

## СТАН ЖИТЛОВОЇ СФЕРИ ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

Соціальна політика будь-якої держави включає і житлову. Тобто держава гарантує своїм громадянам реалізацію їх права на житло. Це може відбуватися через пряме надання громадянам житлової площі, або через регулювання ринку житла. Україна на сучасному етапі розвитку реалізує обидва напрями. Проте планування і реалізація подальших заходів потребує моніторингу сучасного стану проблеми, що обумовлює актуальність даної теми.

Питання функціонування житлової сфери розглянуті в роботах таких учених, як В. Бузирев, Ю. Манцевич, В. Меркулов, Ю. Белінській, А. Асаул, Л. Гиттіс, В. Чевганов, Р. Крамаренко та інших. Проте залишається багато невирішених питань щодо житлової політики держави.

На сучасному етапі розвитку економіки України можна спостерігати зростання житлового фонду (табл. 1).

*Таблиця 1. Порівняння динаміки житлового фонду в Україні та Донецькій області в період 2000-2007 рр.*

Рік	Житловий фонд			
	Донецька область		Україна	
	тис. м <sup>2</sup>	приріст, %	тис. м <sup>2</sup>	приріст, %
2000	98,6	-	1015	-
2001	99,4	0,811	1026,1	1,094
2002	100,5	1,107	1031,7	0,546
2003	100,6	0,100	1035,7	0,388
2004	100,3	-0,298	1040	0,415
2005	100,3	0	1046,4	0,615
2006	100,3	0	1049,2	0,268
2007	100,7	0,399	1057,6	0,801

Так, у країні за даний період житловий фонд збільшився на 4,2%. При цьому можна спостерігати щорічне зростання даного показника, яке коливалось у межах від 0,3% у 2006 р. до 1,1% у 2001 р. Подібні тенденції спостерігаються і в Донецькій області, але з деякими відмінностями. В області відбулося за останні сім років зростання житлового фонду на 2,1%, коливання ж відбувалося в межах від 0,3% у 2007 р. до 1,1% у 2002 р. Проте саме в Донецькій області можна спостерігати і зниження показника житлового фонду в 2004 р. на 0,3%, а його приріст у 2005 та 2006 рр. дорівнює 0. Тобто в області не спостерігається чіткої тенденції до зростання житлового фонду.

Як видно з рис. 1, за період із 1990 до 2007 р. відбулося зростання житлової площі в регіонах країни. Найбільша кількість житла припадає на Донецьку, Харківську,

Луганську, Дніпропетровську, Київську, Одеську області та місто Київ. Це обумовлено тим, що саме в цих регіонах проживає найбільша кількість населення. Проте для того щоб визначити, чи достатня кількість житлового фонду в регіоні, розраховується показник забезпеченості населення житлом (рис. 2).

Для задоволення житлових потреб людини ООН і ЮНЕСКО розробили міжнародний стандарт якості житла, який необхідний для забезпечення життєдіяльності людей. Цим стандартом визначається, що на кожного жителя має припадати не менше 30 м<sup>2</sup>. загальної площі й кожному домогосподарству необхідно мати власне окреме житло традиційного типу. Крім того, міжнародним стандартом передбачається, що кожний член домогосподарства потребує однієї індивіду-

