

структуру стали / Е. Я. Лезинская, Л. Г. Ковалева, В. В. Перчаник, С. И. Пинчук, В. Ф. Балакин, Д. Г. Тишкевич // Изв. вузов. Черная металлургия. – 2013. – № 7. – С. 38 – 42.

3. **Лезинская Е. Я. и др.** Влияние времени междеформационных пауз и степени разовой деформации на формирование структуры стали в процессе циклического кручения / Е. Я. Лезинская, Л. Г. Ковалева, В. В. Перчаник, С. И. Пинчук, В. Ф. Балакин, Д. Г. Тишкевич // Вісник Придніпр. держ. акад. будівн. та архітект. – 2013. – № 9. – С. 4 – 10.

УДК 658.5

СУЧАСНИЙ СТАН, ДОСВІД І ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

С. П. Броневицький, к. т. н.

КО «Інститут Генерального плану м. Києва»

Ключові слова: житлова нерухомість, доступне житло, іпотечне кредитування.

Постановка проблеми та її зв'язок із науковими і практичними завданнями. На сучасному етапі соціально-економічного розвитку України однією з головних проблем є неспроможність громадян придбати житло. Ціни на житло несумірні із заробітною платою, а проценти за кредитами занадто високі, тим більше, що кредитна система України не досить упорядкована. На сьогодні обсяги будівництва нового житла не відповідають сучасному рівню попиту на нього, до того ж ціни на нове житло є доволі високими навіть для українців із рівнем доходу вищим за середній. Ще однією проблемою є необхідність реконструкції застарілого житлового фонду, його капітального ремонту чи заміни. При цьому кошти на оновлення житлового фонду місцевими бюджетами не виділяються. Отже, існує об'єктивна потреба в будівництві доступного житла, що відповідає основним положенням Закону України від 25.12.2008 р. № 800-IV «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», постанови Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 р. № 1249 «Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки», постанови Кабінету Міністрів України №3 43 від 25.04.2012 р. «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» [1; 2].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Методам обґрунтування техніко-економічних показників інвестиційно-будівельних проектів на всіх етапах організаційно-технологічного проектування приділяється особлива увага, оскільки врахування впливу ймовірнісного характеру визначальних факторів підвищує надійність ухвалюваних рішень [5; 6].

Отже, у нинішній час, зважаючи на потреби суспільства, розвиток інвестиційної діяльності та напрям державної політики, виконання дослідження з визначення та обґрунтування тривалості і вартості зведення доступного житла в умовах ущільненої міської забудови безперечно потребує подальших наукових досліджень.

Метою статті є аналіз сучасного стану, досвіду і проблем розвитку ринку житлової нерухомості для обґрунтування доцільності подальших наукових досліджень щодо прогнозування техніко-економічних показників проектів будівництва доступного житла в умовах ущільненої міської забудови.

Виклад матеріалу. Україна належить до високоурбанізованих країн світу, її населення на початку XXI століття становило близько 50 млн осіб, у тому числі міського близько 34 млн осіб (68 %) і сільського – 16 млн осіб (32 %). Територія зони високої урбанізації перевищує 35 % і характеризується середньою щільністю заселення понад 150 осіб на квадратний кілометр.

Житлова проблема є однією з найгостріших в Україні.

Згідно з [3; 4; 6], середньостатистична забезпеченість житлом в Україні становить 23 м² загальної площі на особу (житлової площі – 15 м²), тоді як у більшості європейських країн на особу припадає в 2,5 – 3 рази більше житлової площі. Щороку в Україні збільшується показник забезпеченості житловою площею, але це відбувається не лише за рахунок уведення в експлуатацію нового житла, а передусім за рахунок зменшення чисельності населення.

Із наведених даних можна зробити висновок, що велика кількість громадян України живе у недостатньо комфортних умовах. Нині перед державою стоїть серйозне завдання – створити

умови, за яких кожен громадянин міг би, у той чи інший спосіб, отримати житло достатнього рівня комфортності. Тобто повинен зростати обсяг будівництва різних типів житла високої якості.

На сучасному етапі економічного розвитку України однією з головних проблем є неспроможність громадян придбати житло. Завершення тимчасово припиненого та законсервованого будівництва житла будівель з високим рівнем благоустрою дало б змогу значно збільшити обсяги введеного в експлуатацію житла.

Нестача фінансових коштів стримує темпи будівництва, що негативно впливає на забезпечення населення житлом. На жаль, у сучасних умовах житлової проблеми населення вимушене вирішувати самостійно.

Для вирішення цих проблем органи виконавчої влади та місцевого самоврядування передбачають почати формування житлового фонду соціального призначення шляхом нового будівництва, реконструкції існуючих гуртожитків та житлових будинків, а також створити гарантовані економічні механізми отримання кредитів на будівництво або придбання житла тощо.

Згідно з проведеним дослідженням [6], метою якого було з'ясувати, яку нерухомість можуть придбати українець, європеєць, росіянин і американець у разі, якщо протягом одного року будуть відкладати всю свою заробітну плату, а всі витрати на харчування, одяг і все інше буде нести їхній чоловік або дружина. Відповідно до тієї ж статистики, за один рік середня зарплата в Україні стала більшою приблизно на 10 %. Але за купівельною спроможністю вона так само, як і раніше, досить сильно відстає від аналогічного заробітку громадян і США, і Євросоюзу.

