

*Т.М. Завора, к.е.н., доцент
Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка*

СОЦІАЛЬНІ ПРІОРИТЕТИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Обґрунтовано необхідність розвитку житлового будівництва в контексті забезпечення національної безпеки держави у соціальній сфері. Здійснено аналіз розвитку житлового будівництва, стану забезпечення населення житлом, стану існуючого житлового фонду в Україні та визначено соціальні пріоритети розвитку житлового будівництва.

Ключові слова: соціальна безпека, національна безпека у соціальній сфері, розвиток житлового будівництва, реконструкція житлового фонду.

*Т.Н. Завора, к.э.н., доцент
Полтавский национальный технический университет имени Юрия Кондратюка*

СОЦИАЛЬНЫЕ ПРИОРИТЕТЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Обоснована необходимость развития жилищного строительства в контексте обеспечения национальной безопасности в социальной сфере. Выполнен анализ развития жилищного строительства, состояния обеспечения граждан жильем, существующего жилищного фонда, и определены социальные приоритеты развития жилищного строительства.

Ключевые слова: социальная безопасность, национальная безопасность в социальной сфере, развитие жилищного строительства, реконструкция жилищного фонда.

*T.M. Zavora, candidate of economic sciences,
associate professor
Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University*

SOCIAL PRIORITIES FOR DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL HOUSING

It is grounded the necessity to develop residential housing to support national security in the social sphere. It was done the analysis of the housing development, the level of citizens provision with housing, the existing housing facilities (housing fund) and were identified the social priorities for residential housing development.

Keywords: social security, national security in a social sphere, development of residential housing, reconstruction of housing facilities.

Вступ. На сучасному етапі поряд із позитивними тенденціями в соціально-економічному розвитку нашої держави мають місце і негативні соціальні наслідки, зокрема збільшення соціального розшарування населення, погіршення стану його здоров'я, умов проживання й ін. У таких умовах важливим засобом констатації і формалізації якісних і кількісних параметрів суспільного розвитку є дослідження стану соціальної безпеки. Безпосереднє діагностування стану соціальної безпеки за своєю суттю є цілеспрямованою діяльністю з установаження ступеня відповідності характеру розвитку соціально-економічних процесів критеріям реалізації національних інтересів у соціальній сфері. Виявлені в процесі діагностики стану соціальної безпеки ризики та загрози сприятимуть оперативному реагуванню на динаміку змін соціально-економічного розвитку як на рівні держави, так і на рівні регіонів.

Огляд останніх джерел досліджень і публікацій. Проблеми забезпечення соціально-економічного зростання на державному й регіональному рівнях досліджували вітчизняні науковці Т. Заяць, Л. Ільчук, А. Колот, В. Куценко, С. Кучерук, Е. Лібанова, В. Новікова, В. Паламарчук, Л. Шевчук та інші. Теоретичні й прикладні аспекти формування житлової політики, розвитку житлового будівництва як пріоритетного її напрямку досліджували А.М. Асаул, В.О. Онищенко, В.І. Кравченко, Ю.М. Манцевич, Г.І. Онищук, К.В. Паливода, В.І. Торкатюк, Л.М. Шутенко та інші.

Постановка завдання. Мета статті полягає у визначенні соціальних пріоритетів розвитку житлового будівництва.

Основний матеріал і результати. Проведений аналіз стану соціальної безпеки держави та Полтавського регіону, зокрема, дозволяє стверджувати, що деякі загрози національній безпеці в соціальній сфері виникли внаслідок заходів, ужитих у процесі економічного реформування [1]. Так, щодо джерел загроз доцільно виокремити відмінності в соціально-економічних інтересах і механізмах їх реалізації, обмеженість природних ресурсів, різний ступінь забезпеченості ними, відмінності в умовах здійснення господарської діяльності. На сьогоднішній день загрозами національній безпеці у соціальній сфері поряд із погіршенням рівня й якості життя населення, зростанням невизначеності соціального статусу багатьох верств населення залишається і житлова проблема.