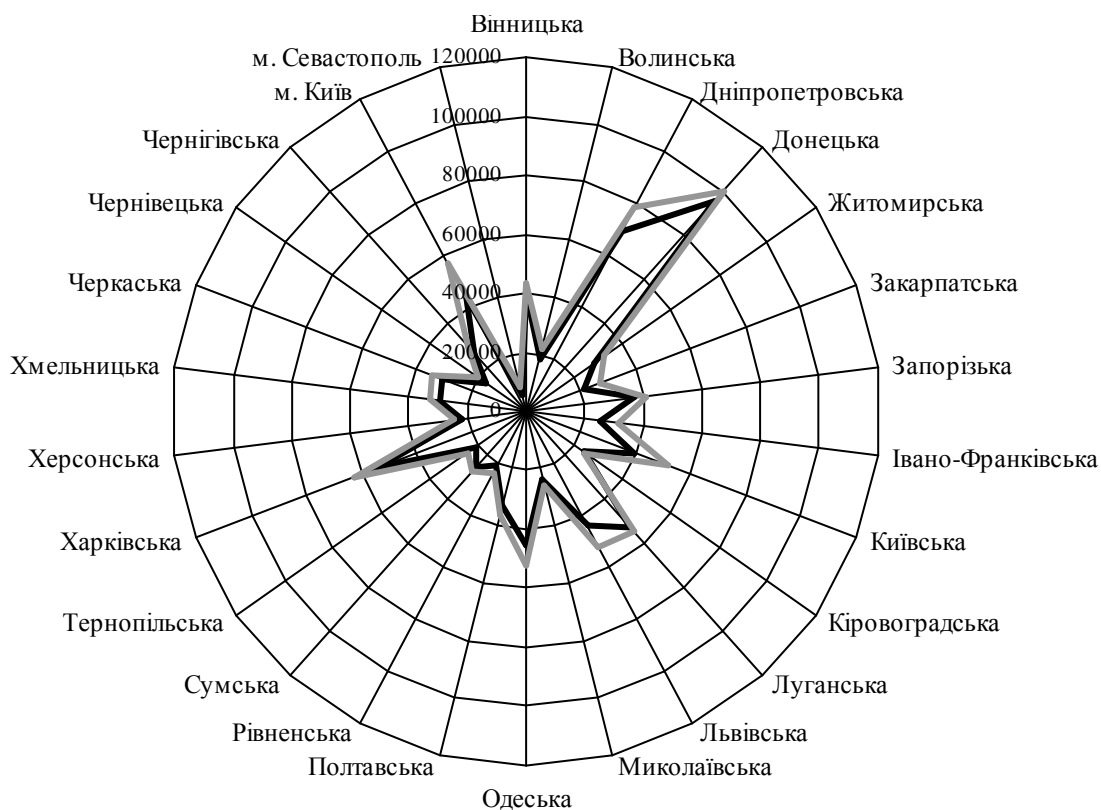


Рис. 1. Житловий фонд України по регіонах, тис. м<sup>2</sup> загальної площі

альної кімнати, і ще мінімум дві кімнати призначаються для сумісного перебування.

Розрахунок даного показника здійснюється за такою формулою:

$$ЗЖ = \frac{ПЛОЩ}{НАСЕЛ}, \quad (1)$$

де ЗЖ – рівень забезпеченості населення житлом на даній території;

ПЛОЩ – загальна площа житлового фонду на даній території;

НАСЕЛ – загальна чисельність населення на даній території.

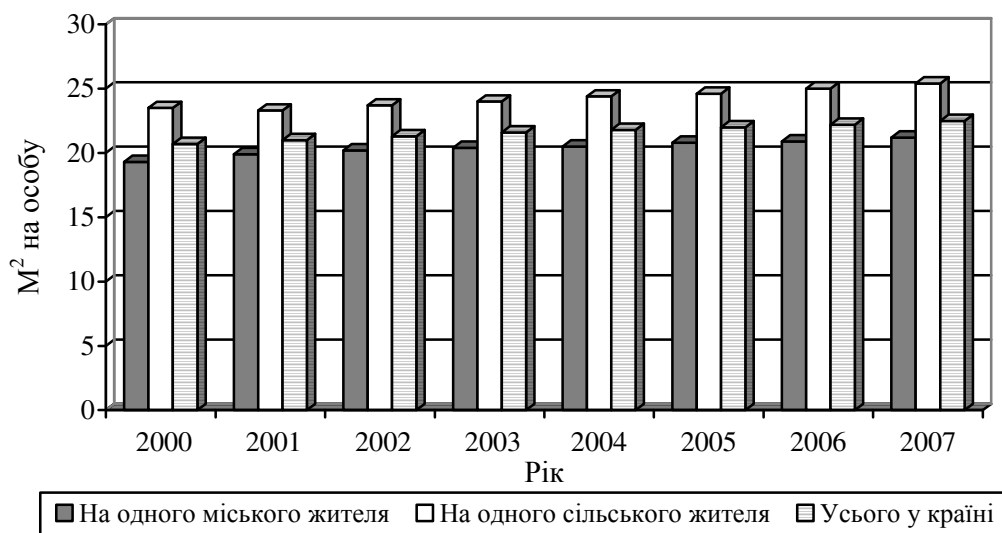


Рис. 2. Забезпеченість житлом населення України у 2000-2007 рр., м<sup>2</sup>

Його позитивна динаміка може свідчити або про збільшення житлового фонду, тобто перевищення введення над виведенням, або про скорочення чисельності населення.

