

придбання квартир і подальшої вартості утримання квартир та будинку, включно з капітальними ремонтами. Крім того, треба враховувати вартість комунальних послуг. Додатковими неминучими витратами всередині квартир є облаштування житла і ремонти, меблювання, забезпечення побутовою технікою. Автор акцентує також увагу на надмірних витратах життєвого циклу, які закладаються у проектування неефективних об'єктів і будівництво за необґрунтованими цінами, а також у коштовне утримання та експлуатацію зношених конструкцій, інженерного обладнання, комунальної інфраструктури в умовах, коли бракує фінансових ресурсів.

Зарубіжні публікації, натомість, зосереджуються на державній підтримці приватного житлового будівництва, а також цікавих схемах участі банків у кредитуванні не тільки будівництва, але і капітальних ремонтів житла з певним перерозподілом власності у якості застави або активів.

Тому, на наш погляд, ідея суцільної приватизації житла наштовхнулася на обмежену платоспроможність мешканців, низьку свідомість та ефективність власників і недосконалість власне управління. Це вимагає поглибленого статистичного та мікроекономічного аналізу кон'юнктури ринку житлово-комунальних послуг в Україні.

Проаналізуємо з позицій офіційної статистики 2013 р. інформацію щодо доходів і витрат домогосподарств, зокрема, стосовно житлово-комунальних послуг, обґрунтуємо об'єктивні умови існування різних груп домогосподарств, які формуватимуть попит для управителів та надавачів житлово-комунальних послуг, зробимо висновки щодо перспектив збереження і утримання житла, яке належить платоспроможним і неплатоспроможним домогосподарствам, визначимо при цьому роль держави.

Розглянемо основні поняття, необхідні для проведення статистичного аналізу доходів домогосподарств, виділяючи при цьому аспекти, які стосуються житлово-комунальної сфери.

Домогосподарство – це сукупність осіб, які спільно проживають в

одному житловому приміщенні або його частині, забезпечують себе всім необхідним для життя, ведуть спільне господарство, повністю або частково об'єднують та витрачають кошти. Ці особи можуть перебувати або не перебувати у родинних стосунках. Домогосподарство може складатися і з однієї особи [10].

Із загальної кількості домогосподарств виділимо їхню частину у міських поселеннях, припускаючи, що саме вони населяють багатоквартирні будинки і аналіз саме їхньої якісної структури, доходів і витрат, житлових умов дасть відповідь на більшу частину поставлених питань (табл.2.1).

Таблиця 2.1

Структура домогосподарств

Кількість домогосподарств		у тому числі, %				Середній розмір домогосподарства - 2,58 осіб
		у міських поселеннях			у сільській місцевості	
тис.	%	великих містах	малих містах	разом		
				тис.	%	
16984,1	100	43,4	25,9	11768	69,3	30,7
Середній розмір, осіб		2,53	2,54	2,53		2,70

Джерело: [11]

Розподіл міських домогосподарств за якісним складом поданий у табл. 2.2. Як видно, існують дві проблемні групи, які, вірогідно, значною мірою співпадають: 26,1% міських домогосподарств без працюючих осіб та 13,6% домогосподарств, які складаються з однієї особи у непрацездатному віці.

Приватне житло у міських поселеннях мають 95% домогосподарств, тому вважатимемо його в цілому приватним. Тоді на основі якісного складу міських домогосподарств можна стверджувати, що більш, як чверть з них не мають стійкого джерела доходів від трудової діяльності, а половина, або кожне сьоме-восьме домогосподарство у містах складається з самотнього пенсіонера. Ці категорії, будучи неефективними власниками, є проблематичними з точки зору поточної платоспроможності як споживачі житлово-комунальних послуг; перспективної платоспроможності та зацікавленості утримувати і відтворювати житло. Щодо цієї досить

чисельної групи мають бути розроблені окремі механізми, які передбачатимуть, з одного боку, державну підтримку у сплаті вартості житлово-комунальних послуг, а з іншого – враховуватимуть наявність у власників нерухомості певної вартості. Так, наприклад, не може поширюватися ситуація, коли б держава надавала такому домогосподарству пільги і субсидії, фінансувала капітальний ремонт у будинку, а житло переходило би з часом у власність спадкоємцям.

Таблиця 2.2

Якісний склад домогосподарств у міських поселеннях

Кількість домогосподарств у міських поселеннях	Тис.	%
	11768,0	100
- з однієї особи		21,9
- з двох осіб		30,3
- з трьох осіб		27,8
- з чотирьох і більше осіб		20,0
З однієї особи	2575,4	100
- у працездатному віці		38,0
- у непрацездатному віці		62,0
З дітьми	4573,7	38,9
Без дітей	7194,3	61,1
Домогосподарства, де є працюючі особи	8698,5	73,9
З домогосподарств, де є працюючі особи, працюють		100
- одна особа		43,3
- дві особи		46,3
- три і більше осіб		10,4
Середня кількість працюючих на 1 домогосподарство		1,2
Домогосподарства, де немає працюючих осіб		26,1

Джерело: [11]

Проаналізуємо тепер доходи домогосподарств. Як економічна категорія вони являють собою грошові кошти та інші матеріальні блага і послуги у натуральній формі. Розглядають грошові, загальні доходи та сукупні ресурси.

Грошові доходи домогосподарств складаються із суми грошових та негрошових (у грошовому вимірі) надходжень, одержаних у вигляді оплати праці (за виключенням податків та обов'язкових відрахувань), доходів від підприємницької діяльності та самозайнятості, доходів від власності, пенсій, стипендій, соціальних допомог (пільг та субсидій готівкою на оплату житлово-комунальних послуг, електроенергії та палива, компенсаційних

виплат тощо), грошових допомог від родичів та інших осіб тощо.

Загальні доходи - показник обраний нами як основний для подальшого статистичного аналізу співвідношення витрат і доходів за групами залежно від рівня доходів та за децильними групами.

Сукупні ресурси включають загальні доходи, а також суми використаних заощаджень, приросту в обстежуваному періоді позик, кредитів, боргів, узятих домогосподарством, а також повернених домогосподарству боргів. (табл. 2.3).

Всі наведені статті доходів можуть розглядатися як джерела оплати за житло та житлово-комунальні послуги. При цьому середні значення свідчать, що, з одного боку, доходи у формі допомоги держави, зокрема, на оплату житла та житлово-комунальних послуг (2,7% та 0,6 %) відносно суттєві порівняно з доходами від власності на житло та його продажу, розміщення грошових коштів (0,3% та 0,1%).

Деталізація середніх значень у відповідності до методик офіційної статистики здійснена за децильними групами домогосподарств та 11 групами в залежності від середньодушових загальних доходів. Співвідносячи по кожній групі домогосподарств загальні доходи з середньою кількістю осіб у домогосподарстві, видно наступне.

Перші три групи, які складають 12,6% усіх домогосподарств, отримують на початку 2013 р. менше офіційного прожиткового мінімуму (1042,42 грн на особу). Наступні три групи, які складають 57,6% усіх домогосподарств, знаходились нижче середнього рівня доходів (2015,40 грн).

Таким чином, ще у 2013 році до підняття тарифів більшість міських домогосподарств за рівнем доходів були або проблемними, або не перспективними з точки зору їхньої платоспроможності як споживачів житлово-комунальних послуг.

При цьому очевидно не враховувались їхні обов'язки як власників нерухомості.

