

## ОСНОВНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОГО КОМПЛЕКСУ УКРАЇНИ

*О Гірна О.Б., Полишенкова А.В., Янковська Л.А., 2008*

**Розкрито основні аспекти розвитку ринку житлового комплексу України в таких напрямках: структура житлового комплексу, бюджетне фінансування, насиченість ринку, попит та здатність утримання житла, оснащення та технічний стан житла, динаміка цін на продаж помешкань тощо. Запропоновано комплекс заходів стосовно позитивних тенденцій розвитку ринку, пріоритетну роль відведено державному регулюванню.**

**The main aspects of the housing complex market development in Ukraine in such directions as the inhabited complex structure, budget financing, the market saturation, demand and ability of the habitation deduction, dynamics of the prices on the habitation sale and so on are opened. The complex measures of the positive tendencies development in the market are offered, thus a priority role to the state regulation is removed .**

**Постановка проблеми.** Житло вважається благом, яке необхідне кожній сім'ї, що задовольняє не тільки первинні потреби, але і потреби вищого рівня. Сьогодні можна виокремити низку проблем в житловому комплексі, які потребують негайного вирішення. Зокрема, спираючись на досвід іноземних держав у сфері житлового будівництва, доцільно зауважити, що за жодних умов житлова політика розвинутих країн не залишається поза пріоритетною увагою держави, а забезпечення громадян житлом – без державної допомоги [1, с.151]. Наприклад, у США була організована кредитно-ощадна система, яку забезпечували гарантії держави; Швеція надавала державні кредити на придбання житла; у Росії в державній цільовій програмі “Житло” (1993 р.) визначено принципи положення довгострокової державної житлової політики, намічено конкретні заходи її реалізації. Основним джерелом фінансування житлового будівництва є позабюджетні кошти в поєднанні з різними формами державної підтримки громадян та юридичних осіб, які беруть участь у фінансуванні будівництва житла [2, с.109]; в Польщі також відбулися значні перетворення у будівництві: скасовано обмеження та спрощено процедуру створення господарських суб'єктів; створили податкову систему, яка спростила та пом'якшила податкові ставки від прибутку; здійснили правове регулювання та економічні стимули для перетворення великих державних будівельних підприємств на менші, динамічні, приватні та кооперативні [2, с.104]. В Україні одним з перших кроків на шляху реформування правовідносин у житловому комплексі стала приватизація державного житлового фонду (1992 р.), завдяки їй почав формуватися ринок житла, тобто можливість вільного вирішення комплексу житлових проблем [1, с.152]. Тому, з огляду на вищезазначене, значної актуальності набуває проблематика детальних досліджень ринку житлового комплексу України з вивченням зарубіжного досвіду для окреслення надалі позитивних тенденцій розвитку українського ринку.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Сьогодні проблематикою дослідження ринку житлового комплексу займається багато науковців. Серед провідних зарубіжних вчених, які розглядають ці питання, М. Брех [3], Р. Ковальські [4], Е. Кучарську-Стасік [5]. Водночас серед вітчизняних вчених, які досліджують цю проблематику, можна відзначити І. Галицю, М. Герасимчука, О. Задорожну [2], О. Кузьміна, Є. Крикавського, О. Любунь [6], Л. Удотову [7].

Доцільно зауважити, що у працях вищезазначених науковців окреслюються проблеми дослідження цього ринку з характеристикою умов функціонування як зарубіжного, так і вітчизняного ринків, водночас недостатньо уваги приділяється адаптації ключових елементів зарубіжних ринків житлового комплексу до українського з окреслення позитивних тенденцій його розвитку в майбутньому. Тому виникає необхідність вирішення цієї проблеми.

**Формулювання цілей статті.** Дослідження теоретичних основ та прикладних проблем ринку житлового комплексу України зумовлює постановку таких завдань: оцінка забезпеченості житлом в країнах Європи та в Україні; аналіз кон'юнктури ринку житлового комплексу України; окреслення основних тенденцій розвитку ринку житлового комплексу України.