В Україні за період із 2000 до 2007 р. показник забезпеченості житлом виріс на 8,7% і склав 22,5 м<sup>2</sup> на людину. Даний показник розраховувався також для сільських і міських поселень і в 2007 р. (рис.

3) дорівнював 21,2 та 25,4 м<sup>2</sup> на одного жителя відповідно. На рис. 2 видно, що в досліджуваному періоді спостерігається більш високий рівень забезпеченості житлом у сільській місцевості порівняно з даним показником у міських поселеннях, так і в середньому в країні. У той же час рівень забезпеченості в містах нижчий середнього рівня.

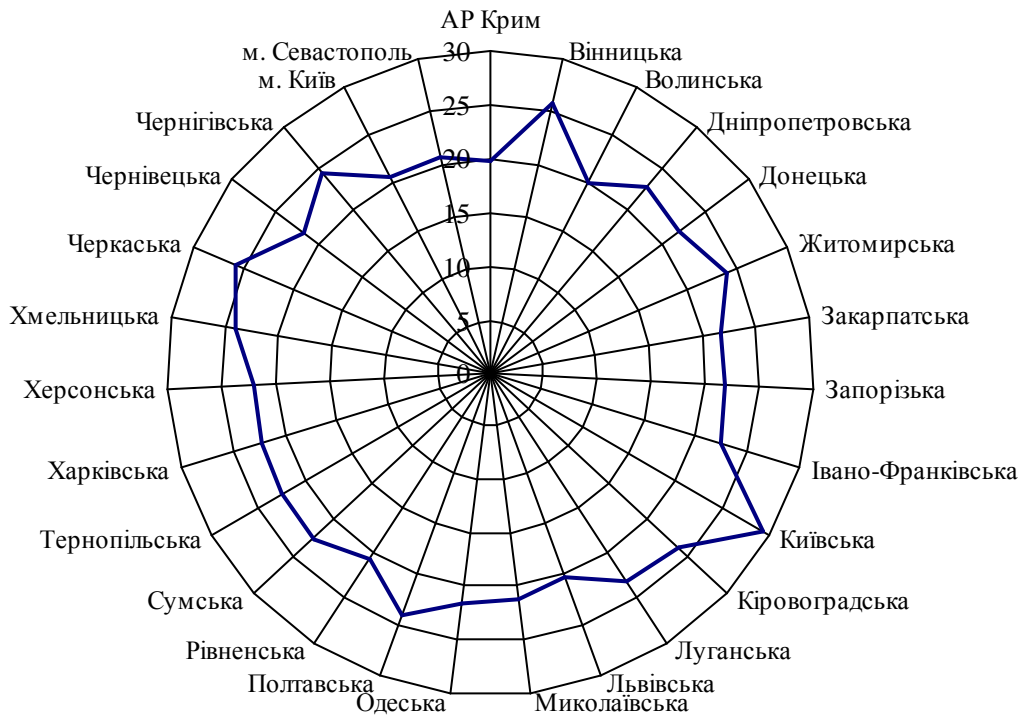


Рис. 3. Забезпеченість населення України житлом в 2007 році, м<sup>2</sup>. на одного жителя

Лідуюче положення за забезпеченістю житлом в останні десять років посідає Київська область (29,3 м<sup>2</sup> на людину). Також рівень даного показника вище середнього спостерігається у Вінницькій, Житомирській, Кіровоградській, Луганській, Полтавській, Хмельницькій, Черкаській, Чернігівській областях. Найнижчий рівень забезпеченості в Автономній Республіці Крим (19,8 м<sup>2</sup> на людину), місті Севастополі, а також у Волинській і Львівській областях. У Донецькій області забезпеченість житлом складає 22,0 м<sup>2</sup> на людину, що на 2,22% менше середнього по країні. При цьому, слід зазначити, що на Донецьку область припадає 9,5% усього житлового фонду країни, тоді як

в області проживає 9,8% населення України, тобто потреба в ньому перевищує пропозицію. Для того щоб рівень забезпеченості житлом населення області відповідав міжнародним стандартам, житловий фонд має бути не нижче ніж 137031 тис. м<sup>2</sup>, що більше ніж є сьогодні на 36,7%.

