

УДК 332.82

В. О. Омельчук,
кандидат наук з державного управління

ДЕФІЦИТ ЖИТЛА ТА ОСОБЛИВОСТІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

У статті проаналізовано специфіку дефіциту житла. Проведено дослідження циклічності житлового будівництва. Доведено відсутність у циклі фази надмірної пропозиції.

In the article the specific of housing deficit is analysed. It is conducted of housing building cycle. It is well-proven absence is at the cycle of phase of surplus suggestion.

*Ключові слова: дефіцит житла, житлове будівництво, циклічність.
Key words: housing deficit, housing building, recurrence.*

ВСТУП

Сектор житлового будівництва є одним з найважливіших як в економічному, так і в соціальному плані. Економічна значимість житлового будівництва в тому, що дана галузь зумовлює функціонування цілого економічного комплексу: виробництва будівельних матеріалів та конструкцій, транспортних організацій, які здійснюють доставку цих матеріалів до місця будівництва, виробництва будівельних машин та устаткування. Новозбудоване житло зумовлює попит на побутову техніку, меблі, житлово-комунальні послуги тощо. Соціальна значимість житлового будівництва у тому, що потреба в житлі є однією з найбільш важливих потреб людини. Через це сфера житлового будівництва є одним з найбільш об'єктів уваги з боку держави практично в усіх країнах. В Україні житлова проблема особливо гостра, тому значимість розвитку сектора житлового будівництва дуже велика не лише в економічному аспекті, а й в соціальному.

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

Процеси, які відбуваються в сфері будівництва житла в Ук-

раїні, перебувають в полі зору багатьох дослідників. Значний вклад в їх дослідження здійснено Ю. Манцевичем [12], В. Божановою [4], Н. Олійник [14] та іншими вченими [1—3; 11; 15; 21]. Але при цьому здебільшого наводяться лише статистичні дані без поглибленого їх аналізу. Поза увагою лишається такий аспект, як наявність значного дефіциту житла в Україні. В Україні тільки за офіційними даними у квартирній черзі налічується більше 1,2 млн сімей та однаків [9], більше 7 млн сімей (41,5% всіх сімей) мають житлову площу в розрахунку на одну особу нижче санітарної норми (13,65 м²) [16, с.25]. Такий значний дефіцит не може не накладати свій відбиток на перебіг процесів у сфері житлового будівництва. Виявлення особливостей розвитку житлового будівництва в Україні є важливим з точки зору регулювання даної сфери, адже дає змогу підібрати найбільш ефективні методи та інструменти державного впливу.

Мета статті — дослідити особливості розвитку житлового будівництва, зумовлені значним дефіцитом житла в Україні.

РЕЗУЛЬТАТИ

Однією з рис, які характеризують ринок житла, є його циклічність. Даний аспект досліджувався А.Рингом [21], Лочмеле Р. [11], Білобровою Т.О. [3]. Зокрема, Р. Лочмеле зазначає, що сам цикл розвитку ринку нерухомості триває 20—25 років і включає 4 основні фази: відновлення, активне зростання, надлишок пропозиції та спад [11]. А.Асаул [1] стверджує, що спад на ринку нерухомості передує спаду економіки в цілому, відповідно підйом на ринку настає раніше, ніж в економіці. Це означає, що стан ринку нерухомості є своєрідним індикатором тенденцій в економіці, і навпаки — за поліпшенням ситуації на ринку нерухомості настає підйом у національній економіці [1, с. 68—69]. Американські економісти А. Ринг та Дж. Дасо вказують на відмінність циклу нерухомості від економічного, яка полягає в більш значних показниках його максимальних і мінімальних значень і більшій тривалості кожного циклу [21, с. 45]. Спад на ринку нерухо-

