

## ОЦІНКА ВПЛИВУ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА НА ПОКАЗНИКИ ЯКОСТІ ЖИТТЯ В УКРАЇНІ

*Визначено основні напрями розвитку житлового будівництва. Визначено оцінку впливу державної політики розвитку сфери житлового будівництва на показники якості життя в Україні.*

*Basic directions of development of housing building are certain. Estimation of influencing of state policy of development of sphere of housing building is certain on the indexes of quality of life in Ukraine.*

*Ключові слова: державна політика, житлове будівництво, система управління, формування, якість життя.*

### ВСТУП

Умови проживання населення в Україні не можна вважати задовільними. Недостатній рівень забезпеченості населення житлом за кількісними показниками обтяжується не менш серйозною проблемою низької якості житлових приміщень. Особливо гостро постає ця проблема в селах, де більшість будинків не обладнана елементарними зручностями.

Діяльність держави у вирішенні житлової проблеми повинна бути націленою на створення більш сприятливих умов для формування доступності житла для населення України, оскільки ціни на житло матимуть тенденцію до зростання.

### АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Сучасні концепції і методи вдосконалення механізму управління житловим будівництвом відображені в роботах А. Асаула, Ю. Вінслава, А. Беркути, І. Мазура та ін. Серед зарубіжних розробок у області управління в інвестиційно-будівельній сфері слід виділити дослідження Р. Арчібальда, Ф. Бег'юлі, К. Грея, Е. Ларсона.

### ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

— визначити основні напрями розвитку житлового будівництва;

— визначити оцінку впливу державної політики розвитку сфери житлового будівництва на показники якості життя в Україні.

### РЕЗУЛЬТАТИ

Постійне зростання цін на житло зумовлене специфічною його ознакою, адже житло є одним із фінансових активів. Зрозумілим є факт, що на формування доступності житла впливає багато чинників, одним із основних є попит та пропозиція, що формує рівноважну ціну на нього.

Слід зауважити, що світова фінансова криза стала каталізатором тих негативних процесів, які впродовж останнього десятиліття спостерігалися в будівельній галузі. Сьогодні житлова проблема в Україні характеризується такими аспектами [3, с. 179—181]:

— більшість міст, які з'явилися в епоху індустріалізації та післявоєнної відбудови, мають дуже високу щільність заселення на одиницю площі міської території. Це формує несприятливі економічні, соціальні та побутові умови;

— додаткових проблем додала приватизація житлового фонду, коли приватизованими були квартири, а мережі, комунікації, під'їзди, сходи, дахи та інші допоміжні

приміщення виявилися фактично нічийними. Внаслідок цього фактично втрачено систему управління житловим фондом;

— дуже повільно створюється система інститутів та інструментів розв'язання житлової проблеми на ринкових засадах. У країні немає реального власника житлових будинків і житлового фонду;

— внаслідок недосконалої правової бази, відсутності реальних стимулів домінуюча частина житлової економіки переведена в режим тіншової;

— штучно створений дефіцит землі під житлове будівництво;

— не розв'язана проблема фінансування житлової інфраструктури та інженерних мереж житлової сфери на ринкових засадах, що веде до різкого зростання цін на житло. Майже зруйнована будівельна індустрія та будівельний комплекс;

— у країні гострою є нестача національних грошей для їх акумуляції з метою фінансування житлового будівництва;

— на цілі фінансування житлового будівництва не використовуються емісійні кошти Національного банку України. Швидко розвивається механізм, за якого валові обороти в житловому будівництві нарастають без фактичного приросту житлового будівництва;

— потребує вирішення питання забезпечення житлом малозабезпечених верств населення, будівництва соціального житла. Правова база, яка сформована в цій сфері, має декларативний характер і не передбачає механізмів будівництва та утримання фонду соціального житла.

Отже, важливе місце має бути відведено контролю з боку держави та громадськості за всіма складовими, що впливають на доступність житла, це дасть змогу підвищити рівень забезпеченості населення житлом.