Як видно з табл. 2 даний показник має позитивну тенденцію зростання, і за останні 20 років виріс на 4,8 м<sup>2</sup>, тобто на 22,3%. У той же час темпи приросту є нестабільними і знижуються. За період 2001-2007 рр. найбільший рівень приросту даного показника припав на 2002 р. і склав 2,9%. У подальші роки приріст складав менше 1% (виняток становив тільки 2006 р.). Також слід

зазначити, що забезпеченість житлом сільського населення вище, ніж міського на

10,6%. При цьому спостерігається зростання даного показника для сільського населення.

Таблиця 2. Динаміка забезпеченості житлом населення Донецької області, м<sup>2</sup> на одного жителя

Показник	Рік										
	1985	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
У середньому на одного жителя	16,7	17,6	18,1	20,2	20,3	20,9	21,1	21,3	21,5	21,8	22,0
Приріст, %	-	-	-	-	0,4	2,9	0,9	0,9	0,9	1,4	0,9
У середньому на одного міського жителя	16,6	17,1	17,9	20,1	20,7	21,0	21,2	21,2	21,4	21,5	21,8
Приріст, %	-	-	-	-	3,0	1,4	1,0	0,9	0,9	0,5	1,4
У середньому на одного сільського жителя	17,7	19,1	19,8	21,3	22,3	22,7	22,7	22,7	23,2	23,7	24,1
Приріст, %	-	-	-	-	5,2	1,3	0	0	2,2	2,2	1,7

У той же час порівняння даного показника з іншими країнами показує, що, незважаючи на його зростання, в Україні залишається все ще низька забезпеченість житлом. Слід зазначити, що середня забезпеченість житлом у Росії складає близько 22 м<sup>2</sup> на людину, у Німеччині на кожного жителя припадає не менше 35 м<sup>2</sup>, у Швеції – 40, в Іспанії – 45, а у США – 68 м<sup>2</sup>, у КНР середня житлова площа на 1 людину складає 22,77 м<sup>2</sup>.

Середній розмір житла в Україні складає 52 м<sup>2</sup>, в інших країнах колишніх республіках СРСР коливається в межах від 46 у Білорусі до 110 м<sup>2</sup> в Естонії. У Східній Європі даний показник складає 62 (Болгарія) – 118 м<sup>2</sup> (Словенія). Найбільша середня площа житла у Європі складає 144 м<sup>2</sup> на Кіпрі, а у США вона дорівнює 188 м<sup>2</sup>.

Незважаючи на стійку динаміку показника зростання забезпеченості житлом населення країни можна зробити висновки про те, що він досягне нинішнього рівня економічно розвинених країн (35 м<sup>2</sup>) не

раніше 2037 р. за умови збереження сучасних тенденцій, які можуть бути описані таким рівнянням:

$$Y = 0,2488x - 476,85, \quad (2),$$

де  $Y$  – середня забезпеченість житлом населення країни;

$x$  – рік розрахунку.

Прогнозування часу досягнення рівня забезпеченості житлом у 35 м<sup>2</sup> на особу в Донецькій області показало, що він може бути досягнутий також у 2037 р.

Слід зазначити, що в цілому зростання показника забезпеченості житлом на одного жителя як в Україні, так і в Донецькій області пов'язано, насамперед, зі збільшенням житлового фонду, унаслідок того, що щорічно вводиться додатково близько 300 тис. м<sup>2</sup> житла.

Із рис. 4 видно, що за період із 2000 по 2007 р. було введено понад 2,7 млн. м<sup>2</sup> житла, що складає 2,7% житлового фонду Донецької області. У цілому в державі за аналогічний період введено 58257 тис. м<sup>2</sup>, що дорівнює 5,5% житлового фонду країни.