Правомірно констатувати, що на сучасному етапі економічного розвитку ринок житла в Україні має певні особливості, а саме: він формується як класичний ринковий механізм з економічними категоріями, такими як попит і пропозиція, під впливом економічних, соціальних, демографічних, природно-кліматичних факторів, що носять регіональний характер з урахуванням факторів, які впливають на його попит: грошові доходи населення, ціни на житло відповідно до його класифікації. Соціальними пріоритетами розвитку житлового будівництва є урахування забезпеченості населення України житлом, його відповідність санітарним

нормам і термінам експлуатації, теплозахисним характеристикам, а також задоволення існуючого попиту на житло, який віддзеркалює квартирна черга на його отримання та поліпшення житлових умов.

У рамках соціальних ініціатив Президента України Урядом створено реальний механізм, завдяки якому українці за підтримки держави можуть отримати власне житло за доступною ціною. Починаючи із 2010 року, завдяки цьому майже 13 тисяч українських сімей уже отримали довгоочікуване житло. У цілому, за Програмою будівництва доступного житла за принципом «30% на 70%», коли 30% вартості житла сплачує держава, а 70% – громадянин, з 2010 року 3480 сімей отримали допомогу держави (у 2013 р. – 876 договорів). За Програмою молодіжного кредитування, за якою кредити мають право отримати молоді сім'ї (такими вважаються сім'ї, в яких чоловік та дружина віком до 35-ти років) або одинокі громадяни віком до 35 років (відсоткова ставка – 3%, термін повернення кредиту – до 30 років) з 2010 року надано 1506 кредитів, у тому числі у 2013 році – 406 договорів. За Програмою здешевлення вартості іпотечних кредитів (кредитна ставка не більше 16 %, з яких 13% компенсує держава) – з 2010 року надано 3111 кредитів, у т.ч. у 2013 році – 1878 договорів. Існуючі державні програми доступного житла стимулюють розвиток будівельної індустрії. Так, одне робоче місце в будівельній галузі створює ще п'ять у суміжних галузях. Обсяги будівництва нового житла за 9 місяців 2013 р. збільшилися на 19,1%, прийнято в експлуатацію 6,5 млн. м² загальної площі житла. Протягом 2010 – 2013 років забезпечено щорічне зростання обсягів будівництва житла: 2010 рік – 9,3 млн. м², 2011 рік – 9,4 млн. м², 2012 рік – 10,7 млн. м². У 2013 році очікується прийняття в експлуатацію 11 млн. м² загальної площі житла [2].

Незважаючи на позитивну динаміку зростання обсягів житлового будівництва, за офіційними даними, 1,3 млн. українців стоять у квартирній черзі, 400 тис. мають право на отримання житла соціального призначення. Майже стільки ж українських громадян готові самостійно вирішити квартирне питання, але за умови наявності пропозицій доступного житла на ринку нерухомості. Одночасно слід зазначити, що в Україні попит на житло перевищує пропозицію в 65 разів. При цьому досі не розроблено дієвих сучасних економічних механізмів забезпечення житлом тих, хто потребує поліпшення житлових умов, та будівництва і надання соціального житла. На стадії розвитку перебуває інститут легальної оренди житла.

Доцільно зауважити, що соціальне житло в Україні практично не будують. На сьогодні існує єдиний механізм, коли на комерційній основі будується будинок з наступною передачею 15 – 20% квартир від забудовника громадянам, що перебувають у черзі (закріплено в нормативних документах як фонд соціального житла). На жаль, на сьогоднішній день квартирна черга на соціальне житло в розумінні, визначеному законодавством, відсутня та

актуалізує питання прийняття загальнодержавної програми будівництва соціального житла [3].