Таблиця 1. Динаміка будівництва житла в Україні*

Роки	Введення житла, тис. кв.м	Приріст, тис. кв. м.	Приріст, %
1	2	3	4
1980	17326	x	x
1981	18100	774	4,5
1982	18126	26	0,1
1983	18452	326	1,8
1984	18369	-83	-0,4
1985	19193	824	4,5
1986	20441	1248	6,5
1987	21257	816	4,0
1988	20880	-377	-1,8
1989	19512	-1368	-6,6
1990	17447	-2065	-10,6
1991	14453	-2994	-17,2
1992	14125	-328	-2,3
1993	12311	-1814	-12,8
1994	10096	-2215	-18,0
1995	8663	-1433	-14,2
1996	6754	-1909	-22,0
1997	6369	-385	-5,7
1998	5848	-521	-8,2
1999	6147	299	5,1
2000	5558	-589	-9,6
2001	5939	381	6,9
2002	6073	134	2,3
2003	6431	358,3	5,9
2004	7566	1134,7	17,6
2005	7816	250	3,3
2006	8628	812	10,4
2007	10244	1616	18,7
2008	10496	252	2,5
2009	6400	-4096	-39,0

* Розраховано автором згідно: [7; 17, с. 231].

мости в його концепції передуює спаду в економіці, але підйом відстає від загального підйому. Слід погодитися з означеними авторами, що більш значна інтенсивність критичних значень і тривалість циклу на ринку нерухомості є наслідком його низької ліквідності та нееластичності попиту та пропозиції.

Дослідимо динаміку введення в експлуатацію нового житла, яка формує первинний ринок житлової нерухомості та також повинна бути циклічною (табл. 1).

За даними, наведеними в таблиці 1 в динаміці житлового будівництва в Україні за період з 1980—2009 рр. можна виділити щонайменше чотири етапи пропозиції житла на первинному ринку (рис. 1).

Перший етап — ріст до 1987 р., коли обсяги житла, яке щорічно вводилося в Україні зростали, особливо дана тенденція виражена в період 1984—1987 р., коли приріст житлової площі в середньому склав 5%.

Другий етап (1988—1998) був етапом значного зниження будівництва житла. За десять років обсяги житлової площі, яка щорічно вводилася в експлуатацію, зменшилися в порівнянні з найбільш "благополучним" у цьому відношенні 1987 р. на 2/3.

Третій етап почався з 1999 р., коли негативна тенденція зниження обсягів житлового будівництва змінилася на поступове збільшення житлового будівництва. Однак темпи приросту були значно меншими, ніж темпи спаду введення житла на другому етапі.

Четвертий етап динаміки пропозиції на первинному ринку житла розпочався в кінці 2008—2009 рр., коли зафіксовано досить суттєве зниження обсягів введеного в експлуатацію житла.

Отже, максимум введення житла в Україні припадав на 1987 р., після чого була тривала фаза спаду. Новий підйом житлового будівництва в Україні почався в 2000 р. і досяг другого максимуму в 2008, після чого спостерігався спад в 2009 р. І хоча формально в I кв. 2010 року введено в експлуатацію 1477 тис. м.кв. загальної площі житла, що на 14,1% більше, ніж за відповідний період попереднього року [6], говорити про короткостроковість спаду в житловому будівництві, на наш погляд, некоректно, бо значна частка (44,4% загальної обсягу) житла введена в експлуатацію відповідно до Тимчасового порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом приватних житлових будинків садибного

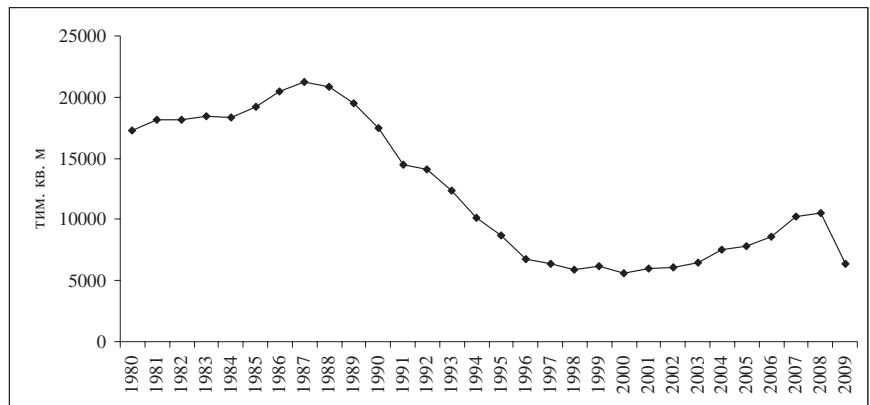


Рис. 1. Введення в експлуатацію житлових будинків в Україні*

*Побудовано автором згідно табл. 1.