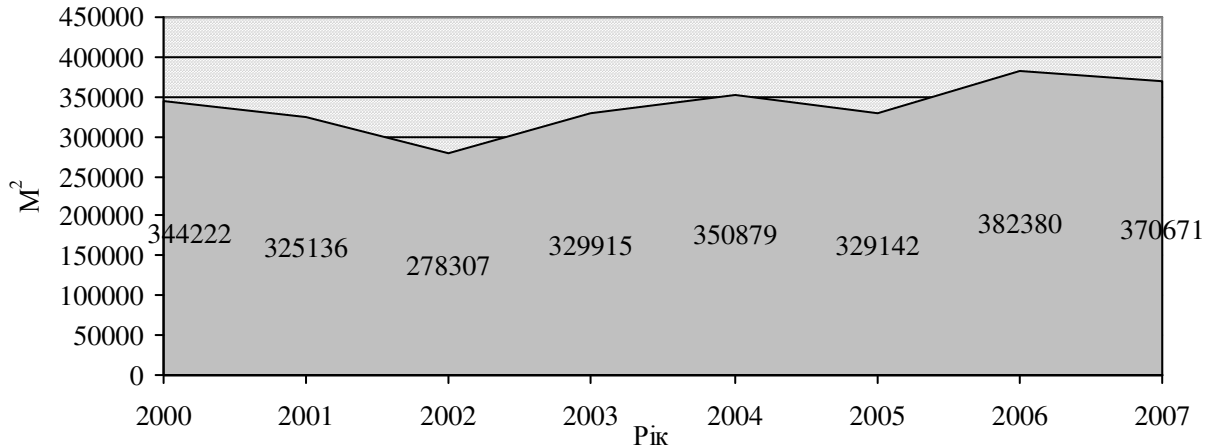


Рис. 4. Введення в експлуатацію житла у Донецькій області у 2000-2007 рр., м²

Також зростання забезпеченості житлом пов'язано зі скороченням чисельності населення як у цілому по країні, так і зокрема в Донецькій області (рис. 4). Із рис. 5 видно, що відбувається зниження

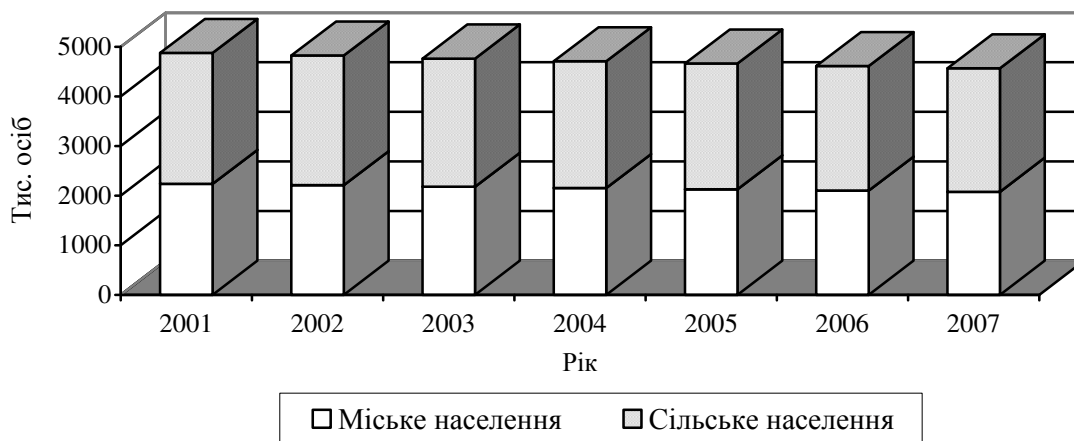


Рис. 5. Чисельність населення Донецької області за період 2001-2007 рр., тис. осіб

Для оцінки впливу окремих чинників на зростання забезпеченості житлом населення області використаємо інтегрально-балансовий метод, що використовується для аналізу кратних моделей, яка в даному випадку має такий вигляд:

$$Y = \frac{X}{Z}; \quad (3)$$

де  $Y$  – забезпеченість житлом населення Донецької області;

$X$  – житловий фонд області;

$Z$  – чисельність населення Донецької області.

Оскільки мультиплікативна частина кратної моделі містить тільки два чинники, то в комбінацію методів слід включити паралельний метод. У такому разі для оцінки впливу окремих чинників можна використати такі формули:

$$\Delta Y_I = \Delta X_I \frac{Z^0 - Z^1}{2Z^0Z^1}; \quad (4)$$

$$\Delta Y_J = (-\Delta Z_J) \frac{X^0 + X^1}{2Z^0Z^1}.$$

Використання цього методу дозволило зробити висновок про те, що означене вище зростання забезпеченості житлом населення

Донецької області на 18% викликане зростанням житлового фонду в означений період і на 82% – зниженням чисельності населення області.

Ще одним показником, що характеризує стан даної сфери, є ціна на житло та її динаміка. Із 1999 р. спостерігається зростання цін на нього. Аналіз даних агентств нерухомості дозволяє зробити висновок про те, що в Україні існує градація міст за таким показником, як середня ціна 1 м<sup>2</sup> житла в них. Усі міста України можна розподілити на такі групи (станом на 2007 р.):

- Київ, Південний берег Криму, Одеса;
- промислово розвинені міста (Харків, Дніпропетровськ, Донецьк);
- західні обласні центри (Львів, Івано-Франківськ, Тернопіль і інші);
- найдешевше житло (Суми, Черкаси, Чернігів, Полтава).

