

## **ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ ВИРІШЕННЯ ЖИТЛОВОЇ ПРОБЛЕМИ ШЛЯХОМ БУДІВНИЦТВА МАЛОПОВЕРХОВОГО ЖИТЛА**

**Сердюк Т.В., к.е.н.**

*Вінницький національний технічний університет*

В статті розглядаються проблеми, перспективи та основні засади розвитку малоповерхового будівництва в Україні як одного з засобів відродження житлового будівництва з врахуванням вимог його економічності, екологічності, регіонального планування тощо.

**Ключові слова:** доступне житло, малоповерхове будівництво, проектування, інженерна інфраструктура, енергозбереження.

The article deals with the problems, prospects and key principles for the development of low-rise construction in Ukraine as a means of regeneration of housing to meet the requirements of its economy, ecology, regional planning, and so on.

**Key words:** affordable housing, low-rise construction, engineering infrastructure, design, energy efficiency.

**Вступ.** Гострота проблеми житлового будівництва в Україні ніколи не слабшала, навіть в період динамічного розвитку планової економіки і інтенсивного розвитку панельного житлового будівництва. Повсюдне використання індустріального крупно-панельного житлового будівництва в 70-80 роки, як найбільш швидкого і дешевого житла, дало значний стрибок у забезпеченні населення житлом. В «найкращому» для України 1987 році було побудовано 0,42 м.кв/люд. в рік, тоді як міжнародний досвід свідчить, що для наближення пропозиції до попиту на нього має будуватись не менше 1 м.кв.

На сьогодні, коли Україна отримала статус країни з ринковою економікою, житлова проблема знову загострилася. Втручання держави в процес організації житлового ринку не дає помітного позитивного впливу. Проте низький рівень забезпечення житлом громадян залишається однією з найгостріших соціальних проблем в Україні, яка не може бути вирішена без

участі держави.

В розвинених країнах 75-85% населення проживає в малоповерхових будинках. Малоповерхова забудова має істотні переваги в порівнянні з багатоповерховою, оскільки вона більш комфортна та наближена до природи. Якщо житлові багатоповерхові будівлі є житлом індустріальної епохи, то малоповерхове житло, обладнане новітніми інженерними системами, що забезпечують комфорт, енергоефективність, - це житло майбутнього.

**Аналіз останніх наукових досліджень та публікацій.** Теоретичні аспекти вирішення комплексної проблеми доступності житла через розвиток в Україні малоповерхового будівництва, зокрема фінансово-кредитні механізми будівництва доступного малоповерхового та котеджного житла досліджено у наукових працях В.Кислого, В.Омельчука, О. Рубанова, І. Салія. Проте питання щодо переваг та недоліків малоповерхового будівництва, його місця та ролі в розвитку житлового сектору потребує подальшого дослідження.

**Мета роботи.** Дослідження стану будівництва житла та визначення організаційно-економічних підходів щодо зростання забезпечення громадян доступним житлом за рахунок збільшення будівництва малоповерхового житла.

**Аналітичні дослідження.** Доступне житло – це житло, що може бути побудоване чи придбане за власні кошти громадянами, які потребують поліпшення житлових умов, за державною підтримкою. [1,2].

Державною соціально-економічною програмою будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки [3] встановлені етапи її виконання. Зокрема, на першому етапі (2010–2011 роки) передбачалась апробація механізму фінансування будівництва доступного житла шляхом реалізації пілотних проектів. Заявлене Мінрегіонбудом широкомасштабне розгортання роботи у 2010 році було загальмовано.

Указ Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом», підписаний в листопаді 2007 року став визначальним для прийняття низки постанов урядом та запровадження місцевих програм на регіональному рівні. Оптимістичні

наміри реалізації заходів були пов'язані із забезпеченням механізму видачі «дешевих» довгострокових кредитів для купівлі квартир.