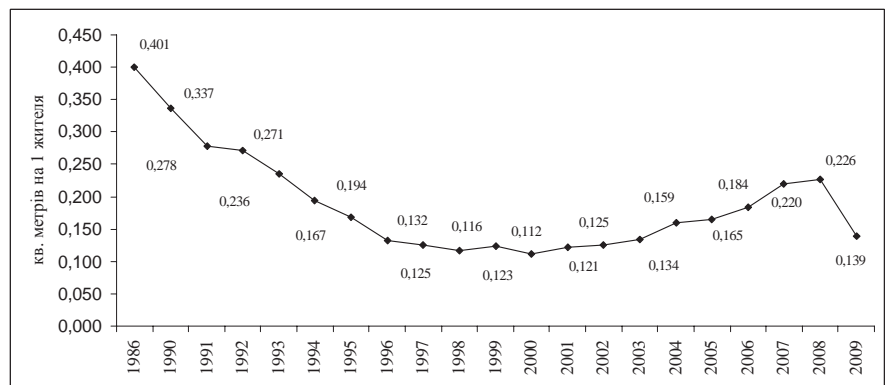


Рис. 2. Введення житла в Україні в розрахунку на одного жителя*

* Побудовано автором згідно власних розрахунків за даними табл. 1 та [13; 18, с. 327].

типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, споруджених без дозволу на виконання будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету міністрів України від 9 вересня 2009 р. № 1035. Тобто цифри за 2010 р. відображають не збудоване нове житло, а нерухомість, яка де факто була житлом раніше (і збудована раніше), але юридично оформлена як житло в 2010 р. Індекс продукції будівництва (включаючи житлове) у січні-травні 2010 р. порівняно з відповідним періодом 2009 р. становив лише 80% [10].

Прийнятним рівнем житлового будівництва в міжнародній практиці вважається річний обсяг будівництва 1 м.кв. на одну особу [15]. На рис. 2 відображена динаміка даного показника в Україні.

Як бачимо з рис. 2, навіть у часи, коли обсяги житлового будівництва в Україні були найвищими (1987 р.), даний показник у 2,5 рази бум нижчим за прийнятний рівень. У період спаду його значення зменшилося до 0,112 м. кв. на одного жителя в 2000 р., що в дев'ять разів нижче прийнятного рівня. У період другого максимуму (2008 р.) даний показник зріс, але лише до 0,226 м.кв. на одного жителя (в 4,5 рази нижче прийнятного

рівня), а в 2009 р. зменшився до 0,139 м.кв на одного жителя.

Таким чином, на всіх фазах циклу ринок житлового будівництва в Україні характеризується дуже низькими обсягами введення житла. Останнє робить некоректним виділення наявності надлишкової пропозиції як стадії, яка передуює фазі спаду. Якщо й існує в окремих періодах якийсь надлишок пропозиції житла в Україні, то він досить незначний, щоб докорінно змінити ситуацію на ринку, на якому десятиліттями існує дефіцит житла всіх чотирьох типів.

Одним з індикаторів дефіциту житла є кількість громадян, які перебувають на квартирному обліку (табл. 2).

З даних, наведених в табл. 2 можна зробити декілька висновків.

Питома вага тих, хто отримує житло з загальної кількості громадян, які перебувають на квартирному обліку дещо зросла лише один раз у 2008 р. з 1,36% до 1,40%. Таким чином, динаміка житлового будівництва не призводила до суттєвого зменшення житлової черги навіть у період його підйому.