**Виклад основного матеріалу.** Для характеристики ринку житлового комплексу України можна використати такі аспекти [4]:

1) *структура житлового фонду.* Станом на початок 2008 р. житловий фонд України на 19,25 % складався із однокімнатних квартир, 37,15 % – двокімнатних, 33,04 – трікімнатних і тільки 10,46 % усіх квартир нараховують 4 кімнати і більше. На рис. 1 подано дані про розподіл домогосподарств України за кількістю їхніх членів порівняно з кількістю кімнат у квартирах.

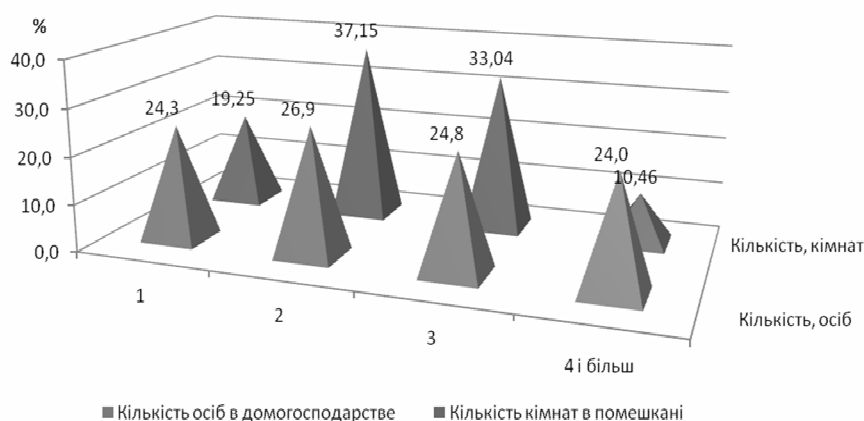


Рис. 1. Порівняння структури домогосподарств і житлового фонду України у 2007 р.  
Джерело: власне опрацювання авторів на основі [8]

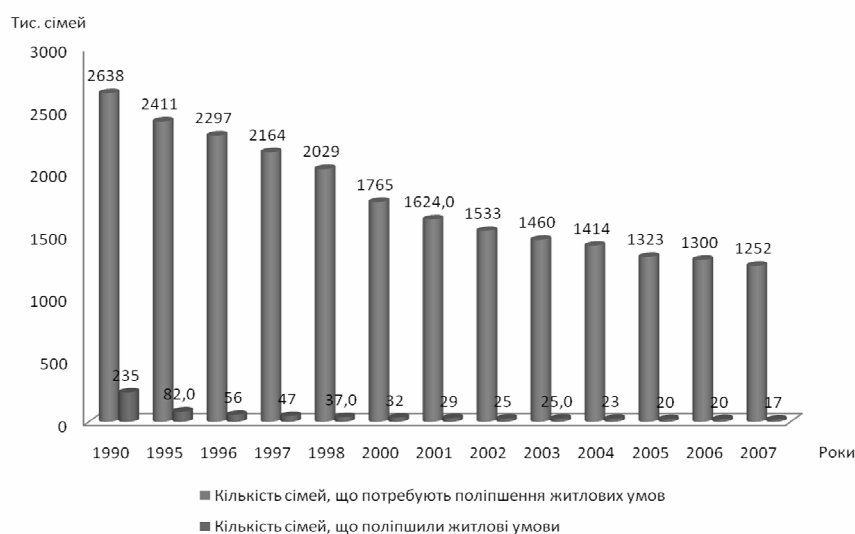


Рис. 2. Динаміка поліпшення житлових умов в Україні у 1990–2007 рр.  
Джерело: [8]

2) *бюджетне фінансування*. Внаслідок зменшення бюджетного фінансування будівництва житла багато людей вже не сподіваються на державну підтримку у вирішенні цієї проблеми. Якщо у 1990 р. на квартирному обліку перебувало 2 638 тис. сімей та протягом року одержали житло 235 тис. сімей, то на кінець 2007 р. стояло у черзі на отримання житла 1 252 тис., а отримало 17 тис. сімей (рис. 2), при цьому у 2007 р. 857 тис. сімей або 68,5 % від загальної кількості черговиків чекали на поліпшення своїх житлових умов 10 років і більше (у 1990 р. відповідно 285 тис. сімей або 11 %).