В грудні 2008 року було прийнято Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва». Цей Закон закріпив багато нових важливих положень. Зазначається, що державна підтримка будівництва доступного житла полягає у сплаті державою 30% вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або надання пільгового іпотечного житлового кредиту в уповноваженому банку. Державна підтримка надається з розрахунку не більше як на 21 м.кв. на одну особу та додатково 10,5 м.кв. загальної площі житла на сім'ю. Забудовники такого житла звільняються від пайової участі (внеску) на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів. Забудовникам мають надаватись в користування земельні ділянки під будівництво доступного житла без проведення аукціонів з установленням річного розміру плати за їх користування на рівні розміру земельного податку, що встановлюється Законом України «Про плату за землю», що значно менше, ніж плата, яка встановлюється для інших забудовників. Також зазначено, що КМУ повинен передбачати у держбюджеті, починаючи з 2009 року, видатки на будівництво доступного житла не менше, ніж 0,5% від ВВП. У 2009 році на урядовому рівні було прийнято низку постанов, що регулюють питання будівництва доступного житла, у тому числі порядок надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом, затверджений постановою КМУ від 11 лютого 2009 р. № 140. Програмою [3] передбачено протягом 2010–2017 років забезпечити житлом 265,8 тис. сімей шляхом будівництва 16,6 млн. м.кв. житла. За оптимістичними прогнозами розробників Програми, для її реалізації необхідно виділити не менше 88 499,75 млн грн, і це без урахування щорічної інфляції.

Світова фінансова криза паралізувала виконання відповідних Законів та програм Уряду - в 2009 році ВВП України зменшився на 15%, а обсяги будівництва житла скоротились на 37%, що фактично відкинуло житлове

будівництво на 10 років назад [4].

Через два з половиною роки з моменту підписання Указу Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом», лише 10 лютого 2010 року Верховною Радою України у першому читанні було прийнято за основу проект спеціального нормативно-правового акта, а саме - Закону України «Про забезпечення громадян доступним житлом», який спрямований на врегулювання механізму будівництва доступного житла.

З огляду на постійне зростання цін на нерухомість та наднизькі доходи українців, платоспроможний попит на іпотечні кредити, за оцінками Української національної іпотечної асоціації, має лише 5-7% населення. В останні 10 років в Україні будується 0,1-0,2 м.кв. житла в розрахунку на одну людину в рік, тоді як в 2010 році в Росії, Казахстані цей показник склав більше 0,4 а в Білорусії – 0,7 м.кв/люд. рік[5].

Відставання України у відносних показниках будівництва житла на одну особу від сусідніх країн є катастрофічним (рисунок 1), адже якщо в 2010 році було побудовано 0,2 м.кв. на людину, то з них 46,5 % приходить на садові, дачні будинки та будинки, які були побудовані в сільській місцевості самовільно без проекту в попередні роки, але зареєстровані в Бюро технічної інвентаризації як нове будівництво за спрощеною схемою.

Цілком очевидно, що лише окремі дачні і садові будинки можуть бути умовно віднесені до житла через відсутність необхідної інфраструктура, яка має бути наявна в житловому масиві. Порочна практика зарахування до загального заліку житла, яке було побудоване багато років тому в сільській місцевості без дозволу продовжувалась і в 2011 році. Як наслідок, за прогнозом Уряду саме за рахунок садових та дачних будинків і житла в сільській місцевості показник введення житла в експлуатацію в 2011 році становитиме 9,7 млн. м.кв.

В 2004-2010 роках кількість людей, що мають житлову площу в розрахунку на одну особу нижчу за санітарну норму, практично не зазнала змін і становила 42%, навіть не дивлячись на стрімке скорочення населення (рис. 2).