Таблиця 2.3

Доходи міських домогосподарств

Види доходів	Всі		Децильні групи домогосподарств																			
			1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%
Грошові доходи, з них:	4018	94,1	2052	92,6	2232	93,8	2620	92,8	3074	93,3	3298	93,2	3716	94,5	4132	94,8	4738	95,2	5326	94,8	7375	93,5
Оплата праці	2406	56,4	1092	49,3	1147	48,1	1261	44,7	1621	49,3	1857	52,5	2287	58,2	2527	57,9	2966	59,6	3489	62,2	4658	59,1
Пенсії	977	22,9	469	21,1	724	30,4	909	32,2	879	26,7	896	25,3	881	22,4	1007	23,1	1093	22,0	1103	19,6	1548	19,6
Грошова допомога від родичів та ін.	196	4,6	173	7,8	133	5,6	157	5,6	171	5,2	171	4,8	198	5,0	195	4,5	199	4,0	207	3,7	317	4,0
Грошова допомога держави	116	2,7	170	7,7	100	4,2	127	4,5	155	4,7	131	3,7	152	3,9	98	2,3	92	1,9	102	1,8	56	0,7
Доходи від власності	13	0,3	2	0,1	2	0,1	3	0,1	8	0,2	8	0,2	9	0,2	29	0,7	15	0,3	27	0,5	21	0,3
Доходи від продажу нерухом.	5	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	40	0,5
Негрошові доходи, з них:	154	3,6	100	4,5	109	4,6	158	5,6	162	4,9	172	4,8	150	3,8	166	3,8	167	3,4	166	3,0	173	2,2
Пільги та субсидії на оплату ж.к.п.	25	0,6	13	0,6	22	0,9	33	1,2	28	0,9	26	0,7	26	0,7	26	0,6	28	0,6	24	0,4	26	0,3
Інші пільги	23	0,5	5	0,2	8	0,3	13	0,5	19	0,5	14	0,4	16	0,4	19	0,4	27	0,6	42	0,8	54	0,7
Продовольча допомога ін. осіб	51	1,2	45	2,0	42	1,8	51	1,8	49	1,5	59	1,7	51	1,3	58	1,3	55	1,1	48	0,9	53	0,7
Загальні доходи	4172	97,7	2152	97,1	2341	98,4	2778	98,4	3235	98,2	3470	98,0	3867	98,3	4298	98,6	4904	98,6	5492	97,8	7548	95,7
Заощадження, позики	100	2,3	64	2,9	38	1,6	45	1,6	58	1,8	70	2,0	65	1,7	59	1,4	70	1,4	126	2,2	338	4,3
Сукупні ресурси	4272	100,0	2216	100,0	2379	100,0	2823	100,0	3294	100,0	3540	100,0	3931	100,0	4358	100,0	4974	100,0	5618	100,0	7886	100,0

Продовження таблиці 2.3

Групи домогосподарств за рівнем середньодушових загальних доходів, грн																					
До 480		481-840		841-1200		1201-1560		1560-1920		1921-2280		2281-2640		2641-3000		3001-3360		3361-3720		Понад 3720	
грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%
1098	78,2	1625	89,8	2241	93,9	2669	93,1	3498	93,9	4257	94,7	4855	95,5	5536	94,6	5880	94,2	6474	95,2	8626	92,7
118	8,5	804	44,4	1235	51,7	1343	46,8	2040	54,7	2633	58,5	3066	60,3	3594	61,5	3791	60,8	4229	62,1	5413	58,2
516	36,7	366	20,2	570	23,9	838	29,2	921	24,7	1021	22,7	1090	21,4	1146	19,6	1401	22,4	1303	19,2	1682	18,1
339	24,1	170	9,4	143	6,0	165	5,8	181	4,9	192	4,3	212	4,2	201	3,4	231	3,7	257	3,8	391	4,2
90	6,4	153	8,5	147	6,2	131	4,6	141	3,8	96	2,1	94	1,9	115	2,0	71	1,1	58	0,9	47	0,5
0	0,0	5	0,3	1	0,1	5	0,2	8	0,2	25	0,6	16	0,3	35	0,6	8	0,1	4	0,1	36	0,4
0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	9	0,2	0	0,0	75	0,8
107	7,6	83	4,6	105	4,4	149	5,2	161	4,3	174	3,9	157	3,1	157	2,7	169	2,7	148	2,2	193	2,1
1	0,1	9	0,5	16	0,7	29	1,0	27	0,7	27	0,6	24	0,5	24	0,4	28	0,5	23	0,3	27	0,3
12	0,9	4	0,2	6	0,3	14	0,4	16	0,4	19	0,4	34	0,7	37	0,7	61	0,9	36	0,6	63	0,7
21,33	2	48	3	45	2	48	2	54	2	60	2	47	1	48	1	44	1	49	1	63	1
1204	85,8	1708	94,4	2345	98,3	2818	98,3	3659	98,2	4433	98,6	5012	98,6	5694	97,3	6049	96,9	6623	97,4	8818	94,8
200	14,2	101	5,6	40	1,7	49	1,7	67	1,8	63	1,4	70	1,4	158	2,7	196	3,1	178	2,6	482	5,2
1404	100,0	1810	100,0	2386	100,0	2867	100,0	3726	100,0	4496	100,0	5082	100,0	5852	100,0	6245	100,0	6801	100,0	9300	100,0
Кількість та частка домогосподарств кожної групи, тис. та %																					
24,7	0,2	248,8	2,1	1207,3	10,3	2601,6	22,1	2406,7	20,5	1760,0	15,0	1199,0	10,1	817,2	6,9	480,3	4,1	325,2	2,8	697,2	5,9
Розмір домогосподарств, осіб																					
2,96		2,32		2,23		2,04		2,11		2,12		2,04		2,03		1,91		1,87		1,86	

Джерело: [11]

Розглянемо тепер витрати домогосподарств. Як економічна категорія — це сукупність грошових коштів та матеріальних благ, які використовуються у процесі виконання домогосподарствами економічних функцій. Розрізняються грошові і сукупні витрати.

Грошові витрати домогосподарств включають: витрати на купівлю продуктів харчування, алкогольних та тютюнових виробів, непродовольчих товарів, оплату житла та житлово-комунальних послуг, витрати, пов'язані з веденням особистого підсобного господарства, грошову допомогу родичам та іншим особам, витрати на придбання акцій, сертифікатів, валюти, приріст вкладів до банківських установ, витрати на купівлю нерухомості, на будівництво, капітальний ремонт житла та господарських будівель, на купівлю худоби, багаторічних насаджень, аліменти, обов'язкові податки (крім прибуткового), збори, внески тощо.

Сукупні витрати складаються з грошових витрат, а також вартості спожитих домогосподарством продовольчих товарів, отриманих з особистого підсобного господарства, в порядку самозаготівель або подарованих родичами та іншими особами, а також суми отриманих пільг та безготівкових субсидій на оплату житла, комунальних продуктів та послуг, суми пільг на оплату телефону, проїзду в транспорті, на оплату товарів та послуг з охорони здоров'я, туристичних послуг, путівок на бази відпочинку тощо (табл. 2.4).

Витрати, пов'язані з житлом (початкові заощадження, будівництво, купівля, капітальний ремонт, оплата найму, житлово-комунальних послуг, облаштування житла) у 2013 р. складають в середньому 616 грн, або 16,5 % сукупних витрат і 14,4 % сукупних ресурсів міських домогосподарств.

Різниця між загальними доходами і сукупними витратами складала 418 грн, між сукупними ресурсами і сукупними витратами 518 грн., що умовно може розглядатися як незначний потенціал платоспроможного попиту на житло і житлово-комунальні послуги, що у масштабі країни складало максимум 6,1 млрд грн на рік.

Таблиця 2.4

Грошові і сукупні витрати домогосподарств у містах на місяць, 2012 р.

