

## ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

УДК 330.322.2:624(477)

Шут С.О., здобувач  
Причорноморський науково-дослідний  
інститут економіки та інновацій, м. Одеса

### ЕФЕКТИВНЕ УПРАВЛІННЯ БУДІВЕЛЬНОЮ ГАЛУЗЗЮ НА ОСНОВІ КЛАСИФІКАЦІЇ ОБЛАСТЕЙ УКРАЇНИ

**Шут С.О. Ефективне управління будівельною галуззю на основі класифікації областей України.** Метою статті є аналіз забезпеченості населення України житлом у порівнянні із динамікою будівництва та порівняльний аналіз коефіцієнтів покриття сумарної частки проблемного житла та виробничими можливостями будівельної галузі з його відновленням. За результатами аналізу області України було поділено на 4 групи та надані рекомендації щодо державного управління та інвестування коштів в розвиток будівельної галузі, враховуючи даний розподіл.

**Ключові слова:** забезпеченість населення житлом, житлове будівництво, інвестиції, вкладення капіталу, виробничі можливості.

**Шут С.А. Эффективное управление строительной отраслью на основе классификации областей Украины.** Целью статьи является анализ обеспеченности населения Украины жильем по сравнению с динамикой строительства и сравнительный анализ коэффициентов покрытия суммарной доли проблемного жилья и производственными возможностями строительной отрасли с его восстановлением. По результатам анализа области Украины были разделены на 4 группы и даны рекомендации по государственному управлению и инвестированию средств в развитие строительной отрасли, учитывая данное деление.

**Ключевые слова:** обеспеченность населения жильем, жилищное строительство, инвестиции, вложения капитала, производственные возможности.

**Shoot S.O. Effective management of construction industry based on classification of the areas of Ukraine.** The purpose of the article is to analyze the provision of Ukrainian population with housing in comparison with the dynamics of construction and a comparative analysis of the coefficients covering the total share of problematic housing and production capacity of the construction industry with its restoration. According to the results of the analysis, the region of Ukraine was divided into 4 groups and provided recommendations on public administration and investment of funds in the development of the construction industry, taking into account this distribution.

**Keywords:** housing provision, housing construction, investments, capital investments, production opportunities.

**Вступ.** Відповідно до Класифікації видів економічної діяльності ДК 009:2010, до будівельних робіт належать загальні та спеціалізовані роботи з будівництва будівель та інженерних споруд. Будівлі, в свою чергу, діляться на житлові та нежитлові. Відповідно до звітності Державної служби статистики України у 2016 році, співвідношення між видами будівельної продукції має наступний вигляд, рис. 1. На рисунку зображено динаміку, яка відбувалась в структурі будівельних робіт в Україні протягом 2010-2015 років. Головними тенденціями є:

– зростання питомої ваги житлового будівництва майже у 2 рази з 13,4% у 2011 р. до 24,2% у 2015 році;

– поступове скорочення питомої ваги нежитлового будівництва та інженерних споруд.

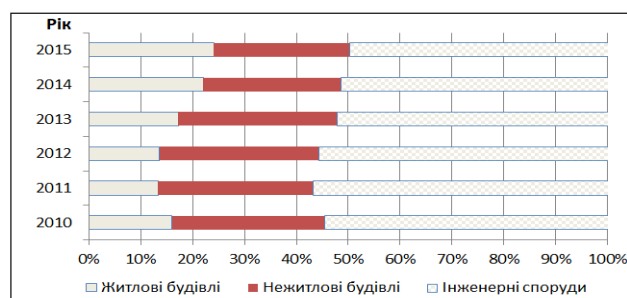


Рис. 1. Структурні зрушення обсягів виконаних будівельних робіт протягом 2010-2015 р.

Оскільки житлове будівництво забезпечує базові потреби населення та виконує важливу соціальну функцію, аналіз внутрішнього ринку будівельної галузі слід розпочати з нього.