Кількість громадян, які перебувають на квартирному обліку, зменшувалася в усі роки, однак це

Таблиця 2. Деякі показники, які характеризують чергу на отримання житла*

Роки	Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис.	Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, тис.	Питома вага громадян, що отримали житло від загальної кількості, що перебуває на квартирному обліку, %	Умовна тривалість перебування на обліку до отримання житла, роки
1	2	3	4	5
1990	2638	235	8,91	11,23
1991	2728	179	6,56	15,24
1992	2696	166	6,16	16,24
1993	2636	144	5,46	18,31
1994	2578	104	4,03	24,79
1995	2411	82	3,40	29,40
1996	2297	56	2,44	41,02
1997	2164	47	2,17	46,04
1998	2029	37	1,82	54,84
1999	x	x	x	x
2000	1765	32	1,81	55,16
2001	1624	29	1,79	56,00
2002	1533	25	1,63	61,32
2003	1460	25	1,71	58,40
2004	1414	23	1,63	61,48
2005	1323	20	1,51	66,15
2006	1300	20	1,54	65,00
2007	1252	17	1,36	73,65
2008	1216	17	1,40	71,53
2009	1174	11	0,94	106,73

* Складено згідно: [9] та власних розрахунків.

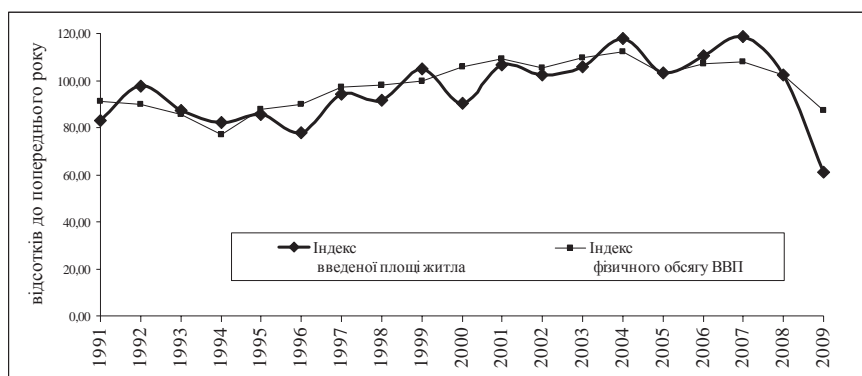


Рис. 3. Порівняльна динаміка ВВП та індексу введеного в експлуатацію житла*

* Побудовано автором згідно власних розрахунків.

відбувалося не внаслідок забезпечення житлом тих, хто цього потребує. На наш погляд, можливі кілька пояснень даного процесу.

По-перше, виходячи з розрахованого умовного періоду очікування для отримання житла, він уже порівняний з тривалістю життя українців. А якщо житлова черга буде зменшуватися за рахунок отримання житла так, як це було в 2009 р. то умовний період перебування в черзі — майже 107 років. Тому логічно припустити, що квартирна черга скорочується за рахунок смертності через вік тих, хто перебував у черзі.

По-друге, низька ймовірність отримання житла, а також той факт, що перебуваючи на обліку, можна отримати житло лише за місцем реєстрації, зумовлює те,

що значна кількість громадян просто не стають на облік. Загалом отримання житла через перебування на офіційному обліку є неможливим для численних трудових мігрантів з регіонів у столиці та з провінції в обласних та районних центрах, де вони фактично проживають в орендованому житлі без реєстрації.

По-третє, певна кількість з тих, хто став на квартирний облік, самостійно вирішує житлову проблему. У 2008 р. число побудованих квартир становить близько 94000 [7], тоді як з числа тих, хто офіційно перебуває на обліку, отримали квартири близько 11 тис. сімей та однаків, що становить менше 12% від усіх новозбудованих квартир. Даний парадокс можна пояснити наявністю інвестицій-

ного попиту на житло. Однак, хоча статистичні дані з приводу питомої ваги інвесторів серед громадян, які виступають у ролі покупців житла, відсутні, логічно припустити, що дана категорія громадян не є головною, але, можливо, значимою в окремих регіонах серед покупців житла. В цілому, реальний попит на житло в Україні, на наш погляд, є на порядок вищим, ніж офіційні дані щодо черги на житло. Відзначимо, що подібний висновок на основі дослідження регіональних ринків житла зроблено в [2]. Цей висновок підтверджується також і тим, що біля третини населення України проживає в незадовільних умовах — гуртожитках, комунальних квартирах, непридатних для проживання приміщеннях із забезпеченістю менш ніж 9 кв. метрів житлової площі на особу [8, с. 15]. Тому в цілому в Україні існує значний прихований попит на житло, який не відображає офіційна статистика.