Забезпечення населення соціальним житлом залишається актуальною і глобальною проблемою в Україні, розв'язання якої сприятиме забезпеченню національної безпеки у соціальній сфері. Аналіз наявності житлового фонду в середньому на одну особу в Україні як індикатора соціальної безпеки держави виявив зростання показника з 20,7 м² у 2001 р. до 24,9 м² у 2011 р. У Методиці оцінки рівня економічної безпеки України пороговим значенням для цього індикатора встановлено 25 м², тобто протягом усього періоду рівень забезпеченості населення житлом був незадовільним [4]. Значні диспропорції зазначеного показника мають місце не лише у розрізі регіонів, а й у розрізі міст та сільської місцевості. Більше того, слід звернути увагу на той факт, що мінімальний рівень забезпеченості житлом населення, розрахований ООН, становить не менше 30 м² на одну особу, що дає підставу зробити висновок про критичну ситуацію в країні, пов'язану з недостатністю житлового фонду.

Визначаючи соціальні пріоритети розвитку житлового будівництва, варто акцентувати увагу на такому параметрі, як санітарна норма. Це та мінімальна кількість квадратних метрів, котра окреслює і визначає життєві просторові параметри однієї особи і показує, який мінімум у квадратних метрах необхідний для проживання однієї людини, для її відпочинку, відновлення, задоволення санітарно-гігієнічних потреб тощо. Вважається, що якщо житлові кількісні параметри, в котрих живе людина, менші за мінімальні, вони є неможливими для проживання. Згідно з установленим в Україні стандартом, така санітарна норма становить 13,65 м² на одну особу. Ця норма враховується будівельниками при будівництві будь-яких житлових приміщень [5]. Але разом із цим залишається значною частина громадян, житлова площа яких не відповідає санітарним нормам. Так, близько 40% сімей від загальної чисельності мають житлову площу в розрахунку на одну особу, що є меншою від санітарної норми.

Разом із цим, у контексті визначення соціальних пріоритетів розвитку житлового будівництва ситуація щодо забезпечення громадян житлом ускладнюється незадовільним станом житлових будівель та низькою якістю будівництва житлового фонду попередніх років і залишається найбільш гострою соціальною проблемою в Україні. Сучасні житлові умови більшості населення країни вкрай незадовільні, якість умов життя оцінюється як одна з найнижчих порівняно з Європою. Так, у 2011 р. в Україні лише 1,9% громадян були задоволеними своїми житловими умовами; 5,1% громадян – дуже незадоволеними [6]. Найбільше незадоволеними є громадяни Закарпатської області (21,6%), м. Севастополь (8,8%), м. Київ (7,1%), Одеської (6,8%), Херсонської (6,5%) областей. Найменша частина дуже незадоволених своїми житловими умовами в Івано-Франківській (0,9%), Рівненській (1,3%), Дніпропетровській (1,7%) областях. Відсутність житла та

незадовільний його стан є однією з причин негативної демографічної ситуації в країні, у зв'язку із чим забезпечення громадян якісними житловими умовами, котрі відповідали б технічним, санітарним, естетичним вимогам, в Україні є найактуальнішою соціальною проблемою, розв'язання якої сприятиме забезпеченню соціальної безпеки в Україні.

Основи стандартизації якості житла, до критеріїв оцінювання комфортності якого належить організація внутрішнього простору, якість будівництва і використовуваних конструкцій матеріалів, інженерного забезпечення та застосовуваного устаткування, а також відповідність температури в приміщенні, якісні характеристики щодо опалювання, каналізації, вентиляції, сміттєвивозу тощо, визначає Єдиний класифікатор житлових будинків, затверджений наказом Держбуду України № 215 від 30.09.1998, у якому всі існуючі будинки поділяються на шість класів залежно від терміну експлуатації, якості конструкції та наявності інженерних мереж [7]. На сьогодні житловий фонд України складає близько 20 відсотків вартості основних фондів країни, збереження якого є важливим завданням державної житлової політики [8, с.146]. Міський житловий фонд містить історичну забудову, будинки перших масових серій 60 – 70-х рр. минулого століття, масову забудову 70 – 80-х рр. і сучасні житлові будинки (рис. 1). Таким чином, цілком закономірним постає питання необхідності реконструкції житлового фонду.