**Постановка проблеми.** На сучасному етапі господарювання, проблема забезпеченості населення житлом та зношеності житлового фонду є особливо актуальною, бо ми живемо в період довготривалого економічного спаду, коли відсутність належного фінансування з боку держави, брак внутрішніх та зовнішніх інвестицій, нестача обігових коштів будівельних організацій можуть призводити до системних проблем житлово-комунального комплексу. Тому слід звернути окрему увагу на вирішення даної проблеми.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** В наш час теоретичними та практичними питаннями порівняння забезпеченості населення України житлом із динамікою будівництва та виробничими можливостями будівельної галузі займаються багато вчених, в тому числі Більовський О. А., Ісаєнко Д., Левіт Л.Г., Непомнящий О. та багато інших [1-5]. Втім, на теперішній час необхідні є проведення порівняльного аналізу коефіцієнтів покриття сумарної частки проблемного житла та виробничими можливостями будівельної галузі із формуванням практичних рекомендацій щодо державного управління галуззю в сфері житлового будівництва.

**Мета статті (постановка завдання).** Першочергове завдання держави полягає в діагностиці такого стану, коли існуючий режим відтворення житлового фонду не дозволяє будівельній галузі вирішувати поточні проблеми, пов'язані з аварійним та ветхим житловим фондом. Тому метою даної статті є аналіз забезпеченості населення країни житлом у співставленні з динамікою його будівництва.

**Виклад основного матеріалу.** Для вирішення поставлених в даному дослідженні завдань, будемо використовувати наступні дані державної статистичної звітності в розрізі областей:

1. Обсяг наявного житлового фонду, тис. м<sup>2</sup> для всього населення, у сільській та міській місцевості.
2. Чисельність населення по регіонах.
3. Загальна площа аварійного та ветхого житлового фонду.
4. Обсяг прийнятого житла в експлуатацію.

Перші два показники покладено в основу класифікації областей України за житловими умовами. Розділивши обсяг наявного житлового фонду на чисельність населення, отримуємо показник забезпеченості житлом в розрахунку на одну особу.

Також важливою є не тільки поточний рівень цільового показника, але й існуюча динаміка його розвитку. Тому, за даними різних періодів для кожної області нами було обчислено темпи зростання забезпеченості населення житлом. Результат класифікації областей України за цими ознаками наведено на рис. 2.

Третій та четвертий показники використовувались для більш детального аналізу кожної утвореної групи областей. На основі співставлення загальної площі аварійного та ветхого житлового фонду з обсягами прийнятого в експлуатацію житла нами було обчислено коефіцієнти покриття, що характеризують можливості будівельної галузі до розширеного відтворення наявного житлового фонду. Також коефіцієнти покриття є індикаторами, які свідчать про необхідність державної підтримки.

Пунктирними лініями на рис. 2 позначено забезпеченість житлом населення України на початок 2016 року (22,77 м<sup>2</sup>/чол.) та темп її зростання протягом 2014-2015 років, в середньому по країні (101,19%). Відповідно до цього, на графіку 3.5 можна виділити чотири групи областей України, які характеризуються такими закономірностями:

1. Перша група. До її складу відносяться найбільш успішні області України за показником забезпеченості населення житлом та річною динамікою його будівництва. Обидва показники перевищують

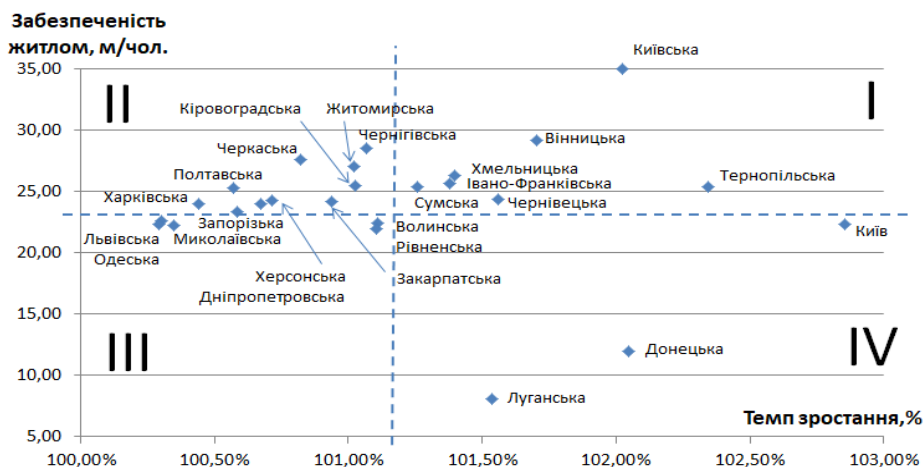


Рис. 2. Класифікація областей України за забезпеченістю населення житлом та динамікою його будівництва