Потреби в житлі не знижуються, але зменшується кількість побудованого житла. Таке обмеження пропозиції при потребах, що постійно зростають, виникає переважно у результаті зміни умов фінансування житлового будівництва і у результаті зубожіння населення під час системної трансформації. Тенденція збільшення попиту при зменшенні пропозиції житла може і повинна бути зупинена за допомогою житлової політики держави, основною метою якої має бути перетворення більшої частки потреб у житлі на попит на житло [3, с. 22].

3) *показник насиченості квартир*, що розраховується як співвідношення кількості квартир на 1000 населення, який в Україні на початок 2008 р. становив 410 помешкань, тоді як у країнах Європейського Союзу цей показник в розрахунку на 1000 мешканців у 2006 році становив у середньому 458 [9, с.30] (рис. 3), а площа на одного мешканця досягає 40 м<sup>2</sup> ( в Україні – 22,5 м<sup>2</sup>).

На підставі даних, наведених на рис. 3, Україна за цим показником далеко позаду багатьох країн Європи. Так, у Іспанії на тисячу мешканців припадає 564 квартири, у Швейцарії – 508, Німеччині – 482, Чехії – 441, менше значення цього показника в Литві – 384, в Словаччині – 363 та Польщі – 340.

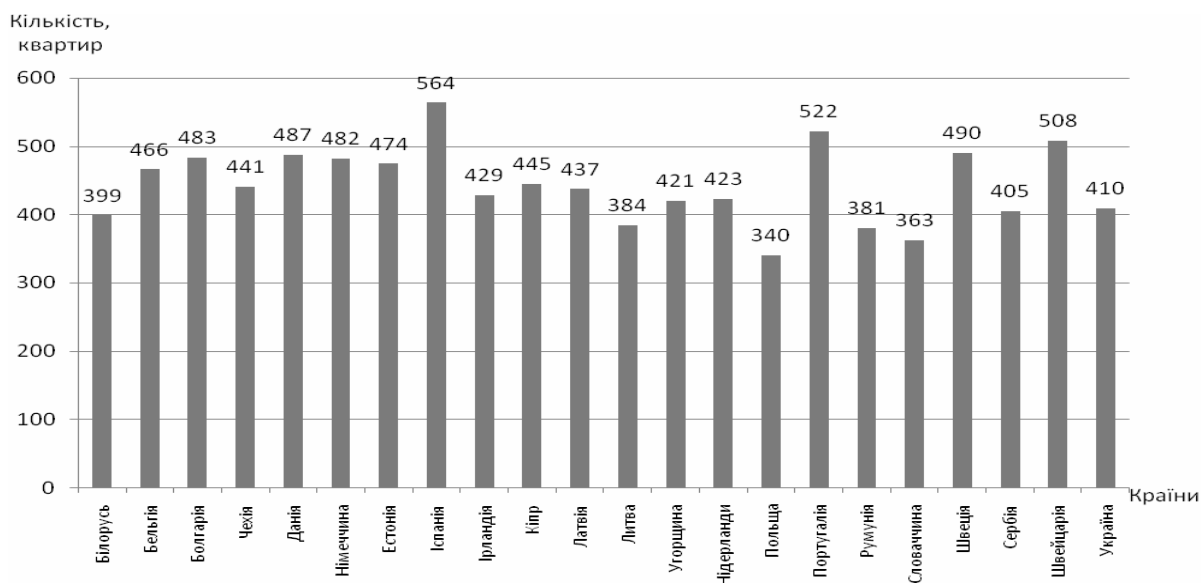


Рис. 3. Розподіл квартир у країнах Європи з розрахунку на 1000 мешканців у 2006 р.  
Джерело: [9]

За даними Держкомстату в Україні у 2006 р. було збудовано 1,8 квартири в розрахунку на 1000 мешканців, а у 2007 р. цей показник зріс до двох квартир (зокрема 2,5 у містах, 1,1 у сільській місцевості), чи 221 м<sup>2</sup> загальної площі на 1000 чоловік (зокрема 246 м<sup>2</sup> у містах та 169 м<sup>2</sup> у сільській місцевості) (рис. 4). Водночас 2006 року у Ірландії збудовано 22,2 квартири на 1000 населення, у Іспанії – 13,4, у Швейцарії – 5,6 квартири.