Види витрат	Грошові витрати		Сукупні витрати	
	Сума, грн	%	Сума, грн	%
Споживчі витрати, в тому числі	3287	92,6	3455	92,0
продукти харчування, напої, тютюнові вироби	1848	52,0	1967	52,4
<i>житлово-комунальні послуги</i>	<i>376</i>	<i>10,6</i>	<i>401</i>	<i>10,7</i>
одяг і взуття	227	6,4	227	6,0
транспорт	158	4,5	167	4,5
охорона здоров'я	116	3,3	125	3,3
зв'язок	114	3,2	115	3,1
ресторани та готелі	110	3,1	114	3,0
<i>домашнє господарство, побутова техніка, поточне утримання житла</i>	<i>89</i>	<i>2,5</i>	<i>89</i>	<i>2,4</i>
культура і відпочинок	87	2,4	88	2,3
освіта	56	1,6	56	1,5
інші товари та послуги	106	3,0	106	2,8
Неспоживчі витрати, у тому числі	263	7,4	299	8,0
- допомога родичам, іншим особам	110	3,1	115	3,1
- <i>купівля цінних паперів, валюти і вклади до банків</i>	<i>100</i>	<i>2,8</i>	<i>126</i>	<i>3,4</i>
- <i>капітальний ремонт і будівництво житла</i>	<i>18</i>	<i>0,5</i>		
- <i>купівля нерухомості</i>	<i>8</i>	<i>0,2</i>		
- особисте підсобне господарство	19	0,6	58	1,5
- інші	8	0,2		
Разом	3550	100	3754	100

Джерело: [11]

Розглянемо детальніше сукупні витрати міських домогосподарств, зокрема, пов'язані з придбанням, будівництвом, утриманням, ремонтом, експлуатацією житла у сукупних витратах міських домогосподарств за децильними групами та групами в залежності від середньодушових загальних доходів (табл. 2.5, 2.6, рис. 2.1, 2.2) та житлові умови міських домогосподарств (табл. 2.7).

Як видно, перевищення доходів над витратами починається тільки у третій децильній групі, або у четвертій групі за рівнем доходів, тобто понад 20% домогосподарств, середньодушові доходи яких менші за 1200 грн, є неплатоспроможними навіть при існуювавшому тоді рівні послуг і цін.

Житлові умови цих вразливих груп домогосподарств наступні.

Таблиця 2.5

Сукупні витрати міських домогосподарств на житло та житлово-комунальні послуги за децильними групами

№	Види витрат	Всі		Децильні групи домогосподарств																			
				1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
		грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%
1	Сукупні витрати	3754	100,0	2345	100,0	2374	100,0	2672	100,0	3078	100,0	3345	100,0	3579	100,0	3803	100,0	4182	100,0	4738	100,0	6238	100,0
2	З них на ЖЖКП	526	16,5	516	15,0	347	14,8	418	15,8	466	15,2	534	15,9	560	15,7	557	14,7	661	15,9	755	15,9	1277	20,6
3	У т.ч. споживчі:	490	13,1	503	13,4	329	14,1	368	13,9	417	13,6	457	13,6	468	13,1	479	12,6	538	12,9	592	12,5	800	12,9
4	- Ж.К.П.	401	10,7	278	11,9	289	12,2	321	12,1	352	11,5	386	11,5	381	10,7	398	10,5	428	10,3	473	10,0	608	9,8
5	- дом. госп. побутову техніку, поточне утримання житла	89	2,4	35	1,5	40	1,7	47	1,8	65	2,1	71	2,1	87	2,4	81	2,1	110	2,6	119	2,5	192	3,1
6	Неспоживчі	126	3,4	13	0,6	18	0,7	50	1,9	49	1,6	77	2,3	92	2,6	78	2,1	123	3,0	163	3,4	477	7,7

Джерело: розраховано автором на основі [11]

Таблиця 2.6

Сукупні витрати на житло та ж.к.п. послуги у групах за рівнем середньодушових загальних доходів

№	Групи домогосподарств за рівнем середньодушових загальних доходів, грн																					
	До 480		481-840		841-1200		1201-1560		1560-1920		1921-2280		2281-2640		2641-3000		3001-3360		3361-3720		Понад 3720	
	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%	грн	%
1	2101	100,0	2115	100,0	2415	100,0	2742	100,0	3443	100,0	3868	100,0	4338	100,0	4882	100,0	5028	100,0	5387	100,0	7314	100,0
2	234	11,1	319	15,1	343	14,2	416	15,3	544	15,8	579	16,0	697	16,1	782	16,2	865	17,1	1030	19,1	1593	21,8
3	234	11,1	304	14,4	330	13,7	373	13,7	461	13,4	490	12,7	553	12,8	616	12,7	642	12,7	738	13,7	903	12,4
4	216	10,2	275	13,0	290	12,1	322	11,8	383	11,1	403	10,5	441	10,2	491	10,1	508	10,1	584	10,8	662	9,1
5	18	0,9	29	1,4	40	1,6	51	1,9	78	2,3	87	2,2	112	2,6	125	2,6	132	2,6	154	2,9	241	3,3
6	0	0,0	15	0,7	13	0,5	43	1,6	83	2,4	89	2,3	144	3,3	166	3,4	223	4,4	292	5,4	690	9,4

Джерело: розраховано автором на основі [11]

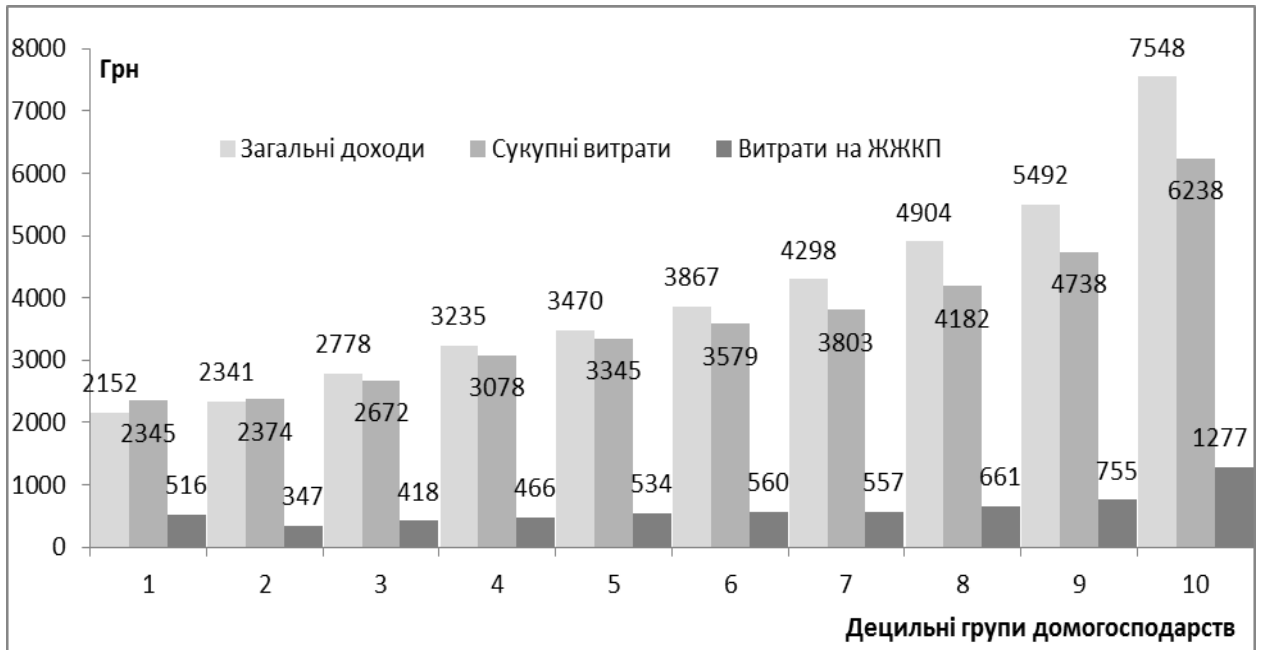


Рисунок 2.1. Загальні доходи і сукупні витрати міських домогосподарств, витрати на ЖЖКП у децильних групах домогосподарств

Джерело: розраховано автором на основі [11]