Загалом в останні роки у будівництві склалася важка ситуація. Обсяг будівельних робіт, виконаних підприємствами галузі власними силами, скоротився порівняно з 2008 роком на 48,2%. У 2009 році в країні введено в експлуатацію 6,4 млн квадратних метрів житла. За обсягами введення житла країна опинилася на рівні 2003 року. Особливо небезпечна ситуація в тому, що із загальної кількості розпочатих житлових об'єктів майже 2/3 призупинено або законсервовано.

Будівництво нових об'єктів практично не розпочиналося. З достатньою часткою впевненості слід сказати про те, що в найближчому майбутньому ринок відреагує на відсутність будівельного заділу зростанням цін на житло. Пропозиція явно не задовольнить попит. Сучасна криза принципово відрізняється від кризи, яку пережи-

вала країна наприкінці 90-х років минулого сторіччя. Минула криза — це криза системи. Тоді зникло джерело фінансування, і будівництво було поставлене перед проблемою розробити і впровадити нові, ринкові механізми фінансування житлового будівництва. Вони запрацювали і певною мірою довели свою дієздатність. Сучасна криза в економіці викликана насамперед звуженням грошової маси. Подолати її можливо лише за державного сприяння.

До основних структурних недоліків сектора житлового будівництва в Україні фахівці Інституту економічних досліджень та політичних консультацій та Німецької консультативної групи відносять наступні [1, с. 6]. У більшості міст ситуація на ринку визначається домінуванням кількох холдингів, значними бюрократичними витратами, низькою конкуренцією і, як наслідок, низькими стимулами до інновацій. Завдяки міцним зв'язкам з міськими адміністраціями ці холдинги мають преференції у доступі до земельних ділянок.

Незважаючи на ці недоліки, сектор успішно функціонував у докризовий період, забезпечуючи високі прибутки для обмеженого кола компаній, що працювали на ринку. Головною причиною такого успіху сектора були комфортні макроекономічні умови для житлового будівництва: наявні доходи населення зросли на 12,8 % у 2007 році, попит на житло зріс, а середній клас, заможні домогосподарства та підприємці інтенсивно вкладали у житло із спекулятивною метою. Крім того у 2006—2007 роках було досягнуто низької вартості запозичень через низькі кредитні ставки.

Проте такі ідеальні умови для сектора житлового будівництва були нетривкими, а їх погіршення стало прямим наслідком попереднього перегріву галузі. У 2008 році сектор галузь вступила у фазу рецесії внаслідок погіршення умов кредитування та розгортання світової фінансової кризи. Оскільки будівельні компанії та домогосподарства переважно поклались на банківські кредити, то зростання відсоткових ставок збільшило витрати для обох сторін ринку і зменшило пропозицію та попит на житло. Більш того, ціни на житло перестали зростати, що могло спричинити зменшення спекулятивного попиту та призвести до відкладення купівлі житла на майбутнє. Значне зростання цін на будівельні матеріали також суттєво збільшило витрати на будівництво, зменшуючи, таким чином, прибутки компаній та пропозицію. Отже, дане падіння на ринку нерухомості можна пояснити причинами зі сторони і попиту, і пропозиції.

Така ситуація має значні негативні соціально-економічні наслідки. Вона має вимірюваний негативний вплив на економічне зростання (ВВП) та зайнятість, а також на залучення іноземного капіталу, включаючи прямі іноземні інвестиції. Крім того, у довгострокове майбутнє відкладається важливе соціальне завдання — забезпечення населення житлом у достатній кількості та належній якості. Насамкінець, фінансове падіння будівельних фірм означає втрату заощаджень багатьох сімей, які здійснювали попереднє пряме фінансування цих фірм [1, с.3—9].