середній рівень по країні. Тобто, маємо не тільки найкраще значення цільового показника, але й найшвидші темпи його зростання. До складу першої групи входять: Київська, Тернопільська, Вінницька, Хмельницька, Івано-Франківська, Сумська та Чернівецька області.

Незважаючи на високі показники забезпеченості житлом, кожна, без винятку, область в Україні має аварійний та ветхий житловий фонд. Для областей першої групи частка ветхого та аварійного житла становить 0,38% від загальної площі їхнього житлового фонду. В порівнянні, для України в цілому цей показник знаходиться на рівні 0,44%. Однак, в розрізі окремих областей, будемо мати таку аналітику, табл. 1:

Таблиця 1

Сумарна частка аварійного та ветхого житлового фонду областей першої групи, %

Області	Частка аварійного житлового фонду, %	Частка ветхого житлового фонду, %	Сумарна частка аварійного та ветхого житлового фонду, %
Сумська	0,11%	0,52%	0,63%
Вінницька	0,17%	0,46%	0,63%
Хмельницька	0,07%	0,27%	0,34%
Київська	0,07%	0,21%	0,28%
Тернопільська	0,12%	0,15%	0,27%
Івано-Франківська	0,07%	0,18%	0,25%
Чернівецька	0,15%	0,07%	0,21%

Отже, розмах варіації сумарної частки аварійного та ветхого житлового фонду областей першої групи складає  $0,63\% - 0,21\% = 0,42\%$ , що в порівнянні з середнім рівнем є достатньо значущим. Найбільш проблемними областями є Сумська та Вінницька, а найбільш благополучними – Чернівецька та Івано-Франківська. Завданнями будівельної галузі є своєчасне реагування на подібну ситуацію. Для ветхого житлового фонду повинно відбуватись поступове заміщення житлового фонду, для аварійного – необхідні ремонтні роботи, якщо це можливо, або заміщення. Кожна область має для цього різний потенціал оновлення, табл. 2.

Коефіцієнт відновлення житлового фонду, колонка (3) табл. 2, було розраховано нами за даними статистичної звітності діленням обсягу прийнятого в експлуатацію житла протягом 2015 року на обсяг житлового фонду на початок 2016 року тощо.

Розділивши коефіцієнт відновлення, колонка (3) на сумарну частку аварійного та ветхого житла, колонка (2), отримуємо коефіцієнт покриття, що характеризує потенціал оновлення житла у кожній області, табл. 2:

Таблиця 2

Аналіз показників відновлення житлового фонду для областей першої групи

Області	Сумарна частка аварійного та ветхого житлового фонду, %	Коефіцієнт відновлення житлового фонду, %	Коефіцієнт покриття
Сумська	0,63%	0,56%	0,882
Вінницька	0,63%	0,84%	1,327
Хмельницька	0,34%	1,38%	4,046
Київська	0,28%	3,08%	11,094
Тернопільська	0,27%	1,77%	6,485
Івано-Франківська	0,25%	2,42%	9,792
Чернівецька	0,21%	1,73%	8,077

Якщо коефіцієнт покриття приймає значення менше за 1, це означає, що введення нового житла в експлуатацію протягом року не покриває площу аварійного та ветхого житлового фонду. Враховуючи також, що лише частина введеного в експлуатацію житла йде на покриття аварійного житлового фонду, потенціал будівельної галузі не дозволяє в короткостроковій перспективі вирішити проблеми зношеності житлового фонду. Серед областей першої групи лише Сумська область має коефіцієнт покриття 0,882, що є меншим за 1. Для Вінницької області коефіцієнт покриття  $1,327 > 1$ , однак перевищення є незначним, а частка аварійного та ветхого житлового фонду є найбільшою серед областей даної групи. Всі інші області демонструють значно більші значення коефіцієнтів покриття, що свідчить про достатній потенціал оновлення житлового фонду.