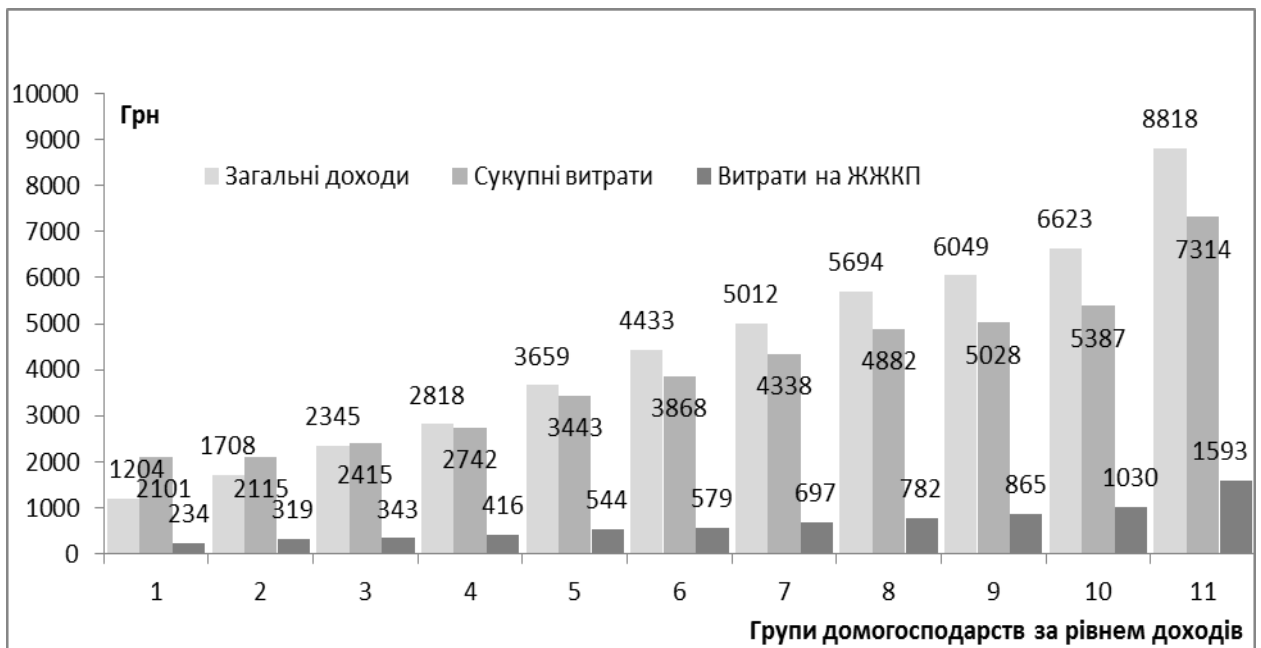


Рисунок 2.2. Загальні доходи і сукупні витрати міських домогосподарств, витрати на ЖЖКП по групах домогосподарств за рівнем доходів

Джерело: розраховано автором на основі [11]

Таблиця 2.7

Житлові умови міських домогосподарств в залежності від середньодушових загальних доходів,%

Житлові умови	Всі	Децильні групи										Групи за рівнем середньодушових загальних доходів, грн										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	До 480	481-840	841-1200	1201-1560	1561-1920	1921-2280	2281-2640	2641-3000	3001-3360	3361-3720	понад 3720
Домогосподарств з них:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0											
окрема квартира	47,9	35,6	42,5	39,1	41,0	42,9	46,1	50,3	51,9	62,1	67,2	18,7	34,8	9,7	39,7	44,7	49,9	55,8	62,3	63,3	5,8	70,8
комунальна кв.	0,3	0,3	0,4	0,1	0,2	0,3	0,7	0,5	0,2	0,5	0,3	0,0	0,5	0,2	0,2	0,6	0,5	0,3	0,4	0,7	0,3	0,1
гуртожиток	2,7	2,2	2,8	1,6	3,4	2,6	2,9	2,9	3,1	2,6	2,9	0,0	2,6	1,9	2,9	2,7	2,8	2,8	2,5	4,0	2,6	3,2
Приватне житло	95,1	95,3	96,2	97,1	95,8	95,3	95,7	93,5	95,6	94,5	92,4	100,0	94,3	95,7	96,4	95,5	94,2	95,2	93,9	95,5	92,8	90,6
Кількість кімнат: у тому числі:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0											
1	14,1	14,6	17,4	13,4	14,8	12,8	13,6	14,4	11,0	14,3	15,3	16,3	16,9	15,5	14,9	12,9	12,8	13,4	13,0	15,6	13,5	16,5
2	35,4	40,0	34,6	35,7	36,4	35,0	35,4	33,0	35,2	33,9	34,5	28,0	39,1	37,5	35,9	35,6	33,8	33,7	34,7	31,6	31,8	38,1
3	34,7	30,6	35,9	35,8	34,2	34,3	32,9	33,5	38,3	35,9	35,3	28,5	35,4	32,4	34,8	33,7	35,5	36,0	37,0	37,3	37,7	32,9
4 і більше	15,8	14,8	12,1	15,1	14,6	17,9	18,1	19,1	15,5	15,9	14,9	27,2	8,6	14,6	14,4	17,8	17,9	16,9	15,3	15,5	17,0	12,5
Житлова пл., кв. м на особу, у тому числі:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0											
до 7,5	10,1	18,3	11,4	10,3	9,6	8,0	11,1	9,7	9,3	8,4	5,5	32,6	15,0	16,5	10,1	9,6	9,4	9,1	8,3	6,2	5,5	5,7
7,5 – 9,0	7,2	10,7	7,6	6,1	9,0	5,1	7,2	6,6	8,6	6,0	4,7	9,0	12,7	8,7	7,5	6,5	7,6	8,0	4,2	5,8	4,1	4,8
9,1 – 13,65	23,4	25,9	23,5	24,2	26,5	24,0	22,1	21,6	23,8	23,4	19,2	30,6	29,9	24,9	24,5	23,1	21,8	24,0	24,9	21,2	14,1	20,1
понад 13,65	59,3	45,1	57,5	59,4	54,9	62,9	59,6	62,1	58,3	62,2	70,6	27,8	42,4	49,9	57,9	60,8	61,2	58,9	62,6	66,8	76,3	69,4

Кількість міських домогосподарств - 11768 тис., у тому числі	24,7	248,8	1207,3	2601,6	2406,7	1760,0	1199,0	817,2	480,3	325,2	697,2
Частки у загальній кількості міських домогосподарств, %	0,2	2,1	10,3	22,1	20,5	15,0	10,1	6,9	4,1	2,8	5,9
Середній розмір домогосподарства, осіб	2,96	2,32	2,23	2,04	2,11	2,12	2,04	2,03	1,91	1,87	1,86

Джерело: [6]

В містах проживають 11768 тис., або 69,3% усіх домогосподарств. З іншого боку, в окремих квартирах, комунальних квартирах та гуртожитках проживають 50,9%, тобто 8643 тис. домогосподарств. Домогосподарства 1-3 груп за рівнем середньодушових загальних доходів (до 1200 грн) проживають переважно у сільських населених пунктах в окремих будинках та їх частинах (81,3% – 58,2% відповідно). Попри те, в окремих квартирах проживають 208,31 тис., або 1,78% домогосподарств вказаних груп, три і більше кімнат загалом мають 690,56 тис., або 5,9% домогосподарств вказаних груп, житлову площу понад 13,65 кв.м – 714,9 тис., або 6,1% домогосподарств (табл. 2.8).

Таблиця 2.8

Відносно кращі житлові умови вразливих груп домогосподарств у загальній кількості міських домогосподарств

Житлові умови домогосподарств	Відсотків усіх домогосподарств у децильних групах		Відсотків домогосподарств у групах за рівнем середньодушових загальних доходів				
	1	2	Всі до 1200		до 480	481-840	841-1200
Окрема квартира	3,56	4,25	208,31	1,78	4,62	86,58	117,11
3 і більше кімнат	4,54	4,80	690,65	5,86	13,76	109,4	567,4
Житлова площа понад 13,65 кв. м на особу	4,51	5,75	714,9	6,07	6,97	105,49	602,44

Джерело: розраховано автором на основі [11]

Перейдемо до аналізу стану житлового фонду і фінансових потреб на його збереження і утримання у базисному періоді.