Розглянемо об'єкт нерухомості, який може придбати українець на свою заробітну плату. Українець на свою річну зарплату може купити приблизно 4 – 6 м² в одному з недорогих районів великих міст, наприклад, у Києві, де вартість квадратного метра становить близько 13,6 – 16,8 тис. грн. Отже, висновки невтішні. Але недалеко від України відійшла Росія: річної зарплати середнього жителя Росії вистачає приблизно на 1 м² у Москві. Дещо краще живуть американці. Американець за рік роботи зможе накопичити приблизно на 15 м² житла в Каліфорнії, де його вартість становить близько 15 тис. грн за 1 м², а повністю розрахуватися за куплену квартиру площею 72 м² з двома просторами спальнями він зможе лише за 5 років. Жителі ж Західної Європи (для прикладу використано дані Франції та Німеччини), на річні накопичення можуть придбати приблизно половину двокімнатної квартири з відповідною площею приблизно 40 м² у передмісті Парижа або цілу квартиру площею 31 м² на околицях Берліна.

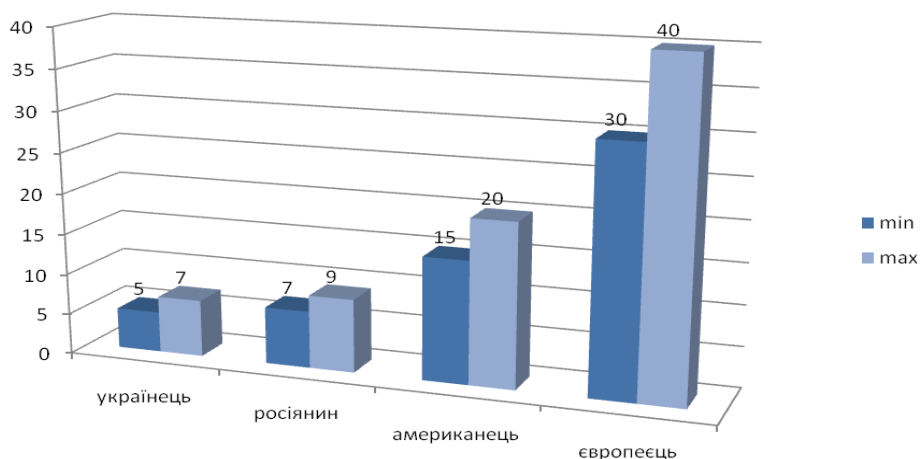


Рис. 1. Кількість квадратних метрів, які може купити середньостатистичний громадянин на свою річну заробітну плату в різних країнах

В Україні відбувається активне формування ринку нерухомості, який відображає всі проблеми економіки та характеризується нерівномірним розвитком окремих її сегментів, незавершеною законодавчою базою й невисокою платоспроможністю громадян та низьким інвестиційним потенціалом юридичних осіб.

Ринок нерухомості – один з основних видів ринку, який у взаємодії з ринком товарів і

послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної економіки. Формування ринку нерухомості та його функціонування пов'язані з товарним виробництвом і відображають ступінь його розвитку.

Ринок нерухомості доцільно розглядати як систему відносин (прямих чи опосередкованих) між продавцями і покупцями (користувачами), яка діє на основі цінового механізму з урахуванням соціального значення, особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та родових ознак нерухомості й підпорядковується закономірностям функціонування як товарного, так і фінансового ринків. Родові ознаки нерухомості, тобто ті, що притаманні їй незалежно від стану ринку, визначаються як: неможливість переміщення, зв'язок із землею, натурально-речова форма існування, особливий характер споживання, багатократне або безкінечне використання, поступове перенесення вартості в операційному процесі.

Отже, національний ринок нерухомості являє собою сукупність регіональних і локальних ринків, що суттєво різняться між собою за синхронністю розвитку, рівнем цін та ризиків, ефективністю інвестицій у нерухомість й, особливо, за станом законодавства, політичною та соціальною стабільністю.

Характеристику сучасної ситуації на українському ринку житлової нерухомості не можна розглядати окремо від тенденцій, що склалися в економіці загалом. В основному український ринок житла розвивався за законами звичайного товарного ринку. На першому етапі в країні з'явився новий товар – житло, і цей товар почав зростати в ціні, оскільки попит на нього, природно, зростав. Зростання попиту відбувалося також завдяки інфляційним процесам, появи в Україні нових великих капіталів, виникненню тіньової економіки. Потім, коли відбулося певне насичення ринку цим товаром, тобто коли більшість тих, хто хотів та мав змогу його придбати, вже придбали, настала цінова стабілізація і обсяги ринку почали знижуватися. Зниження попиту спричинило новий етап – етап зниження цін, який закономірно завершився відповідним зростанням попиту, оскільки зниження цін зробило житло (особливо найдешевші його категорії) доступним для нових за рівнем доходів верств населення. Зростання попиту практично спочатку відновило рівень цін, пізніше сприяло їх стрімкому зростанню, особливо в період 2003 – 2004 рр.

