечення доступу населення до споживання житла і комунальних послуг відповідно платоспроможним попитом і соціальними стандартами.

Разом з цим крім забезпечення доступності житла таке будівництво повинно приносити прибуток інвестору. До найважливіших техніко-економічних показників інвестиційно-будівельних проєктів належать тривалість і вартість, які тісно пов'язані з організаційною та економічною ефективністю їх реалізації.

Методам обрuntuвання тривалості та вартості реалізації інвестиційно-будівельних проєктів на усіх етапах організаційно-технологічної підготовки приділяється особлива увага, оскільки врахування впливу ймовірного характеру визначальних факторів при дослідженні техніко-економічних показників підвищує надійність схвалюваних рішень.

Отже, у нинішній час, з огляду на потреби суспільства, розвиток інвестиційної діяльності та напрямок державної політики, дослідження з

визначення та обґрунтування тривалості і вартості зведення доступного житла в умовах ущільненої міської забудови безперечно є актуальним та своєчасним.

ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Про житловий фонд соціального призначення. Закон України від 12.01.2006 р. № 3334-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
2. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 р. № 1249 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
3. Введення в експлуатацію житлових будинків [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
4. Єсипенко А.Д. Наукові основи забезпечення надійності і безпечної експлуатації будівель та споруд: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора техн. наук: спец. 05.23.08 «Технологія та організація промислового та цивільного будівництва» / А.Д. Єсипенко. – Дніпропетровськ, 2007. – 40 с.
5. Житловий фонд України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
6. Інноваційні концептуальні та формально-аналітичні інструменти обґрунтування, підготовки та впровадження будівельних інвестиційних проектів: Монографія / [С.А. Ушацький, В.О. Поколенко, О.А. Тугай та ін.]; за ред. В.О. Поколенка. – К.: Вид-во Європ. ун-ту, 2008. – 208 с.
7. Киевский И.Л. Инвестиционно-строительный процесс создания и реализации жилища / И.Л. Киевский // Жилищное строительство. – 2003. – № 1. – С. 2-5.
8. Населення України [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
9. Нерухомість [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.asnu.net>.
10. Петрова З.К. Категории современного малоэтажного жилища по уровню комфорта / З.К. Петрова // Жилищное строительство. – 2009. – № 1. – С. 23-25.
11. Пшінько О.М. Екологія житла. Радіоактивність житла: Навч. посібник / О.М. Пшінько, Л.Ф. Долина, О.М. Пристинська. – Дніпропетровськ: Вид-во ДДТУЗТ, 2007. – 176 с.
12. Системи технологій життєвого циклу інвестиційно-будівельної сфери діяльності: монографія / [Р.Б. Тяг, П.Є. Уваров, С.В. Іванов та ін.]. – Дніпропетровськ: вид-во Маковецький Ю.В., 2010. – 344 с.
13. Шутенко Л.Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда: дисс. ... доктора техн. наук: 05.23.08 / Шутенко Леонид Николаевич. – Харьков, 2002. – 550 с.