В Україні налічувалося 240 тис. багатоквартирних житлових будинків загальною площею 492,3 млн кв. м (за іншими даними того ж Мінрегіону України - 79,7 тис. будинків²).

На 01.01.2014 року було створено 16917 ОСББ, що складає лише 7% кількості будинків, 71,6 млн кв. м загальної площі, або 14,5% площі багатоквартирного житлового фонду.

² За матеріалами презентації Міністра Мінрегіону України Г.Темника 13.01.2014 року «Попередні підсумки виконання завдань у сфері житло-комунального господарства за 2013 рік та перспективи на 2014 рік».

ОСББ створені переважно у нових багатоповерхових будинках. За подальше утримання цих будинків формально повністю відповідають мешканці-власники. Разом з тим, потреби у фінансуванні капітальних ремонтних заходів ще не на часі, тому перспективна платоспроможність власників не визначена. Управителі, на жаль, не здійснюють перспективне планування капітальних ремонтів і оцінку відповідних фінансових потреб.

На стимулювання створення існуючих ОСББ у неновому житловому фонді шляхом утеплення 700 будинків спрямовано всього 40 млн грн державних коштів, або 57 тис. грн на один будинок. При таких витратах на багатоквартирний житловий фонд необхідно буде виділити ще 12,7 млрд грн. У 2014 році на цілі створення ОСББ було заплановано 100 млн грн, але у бюджеті вони були відсутні.

Потреба подальшого капітального ремонту інших конструктивних елементів таких будинків не є віддаленою перспективою для їхніх мешканців і складатиме проблему масштаби якої також не визначені, як і платоспроможність мешканців-власників.

Середній тариф на житлові послуги зростає щорічно за останні чотири роки в середньому на 9,5% і склав у 2013 р. 1,71 грн/кв. м, що покривало лише 94% собівартості послуг і не враховувало зносу та інвестиційної складової для забезпечення відтворення житлового фонду. Тобто додаткові кошти для доведення тарифу до поточної окупності склали на весь багатоквартирний житловий фонд 650 млн грн на рік. При цьому борги населення підприємствам житлового господарства склали 2,3 млрд грн. *Таким чином, можна було прогнозувати, що якщо тариф на житлові послуги та відповідне фінансове навантаження на домогосподарства суттєво зростатимуть, аби покрити необхідні поточні та капітальні витрати, то і борги населення також зростатимуть.*

Альтернативою є перенесення частини витрат на державний та місцеві бюджети. У цій сфері стан наступний.

У 2013 році на фінансування капітальних заходів у житловому господарстві було витрачено усього 954 млн грн., з них на ліфтове господарство – 204 млн грн, оснащення будинків приладами обліку - 61,2 млн грн, ремонт покрівель - 398 млн грн, тепломодернізацію будинків – 47,4 млн грн. Крім того, у житловому фонді за державні кошти було виконано ремонт опалювальних систем у 68,6 тис. будинків, ремонт систем гарячого водопостачання у 27,7 тис. будинків, ремонт систем холодного водопостачання та водовідведення у 53 тис. будинків.

Попри це, з 94,8 тис. ліфтів непрацюючими є 3 тис., а з терміном експлуатації понад 25 років – 50,4 тис. Тобто, 56% ліфтового господарства потребує ремонту і заміни. Якщо за 2013 рік проведено поточний ремонт 2,9 тис., а капітальний ремонт і заміну 0,6 тис. ліфтів, разом – 3,7%, на що спрямовано 204 млн грн, або 58 тис. грн на один ліфт, то з такими темпами процес оновлення займе 17,4 роки, не враховуючи нові потреби, що виникатимуть у процесі зношення ліфтів. Виходячи з середньої вартості ремонту, орієнтовні потреби у коштах для оновлення ліфтового господарства складають 2,895 млрд грн. На 2014 рік із запиту на 200 млн грн ніяких сум виділено не було.

Загалом, приладами обліку води та теплової енергії з регуляторами температури оснащено 32% будинків.

У 2013 році за кошти місцевих бюджетів та інших джерел встановлено 2780 засобів обліку на загальну суму 61,2 млн. гривень. Засобами обліку холодної води фактично оснащено 48 927 будинків, або 30% від потреби; гарячої води - 8 835 будинків, або 22,3 % від потреби; теплової енергії та регуляторами температури - 35 371 будинків, або 34,7% від потреби.

Відповідно до Державної програми активізації розвитку економіки на 2013-2014 роки [12] на загальну суму 1053,4 тис. гривень передбачено закупівлю лічильників за рахунок держави та їх встановлення за рахунок місцевих бюджетів. Загалом 60 млн грн, необхідних на ці цілі у проекті бюджету на 2014 рік були відсутні.

Потреби у ремонті покрівель визначені для 10038 будинків, проведено ремонт у 1654 будинках на суму 398 тис грн, або 240 тис. грн. на один будинок³. Не відремонтованими залишилися 83,5% визначених будинків. Для завершення ремонтів такими ж темпами знадобиться понад 6 років, не враховуючи нових потреб, або необхідно вкласти в оновлення 2,012 млрд грн. На 2014 рік Мінрегіон України визначив власну потребу в обсязі 1010 млн грн, які передбачено спрямувати на ремонт 3218, модернізацію 494 і заміну 119 ліфтів, а також капітальний ремонт 2214 покрівель. Додатково за рахунок Програми активізації розвитку економіки 2013-2014 рр. пропонувалося виділити ще 5400 млн грн, які спрямувати на модернізацію 298 і заміну 4402 ліфтів, а також капітальний ремонт 4786 покрівель. Але ці кошти у бюджеті 2014 виявилися відсутні.

Як видно, державна підтримка галузі відставала від потреб, що призвело до пришвидшення руйнації житлового фонду. Це робить доцільним можливу концентрацію ресурсів не за галузевими пріоритетами, а з урахуванням платоспроможності домогосподарств.

2.2. Зростання комунальних тарифів, падіння платоспроможності споживачів і недоліки моделі пільг та субсидій для балансування ринку житлово-комунальних послуг

Після 2014 року тарифи на комунальні послуги природних монополій постійно зростали, що обґрунтовувалося підвищенням цін на енергоресурси і

³ За іншими даними, потребувало ремонту 7808 покрівель будинків, за 11 місяців 2013 року відремонтовано 2654 покрівель житлових будинків, що становить 34 % від потреби. На зазначені роботи було витрачено 149,77 млн. гривень, або 56,5 тис. грн на один будинок (джерело – Інформаційно-аналітична довідка про попередні підсумки виконання завдань у галузі житлово-комунального господарства за 2013 рік та перспективи на 2014 рік до колегії 26.12.2013.

необхідністю інвестицій підприємств в оновлення їхньої інфраструктури (рис. 2.2). Тим не менше, дотепер це на ліквідувало накопичені потреби.

Доходи та загальне споживання в останні роки, як відомо, змінилися у гіршу сторону. Так, за нашим аналізом, середньомісячні загальні доходи одного домогосподарства за 9 місяців 2016 р. склали 5852 грн. Міське домогосподарство отримувало у середньому за місяць 5842 грн, сільське – 5871 грн. У середньому на одного члена домогосподарства еквівалентні загальні доходи становили 2773 грн на місяць, у міських домогосподарствах – 2809 грн, у сільських – 2706 грн.