В умовах світової фінансово-економічної кризи надзвичайно актуальною набуває дослідження умов формування та забезпечення стійкого функціонування будівельної галузі, насамперед, житлового будівництва, адже поживлення (або стагнація) будівництва в будь-якій країні загальновізнано найбільш виразним показником зростання (або падіння) національної економіки в цілому. Будівельна галузь є інфраструктурою, що тягне за собою ланцюг розвитку багатьох інших галузей народного господарства [2, с. 117].

Між тим, завмерлі будівельні майданчики по всій Україні свідчать про кризовий стан нашої будівельної галузі. Як зазначає Р. Подольський, сьогодні в більшості міст України територіальні ресурси під будівництво практично вичерпано, а наявні вільні земельні ділянки вимагають значних витрат на їх інженерну підготовку. Потреба в нових територіях до 2015 р. у містах України, з урахуванням надання кожній родині можливості придбання житлового будинку або квартири, складе близько 300 тис. га, що вимагає резервування земель для розвитку міст на рівні приблизно 70 % від території існуючої житлової забудови населених пунктів [6, с. 87].

Отримані наукові результати дають підставу стверджувати, що пріоритетним завданням держави у сфері регулювання розвитку будівельної галузі є не просто вироблення й реалізація концепції розвитку самої галузі, але й формування такого бізнес-середовища, в якому розвиток будівельного комплексу буде протікати поступально, стабільно й з найменшими втратами.

До заходів, спрямованих на перетворення безпосередньо секторів будівельної галузі, слід віднести наступні.

1. Основні напрямки розвитку житлового будівництва. Головною проблемою, що стримує реконструкцію та знос старих будинків (у багатьох містах великою проблемою є критично аварійний стан житлових будинків XIX ст.), є відсутність коштів на державному та місцевому рівнях, а представники бізнес-структур не зацікавлені, оскільки на державному рівні відсутня програма, що забезпечує зацікавленість бізнесу. Україні слід виробити національну державну програму, що комплексно поєднує проблему нового будівництва, реконструкції, управління житловою нерухомістю, включаючи питання будівництва, ремонту й функціонування орендного житла [7, с. 132].

При формуванні житлової політики необхідно розглядати ринок житлового фонду і ринок житлових послуг у їх взаємодії, оскільки на обсяги введення житла впливає ціла система факторів, на які орієнтуються не тільки покупці житла, але й бізнесові кола при розрахунку своїх доходів від інвестицій у житло.

Зростання чисельності населення у великих містах і швидке зростання вартості земельних ділянок на міській території спричиняє зростання обсягів багатоповерхового будівництва, що вплине на збільшення щільності житлової забудови, змінить силует районів і мікрорайонів великих міст. Тому найважливішим стратегічним напрямом у житловому будівництві має стати реконструкція житлових будинків, що буде вирішуватися для окремих об'єктів, кварталів забудови й мікрорайонів міст у цілому.

Основними показниками при реконструкції мають стати: ступінь комфорту, підвищення архітектурно-художніх якостей міського середовища, економія території і міських бюджетних коштів, вкладених у реконструкцію.

У сфері соціальних зобов'язань держави по забезпеченню житлом окремих категорій громадян мають бути розроблені документи, що дозволяють уніфікувати механізми сприяння в забезпеченні житлом окремих категорій громадян за рахунок коштів державного бюджету шляхом надання субсидій на придбання житла.

2. Основні напрями промислового, сільськогосподарського й інших видів будівництва. На кожному конкретному напрямі має бути розроблена локальна будівельна стратегія для галузей промисловості, транспорту тощо. Так, в умовах масового впровадження в промислове виробництво принципів нових технологій, високопродуктивного устаткування, гнучких автоматизованих систем зменшуються площі й будівельні обсяги на одиницю виробничої площі технологічного встаткування. У цьому ж напрямі мають удосконалюватися об'ємно-планувальні рішення будинків при значному підвищенні їхньої гнучкості й універсальності з метою забезпечення легкості пристосування будинків до частих змін технологічних процесів, з виконанням мінімальних обсягів робіт по перекладу будинків при модернізації.