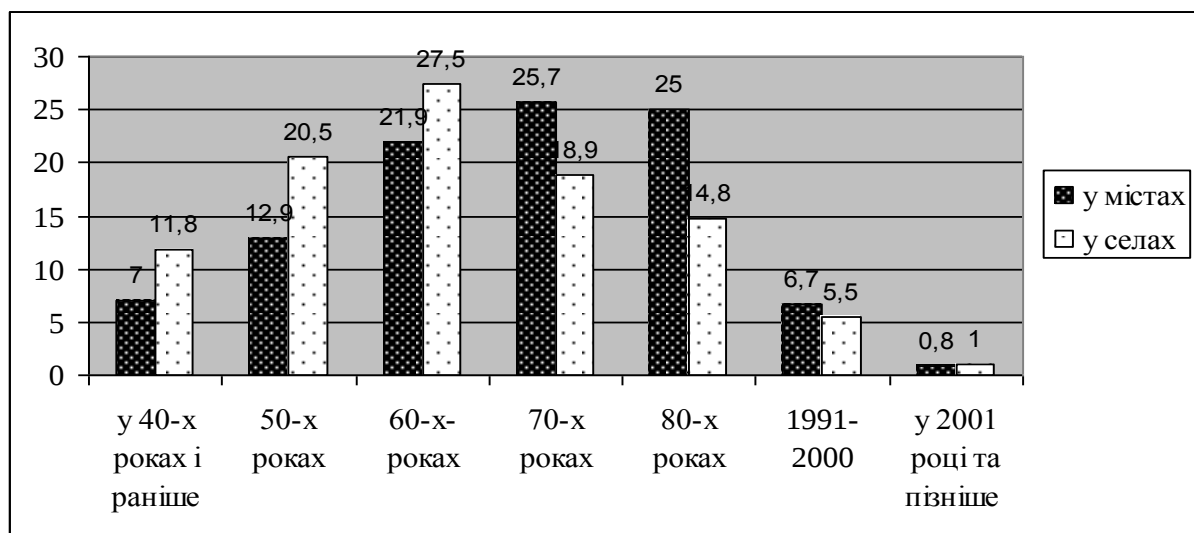


Рис. 1. Розподіл житла у 2012 р. за часом будівництва, %

Реконструкція житла в тому вигляді, у котрому вона нині здійснюється (утеплення фасадів, надбудова мансард, прибудова еркерів, вставок між будинками та ін.), розв'язує лише локальні завдання енергозбереження, збільшення площі частини квартир, приросту кількості квартир при знесенні п'ятиповерхових будинків і використанні пілотних проектів з метою розселення «у 1,5 разу більшої» кількості сімей при реконструкції

п'ятиповерхівок. Суттєвого приросту кількості квартир для черговиків та для комерційних цілей при цьому не відбувається. Потік інвестицій у нове житлове будівництво і потік інвестицій у реконструкцію житлового фонду, направлені на досягнення власних цілей, не забезпечують розв'язання головних завдань – інтенсивного приросту житла для населення та збереження існуючого житлового фонду способом продовження життєвого циклу будинків, які реконструюються, і перетворення інфраструктури міської забудови.

Реконструкція житлового фонду, спрямована на збільшення показника середньої забезпеченості житлом, поліпшення його технічного стану та якості, здійснюється за напрямками: капітальний ремонт; модернізація; знесення. Капітальний ремонт призначений для підтримання житлових будівель у робочому стані шляхом здійснення періодичної реабілітації їх техніко-економічних характеристик. Модернізація здійснюється шляхом часткового оновлення, заміни застарілого житлового фонду для підвищення техніко-економічних показників. Знесення ветхого або аварійного житлового фонду відбувається з метою будівництва нового житла. Правові, економічні, соціальні й організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів визначено Законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», відповідно до якого реконструкція житлового фонду – це його перебудова з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості квартир, загальної та житлової площі тощо, пов'язана зі зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, із заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) й будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону).