Ті ж тенденції характерні і для локальних ринків житла в регіонах. Тут ціни також нерівномірні, при цьому зберігаються

ті ж закономірності, що і в цілому на ринку житла України. Так, наприклад, у Донецькій області можна виділити такі категорії населених пунктів за ціною за 1 м<sup>2</sup> житла:

- найвища ціна житла зберігається в обласному центрі й місті Макіївка;
- міста, у яких розвинена промисловість, зокрема машинобудівна, хімічна;
- населені пункти з розвинутою інфраструктурою;
- села і селища, у яких відсутні лікарні, школи тощо. У таких населених пунктах житлові будівлі майже не купуються, а мешканцями є здебільшого люди похилого віку.

При цьому темпи зростання цін на житло різні не тільки в окремих містах, але й у різних районах одного міста, що пов'язане з дією локальних нецінових чинників.

При цьому на рис. 6 видно, що темпи зростання цін на житло набагато перевищують темпи загального зростання цін.

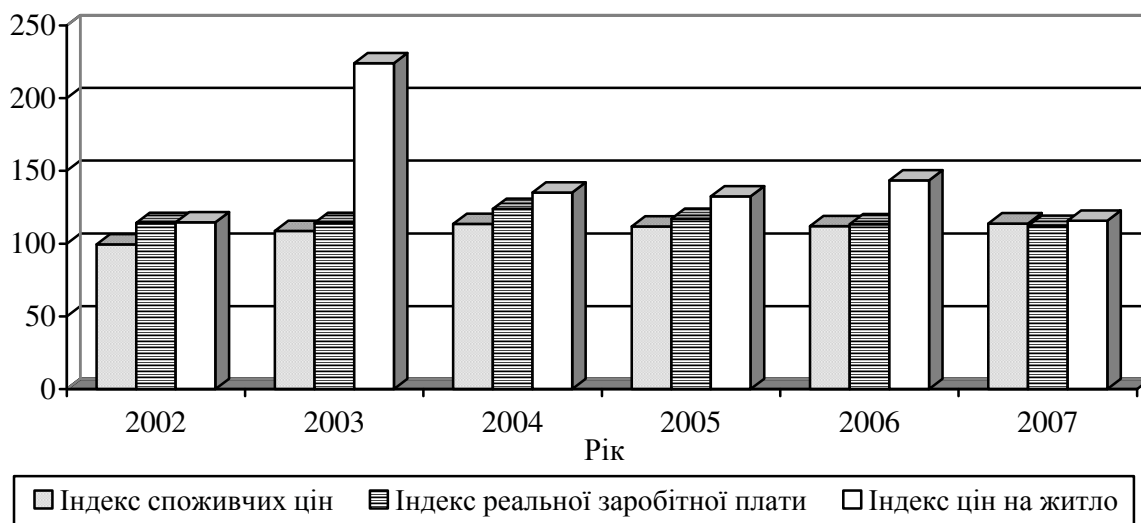


Рис. 6. Співвідношення індексу споживчих цін, індексу реальної заробітної плати та індексу цін на житло у 2002-2007 рр.

У зв'язку з цим необхідно визначити, наскільки доступним є житло для мешканців області. Із цією метою треба розрахувати коефіцієнт доступності житла

$$КДЖ = \frac{СРВ}{СДН}, \quad (5)$$

де КДЖ – коефіцієнт доступності житла;

СРВ – середня ринкова вартість стандартної квартири загальною площею 54 м<sup>2</sup>;

СДН – середній річний сукупний грошовий дохід сім'ї із трьох осіб на даній території (рис. 7).