3. Основні напрями розвитку промисловості будівельних матеріалів. Матеріальне забезпечення будівельного комплексу країни безпосередньо пов'язане з виробництвом будівельних матеріалів. Рівень і ефективність будівництва також залежить від якості будівельних матеріалів. Перед галуззю стоїть серйозне завдання зміцнення своїх позицій продукції галузі на вітчизняному ринку й виходу на зовнішні ринки [4].

Стійкий розвиток промисловості будівельних матеріалів, а разом з ним і всієї будівельної галузі припускає рішення таких завдань:

- провести відновлення основних фондів підприємств промисловості будівельних матеріалів з переходом на більш високий рівень їхнього технічного оснащення;
- забезпечити випуск високоякісних конкурентоспроможних матеріалів і виробів;

— домогтися зниження ресурсних, енергетичних і трудових витрат на виготовлення продукції, підвищити продуктивність праці за рахунок максимальної механізації й автоматизації виробничих процесів;

— залучити необхідні інвестиції для модернізації діючих виробництв, введення нових потужностей і їхньої ефективної експлуатації;

— передбачити раціональне використання мінеральних природних ресурсів і залучення у виробництво техногенних відходів різних галузей промисловості;

— організувати підготовку галузевих фахівців всіх рівнів.

Основними заходами державної підтримки промисловості будівельних матеріалів повинні стати:

— удосконалення законодавства з метою створення умов для підвищення інвестиційної активності;

— удосконалення стандартизації й сертифікації будівельних матеріалів, виробів і конструкцій;

— сприяння розвитку системи фінансового лізингу техніки, використовуваної в промисловості будівельних матеріалів;

— розвиток системи довгострокового іпотечного житлового кредитування.

4. Заходи формування економічної інфраструктури й сприятливих умов для залучення приватного бізнесу в будівельній галузі. Підвищення конкурентоспроможності будівельної продукції на внутрішньому й світовому ринках вимагає, у першу чергу, проведення інституціональних перетворень, головними напрямками яких є реформування підприємств будівельної галузі, підтримка малого підприємництва та розвиток інтегрованих структур; створення єдиного майнового комплексу, що складається з підприємства і раніше наданої йому земельної ділянки, що дозволить значно підвищити капіталізацію підприємства і приведе до зростання його інвестиційної привабливості.

Підтримка малого підприємництва здійснюється шляхом створення політичних, правових і економічних факторів для його вільного розвитку. Для цього необхідно вжити таких заходів:

— формування правового середовища, що забезпечує безперешкодний розвиток сфери малого підприємництва;

— пріоритетний розвиток малих і середніх інноваційних фірм;

— забезпечення державної підтримки малого підприємництва.

Завданнями розвитку великих інтегрованих корпоративних структур є створення умов, що сприяють укрупненню українського національного бізнесу, процесам корпоративної інтеграції, модернізації, технічному й технологічному переозброєнню галузі; орієнтація великого бізнесу на рішення завдань, що відповідають національній стратегії довгострокового економічного розвитку.

Крім того, проблема конкурентоспроможності вимагає рішення низки науково-технічних, виробничо-економічних, соціальних і екологічних завдань, а саме:

— розвитку інноваційного потенціалу будівельного комплексу;

— підвищення технічного рівня і якості видів будівельної продукції, які користуються найбільшим попитом на українському та світовому ринках;

— розробки й промислового освоєння екологічно чистих будівельних матеріалів, конструкцій і виробів, що забезпечують зниження сукупних витрат на одиницю корисних властивостей.

5. Розвиток системи страхування у житловій сфері. Систему страхування необхідно розглядати як один з механізмів державного регулювання на етапах проектування, будівництва, експлуатації всіх видів нерухомості [5, с. 1294]. Системою страхування має бути охоплене майно всіх суб'єктів господарювання будівельного комплексу: проектні, проектно-дослідницькі, будівельно-монтажні організації, організації промисловості будівельних матеріалів і конструкцій тощо.

