

УДК 332.126:330.322

**Косяк А. П.  
Гелеверя Є. М.**

## СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ РОЗВИТКУ ПРОЦЕСУ ВІДНОВЛЕННЯ МІСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ РЕГІОНУ

*Анотація.* Науково обґрунтовано нові підходи в організаційно-економічному забезпеченні відновлення житлового фонду міста, спрямовані на використання організаційно-управлінського, фінансово-правового та адміністративного ресурсів у житлово-комунальній сфері міст і регіонів України. Побудовано соціальні та економічні моделі взаємодії державно-приватного партнерства у житловому секторі економіки регіону.

*Аннотация.* Научно обоснованы новые подходы в организационно-экономическом обеспечении возобновления жилищного фонда города, направленные на использование организационно-управленческого, финансово-правового и административного ресурсов в жилищно-коммунальной сфере города и региона Украины. Построены социальные и экономические модели взаимодействия государственного партнерства в жилищном секторе экономики региона.

*Annotation.* New approaches in organizational-economic maintenance of updating of the city available housing, directed on the use of organizational-administrative, financially-legal and administrative resources in housing and communal services of cities and regions of Ukraine are scientifically proved. Social and economic models of state-private partnership in housing sector of economy of region are constructed.

*Ключові слова:* соціально-економічні основи, процес відновлення, житловий фонд, місто, регіон.

Сучасне місто є "згустком" багатьох компонентів: населення, інфраструктури, нерухомості, робочих місць тощо. Ці компоненти обумовлюють необхідність наукового обґрунтування нових підходів в організаційно-економічному забезпеченні відновлення житлового фонду, спрямованих на використання організаційно-управлінського, фінансово-правового та навіть владного адміністративного ресурсів у житлово-комунальній сфері міст і регіонів України, що дасть змогу забезпечити подальше використання житлового фонду його мешканцями в сучасних умовах.

До того ж населення сучасних міст мешкає на достатньо невеликій, але економічно активній території, що породжує цілий ряд явищ соціально-економічного характеру: ринок житла зі своїми закономірностями, проблеми ролі і меж відповідальності влади та місцевого самоврядування у задоволенні житлових проблем городян, моделі утримання та відновлення міського житлового фонду тощо, що актуалізує висвітлені у статті питання.

Окремим складовим організаційно-економічного та фінансового забезпечення розвитку процесів утримання та відновлення житлового фонду на регіональному рівні присвячені наукові праці Ачкасова А. Є., Бабасова В. М., Добкіна М. М., Сташевського С. Т., Качали Т. М., Онищука Г. І., Семчука Г. М., Торкатюка В. І., Шутенка Л. М., Рибачка В. В., Манцевича Ю. М., Руденко В. А. та ін.

У той же час соціально-економічні чинники як передумови розвитку житлового сектору економіки міст у регіоні у спеціальній науковій літературі залишаються поза достатньою увагою, що стримує процеси моніторингу і прогнозування регіональних тенденцій та визначення перспектив створення

умов для державно-приватного партнерства в житловій сфері. Недосконалими також залишаються методичні підходи до визначення доступної для мешканців частки платежів на відновлення елементів багатоквартирних будинків. Тому мета статті полягає у комплексному дослідженні соціально-економічних основ розвитку житлового сектору економіки на регіональному рівні, науковому обґрунтуванні їх впливу на процеси відновлення міського житлового фонду в контексті сталого розвитку регіону та економіко-математичному моделюванні доступності платежів домогосподарств у відновленні житла від обумовлюючих її соціально-економічних факторів.

Масштаби житлового сектору міської і регіональної економіки характеризуються принаймні трьома основними показниками [1]:

частка житлового фонду у вартості основних фондів або національного багатства;

частка витрат міського бюджету, пов'язана з житловим сектором;

частка житлових та житлово-комунальних витрат у бюджеті середньостатистичного домогосподарства.

За всіма цими складовими житловий сектор займає дуже важливе місце. Зокрема, житловий фонд складає близько третини національного багатства України. На видатки, пов'язані з утриманням житла і наданням комунальних послуг, припадає близько 20 відсотків бюджетних витрат міст. Українська родина з середніми доходами витрачає тільки на оплату поточних житлово-комунальних витрат приблизно 7 відсотків свого бюджету. Якщо ж врахувати накопичення на купівлю нового житла або щомісячні платежі за іпотечним кредитом (для сімей, які не можуть претендувати на соціальне житло), розмір явних і неявних витрат, пов'язаних з житлом, зростає багаторазово [2].