4) *попит і здатність утримання житла* пов'язана з економічними можливостями населення. За даними Мінрегіонбуду в Україні опосередкована вартість 1 м<sup>2</sup> житла на первинному ринку у 2008–2009 рр. у середньому становитиме 4 341 гривню (у Києві – 4 876 гривень), а середня заробітна плата за даними Держкомстату на 01.08.2008 р. становила 1 872 гривні (у Києві – 3 110 гривень). Тобто середня заробітна плата дає змогу профінансувати 0,43 м<sup>2</sup> загальної площі

житла (у Києві – 0,64 м<sup>2</sup>), коли в багатьох європейських країнах середня зарплата прирівнюється до вартості 2–2,5 м<sup>2</sup> житла [10].

5) *оснащення та технічний стан наявного житла, рік будівництва.* За результатами дослідження соціально-демографічних характеристик домогосподарств Держкомстатом України житло майже кожного четвертого домогосподарства було збудовано до 1960 р. (у містах – кожного п'ятого домогосподарства, в сільській місцевості – кожного третього). Житловий фонд 70 % домогосподарств був побудований у 60–80-х роках (74 % – міських домогосподарств та 61 % – сільських). У порівняно новому житлі, збудованому у 1991 р. і пізніше мешкають тільки 6 % домогосподарств. Серед домогосподарств, які мешкають у житлі, збудованому до 1970 р., майже половина повідомили, що капітальний ремонт їхнього житла жодного разу не здійснювався, тобто окреслюється ще одна із негативних тенденцій розвитку цього ринку.

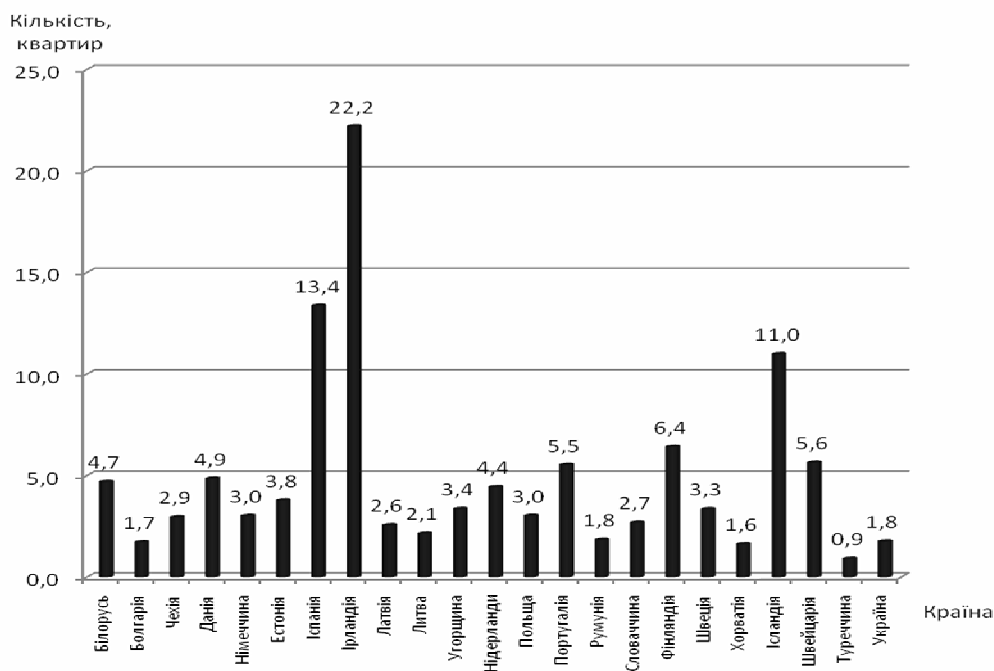


Рис. 4. Динаміка будівництва квартир у розрахунку на 1000 мешканців в країнах Європи у 2006 р.  
Джерело: [9]