Житлова сфера як одна з найважливіших галузей національного господарства України має потребу в надійній системі страхування, кінцевою метою якої є захист інтересів усіх громадян країни. Система страхування повин-

на охоплювати будівництво і реконструкцію житла, споруджень інженерної й соціальної інфраструктури, управління житловим фондом, гарантії його ремонту, відновлення і забезпечення необхідними комунальними послугами. Комплексну систему захисту інтересів громадян варто розглядати як невідмінну умову послідовної реалізації державної житлової політики. Така система повинна включати:

— страхування відповідальності всіх учасників житлового будівництва — проектувальників, геодезистів, архітекторів, будівельників тощо за наслідки можливих помилок від початку робіт до зведення житлових будинків;

— страхування післяпускових гарантійних зобов'язань на випадок виявлення після здачі об'єкта недоліків, допущених при будівельно-монтажних роботах;

— страхування відповідальності організації житлово-комунального господарства, що прийняла будинок в експлуатацію, за можливі порушення в забезпеченні мешканців водою, електроенергією, теплом, газом та іншими послугами;

— страхування житлового фонду, тобто всіх приватних будинків, квартир у комунальних і державних будинках, житлового фонду підприємств, установ і організацій на випадок загибелі або ушкодження відповідних об'єктів від пожеж, стихійних лих, аварій техногенного характеру й інших подій.

## ВИСНОВКИ

Таким чином державна політика, спрямована на формування стійких тенденцій до економічного зростання й економічного прогресу в будівельній галузі, припускає модель, що включає комплекс заходів перетворення безпосередньо будівельного комплексу і ступеня підтримки, що укладаються в розвитку інфраструктури галузі і формуванні сприятливого бізнес-середовища; основними тенденціями перетворень безпосередньо в будівельному комплексі є такі: відновлення виробничих потужностей, запровадження прогресивних методів організації й ведення робіт, освоєння ресурсо- та енергозберігаючих технологій; у частині заходів підтримки перетворень у будівельній галузі пріоритети віддаються заходам підвищення конкурентоспроможності будівельних підприємств, підвищенню наукового й технічного потенціалу галузі й розвитку страхування в житловій сфері.

## Література

1. Житлове будівництво в Україні: Причини поточної кризи та висновки для економічної політики: [Аналітична записка] / Р. Кірхнер, Р. Джучі, Р. Возняк. — К.: Інститут економічних досліджень та політичних консультацій, Німецька консультативна група, 2008. — 16 с.
2. 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.
3. Манцевич Ю.М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення: [монографія] / Ю.М. Манцевич. — К.: Проф-Информ, 2007. — 388 с.
4. Панжар М.І. Житлове господарство України і досвід економічно розвинених країн / М.І. Панжар // Економіка будівництва і міського господарства. — 2007. — Т. 3. — № 1. — Режим доступу: <http://www.dgasa.dn.ua/win/publish/issues>
5. Пушкар Т.А. Формування синергетичних ефектів в діяльності будівельного комплексу регіону / Т.А. Пушкар // Економічні науки: проблеми теорії і практики: зб. наук. пр.: в 5 т. — Дніпропетр.: ДНУ, 2007. — Т. V. — Вип. 232. — С. 1293—1299.
6. Соціально-економічний стан України: наслідки для народу та держави: національна доповідь / За заг.ред. В.М. Гєєця [та ін.]. — К.: НВЦ НБУВ, 2009. — 687 с.
7. Шевчук О.І. Актуальність розробки стратегії житлового будівництва в Україні / О.І. Шевчук, В.І. Воскало // Теорія і практика стратегічного управління розвитком регіональних суспільних систем: всеукр. наук.-практ. конф., Івано-Франківськ, 6 — 8 грудня 2007 р.: зб. тез доп. — Івано-Франківськ, 2007. — С. 132—134.

Стаття надійшла до редакції 21.06.2011 р.