Таким чином, житло – це величезний сектор економіки, не дуже видимий, "розчинений" у повсякденному житті, але з ним пов'язані величезні соціально-економічні ресурси, значні витрати, істотні економічні інтереси. А тому все, що має відношення до цього сектору, володіє і високою соціальною значимістю, і високою інерційністю.

До житла повною мірою відносяться всі особливості нерухомості як товару. Виділимо ті з них, які мають найбільше значення.

Перш за все, гетерогенність, різномірність ринку житла. Наприклад, існує ринок елітарного житла, і є ринок п'яти-поверхівок, ринок однокімнатних і двокімнатних квартир і т. п. Процеси, які йдуть на цих субринках, можуть бути абсолютно різними, і висновки, справедливі відносно окремих субринків, при узагальненні втрачають сенс як поняття середньої температури по лікарні. Те ж саме можна сказати і про відмінності між локальними ринками житла (наприклад, міста обласного підпорядкування й районні центри).

Інша важлива особливість – сукупність супутніх "послуг". Купуючи житло, стаючи власником або орендарем певної житлової одиниці, ми одночасно "купуємо" цілий ряд супутніх обставин: сусідів, у першу чергу, а також школу для дітей, магазини, поліклініку, стоянку для автомобіля, тобто ті речі, які укладаються в цикл добової доступності.

Специфіка житла як товару – це висока вартість по відношенню до доходу споживача, це товар, збирати на який треба не місяць і не рік.

Житло характеризується також високою соціальною значимістю. Якщо раптом виявляється, що хоча б мала частина населення не має житла або не здатні оплачувати витрати, пов'язані з наданням основних послуг, то питання миттєво перетворюється на соціальну і політичну проблеми для всієї спільноти. Саме тому житловий сектор є в багатьох країнах об'єктом втручання влади та місцевого самоврядування. Напрями та найбільш ефективні форми такого втручання становлять предмет формування запропонованих авторами соціально-економічних моделей відновлення житлового фонду.

Оскільки сьогодні досить мало житлових будинків (в основному це новобудови), де всі квартири знаходяться у приватній власності, учасником кондомініуму, як правило, є

також місцева громада (від імені наймачів неприватизованих квартир). У країнах, де велика частина громадян живе в індивідуальних будинках, а багатоквартирні будинки спочатку формуються як кондомініуми, ситуація, коли одним з учасників кондомініуму є муніципалітет, практично відсутня, що безпосередньо пов'язано з прийняттям рішень з приводу утримання, експлуатації, ремонту, виведення зі складу житлового фонду і, нарешті, знесення житла. Тобто з тим, що є відновленням житлового фонду.

Більша частина житла в сучасній Україні – уже не комунальна власність, але ще не приватна в повному сенсі слова: усі основні рішення щодо інерції приймаються комунальними структурами, на "балансі" яких, як правило, і знаходяться, теж по інерції, багатоквартирні житлові будинки. Відсутність чітких правил гри, зрозумілих механізмів прийняття рішень істотно ускладнює організацію ефективного управління багатоквартирними житловими будинками та їх відновлення і є одним з істотних чинників, що призводять до погіршення стану житлового фонду і комунальної інфраструктури в Україні, яке ми спостерігаємо в останні роки [2].

Житловий фонд може класифікуватися і з точки зору правового становища користувача. У помешканні може проживати сам власник, наймач у державному муніципальному житлі, це може бути наймач у приватному секторі, це може бути член житлового (житлово-будівельного) кооперативу [3].

Житловий фонд поділяється також за соціальними функціями. Житловий фонд соціального використання – це житло, що надається в державному або муніципальному житловому фонді за договором соціального найму для незаможних громадян, що передбачає низькі ставки оплати, субсидування з бюджету, складний порядок виселення і т. п. Усе інше житло – не соціальне, його, у свою чергу, теж можна розділити на дві частини. Перша – житло комерційного використання, – це вільний ринок житла. Друга – житло, яке вже не є в повному сенсі соціальним, але будується і розподіляється виходячи не з суто ринкових принципів, а з використанням адміністративних механізмів.