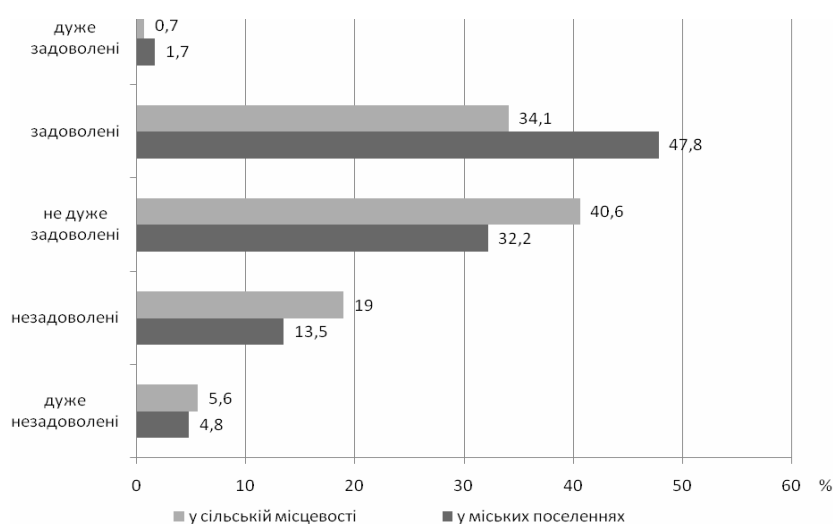


Рис. 5. Розподіл домогосподарств України за ступенем задоволення своїми житловими умовами у 2008 р.

Джерело: [10]

За підсумками опитування домогосподарств Держкомстатом України тільки чотири з кожних дев'яти домогосподарств задоволені загалом або дуже задоволені своїми житловими умовами, про що свідчать дані рис. 5. У великих містах задоволені житловими умовами 52 % домогосподарств, у малих – 46 %, у сільській місцевості – 35 %. Кожне п'яте домогосподарство загалом у країні (у містах – 18 %, у сільській – чверть) незадоволене або дуже незадоволене своїми житловими умовами [10].

Забезпеченість населення житлом у середньому на 1 жителя у 2007 році становила 22,5 м<sup>2</sup> загальної площі, а кількість сімей, які мають житлову площу в розрахунку на одну особу нижче від санітарної норми (13,65 м<sup>2</sup>) – 7 033 тис. (40,9 % до загальної). За даними Держкомстату в Україні у 2007 р. до 57 % житла проведено водопровід, до 54,7 % – каналізація, до 57,5 % – центральне опалення, до 83 % – газ, до 40,2 % – гаряче водопостачання, у 51,4 % помешкань є ванни та у 3,5 % – підлогові електроплити [10]. Отже, спостерігається тенденція до збільшення питомої ваги помешкань, обладнаних комунікаціями, проте ці досягнення не є задовільними.

б) динаміка зростання цін на продаж помешкань в Україні. Редакція порталу «www.domik.net» на основі відомостей, наданих Комітетом аналізу ринку Асоціації спеціалістів з нерухомості (ріелторів) України (АСН(р)У) склала порівняльний рейтинг міст за ціною квадратного метра житла на вторинному ринку станом на 1 жовтня 2008 р., який подано на рис. 6 (у визначенні середньої ціни враховувалась «вага міст», кількість квадратних метрів житла у місті та середні ціни в ньому). Як видно з рисунка, найбільша вартість житла була зафіксована у Києві та становить 3 367 дол. США за 1 м<sup>2</sup>, Севастополі – 2 042, Дніпропетровську – 1 988, Одесі – 1 899, менш як за 1000 дол. можна купити 1 м<sup>2</sup> житла в таких містах, як Суми та Кіровоград.