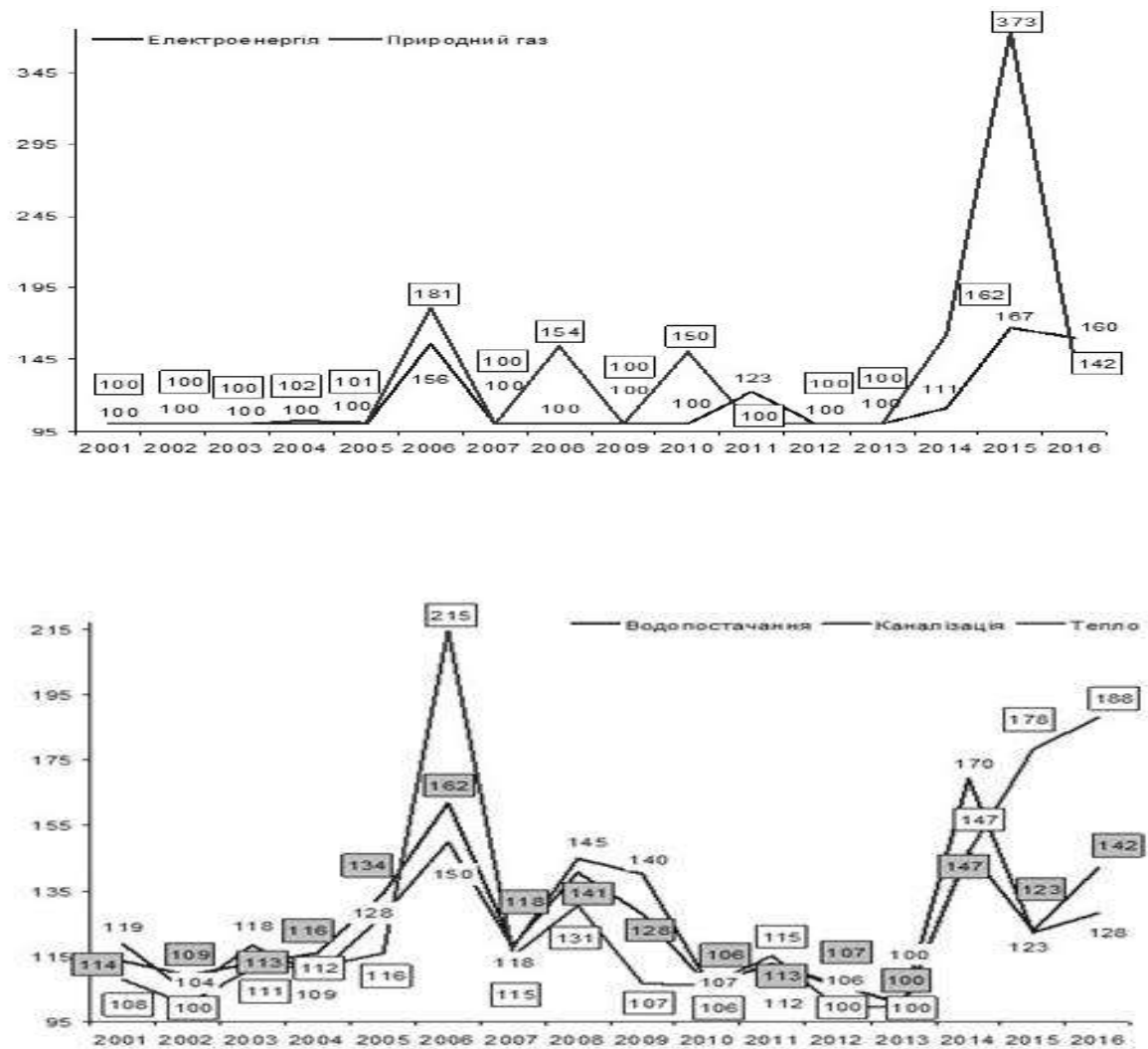


Рисунок 2.2. Динаміка комунальних тарифів

Джерело: <http://ua-ekonomist.com/15283-hto-stoyit-za-pdvischennyam-tarifv.html>

У результаті фінансове навантаження на домогосподарства стрімко зросло у рази, але не за рахунок належного утримання власного житла. У табл. 2.9 наведені такі дані про підвищення вартості послуг.

Таблиця 2.9

Порівняння вартості комунальних послуг у 2014 та 2017 рр.

	Одиниця виміру	2014	2017	Зростання, разів
Центральне опалення	грн за Гкал	253	1345	5,3
	грн за кв. м	3,1	31,3	10,1
Гаряче водопостачання	грн за куб. м	16,24	77,6	
Електроенергія	коп. за кВт. год			
	-до 100 кВт. год	30,8	90	2,9
	-100-600 кВт. год	41,9	168	4,0
	-понад 600 кВт. год	134	168	1,3
Газопостачання			6,879	
	грн за куб. м до 2500 м ³ на рік	0,7254 (0,7980)		6,3 (5,7)
	-з (без) лічильників до 6000 м ³ на рік	1,0980 (1,2078)		
	- з (без) лічильників до 12000 м ³ на рік	2,2482 (2,4732)		
	перевищує 12000 м ³ на рік			
	- з (без) лічильників	2,6856 (2,9541)		

Джерело: <http://www.epravda.com.ua/cdn/cd1/2016/05/novi-tarifi-jkh-i-kalkulyator/>

За даними Держстату України, середньомісячні сукупні ресурси одного домогосподарства за 9 місяців 2016 р. склали 6015 грн і зросли порівняно з січнем–вереснем 2015 р. на 19% (рис. 2.3).

Ресурси одного члена домогосподарства у середньому становили 2851 грн. Суттєве подорожчання вартості житлово-комунальних послуг та стрімке зростання загальної суми субсидій, призначених домогосподарствам (у 3,9 раза), обумовили структурні зміни в сукупних ресурсах домогосподарств.

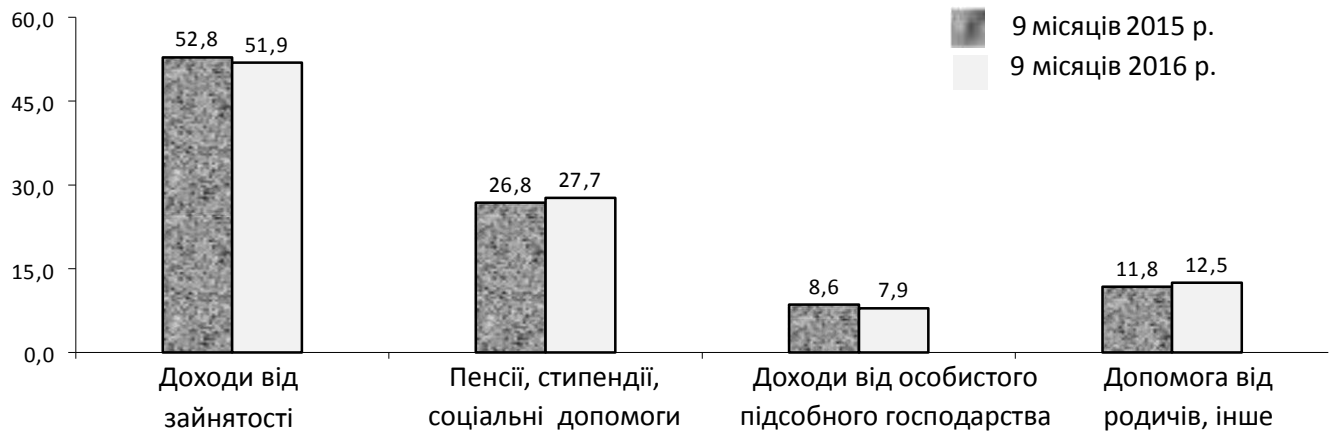


Рисунок 2.3 . Структура сукупних ресурсів домогосподарств %

Джерело: Держстат України

Середньомісячні сукупні витрати одного домогосподарства за 9 місяців 2016 р. склали 5576 грн, і зросли порівняно із січнем–вереснем 2015р. на 17%. Сукупні витрати одного члена домогосподарства у середньому становили 2643 грн на місяць. Домінуючу частину витрат домогосподарств становили споживчі витрати (93%).