Однією з основних складових формування соціально-економічних моделей відновлення міського житлового фонду є вивчення ринку житла: особливостей попиту і пропозиції на ринку, факторів, що впливають на ціну житла, ефектів, пов'язаних з існуванням територіального співтовариства, закономірностей обороту житла на ринку, витрат орендаря і домовласника, питань житлової мобільності та житлової сегрегації.

Одна з важливих особливостей пропозиції житла – його інерційність. Будівельний цикл займає у кращому випадку кілька місяців, тому миттєва відповідь на збільшення попиту на житло на ринку тільки одна – це підвищення ціни. Але яким буде це підвищення, залежить від очікування реакції з боку пропозиції, яка "надійде" тільки через кілька місяців. Тому на практиці ціни в короткостроковій перспективі не виростають настільки, наскільки вони повинні були б зрости відповідно до економічної теорії, тому що починає діяти інша особливість ринку – можливість відкладеного попиту. Економічна реакція частини споживачів – краще я зачекаю, через деякий час пропозиція збільшиться. Те ж саме з боку виробника. Він міг би зараз на ринку реалізувати проект з якимось прибутком, але розуміє, що поки він буде будувати, ціни можуть власти.

Крім того, слід враховувати, що основна маса житлового фонду є вже вторинним житлом. Уведення нового житла на рівні 3 – 4 відсотків від існуючого житлового фонду вже є індикатором досить високої будівельної активності (в Україні в даний час – менше 2 відсотків) [4]. Тому пропозиція житла невідповідна протягом тривалих періодів часу.

Таким чином, внаслідок зазначених особливостей ринку житла – інерційності і високої вартості товару відносно доходу – продавці та покупці на цьому ринку будують свою поведінку з урахуванням специфічної і надзвичайно складної сукупності ризиків. Тому прогнозувати зміни на ринку житла, зокрема еластичність пропозиції, за ціною надзвичайно складно.

Оскільки істотну роль відіграє не тільки співвідношення попиту і пропозиції, а й очікування продавців і покупців, ринок

житла схильний до "розгойдування". Міста повинні бути захищені у згладжуванні циклічних коливань на ринку житла, оскільки обвал на цьому ринку може стати детонатором кризи в інших галузях, що розвиваються в даному місті.

У містах України кожний четвертий мешканець потребує поліпшення житлових умов. Протягом 2008 – 2010 років з приходом в Україну економічної кризи ринок нерухомості завдяки своїй інерційності демонстрував катастрофічну динаміку – за кілька останніх місяців ціни на житло в Україні знизилися майже в половину. Разом з тим банки почали видавати "заморожені" депозити, населення тут же стало "відносити" їх на ринок знеціненого житла і падіння цін дещо стабілізувалося.

Сьогодні вже всім стає зрозумілим, що задекларована минулим складом уряду України Програма з комплексного відновлення кварталів і мікрорайонів застарілого житла у найближчий час реалізована не буде (мова йде про знесення застарілих будинків перших масових серій та будівництво на вільних ділянках сучасного житла), а тому існуючий житловий фонд міст Харківського регіону ще довго буде слугувати нашим співгромадянам, найчастіше залишаючись найдорожчим майном, яким наші співгромадяни володіють. А тому у сучасних умовах вкрай потрібен організаційно-економічний механізм відновлення житлового фонду регіону, що відповідає існуючим реаліям і який би формував науково-методичне обґрунтування, комплексно й системно враховував усі сторони і аспекти цієї проблеми.

У ситуації, коли проблема неплатежів за послуги з утримання житла в Харківському регіоні гостро не стоїть (рівень оплати складає до 102 – 104 %), окремими рядками у квитанціях можуть бути додаткові послуги з відновлення житла, які б надавалися мешканцям згідно з окремими договорами (благоустрій під'їздів, облаштування місць відпочинку, модернізація сміттєпроводу, встановлення крівлі над під'їздом та освітлення передпід'їзної території тощо). Тому на наступному етапі вивчення проблеми удосконалення організаційно-економічного механізму відновлення житлового фонду, авторами було поставлене і вирішене завдання економіко-математичного моделювання доступності платежів (участі) домогосподарств у відновленні житла від обумовлюючих її факторів. До таких факторів можна віднести:

- 1) відсоток пластикових вікон у квартирах у межах одного під'їзду, %;
- 2) відсоток встановлених металевих дверей у квартирах мешканців у межах під'їзду, %;
- 3) наявність відновленої вхідної групи у під'їзді (0 – немає, 1 – є).