Таким чином, загальними рекомендаціями державного регулювання діяльності галузі будівництва для областей першої групи є створення економічних стимулів для своєчасного введення в експлуатацію житла, що заміщує ветхий житловий фонд та розробка програм для сприяння відтворенню аварійного житлового фонду. Сфера житлового будівництва за державної підтримки зможе вирішити дану актуальну задачу, за винятком Сумської області, де темпи введення в експлуатацію нового житла не дозволяють, поки що, вирішити дану проблему самостійно.

2. Друга група. До її складу так само належать області з рівнем забезпеченості житлом, вищим за середній по Україні: Харківська, Житомирська, Черкаська, Полтавська, Дніпропетровська, Чернігівська, Херсонська, Запорізька, Закарпатська та Кіровоградська. Однак, темпи річної динаміки житлового будівництва, в даному випадку, є значно повільнішими та поступаються середньому по Україні показнику. Особливо це стосується Харківської, Полтавської та Запорізької областей.

Таблиця 2

## Аналіз показників відновлення житлового фонду для областей другої групи

Області	Сумарна частка аварійного та ветхого житлового фонду, %	Коефіцієнт відновлення житлового фонду, %	Коефіцієнт покриття
Харківська	0,87%	0,59%	0,680
Житомирська	0,78%	0,63%	0,810
Черкаська	0,70%	0,56%	0,801
Полтавська	0,60%	0,73%	1,222
Дніпропетровська	0,51%	0,43%	0,839
Чернігівська	0,31%	0,64%	2,047
Херсонська	0,28%	0,44%	1,578
Запорізька	0,28%	0,25%	0,880
Закарпатська	0,12%	1,45%	12,550
Кіровоградська	0,10%	0,47%	4,586

Таблиця 1

## Сумарна частка аварійного та ветхого житлового фонду областей другої групи, %

Області	Частка аварійного житлового фонду, %	Частка ветхого житлового фонду, %	Сумарна частка аварійного та ветхого житлового фонду, %
Харківська	0,07%	0,79%	0,87%
Житомирська	0,16%	0,62%	0,78%
Черкаська	0,23%	0,47%	0,70%
Полтавська	0,13%	0,47%	0,60%
Дніпропетровська	0,09%	0,42%	0,51%
Чернігівська	0,07%	0,24%	0,31%
Херсонська	0,11%	0,17%	0,28%
Запорізька	0,07%	0,21%	0,28%
Закарпатська	0,02%	0,10%	0,12%
Кіровоградська	0,02%	0,08%	0,10%

З іншого боку, Кіровоградська (0,10%) та Закарпатська (0,12%) області демонструють один з найнижчих рівнів аварійного та ветхого житлового фонду по всій Україні. Зважаючи на наявність проблемних областей, розглянемо можливості будівельної галузі до їх вирішення, табл. 2.

Враховуючи значення коефіцієнтів покриття для трьох найбільш проблемних областей, можна стверджувати, що проблеми житлового будівництва за існуючих темпів його оновлення вирішити неможливо, тому потребують державної підтримки.

Закарпатська та Кіровоградська області мають достатній потенціал та не потребують додаткових заходів зі стабілізації ситуації.

Всі інші області даної групи є на межі балансування: існуючий рівень житлового будівництва на сьогодні дозволяє вирішувати поточні проблеми з аварійним та ветхим житловим фондом, проте, в разі загострення економічної ситуації в країні – будуть потребувати додаткових державних заходів.

3. Третя група. Характеризується високими темпами зростання забезпеченості населення житлом,

що перевищують середній за Україною рівень. Однак, сам показник забезпеченості житловим фондом поступається середньому значенню. До даної групи належать місто Київ, Донецька та Луганська області. Причому, дві останні знаходяться у найгіршому стані, в порівнянні зі всіма іншими областями. Місто Київ, навпаки, має найбільші по країні темпи зростання житлового забезпечення, а рівень забезпеченості житлом поступається середньому показнику лише на 0,45 м<sup>2</sup> на одну особу та складає 22,32 м<sup>2</sup>.