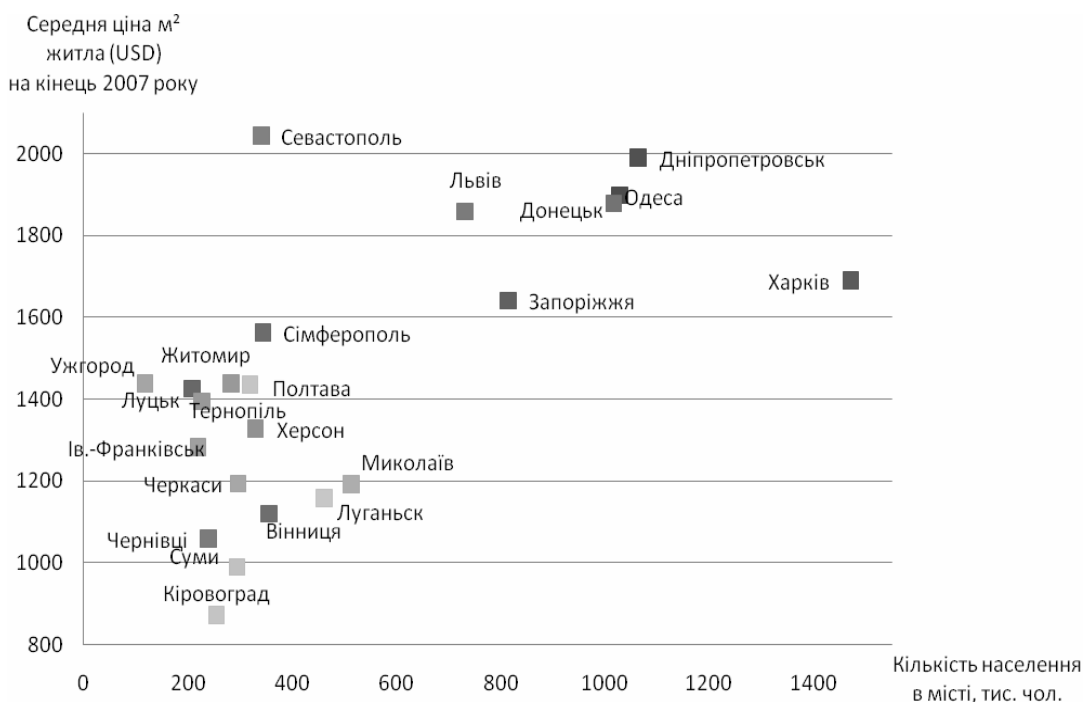


Рис. 6. Рейтинг міст України за ціною житла на вторинному ринку  
Джерело: [11]

Ціни на житло залежать від низки факторів, а саме фізичних, екологічних, економічних, правових, демографічних, політичних та соціальних, причому тільки фізичні фактори стосуються безпосередньо до самого об'єкта нерухомості, а остатні створюють основу, яка може стати домінуючим чинником рівня вартості житла [5, с.130]. Кожний об'єкт нерухомості є унікальним і неповторним, саме тому неможливо глибше проаналізувати рівень цін на житло загалом у країні, але можливо простежити загальну тенденцію збільшення чи зменшення вартості житлових помешкань у різних містах країни (рис.7). Отже, якщо в Україні у 2004 р. спостерігалась тенденція

до коливання цін на житло в межах 500 дол. за м<sup>2</sup>, то в 2008 р. ця різниця істотно зросла: так ціна для міст до 300 тис. ос. становить 1250 дол. за м<sup>2</sup>, а для того самого Києва вже на 2000 дол. за м<sup>2</sup> більше, тобто протягом чотирьох років відбулось зростання в три рази.