Для побудови багатофакторної економіко-математичної моделі доступних для мешканців платежів на відновлення житла від обумовлюючих її факторів у ході спеціальних обстежень авторами була зібрана інформація про 321 під'їзд у різних районах м. Харкова і значення відповідних факторів. Для цього була розроблена анкета, де мешканцям було запропоновано визначити доступні для них щомісячні платежі на цілове відновлення житлового фонду. У ході спеціальних обстежень встановлено відповідні значення факторів-аргументів за кожним спостереженням.

Модель має вигляд:

$$y = 0,07x_1 + 0,08x_2 + 0,54x_3 + 0,17$$

$$R^2 = 0,94,$$

де  $y$  – доступна для мешканців щомісячна інвестиційна складова на відновлення житлового фонду з  $m^2$ , грн/міс.;

- $x_1$  – відсоток пластикових вікон у квартирах в межах одного під'їзду, %;
- $x_2$  – відсоток встановлених металевих дверей у квартирах мешканців в межах під'їзду, %;
- $x_3$  – наявність відновленої вхідної групи у під'їзді (0 – немає, 1 – є).

Коефіцієнт детермінації  $R^2 = 0,94$  свідчить, що 94 % коливань розміру участі мешканців у відновленні житлового

фонду обумовлено впливом трьох факторів-аргументів, включених до моделі:

$$F_{0,05}^{крит.} = 4,3; F_{спост.} = 144,4, F_{0,05}^{крит.} < F_{спост.}, \text{ що свідчить про}$$

істотність (не випадковість) зв'язку між розміром участі мешканців у відновленні житлового фонду та обумовлюючими її факторами.

Усі розрахункові значення t-статистик перевищують критичні, а це свідчить, що всі фактори-аргументи вагомі для оцінки рівня можливої оплати мешканців.

Дамо економічну інтерпретацію коефіцієнтам при  $x$  в отриманій моделі.

Коефіцієнт при  $x_1$  свідчить, що кожні додаткові 10 % наявних пластикових вікон у квартирах мешканців у межах під'їзду збільшують можливий розмір участі мешканців у відновленні житлового фонду на 0,07 грн з одного квадратного метра; коефіцієнт при  $x_2$  – що кожні додаткові 10 % наявних встановлених металевих дверей у квартирах мешканців у межах під'їзду збільшують можливий розмір участі мешканців у відновленні житлового фонду на 0,08 грн з одного квадратного метра; коефіцієнт при  $x_3$  – що наявність відновленої вхідної групи у під'їзді може обумовити 0,54 грн з одного квадратного метра можливих платежів на відновлення.

Цікаво, що навіть за відсутності всіх перелічених елементів відновлення мешканці готові платити 0,17 грн з одного квадратного метра на відновлення житла (вільний параметр не є від'ємним). Це обумовлює необхідність розробки відповідних заходів, спрямованих на удосконалення організаційного забезпечення відновлення житлового фонду на регіональному рівні.

Практичне значення одержаної моделі полягає в тому, що вона може бути використана для оцінки привабливості житлового фонду з точки зору його відновлення в умовах розвитку конкурентного середовища. Виконані дослідження дають змогу розробити алгоритм пріоритетних напрямів діяльності механізму відновлення житлового фонду і розробити методичні рекомендації щодо його реалізації.

Удосконалення механізму відновлення житлового фонду повинне здійснюватись на основі більш повного урахування регіональних особливостей діяльності житлових підприємств. Сюди можна віднести наявність і технічний стан житлового фонду, технічну і матеріальну бази житлових підприємств, демографічну і соціальну структури населення.

Механізм відновлення житлового фонду повинен розвиватися не тільки шляхом пошуку нових джерел фінансового забезпечення, а й шляхом удосконалення економіко-організаційного і правового забезпечення, використання стратегій розвитку та моніторингу на основі індикативного планування.