В порівнянні з 2009 роком цей показник збільшився на 26 тис. сімей (або на 0,37 %) [6]

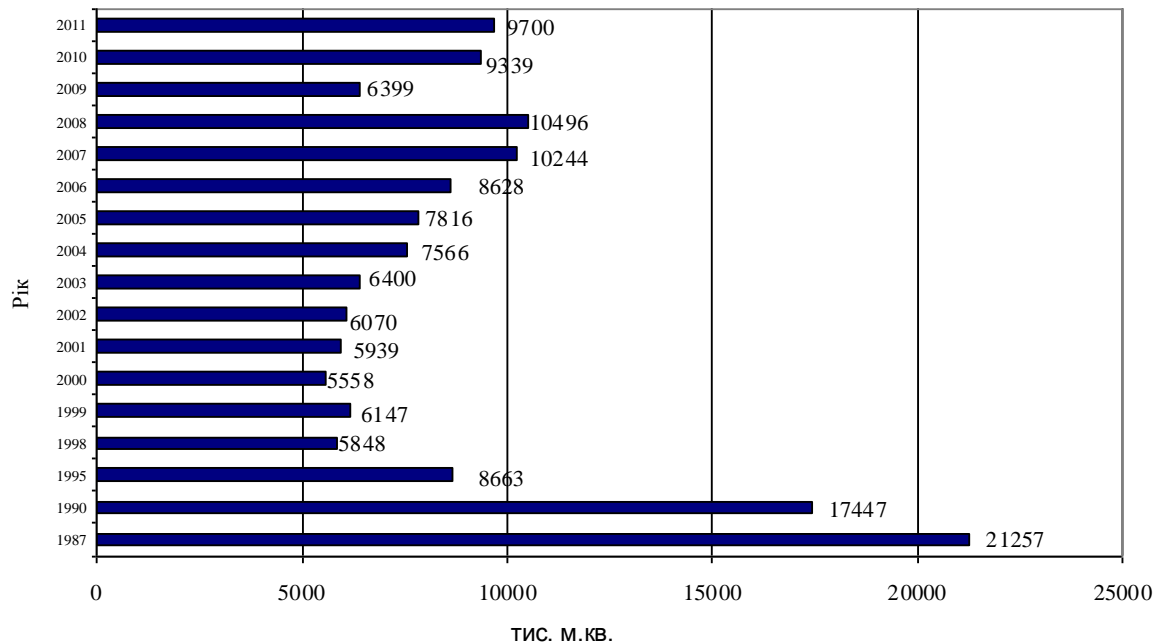


Рис. 1. Динаміка будівництва житла в Україні, тис. кв. м.



Рис. 2. Динаміка сімей, що мають житлову площу, в розрахунку на одну особу нижче санітарної норми (13,65 м<sup>2</sup>), тис.

Стає очевидним, що обсяги будівництва житла мають бути збільшені до 45-46 млн. м.кв. в рік. За таких умов пропозиції житла зменшиться корупційна та комерційна складова у вартості житла, а відповідно і вартість житла. Сьогодні перед країною стоїть безліч питань, які зумовлені необхідністю вирішення житлової проблеми. Це стосується відводу земельних ділянок, оснащення їх дорогами, комунікаціями, доступності кредитних ресурсів, насичення ринку необхідними будівельними матеріалами і що найбільш важливо – зростання реальної заробітної плати населення.

В умовах необхідності зменшення матеріало- та енергоємності будівництва, що є важливим ціновим фактором будівництва нового житла та наступної його експлуатації, не менш важливо з боку держави сприяти наповненню ринка ефективними будівельними матеріалами, до яких відноситься в першу чергу ніздрюватий бетон.

В Україні на опалення житлових та громадських будівель витрачається в 2-2,5 рази більше тепла, ніж у промислово розвинених країнах. На житловий сектор припадає до 40% споживаної в Україні енергії. Тому без вирішення проблеми енергозбереження в житлових будинках в Україні практично неможливо збільшити обсяги будівництва до загально прийнятих стандартів 1м.кв. на людину в рік або в 5-8 разів.

Використання газобетону як стінового матеріалу є одним з доступних способів вирішення цього завдання. В Німеччині близько 70% приватних котеджів будуються саме з газобетонних блоків, в Великобританії - біля 40%, лідер СНД - Білорусія будує з нього близько 40% житла. В 2010 році на 1 тис. чоловік в Білорусії було вироблено 315м.куб., в РФ – більше 100, в Україні -30 м.куб. газобетону. Білорусія надлишки цієї продукції експортує в РФ і Україну. Оскільки взірцем для наслідування для України є європейські країни, США, де малоповерхові будівлі становлять відповідно 75% і 85% всіх житлових приміщень, державна політика України в малоповерховому будівництві має бути пріоритетною, а не навпаки, як це є в Україні.