Таким чином, в Україні існує значний абсолютний дефіцит житла, який може бути зменшений лише за рахунок будівництва житла, а не його перерозподілу через вторинний ринок.

Зіставимо динаміку фізичного обсягу ВВП та обсягів введеного житла (рис. 3).

Якщо говорити про циклічність розвитку економіки та будівництва житла, то, дійсно, останній характеризується більшою величиною максимумів зростання (2007 р.) та глибиною мінімумів (у всякому разі, станом на 2009 р.) в періоді спаду, що повністю узгоджується з концепцією циклічності ринку житла А.Ринга та Дж. Дассо. Проте теза відносно передування спаду на ринку житла спаду в економіці для умов в Україні 2007—2009 р. не підтверджується. Спад будівництва відбувся синхронно зі спадом економіки.

Тому відносно українського ринку будівництва житла фази циклу ринку нерухомості, які введені Лочмеле Р., не відображають його реальну динаміку. Зокрема, фаза надмірної пропозиції в умовах значного незадоволеного попиту є не цілком коректною. Не можна погодитися з Білобровою Т.О., яка виділяла два цикли в розвитку вітчизняного ринку житлової нерухомості: 1993—1998 рр. та 1999—2007 рр. [3, с. 217]. Причому було зроблено висновок, що в 2006 р. досягнуто піку цін і в подальшому слід очікувати спад в

цінах і в житловому будівництві, причиною якого буде надмірна пропозиція. В реальності пропозиція на первинному ринку житла почала зменшуватися в 2009 р. синхронно зі спадом в економіці. Слід відзначити, що наявність значного дефіциту житла зумовлює і специфічну поведінку девелоперів, які за найменших проблем з попитом не добудовують житло, створюючи, таким чином, надмірну пропозицію, а заморожують будівництво до періодів більш сприятливої ринкової ситуації. Так, зростання собівартості будівництва, падіння попиту, цінова нестабільність, труднощі із залученням фінансування призвели до того, що на початок 2009 р. майже 75% регіональних девелоперів в Україні або заморожили реалізацію проектів, або перенесли дату завершення будівництва на більш пізній термін. На 2010 р. призупинена будівельна діяльність у різних регіонах від 30 до 70% об'єктів, при цьому близько 10% будівельних проектів "заморожено" на стадії, близькій до завершення [6]. За попередніми даними Мінрегіонбуду, кількість будинків зі ступенем готовності більше 50% становить 1000. Для їх добудови потрібно 8,5 млрд грн. Об'єктів зі ступенем готовності більше 70% — 466, для їх добудови необхідно близько 4 млрд грн., при цьому близько третини об'єктів розташовано в Києві [6]. Станом на 01.04.2009 перелік житлових об'єктів зі ступенем будівельної готовності більше 70% нараховував 465 об'єктів на загальну суму 7,5 млрд грн.

ВИСНОВКИ

В Україні існував і продовжує існувати значний абсолютний та відносний дефіцит житла. Для його суттєвого зменшення обсяги будівництва житла мають бути збільшені не менше ніж в 10 разів порівняно з показниками, що спостерігалися на стадії локального підйому в 2007—2008 р.

Для житлового будівництва в Україні притаманна циклічність, як і для ринку нерухомості загалом. Тривалість циклу, як і вказується дослідниками, для інших країн, дійсно, 20—25 років (1987—2007 рр. у випадку України). Справджується і теза А. Ринга щодо більших рівнів динаміки на етапі підйому та глибини спаду житлового будівництва в порівнянні з відповідними показниками для економіки загалом. Проте "інертність" житлового будівництва

відносно макроекономічних процесів в Україні не виявляється. Це можна пояснити наявністю значного стійкого дефіциту житла, що зумовлює специфічну поведінку девелоперів, які за найменших негативних ознак ринку припиняють або заморожують будівництво, очікуючи відновлення попиту при такому ж рівні цін. Таким чином, фаза надмірної пропозиції новозбудованого житла в Україні відсутня, а ринковий механізм ціноутворення на ринку новозбудованого житла діє особливим чином. Виявлення таких особливостей визначає перспективи подальших досліджень у даному напрямі.