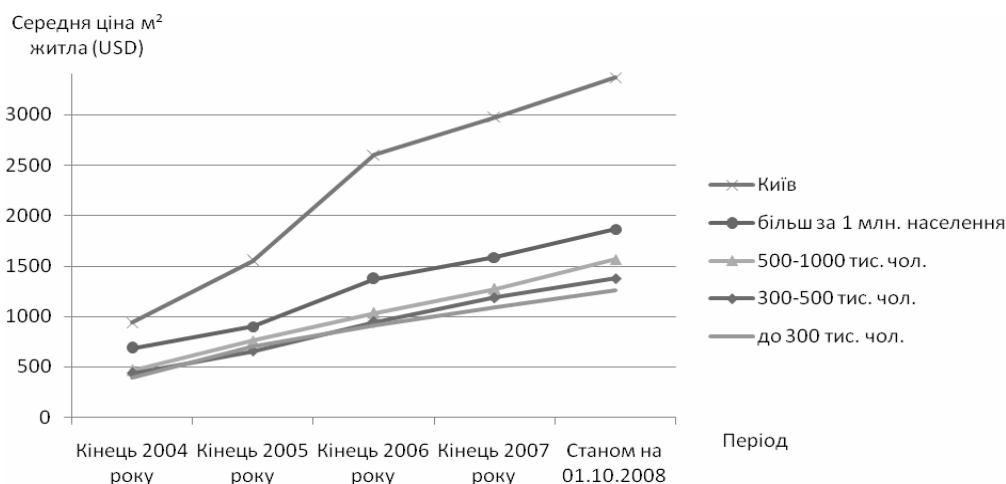


Рис. 7. Динаміка змін цін житла на вторинному ринку міст України за кількістю населення

Джерело: власне опрацювання авторів на основі [10]

7) співвідношення між доходами населення та цінами на житлове будівництво (рис. 8). Як видно з наведеного рисунка, починаючи з 2004 р. реальна заробітна плата в Україні зростає повільніше ніж ціни на будівельно-монтажні роботи в житловому будівництві. Так, коли у 2003 р. приріст реальної заробітної плати становив 15,2 %, а будівельних робіт 5,93 %, то у 2007 р. 12,5 % та 26,4 % відповідно, що окреслює ще один з негативних аспектів розвитку цього ринку в Україні.

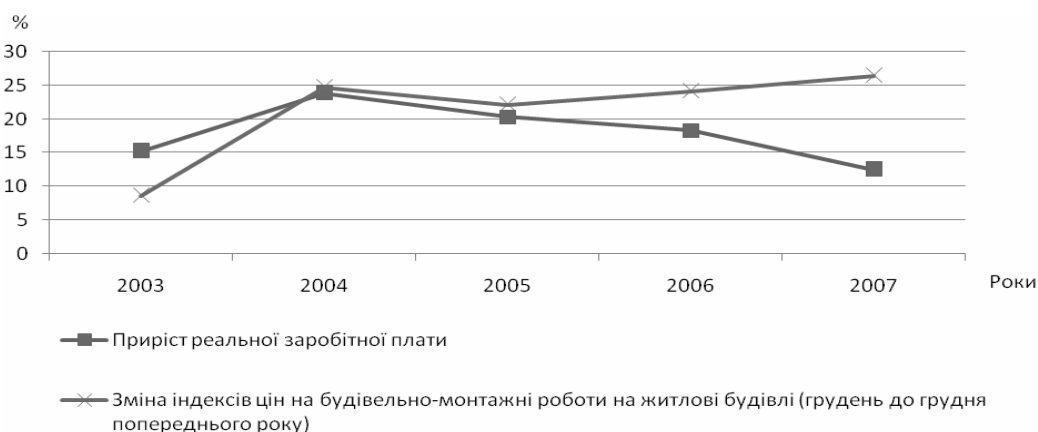


Рис. 8. Динаміка змін заробітної плати та цін на будівництво житла в Україні

Джерело: [8]

8) залежність обсягів будівництва квартир від кількості шлюбів та розлучень. Цю залежність продемонстровано на рис. 9. Вона свідчить про те, що погіршилося співвідношення між кількістю створених нових сімей та кількістю збудованих нових квартир. Якщо на кожну новостворену сім'ю в Україні у 1985 р. здійснювалось будівництво в середньому 0,66 умовної квартири, у 1990 р. – 0,58, то у 2000 р. і 2007 р. – 0,23 умовної квартири. Якщо врахувати розлучення, які зумовлюють потребу для кожного з них на ще одну квартиру, то у 1985 р. – одна квартира здавалася в середньому на дві новоутворені та розлучені сім'ї, то в 2007 р. – на шість таких сімей.