Щодо матеріального забезпечення малоповерхового будівництва, акценти мають бути зроблені на виробництві ніздрюватих бетонів, які є конструкційно-теплоізоляційним матеріалом з високим коефіцієнтом конструктивної якості та низькою теплопровідністю. Їх використання забезпечує суттєве зменшення матеріалоємності будівлі (товщини стіни) та вартості житла (рис.3). Ніздрюватий бетон залишається єдиним стіновим матеріалом, з якого можуть бути побудовані одношарові стіни, що не потребують додаткового утеплення і задовольняють нормативні вимоги термічного опору огорожуючих конструкцій.

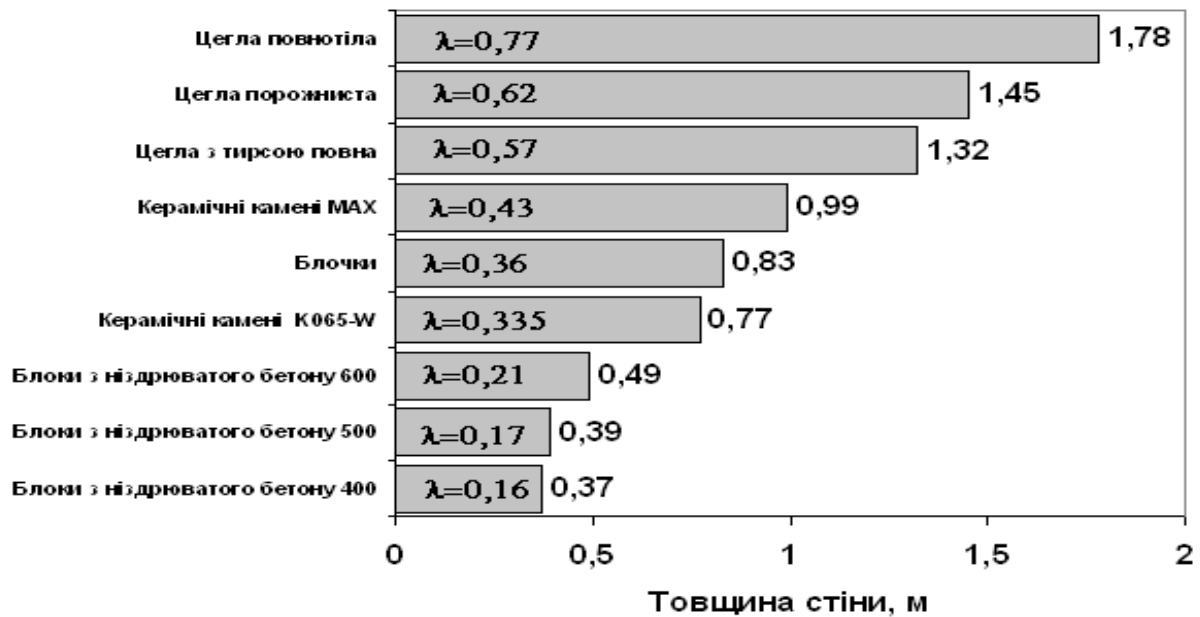


Рис. 3. Порівняльна товщина стіни з використанням різних матеріалів

В Мінрегіонбуді навіть попри часті зміни міністрів, постійно розглядаються варіанти різних технологічних розробок для малоповерхової забудови – американська, канадська, українська та інші. Наприклад, застосуванням технології тришарової стіни, що складається з OSB-плити, утеплювача і гіпсокартону, відсутність ліфту, оснащення будинку комбінованими джерелами опалення дозволить прискорити будівництво житла та практично удвічі знизити його ціну. Собівартість одно- та двоповерхового котеджу, збудованого за новими технологіями, складатиме \$20-50 тис., а один м<sup>2</sup> коштуватиме для покупця 3-4 тис. грн. Невисока ціна житла зумовлена також безкоштовним виділенням земельних ділянок, що зазвичай складає 7-10% від його вартості. Якщо облаштування інженерних мереж візьме на себе держава, - а це приблизно 20% від вартості м.кв. житла, та звільнивши будівництво від ПДВ, що активно лобіюють сьогодні будівельники, держава на 55% покриє вартість квартири для тих, хто стоїть у черзі на житло.