Синхронність динаміки житлового будівництва з загальною макроекономічною ситуацією вказує на низьку ефективність окремих державних програм з реанімації даного сектора без поліпшення загальної макроекономічної ситуації. В той же час ситуація з дефіцитом житла настільки гостра, що потребує активного втручання держави в процеси, що відбуваються в даній сфері як на законодавчому рівні, так і на рівні активізації держави в ролі забудовника та безпосереднього виконавця будівельних робіт.

Література:

1. Асаул А.Н. Економіка нерухомості: підручник / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. — К.: Лібра, 2004. — 304 с.
2. Бичков О.П. Економічні механізми та фактори відтворення житла в Україні: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.07.03 / О.П. Бичков; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. — К., 2005. — 20 с.
3. Білоброва Т.О. Циклічність як важлива характеристика розвитку ринку нерухомості / Білоброва Т.О. // Вісник Донецького університету (сер. В: економіка і право). — 2008. — Вип. 1 — С. 213—219.
4. Божанова В.Ю. Організаційно-економічний механізм підвищення доступності жилья для населення / Божанова В.Ю.: моногр. — Д.: Наука и образование, 2007. — 392 с.
5. В Україні введення в експлуатацію житла за I квартал 2010 р. зросло на 14,1% — до 1,5 млн кв. м.: <http://www.rbc.ua/ukr/newsline/show/v-ukraine-vvod-v-ekspluatatsiyu-zhilya-za-i-kvartal-2010-g-vyroslo-17052010133100>
6. В Україні програма доступного житла запрацює в травні: <http://ua.korrespondent.net/business/1071960>

7. Введення в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир: <http://ukrstat.gov.ua/>

8. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний огляд УНІА за 2005 рік. — К., 2006. — 43 с.: Режим доступу — <http://www.unia.com.ua/>

9. Житловий фонд України: <http://ukrstat.gov.ua/>

10. Індекс продукції будівництва у січні-травні 2010 р. порівняно з відповідним періодом 2009 р. становив 80%: <http://ukrstat.gov.ua/> [дата завантаження 9.07.2010]

11. Лочмеле Р.Р. Рынок недвижимости как объект системного управления [Электронный ресурс] / Лочмеле Р.Р.: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. — М.: РГБ, 2006. (Из фондов Российской Государственной Библиотеки). — Режим доступа: <http://diss.rsl.ru/diss/06/0275/060275050.pdf>

12. Манцевич Ю.М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення: монографія / Манцевич Ю.М. — К.: Профі, 2007. — 388 с.

13. Населення (на початок 1990—2010 рр.). — Режим доступу <http://ukrstat.gov.ua/>

14. Олійник Н.І. Ринок житла: визначення, особливості та роль у соціально-економічному розвитку країни / Олійник Н.І. // Держава та регіони (Сер.: Державне управління). — 2009. — № 2. — С. 121—125.

15. Сердюк А.В. Підвищення доступності житла / Сердюк А.В. // Вісник Вінницького політехнічного інституту. — 2010. — № 1. Сер.: Економіка та менеджмент. — С. 39—46.

16. Соціально-економічний розвиток України за січень-березень 2010 року / Державний комітет статистики — Режим доступу <http://ukrstat.gov.ua/> — Заголовок з екрану.

17. Статистичний щорічник України за 2003 рік / Ред. Осауленко О.Г. — К.: Консультант, 2004. — 554 с.

18. Статистичний щорічник України за 2006 рік / Ред. О.Г. Осауленко. — К.: Консультант, 2007. — 552 с.

19. Будівництво: підсумки січня-березня 2009 року: http://www.me.gov.ua/file/link/133081/file/bud_03_2009.doc

20. Валовий внутрішній продукт 1990—2009. — режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua/>

21. Ring A., Dasso J. Real Estate: Principles and practice / Ring A., Dasso J. — 9th ed. — Englewood Cliffs: Prentice Hall, 1981. — 742 p.

Стаття надійшла до редакції 19.08.2010 р.