Зміна системи фінансування житлово-комунального господарства, що супроводжується підвищенням ставок і тарифів на житлово-комунальні послуги для населення і зниженням аж до скасування рівня бюджетних дотацій, підвищує зацікавленість житлових підприємств у своєчасному надходженні платежів від населення, та разом з тим породжує проблему закладання в тарифи населення з оплати житлово-комунальних послуг інвестиційної складової.

**Література:** 1. Шутенко Л. Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы) / Л. Н. Шутенко. – Харьков : Май-дан, 2002. – 1054 с. 2. Руденко В. А. Управління житловим фондом : навч. посібник / В. А. Руденко. – К. : Гнозис, 2008. – 174 с. 3. Добкін М. М. Виконавчі органи міських рад : монографія / М. М. Добкін. – Харків : ТД "Золота миля", 2009. – 288 с. 4. Манцевич Ю. М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення : монографія / Ю. М. Манцевич. – К. : Профі, 2007. – 388 с. 5. Ачкасов А. Є. Стратегія регулювання зайнятості населення України. Теорія і практика / А. Є. Ачкасов. – Жито-

мир, 2002. – 512 с. 6. Припинити деградацію основних фондів стане можливим, якщо реалізується Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства / В. М. Бабаєв, Л. М. Шутенко, В. Т. Семенов та ін. // Міське господарство України. – 2003. – № 3. – С. 2–7. 7. Лега Ю. Г. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки / Ю. Г. Лега, Т. М. Качала, Н. Ф. Чечетова. – Черкаси : ЧДТУ, 2003. – 220 с. 8. Онищук Г. І. Проблеми розвитку міського комплексу України: теорія і практика / Г. І. Онищук ; НАН України ; Рада по вивченню продуктивних сил України ; Дорогунцов С. І. (ред.). – К. : Науковий світ, 2002. — 439 с. 9. Оптимізація управління процесом діяльності строительного підприємства / Торкатюк В. И., Дмитрук И. А., Стадник Г. В. и др. – Харьков : ХНАГХ, 2004. – 552 с. 10. Сташевський С. Т. Організація міського будівництва в ринкових умовах (на прикладі житлового будівництва в м. Києві) : дис... канд. техн. наук: 08.06.01 / С. Т. Сташевський. – К., 1999. – 133 с. 11. Рыбак В. В. Развитие жилищно-коммунальной сферы городского хозяйства / В. В. Рыбак // Социально-экономические аспекты промышленной политики. – Донецк : ИЭП НАН Украины, 2000. – С. 56–68. 12. Манцевич Ю. М. Житло: проблеми та перспективи / Ю. М. Манцевич. – К. : Профі, 2004. – 360 с.

Рецензент  
докт. екон. наук,  
професор Орлов П. А.

Стаття надійшла до редакції  
27.01.2011 р.

УДК 330.564.2:336.717.3

**Кухтій Л. П.**  
**Воробйова К. О.**

## ВПЛИВ МАКРОЕКОНОМІЧНИХ ФАКТОРІВ НА ДИНАМІКУ ЗАОЩАДЖЕНЬ НАСЕЛЕННЯ

*Анотація.* Заощадження населення визначено як один з важливих чинників економічного зростання. Їх стан відображає процеси загальноекономічного розвитку України, включаючи соціальні аспекти, а також становлення фінансової та банківської системи. Досліджено один з макроекономічних факторів, які впливають на розмір заощадження населення, – валютний курс.

*Анотация.* Сбережения населения определены как один из важнейших факторов экономического роста. Их состояние отображает процессы общеэкономического развития Украины, в том числе социальные аспекты, а также становление финансовой и банковской системы. Исследовано один из макроэкономических факторов, которые влияют на объем сбережений населения, – валютный курс.

*Annotation.* Savings are considered as one of the important factors of economic growth. Their condition represents the processes of general economic development of Ukraine, including social aspects, as well as the establishment of financial and banking system. One of the macroeconomic factors that influence the size of savings – the exchange rate – is studied.

**Ключові слова:** банк, відсоток, депозит, населення, дохід, валютний курс, макроекономічні валютні ризики, заощадження, інвестиції.