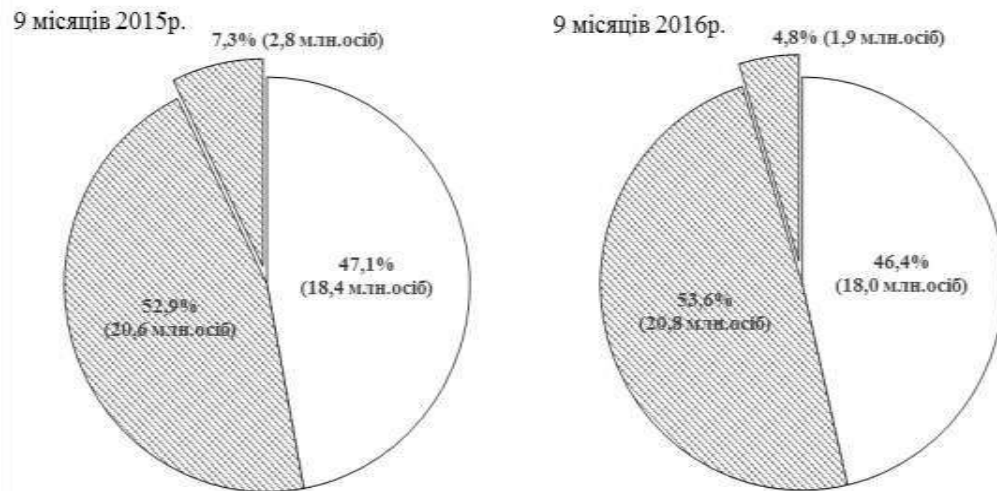
У структурі витрат домогосподарств оплата житла, комунальних продуктів та послуг становила майже 13% (711 грн на місяць), що в 1,4 раза більше, ніж у січні–вересні 2015 р. У міських домогосподарствах частка цих витрат складала 14% (780 грн), у сільських – 11% (569 грн), що відповідно в 1,3 та в 1,8 раза більше. Зростання частки, яку домогосподарства витрачали на оплату житла, комунальних продуктів та послуг, пов'язано зі зростанням цін на послуги водопостачання (на 29,7%), електроенергію (на 63,4%), газ (на 19,4%), гарячу воду та опалення (на 74,4%).

Розмір отриманих пільг та субсидій на оплату житла, комунальних продуктів та послуг у розрахунку на одне домогосподарство становив 222 грн на місяць, або майже третину витрат на оплату житла, комунальних продуктів та послуг. Ця частка зросла порівняно з відповідним періодом 2015 р. у 4,3 раза.

Серед міських домогосподарств розмір отриманих пільг та субсидій становив 186 грн (24%), сільських – 298 грн (52%). Порівняно з січнем–

вереснем 2015р. р озмір цих пільг та субсидій збільшився в середньому у 7 разів, серед міських домогосподарств – у 5 разів, серед сільських – у 12 разів.

Масштаби бідності за абсолютним критерієм за доходами зображені на рис. 2.4.



- Частина населення із середньодушовими еквівалентними загальними доходами у місяць вище фактичного прожиткового мінімуму (небідні за абсолютним критерієм (за фактичним прожитковим мінімумом) за доходами)
- ▣ Частина населення із середньодушовими еквівалентними загальними доходами у місяць нижче фактичного прожиткового мінімуму (бідні за абсолютним критерієм (за фактичним прожитковим мінімумом) за доходами)
- ▤ у тому числі частка населення із середньодушовими еквівалентними загальними доходами у місяць нижче законодавчо встановленого прожиткового мінімуму (бідні за абсолютним критерієм (за законодавчо встановленим прожитковим мінімумом) за доходами)

Рисунок 2.4. Рівень бідності населення

Джерело: Держстат України

Відповідно збільшилась заборгованість за житлово-комунальні послуги (табл. 2.10).

Отже, без кардинальних змін щодо державної участі в утримання житла фінансово неспроможні щодо житлового самозабезпечення (будівництва, утримання і ремонту) громадяни можуть складати до 80% і більше мешканців багатоквартирних будинків.

Тарифи на житлові послуги. Інформація Мінрегіону України щодо тарифів на житлові послуги у базовому до подорожчання році та рівень покриття собівартості наведена на рис. 2.5.

Як видно, майже у половині регіонів тариф не покривав навіть поточних витрат, не кажучи про фінансування капітальних ремонтів.

Таблиця 2.10

Стан оплати населенням житлово-комунальних послуг

РЕГІОНИ	Заборгованість населення (січень-лютий 2017 р.)				Рівень оплати населенням з на 01.03.17
	Заборгованість,		Приріст		
	на	на	млн. грн.	%	
Вінницька	110,0	136,9	27,0	24,5%	85,8%
Волинська	43,2	63,8	20,6	47,6%	87,4%
Дніпропетровська	2644,6	3004,3	359,7	13,6%	75,7%
Донецька	1286,8	1323,9	37,1	2,9%	88,5%
Житомирська	178,7	224,9	46,2	25,8%	78,3%
Закарпатська	123,2	124,0	0,9	0,7%	97,0%
Запорізька	868,1	1035,7	167,6	19,3%	77,2%
Івано-Франківська	119,3	147,3	28,0	23,5%	74,5%
Київська	451,2	532,6	81,5	18,1%	84,8%
Кіровоградська	110,4	144,3	34,0	30,8%	70,7%
Луганська	403,6	425,3	21,7	5,4%	75,3%
Львівська	261,1	321,1	60,0	23,0%	87,3%
Миколаївська	260,9	318,1	57,2	21,9%	78,6%
Одеська	831,7	940,5	108,8	13,1%	88,6%
Полтавська	385,8	438,2	52,4	13,6%	86,5%
Рівненська	74,8	96,1	21,3	28,4%	83,2%
Сумська	154,2	165,0	10,8	7,0%	92,3%
Тернопільська	76,7	94,6	17,9	23,3%	80,7%
Харківська	1737,8	2304,6	566,9	32,6%	62,6%
Херсонська	250,4	309,6	59,2	23,6%	70,4%
Хмельницька	73,4	93,2	19,8	27,0%	89,9%
Черкаська	234,5	266,3	31,8	13,6%	87,3%
Чернівецька	77,5	85,3	7,8	10,1%	85,1%
Чернігівська	70,1	92,4	22,4	31,9%	86,5%
м. Київ	2907,4	3495,9	588,6	20,2%	86,0%

Джерело: Держстат України

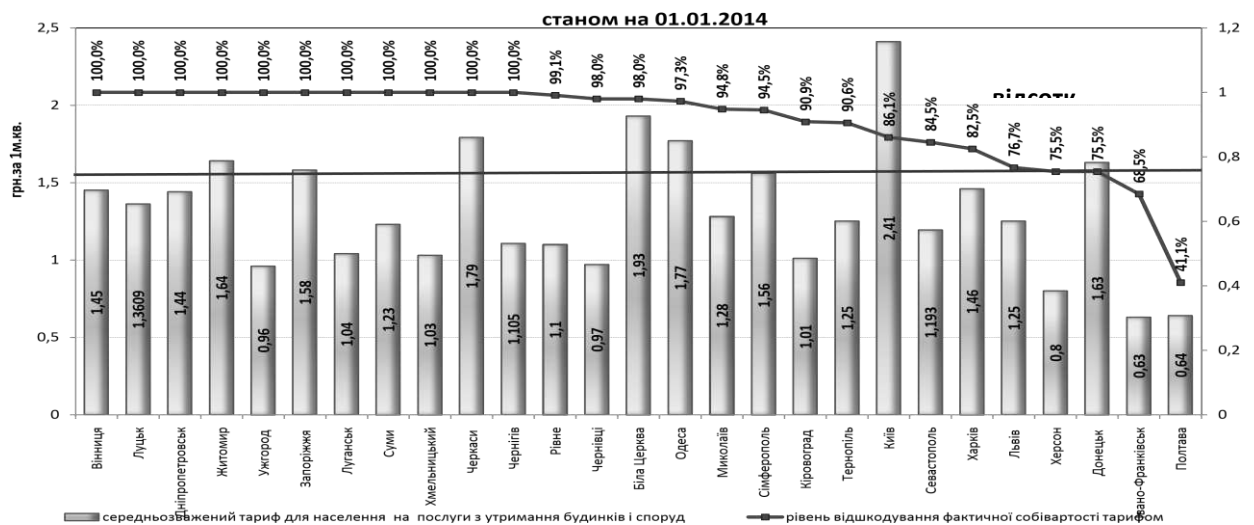


Рисунок 2.5. Середні тарифи (без ПДВ) та рівень відшкодування собівартості утримання будинків і споруд та прибудинкових територій

Джерело: Мінрегіон України

Якщо взяти за основу аналізу середньозважений тариф 1,57 грн/кв.м і середню площу квартири 57 кв. м, то відповідні середньомісячні витрати домогосподарства склали 89,5 грн, і річні – 1074 грн, або до 19 грн/кв. м (разом з ПДВ – 22,8 грн).