За даними Міністерства регіонального розвитку, близько 90% житлового фонду країни споруджено за часів СРСР, і значну його частину складають «хрущівки» з терміном експлуатації не більше 30 років. Станом на 2013 рік в Україні близько 50 тисяч «хрущівок» загальною площею близько 5 млн. м² застарілі та перебувають в аварійному стані. Усього загальна площа п'ятиповерхівок в Україні становить майже чверть усього багатоквартирного фонду (72 млн. м²). Аналіз сучасного стану існуючого житлового фонду свідчить про необхідність проведення капітальної реконструкції житлового фонду України [9]. Реконструкцію існуючого житлового фонду доцільно здійснювати шляхом упровадження нових, більш ефективних технологій у сферу ЖКГ, які дозволять раціонально використовувати енергоресурси й економити до 50% електроенергії, що дозволить зменшити втрати тепла і води та підвищити енергоефективність будівель.

Незважаючи на необхідність проведення реконструкції існуючого житлового фонду та існування законодавства щодо його здійснення, на жаль, в Україні цей процес стримувався протягом останніх років, що визначає необхідність розроблення механізму проведення комплексної реконструкції. З метою збільшення економічної привабливості для інвесторів-забудовників доцільно звільнити компанії, що здійснюватимуть реконструкцію, від сплати пайової участі на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, а також увести пільгову, символічну орендну плату за користування землею державної та комунальної власності на період будівництва.

Висновки. Таким чином, забезпечення соціальної безпеки в сучасних умовах перетворюється у комплекс заходів, спрямованих на запобігання всьому спектру соціально-економічних загроз у житловій сфері, що потребує формування житлового фонду загального, соціального та спеціального призначення, доступного за вартістю для середньо- та малозабезпечених верств населення. Соціальними пріоритетами розвитку житлового будівництва є задоволення існуючого попиту на житло, урахування забезпеченості населення України житлом, його відповідність санітарним нормам, основам стандартизації якості житла та критеріям комфортності.

Література

1. Завора, Т.М. Аналіз та оцінка індикаторів стану соціальної безпеки України / Т.М. Завора, О.В. Чепурний // Дніпропетровський державний аграрний університет «Ефективна економіка». – Дніпропетровськ, 2012. – № 9.
2. Олександр Вілкул перевірів стан виконання державних програм доступного житла [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/news/oleksandr-vilkul-pereviriv-stan-vikonannya-derzhavnih-program-dostupnogo-zhitla-525693/>
3. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006. № 3334-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>.
4. Про затвердження Методики розрахунку рівня економічної безпеки України, наказ від 02.03.2007. № 60 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1022.4251.0>
5. Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15-2005. – Київ, 2005. – 35 с.
6. Соціально-демографічна характеристика домогосподарств України у 2011 р. (за даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.twirpx.com/file/547187/>.
7. Єдиний класифікатор житлових будинків залежно від якості та наявного інженерного обладнання: додаток до наказу Держбуду України від 30.09.1998 № 215 [Електронний ресурс]. – 1 електрон. опт. диск (CD-ROM); 12 см. – Систем. вимоги: Pentium; 32 Mb RAM; CD-ROM Windows 98/2000/NT/XP. – Назва з титул. екрана
8. Онищенко, В.О. Організаційно-економічні засади сучасної житлової політики: регіональний вимір / В.О. Онищенко, Т.М. Завора: монографія. – Полтава: ПолтНТУ, 2012. – 248 с.
9. Реконструкція житлового фонду в Україні в 2014 році набуває безпрецедентного розмаху [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.info-kmu.com.ua/2013-08-09-000000pm/article/15560629.html>