

ПРОБЛЕМИ ВІДТВОРЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ МІСТ

Н. В. МОЖАЙКІНА, канд. екон. наук, доц.,

доц. кафедри економічної теорії та міжнародної економіки

Д. В. РУДЬ, студ.

Харківський національний університет міського господарства

імені О. М. Бекетова, м. Харків

Відтворення житлового фонду є актуальною проблемою сучасного суспільства, а житлова сфера становить найважливішу частину економіки. Процеси відтворення житлового фонду мають ключове значення для загального успіху економічних реформ і безпосередньо впливають на формування макроекономічних пропорцій і розвитку економіки. Незважаючи на певну сучасну активізацію діяльності держави у напрямку вирішення житлових проблем громадян, слід констатувати збереження значної диспропорції між масштабами існуючої проблеми і наявними позитивними результатами державної житлової політики.

Відтворення житлового фонду – це безперервний процес відновлення і запобігання його передчасного зносу, що включає в себе проектування, будівництво, експлуатацію об'єктів житлового фонду (що супроводжується технічним обслуговуванням і поточним ремонтом), капітальний ремонт, реконструкція або модернізація до повного зношування і знесення будівель. Таким чином, для успішного реформування системи відтворення житлового фонду великого міста в умовах сучасної економіки необхідна розробка і реалізація концепції, яка охоплює всі стадії процесів, що протікають в житловій сфері, і що дозволяє здійснювати ефективне регулювання цих процесів. Процес відтворення житлового фонду багатогранний і охоплює інтереси великого кола суб'єктів, що діють на ринку, і має велике соціальне значення. У зв'язку з цим в управлінні процесом відтворення житлового фонду великого міста виникають певні труднощі.

Житловий фонд поділяється на первинний і вторинний, при цьому кожен з них має свої проблеми в процесі відтворення. Одним з провідних напрямків відтворення житлового фонду на первинному ринку є будівництво. У сучасній економіці будівельні компанії стикаються з недостатньою можливістю використання інвестицій в потрібному обсязі для здійснення житлового будівництва. Банківські інститути неохоче йдуть на видачу довгострокових кредитів, тому що будівельний цикл за своєю природою є досить тривалим. В таких умовах вітчизняні будівельні компанії змушені, як правило, спиратися на інвестування за рахунок коштів населення, що в даний час є основною схемою залучення інвестицій в житлове будівництво. Практичний досвід показує, що подібний спосіб в силу тривалості будівельного циклу має високий ступінь ризику як для громадян, так і для забудовників. Найчастіше дефіцит очікуваних інвестицій призводить до зриву запланованих термінів здачі об'єктів, до подорожчання собівартості будівництва і, отже, до недоотримання забудовниками очікуваного прибутку від реалізації будівельного проекту, що неминуче відбивається на розвитку житлового будівництва в цілому по регіону і по країні. Очевидною перевагою ринку вторинного житла є, перш за все, можливість заселення відразу ж після того, як оформляється продаж квартири, а так само місце розташування і планування, проте комунікації, електрика, системи теплопостачання такого житла давно вичерпали свій ресурс. Тому ця частина житлового фонду давно потребує реконструкції, але до сих пір не відпрацьований механізм його ефективного відтворення.

Аналіз результатів житлового будівництва і сформованої системи планування його розвитку дозволяє зробити висновок, що житлова політика більшою мірою спрямована більш на вирішення тактичних завдань і не на реалізацію довгострокової стратегії. А проблема регулювання фізичного зносу основних фондів, забезпечення на цій основі сталого розвитку житлово-комунального господарства (ЖКГ) в рамках територіально-локалізованої системи не знайшла належного вирішення.

Є різні методи і концепції її рішення, однак виникають певні труднощі на шляху їх реалізації, найчастіше ці труднощі викликані браком фінансування.