Головною проблемою будівельної галузі слід вважати житлові умови Донецької та Луганської областей. В Донецькій області рівень забезпеченості населення житловою площею на початок 2016 року складав лише 12,01 м<sup>2</sup> на одну особу, що майже в 2 рази нижче, ніж по Україні. Причому, якщо розглядати окремо міське та сільське населення, то для міського населення цей показник ще нижчий та складає 11,46 м<sup>2</sup>; для сільського – 17,43 м<sup>2</sup>. У Луганській області ситуація ще гірша: все населення – 8,07 м<sup>2</sup>; міське – 6,57 м<sup>2</sup>; сільське – 18,05 м<sup>2</sup>. В даному випадку мова йде про підконтрольні Україні території. Статистичні дані відносно аварійного та ветхого житла наводяться в табл. 3:

Таблиця 3

## Сумарна частка аварійного та ветхого житлового фонду областей третьої групи, %

Області	Частка аварійного житлового фонду, %	Частка ветхого житлового фонду, %	Сумарна частка аварійного та ветхого житлового фонду, %
Донецька	0,21%	0,40%	0,61%
Луганська	0,07%	0,27%	0,34%
Місто Київ	0,02%	0,06%	0,09%



Для міста Києва сумарна частка аварійного та ветхого житлового фонду є найнижчою по Україні та складає лише 0,09% від загальної площі житла. Цьому сприяють, в тому числі, найшвидші темпи будівництва по країні. Необхідно також зазначити, що в Донецькій та Луганській областях даний показник знаходиться в прийнятних межах, тобто, є набагато кращим, ніж в інших областях України.

Виконаємо аналіз показників відновлення житлового фонду для областей третьої групи, табл. 4:

Таблиця 4

**Аналіз показників відновлення житлового фонду для областей третьої групи**

Області	Сумарна частка аварійного та ветхого житлового фонду, %	Коефіцієнт відновлення житлового фонду, %	Коефіцієнт покриття
Донецька	0,61%	0,08%	0,136
Луганська	0,34%	0,12%	0,362
Місто Київ	0,09%	2,11%	23,795

Зважаючи на коефіцієнт покриття, табл. 6, можна зробити висновок, що житлове будівництво в Донецькій та Луганській областях майже зупинилось. Будівнича галузь не може забезпечити не тільки введення в експлуатацію нової житлової площі для поліпшення умов життя населення, але й заміщення та ремонту наявного фонду.

Цьому є об'єктивні причини: вказані області знаходяться в зоні дії антитерористичної операції. Невизначеність майбутнього розвитку ситуації, великі ризики для інвестиційного капіталу та відсутність платоспроможного попиту з боку населення повністю блокують нормальне функціонування галузі будівництва: виконуються лише найнеобхідніші види робіт. Після стабілізації ситуації дані території потребують розробки державних програм по відновленню всієї інфраструктури, в тому числі, житлово-комунального господарства.

4. Четверта група. До даної групи увійшли Одеська, Рівненська, Волинська, Львівська та Миколаївська області. Вони характеризуються тим, що як за рівнем забезпеченості населення житлом, так і за темпами його зростання дані області поступаються середнім показникам за країною. Однак, в даному випадку ситуація не є критичною, оскільки всі перелічені області знаходяться в невеликій околиці від горизонтальної пунктирної лінії, рис. 2. Тобто, відставання від середнього рівня за показником забезпеченості є незначним.

Проведемо оцінку даних по аварійному та ветхому житлу, табл. 5.

В Одеській області маємо найгірший для України показник – 0,94%, за рахунок ветхого житлового фонду, частка якого в області складає 0,67%. По інших областях даної групи сумарна частка про-

Таблиця 5

**Сумарна частка аварійного та ветхого житлового фонду областей четвертої групи, %**

Області	Частка аварійного житлового фонду, %	Частка ветхого житлового фонду, %	Сумарна частка аварійного та ветхого житлового фонду, %
Одеська	0,27%	0,67%	0,94%
Рівненська	0,10%	0,35%	0,46%
Волинська	0,04%	0,25%	0,29%
Львівська	0,07%	0,16%	0,23%
Миколаївська	0,05%	0,18%	0,23%

блемного житлового фонду не перевищує середній за Україною рівень.