Інтерес до заміського малоповерхового житла обумовлений тим, що воно має низку переваг перед міською багатоповерховою забудовою. По-перше - це по-справжньому свобода планування. Вона аналогічна тій, що пропонується на первинному ринку елітних квартир, де покупець може сам проектувати розташування кімнат і їх розмір. Але на відміну від дорогого

елітного житла, заміське житло доступне за вартістю великій кількості людей. По-друге, - це відносна ізолюваність секцій в таун-хаусі, або повна автономія котеджу. До того ж відсутність безлічі проблем, що виникають у мешканців багатоквартирних будинків. Ще однією перевагою є наявність земельної ділянки з надвірними будівлями, включаючи гараж, сауну, підвальне приміщення-спортзал. Дуже важливим, якщо не вирішальним, на користь вибору заміського житла є екологічний фактор. Мешканці заміських будинків живуть в екологічно благополучних зонах в достатній близькості від міста.

Проблем в нарощуванні масштабів індивідуального малоповерхового житлового будівництва досить багато, проте вони мають послідовно вирішуватись. Незблокований малоповерховий житловий будинок в 2-3 поверхи буде по периметру мати зовнішні стіни, а це приводить до зростання тепловитрат, будинок потребує окремого індивідуального фундаменту та покрівлі. Зблокований будинок більш економічний порівняно з одноквартирним житлом. Вартість 1 м<sup>2</sup> житлової площі в зблокованому малоповерховому будинку на 15 - 18% нижче, ніж в одноквартирному, витрати на опалення - на 25-30% менше.

Досить цікавим для України, як можливий приклад для наслідування державної політики у будівельній сфері, є досвід Грузії, де держава за свій рахунок викупила 300 кращих проектів індивідуальної забудови і безкоштовно розмістила їх на доступному сайті (в т.ч. робочі креслення, проекти, деталювання і т.д.). Людина, яка отримала земельну ділянку, не витрачає час і кошти на Проект, «скачує» необхідну робочу документацію, їй не потрібно нічого погоджувати, залишається лише «прив'язати» об'єкт до місцевості.

Аналіз світового досвіду малоповерхової забудови свідчить, що саме при наявності Проекту забудови селища може бути досягнута економія матеріальних та фінансових ресурсів забудовників та збережене в належному вигляді довкілля. На стадії опрацювання Проекту передбачається наявність розвиненої інфраструктури та обслуговуючого персоналу, а саме:

- **інженерна інфраструктура:** електропостачання 220 В, централізовані



системи холодного водопостачання та каналізації для таун-хаусів, очисні споруди, система внутрішньопосілкових асфальтованих доріг, система вуличного освітлення, система мусороприймальних майданчиків;

- **соціальна інфраструктура селища:** мінімаркет, кафе, гостьова автостоянка, лісові масиви для прогулянок, спортивні майданчики;

- **впорядкування:** озеленення газонів внутрішньопосілкових доріг;

- **безпека:** центральний КПП з пропускною системою і кнопкою виклику ОВО, огорожа спільним парканом по периметру;

- **комунальне обслуговування:** водопостачання, каналізація, електропостачання, прибирання доріг, місць загального користування, вивіз сміття, черговий електрик і сантехнік.