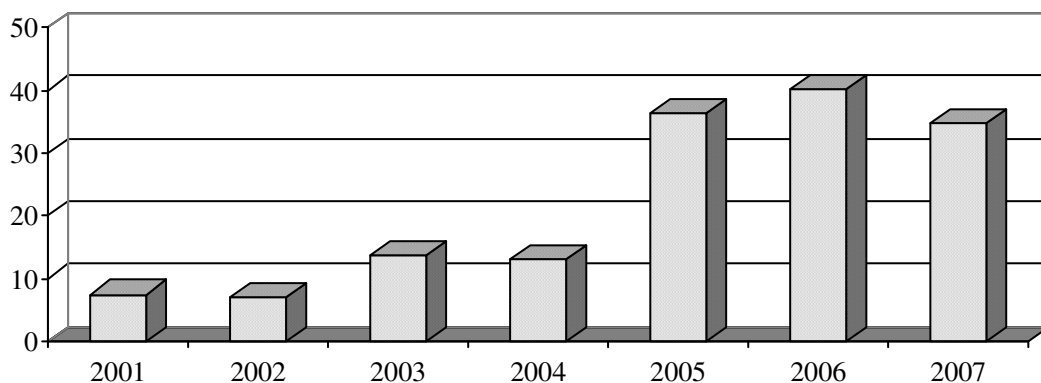


Рис. 7. Коефіцієнт доступності житла в Донецькій області у 2001-2007 рр.

Даний показник вказує у скільки разів вартість житла перевищує дохід сімей. Збільшення даного коефіцієнта вказує на зменшення можливості придбання житла пересічним громадянином. Тому необхідно визначити розмір доходу сім'ї, яким вона має розпоряджатися, для того щоб придбати житло при даному рівні цін на нього (табл. 3).

$$TI = \frac{LTV}{100\%} \cdot P \cdot 54 \cdot \frac{i}{12 \cdot 100\%} \cdot \frac{100\%}{PI} \cdot \frac{1}{1 - \left(1 + \frac{i}{12 \cdot 100\%}\right)^{-t}} \quad (6)$$

де  $TI$  – мінімальний сукупний дохід сім'ї (у гривнях на місяць);

$LTV$  – частка позикових коштів у вартості житла, що придбалася (у відсотках);

$P$  – середня ринкова вартість 1 м<sup>2</sup> житла (у гривнях у середньому за рік);

$i$  – відсоткова ставка за кредитом (у відсотках на рік);

$t$  – термін кредиту (у роках);

$PI$  – частка платежу по житловому кредиту в доходах сім'ї (у відсотках).

Таблиця 3. Необхідний мінімальний розмір місячного доходу сім'ї ( $TI$ ) у 2001-2007 рр., грн.

LTV, %	Рік						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
10	502,98	442,31	802,82	963,11	1167,08	1469,25	1661,42
20	1009,29	887,96	1608,99	1929,6	2337,56	2941,9	3326,25
30	1515,6	1333,61	2415,17	2896,08	3508,03	4414,56	4991,08
40	2021,91	1779,25	3221,34	3862,57	4678,5	5887,21	6655,92
50	2528,22	2224,9	4027,51	4829,05	5848,97	7359,87	8320,75
60	3034,53	2670,55	4833,69	5795,53	7019,45	8832,52	9985,58
70	3540,84	3116,2	5639,86	6762,02	8189,92	10305,18	11650,42
80	4047,15	3561,85	6446,04	7728,5	9360,39	11777,83	13315,25
90	4553,46	4007,5	7252,21	8694,99	10530,87	13250,49	14980,08
100	5059,77	4453,15	8058,38	9661,47	11701,34	14723,14	16644,92

Для розрахунку даного коефіцієнта використовувалися такі дані: середня ринкова вартість одного квадратного метра в Донецьку в період із 2001 до 2007 р. з урахуванням офіційного курсу валют; відсоткова ставка за кредитом, використана в

розмірі згідно зі статистичними даними; середній термін кредиту 25 років (у 2007 р. банки Донецька й області пропонували кредит на придбання житла строком від 20 до 30 років). Частка платежу по житловому кредиту в доходах сім'ї має не перевищувати

30%, оскільки згідно з вимогами ЄСП ООН вартість житла не повинна перевищувати саме це значення. Таким чином, було розраховано необхідний мінімальний сукупний дохід сім'ї з різним розміром частки позикових коштів у вартості житла, що придбалоя.

Отже, можна констатувати, що в означений період при заданих обмеженнях сім'я із трьох осіб могла придбати житло, тільки якщо частка позикових коштів у його вартості не перевищувала 16%. Проте згідно зі статистичними даними в Україні в означені роки не було сімей із таким рівнем доходів. Таким чином, проаналізувавши стан житлової сфери в Донецькій області в період 2001-2007 рр. згідно зі стандартами ООН, можна зробити *висновок* про неможливість домогосподарств придбати житло й поліпшити свої житлові умови. Таким чином, оскільки житло є товаром соціального значення, його ринок і вся сфера загалом має регулюватися державою.