Таким чином, можна спостерігати еластичність попиту на українському ринку житла, тобто взаємозв'язок попиту та цін. Винятком був 2000 р., коли за його підсумками ціни знизилися, а попит зріс. Але цей парадокс пояснюється тим, що ринок житла – досить інертний, і зростання попиту не одразу спричинило цінову стабілізацію. Скорочення обсягів вторинного ринку житла завжди пов'язувалося не тільки із зниженням попиту й цін, а і з розвитком первинного ринку житла, особливо в Києві. Зв'язок між обсягами первинного і вторинного ринків простежити практично неможливо. Це можна пояснити тим, що ці ринки орієнтовані переважно на різні групи покупців як за платоспроможністю, так і за цілями купівлі житла.

Починаючи з 2008 – 2009 рр. спостерігаємо різке зменшення попиту на житло, а разом із тим різке зменшення кількості нових будівництв. Причинами зазначених негативних тенденцій слід вважати:

- світову фінансову кризу;
- недосконалість закону «Про інвестиційну діяльність», в якому не обмежується рівень готовності житлового об'єкта, що підлягає продажу;
- недостатню ефективність діяльності органів державної влади щодо унеможливлення створення фінансових «пірамід» на ринку нерухомості (часто дозвіл на будівництво житлового будинку одержує одна компанія, а реалізацією помешкань у цьому ж об'єкті займається інша, причому ці компанії ніяк не пов'язані між собою, відтак будівельні компанії уникають відповідальності перед покупцями);
- значні (часто неофіційні) валютні надходження з-за кордону, наприклад, доходи нелегальних мігрантів з України, що використовуються на купівлю житла (причому помешкання часто купується не для проживання, а для здавання в оренду чи в очікуванні його перепродажу із спекулятивною метою, тому скорочується пропозиція житла на ринку);
- зростання норм відрахувань у місцеві бюджети та компенсаційний фонд від операцій з нерухомістю;
- дуже високі відсотки на іпотечне кредитування та проблемність узяти кредит у вітчизняних банках.

Негативними наслідками зазначених негативних тенденцій на ринку нерухомості є:

- завищення вартості української нерухомості порівняно з іншими країнами світу за обома критеріями: «житло / заробітна плата» і «житло / рента»;
- «омертвіння» капіталу внаслідок надмірних вкладень у непродуктивні сектори ринку нерухомості;
- спотворення інвестиційних пріоритетів;
- збільшення потреби у зовнішніх запозиченнях через перевищення обсягами кредитування акумульованих на депозитних рахунках заощаджень;
- загроза дестабілізації фінансового сектора в разі некерованого падіння цін на нерухомість;
- створення перешкод для функціонування ринку праці у зв'язку з утрудненням мобільності робочої сили [6].

Висновки та перспективи подальших досліджень. За роки незалежності України органи державної влади неодноразово заявляли про початок реалізації програми будівництва доступного житла. Але потреба в доступній житловій площі продовжує зростати. Проте вже зараз є багато людей, які не тільки хочуть, а і здатні придбати так зване «доступне житло». Програма розвитку будівництва доступного житла передбачає два основні фактори – пільгове кредитування та забезпечення забудовників сприятливими умовами. Такий підхід у поєднанні з програмою здешевленого іпотечного кредитування під 3 % річних на 15 років дає можливість жителям України здійснити свою мрію про власне житло.

Реалізація такої масштабної програми неможлива без залучення приватних інвесторів. А це означає, що, крім доступності житла, таке будівництво має бути економічно ефективним.

Отже, у нинішній час, зважаючи на потреби суспільства, розвиток інвестиційної діяльності та напрям державної житлової політики, дослідження в галузі будівництва доступного житла в умовах ущільненої міської забудови є актуальними та своєчасними.

ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА

1. Про житловий фонд соціального призначення. Закон України від 12.01.2006 р. № 3334-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
2. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 р. № 1249 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua>.
3. Введення в експлуатацію житлових будинків [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
4. Житловий фонд України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
5. Інноваційні концептуальні та формально-аналітичні інструменти обґрунтування, підготовки та впровадження будівельних інвестиційних проектів : моногр. / [С. А. Ушацький, В. О. Поколенко, О. А. Тугай та ін.]; за ред. В. О. Поколенка. – К. : Вид-во Європ. ун-ту, 2008. – 208 с.
6. Нерухомість [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.asnu.net>.

УДК 519.6

МАТЕМАТИЧЕСКОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ ЗАГРЯЗНЕНИЯ ВОЗДУШНОЙ СРЕДЫ ПРИ АВАРИЯХ НА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ ТРАНСПОРТЕ

П. Б. Машихина, к. т. н., доц.

Днепропетровский национальный университет железнодорожного транспорта имени академика В. Лазаряна

Ключевые слова: *загрязнение атмосферы, численное моделирование, аварийная ситуация, рассеивание примеси*

Постановка проблемы. Как известно, большинство опасных грузов в Украине перевозится железнодорожным транспортом. В условиях современных урбосистем