В останні роки різкого підвищення тарифів на утримання житла не відбулося (табл. 2.11; 2.12).

Таблиця 2.11

Тарифи на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій

Міста	01.01.2014			01.01.2015		
	Собівартість	Тариф	Відсоток покриття	Собівартість	Тариф	Відсоток покриття
Вінниця	1,45	1,45	100,0	1,64	1,62	98,8
Луцьк	1,17	1,36	100,0	1,63	1,66	100,0
Дніпропетровськ	1,26	1,44	100,0	1,68	1,30	77,4
Житомир	1,56	1,64	100,0	1,56	1,64	100,0
Ужгород	0,93	0,96	100,0	0,95	0,96	100,0
Запоріжжя	1,56	1,58	100,0	2,21	1,52	68,8
Івано-Франківськ	0,92	0,63	68,5	1,23	0,63	51,2
Кіровоград	1,11	1,01	90,9	1,19	1,48	100,0
Львів	1,63	1,25	76,7	2,06	1,93	93,7
Миколаїв	1,35	1,28	94,8	1,54	1,43	92,9
Одеса	1,82	1,77	97,3	2,20	1,77	80,5
Полтава	1,56	0,64	41,1	1,56	0,64	41,1
Рівне	1,11	1,10	99,1	1,22	2,00	100,0
Суми	1,40	1,23	100,0	0,77	1,23	100,0
Тернопіль	1,38	1,25	90,6	1,46	2,00	100,0
Харків	1,77	1,46	82,5	1,88	1,75	93,1
Херсон	1,06	0,80	75,5	1,06	0,80	75,5
Хмельницький	0,93	1,03	100,0	1,10	1,03	93,6
Черкаси	1,65	1,79	100,0	1,83	1,79	97,8
Чернівці	0,99	0,97	98,0	0,99	0,97	98,1
Чернігів	1,05	1,11	100,0	1,14	1,05	92,1
Київ	2,80	2,41	86,1	2,60	2,37	91,2

Джерело: Мінрегіон України

У пошуках виходу з цієї ситуації треба звернутися до відносин власності на житло і обов'язків власників щодо його утримання і ремонтів.

Таблиця 2.12

Чинні тарифи на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій по базових підприємствах

Міста	Затверджені тарифи з ПДВ, грн./ м кв. станом на 1 березня 2017 року				Дата введення тарифів	Середньо- зважений затверджений тариф без ПДВ, грн / кв. м
	7-9-ти поверхові будинки з ліфтом	5-ти поверхові будинки благоустро- єні без ліфта	Частково благо- устроєні будинки	Неблаго- устроєні будинки		
Вінниця	2,49	2,41	2,12	1,18	01.10.2016	2,04
Луцьк	2,88-1,20	2,73-0,43	1,22-0,02	0,51-0,04	01.07.2013	1,65
Дніпро	1,54	1,73	1,87	1,91	01.08.2011	1,58
Житомир	1,93-5,24	1,53-4,87	0,04-3,80	0,01-2,97	18.06.2016	2,27
Ужгород	1,25-1,08	1,22	0,54	0,42	01.02.2009	0,96
Запоріжжя	2,93	2,84	2,34	0,69	01.03.2016	2,40
Ів.-Франківськ	1,74	1,39	1,22	0,96	01.04.2016	1,12
Кропивницький	2,01	1,79	1,18	0,00	06.07.2015	1,48
Львів	1,79	1,58			01.04.2016	1,44
Миколаїв	2,17	1,52	1,47	0,87	01.04.2016	1,50
Одеса	2,13	1,87	0,53		01.10.2008	1,77
Полтава	0,61-1,08	0,58-0,74	0,19-0,69	0,08-0,13	01.03.2008	0,64
Рівне	2,38-5,05	1,25-3,90	0,53-7,23	0,08-3,91	01.03.2017	1,43
Суми	2,66	2,03	2,01	0,10	06.04.2016	1,80
Тернопіль	2,45	2,03	1,63		15.04.2015	2,00
Харків	0,98 - 2,57	1,05-1,55	0,08 -0,94	0,04-0,88	01.01.2012	1,48
Херсон	1,36	1,10	1,01	0,38	24.01.2012	0,80
Хмельницький	2,30	1,74	1,60		01.03.2017	1,70
Черкаси	3,49	2,55	2,10	0,00	01.04.2011	2,47
Чернівці	0,85-1,93	0,87-1,93	0,27-0,83		01.04.2010	0,97
Чернігів	2,72	2,40	0,96	1,04	15.06.2016	2,05
Київ	3,18	2,90	2,91		30.04.2015	2,40
Середньоарифметичне значення						1,56

Джерело: Мінрегіон України

2.3. Урахування потреб у капітальних ремонтах зношених житлових будинків і подальше падіння платоспроможності мешканців-власників

В Україні у 50-60-х роках минулого століття почали індустріально зводитись п'ятиповерхові житлові будинки, які були розраховані на 25-30 років експлуатації, хоча з технічної точки зору могли служити 75 і більше

років. Площа таких будівель сягає сьогодні 72 млн кв. м і у загальному обсязі житлового фонду різних міст України складає 10–40%. Державна політика інтенсивного будівництва житла у 70–80-і роки була спрямована на забезпечення нормативних потреб громадян у житловій площі – 13,65 кв.м на особу. Міста забудовувались 9-ти, 12-ти і більшої поверховості крупнопанельними будинками на вільних, віддалених від центрів міст територіях. Будинки, зведені в той період, відрізнялися від п'ятиповерхових більшою комфортністю, але мали багато недоліків: перш за все, їхні теплоізоляційні характеристики були приблизно у 2-3 рази нижчі за європейські норми. Нормативні терміни експлуатації таких будинків до капітального ремонту складали 25-30 років.

У роки «перебудови» уперше намітилось гальмування введення житла (табл. 2.13).

Таблиця 2.13

Житлове будівництво на території України до здобуття незалежності

Показник	Роки						
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Введено житла, млн кв. м	19,2	20,4	21,3	20,9	19,5	17,5	14,5

Джерело: [13]

Житлове будівництво у незалежній Україні було переведене на ринкові рейки, тобто, його обсяги стали визначатися не стільки соціальною (житловою) політикою держави, скільки демографічними процесами, урбанізацією і платоспроможним попитом громадян при обмеженому використанні, як потім виявилось, деформованих фінансово-кредитних механізмів.

У щорічних витратах на житлове будівництво частка державного та місцевих бюджетів знижувалася і стала складати менше 1% (табл. 2.14).

Порівнюючи показники обсяги вводу площ житла на 1000 осіб в Україні та у інших пострадянських республіках, очевидним є відставання нашої країни (рис. 2.6). Значною мірою це викликане низьким рівнем участі держави у безпосередньому фінансуванні житлового будівництва або у