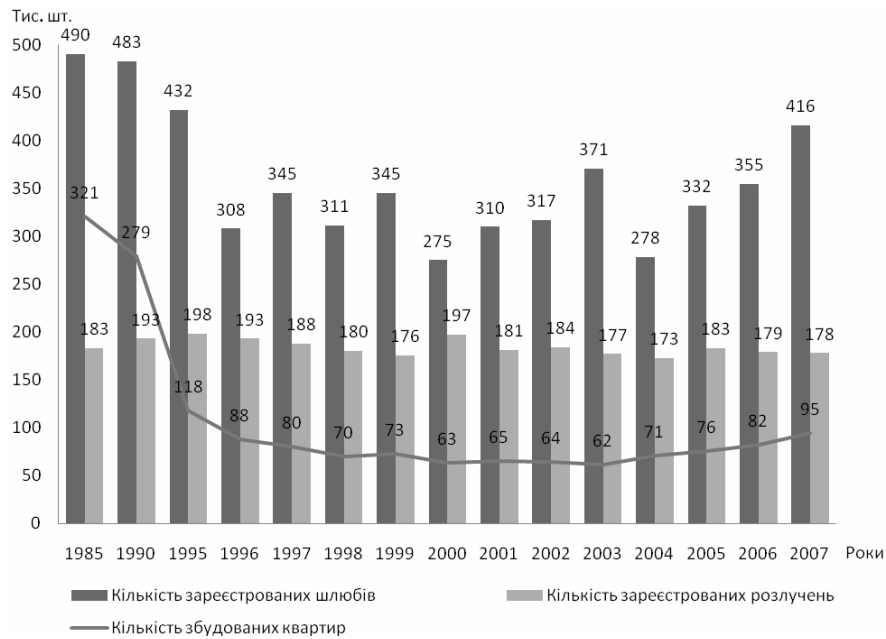


Рис. 9. Динаміка обсягів будівництва квартир, шлюбів та розлучень в Україні у 1985–2007 рр.  
Джерело: [8]

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** Як видно з результатів аналізу, рівень доходів населення в Україні не дає їм змоги самостійно вирішувати житлову проблему, що відповідно зумовлює необхідність, з одного боку, покращити платоспроможність населення через реформування системи заробітної плати та зниження ціни на будівництво шляхом оголошення тендеру на виконання підрядних робіт, а з іншого – через використання кредитних ресурсів банківських установ. Попит населення на послуги банків буде залежати від прийнятності для населення умов кредитування. За цих умов лише іпотека є єдиною можливим інструментом, використання якого дасть змогу подолати суперечність між потребами у житлі та платоспроможним попитом населення. Водночас найвагомим важелем впливу є політика держави на ринку житлового комплексу, яка повинна бути спрямована на створення ринкових структур, які зможуть забезпечити фінансування житлового будівництва (бірж, інвестиційних фондів), введення державного регулювання процентних ставок у банківських структурах, ведення ефективної амортизаційної політики, зокрема прискореним методом тощо.

1. Пишук О.О. Шляхи подолання житлової проблеми в Україні // Збірник наукових праць факультету менеджменту і маркетингу НТУУ “КПІ”. – 2005. – № 2. – С.151 – 157. 2. Джерела інвестицій та їх економічне регулювання. Монографія / За ред. М. Герасимчук, І. Галиця, О. Задорожна, А. Маренко та ін. – К., 1999. – 156 с. 3. М. Врх. Finansowanie inwestycji mieszkaniowych. – Warszawa: Poltext, 2001. – 192 s. 4. R. Kowalski Mieszkania – problem politycznie nierozwiązywalny, w: Finansowanie budownictwa mieszkaniowego // Zeszyty BRE Bank. – Warszawa: CASE, 2000. – S. 47–53. 5. Kucharska-Stasiak E. Nieruchomość w gospodarce rynkowej. – Warszawa: Wydawnictwo naukowe PWN, 2006. – 296 s. 6. Інотечне кредитування: Навч. посібник / За ред. О.С. Любуна, О.І. Кіреєва, М.П. Денисенка. – К.: Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с. 7. Удотова Л.Ф. Соціальна статистика: Підручник. – К.: КНЕУ, 2002. – 372 с. 8. Державний комітет статистики України: <http://www.ukrstat.gov.ua/>. 9. A review of Europe’s Mortgage // European Mortgage Federation, Hypostat 2006. – Bruksela, 2007, listopad. 10. Доповідь Держкомстату України “Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2008 р.”: <http://www.ukrstat.gov.ua/>. 11. Київський портал нерухомості “www.domik.net” <http://www.domik.net/mod/main/analytics/dcx-1/cat12288/id201733271/>.