Вітчизняний досвід малоповерхової забудови індивідуальними забудовниками околиць великих і малих міст у вигляді «царських сіл» без проекту і наявності вище приведеної спільної інфраструктури в послідуєчому може мати негативні екологічні наслідки, адже власник індивідуального будинку сам себе забезпечує індивідуальним водогоном і каналізацією (вигрібною ямою, в кращому випадку септиком). Враховуючи рівнинну поверхню ландшафту, високу щільність забудови та високий рівень ґрунтових вод з часом в водоносні шари свердловин можуть попадати небезпечні продукти миючих засобів, та інші небезпечні речовини, що робить воду не придатною для використання. Малоповерхова забудова таких населених пунктів здійснюється при мовчазній згоді владних місцевих контролюючих структур та мешканців, які не обтяжують себе прогнозом можливих негативних наслідків такої забудови через 20-30 років.

Малоповерхове житлове будівництво з використанням місцевих матеріалів, таких як солома та очерет, є досить поширеним за рубежом і одним з потужних шляхів вирішення гострої житлової проблеми в Україні. Застосування цих технологій має низку переваг: високий ступінь енергоефективності (низьке енергоспоживання) як на стадії виробництва будівельного матеріалу, так і під час його експлуатації; наявність ресурсної

бази; менший негативний вплив на довкілля, що виникає під час виробництва; відсутність негативного впливу на здоров'я людини під час експлуатації; спадкоємність із традиційним народним будівництвом.

### **Висновки**

Очевидно, що ідея впровадження концепції доступного житла в Україні є своєчасною. Правовий зміст проектів нормативно-правових актів, спрямованих на її регулювання, загалом є прогресивними. Втім, ефективне виконання цих актів залежить, в першу чергу, від впровадження прозорого механізму їх реалізації та чіткої взаємодії органів виконавчої влади і місцевого самоврядування на місцях.

На відміну від розвинених країн, в Україні перевага віддається багатоповерховій забудові. Україна практично не використовує зарубіжний досвід проектування населених пунктів із забезпеченням їх інженерними комунікаціями, дорогами та об'єктами соціальної інфраструктури і обмежується лише непрозорим відводом земельної ділянки місцевими органами влади без контролю громади. Цілком логічно, що колективне інженерне забезпечення для забудовника буде значно дешевше, ніж індивідуальне, а заблокованість будинків приведе до економії будівельних матеріалів та витрат на опалення.

До головних проблем, що стримують розвиток малоповерхового будівництва, слід віднести: відсутність чітко визначеної державної політики по відношенню до малоповерхового будівництва; відсутність державної підтримки щодо створення інфраструктури, в тому числі соціальної; недостатні потужності будівельної індустрії, що забезпечують потреби в сучасних будівельних матеріалах для малоповерхового будівництва; психологічна неготовність влади в створенні ринку доступних земельних ділянок; низька платоспроможність населення; висока ціна на кредитні ресурси.

Розвиток малоповерхового будівництва залежить від вирішення комплексу взаємопов'язаних проблем, що потребує чітко визначеної на державному рівні програми дій та забезпечення державної підтримки в

фінансовій та соціальній сферах.

До пріоритетних напрямків щодо вирішення житлової проблеми слід віднести розробку організаційних механізмів та заходів державної підтримки будівництва житла шляхом реалізації дієвої політики енергозбереження, сприяння зростанню виробництва енергозберігаючих будівельних матеріалів, спрощення дозвільних процедур, доступу до земельних ділянок для індивідуального будівництва малоповерхового житла. Залишається актуальним створення сприятливих умов та спрощення дозвільної діяльності, оформлення документації, отримання земельних ділянок, зменшення трансакційних витрат, що супроводжують будівництво.

### **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Указ Президента України від 08.11.2007 року № 1077/2007 «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом».

2. Бережна І. Соціальне та доступне житло: завдання для влади. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://blog.liga.net/user/berezhnaya/article/4564.aspx>

3. Державна соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 рр. Затверджена Постановою КМУ №1249 від 11.11.2009

4. Офіційний сайт Державного комітету статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

5. Сердюк Т.В. Порівняльна характеристика житлового будівництва по деяких країнах СНГ/ Т.В. Сердюк//Формування ринкових відносин в Україні: Збірник наукових праць НДІЕ Вип.6(121)/Наук ред. І.Г. Манцуров. -К., 2011. – С.146-152.

6. Офіційний сайт Державної іпотечної установи України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua>.