Відносно виробничих потужностей будівельної галузі для забезпечення своєчасного відновлення житлового фонду, маємо наступну картину, табл. 6:

Таблиця 6

**Аналіз показників відновлення житлового фонду для областей четвертої групи**

Області	Сумарна частка аварійного та ветхого житлового фонду, %	Коефіцієнт відновлення житлового фонду, %	Коефіцієнт покриття
Одеська	0,94%	1,18%	1,256
Рівненська	0,46%	1,41%	3,105
Волинська	0,29%	1,41%	4,873
Львівська	0,23%	2,03%	8,730
Миколаївська	0,23%	0,65%	2,832

Коефіцієнт покриття по всіх областях четвертої групи перевищує 1, в тому числі і в Одеській області. Це означає, що потужності житлового будівництва Одеської області дозволяють виправити ситуацію с ветхими будівлями. Однак, для цього необхідно створити відповідні економічні стимули.

**Висновки.** Провівши класифікацію областей України за показниками забезпечення населення житлом та темпами його зростання, а також виконавши порівняльний аналіз коефіцієнтів покриття сумарної частки проблемного житла та виробничими можливостями будівельної галузі з його відновлення, можна сформулювати наступні висновки та практичні рекомендації щодо державного управління галуззю в сфері житлового будівництва:

– найбільш проблемними в Україні на сьогоднішній день є Донецька та Луганська області. Будівнича галузь не може забезпечити не тільки введення в експлуатацію нової житлової площі для поліпшення умов життя населення, але й заміщення та ремонту наявного фонду. Після стабілізації ситуації східні

області України потребують розробки державних програм по відновленню всієї інфраструктури, в тому числі, житлово-комунального господарства.

– наступна група областей характеризується прийнятним на сьогоднішній день рівнем забезпеченості населення житлом, але низьким рівнем відновлення житлового фонду, який не здатний зберігати на постійному рівні частку аварійного та ветхого житла. До її складу належать: Сумська, Харківська, Житомирська та Черкаська області. Такі області потребують державної підтримки та створення сприятливого інвестиційного клімату.

– всі інші області – це найбільш чисельна група, де сфера житлового будівництва має достатній виробничий потенціал та здатна самостійно вирішувати поточні проблеми з аварійним та ветхим житловим фондом, проте, залишається вразливою до можливого загострення економічної ситуації в країні. Для успішного функціонування галузі будівництва держава повинна забезпечити прогнозовану кредитно-грошову політику, стабільну національну грошову одиницю, однакові правила гри для всіх учасників економічних відносин та розбудову конкурентного середовища.

### Список літератури:

1. Більовський О. А. Державна житлова політика України: проблема соціально- економічної ефективності : аналіт. доп. / О. А. Більовський. – К. : НІСД, 2012. – 136 с.
2. Інвестиції та будівельна діяльність [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.
3. Ісаєнко Д. Стратегія формування державної соціальної політики регулювання розвитку житлового будівництва в Україні / Д.В. Ісаєнко // Публічне управління: теорія та практика : збірник наукових праць Асоціації докторів наук з державного управління – Х. : Вид-во «ДокНаукаДержУпр». – 2011. – Вип. 4 (8). – С. 96–102.
4. Левіт Л.Г. Порівняльна ефективність інвестицій у житлове будівництво за формами власності [Текст] / Л.Г. Левіт // Коммунальное хозяйство городов. науч. – техн. сб. – К.: Техніка, 2003, – Випуск 48. – С. 67–71.
5. Непомнящий О. Особливості реалізації державних програм житлового будівництва / О. М. Непомнящий // Актуальні проблеми державного управління : зб. наук. пр. – Х. : Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр». – 2011. – Вип. 1(39). – С. 182–190.