

**Національна академія наук України
Інститут демографії та соціальних досліджень імені М.В. Птухи**

**ЖИТЛОВІ УМОВИ НАСЕЛЕННЯ: ЧИННИКИ, СУЧАСНИЙ
СТАН І ПОЛІТИКА РЕГУЛЮВАННЯ**

КИЇВ – 2020

УДК 365:[005.33+33.053]

Автори:

Л.М. Черенько, С.В. Полякова, В.С. Шишкін, В.С. Заяць, Ю.Л. Когатько, О.А. Васильєв, А.Г. Реут, Ю.А. Клименко, Т.В. Новосільська

Рецензенти:

чл.-кор. НАН України, д-р екон. наук, старш. наук. співроб., заступник директора з наукової роботи, завідувач відділу демографічного моделювання та прогнозування Інституту демографії та соціальних досліджень імені М.В. Птухи НАН України

О.М. Гладун

д-р екон. наук, проф., Заслужений діяч науки і техніки України, голов. наук. співроб. Інституту демографії та соціальних досліджень імені М.В. Птухи НАН України

В.М. Новіков

д-р екон. наук, проф., заступник директора з наукової роботи Інституту економіки промисловості НАН України

О.Ф. Новікова

Затверджено до друку Вченою радою Інституту демографії та соціальних досліджень імені М.В. Птухи НАН України (протокол від 26.06.2020 № 7)

Житлові умови населення: чинники, сучасний стан і політика регулювання / Л.М. Черенько, С.В. Полякова, В.С. Шишкін, В.С. Заяць, Ю.Л. Когатько, О.А. Васильєв, А.Г. Реут, Ю.А. Клименко, Т.В. Новосільська; Нац. акад. наук. Укр., Ін-т демогр. та соц. дослідж. ім. М.В. Птухи. — Електронне видання. — Київ, 2020. — Об'єм даних 3,91 Мб.

ISBN 978-966-02-9309-0 (PDF)

У монографії було реалізовано принципово новий підхід в дослідженні житлових умов як економічної категорії на перетині наук, зокрема, в контексті архітектури житлових будівель та гуманітарних аспектів життєдіяльності суспільства. В історичній ретроспективі узагальнено основні теорії та концепції в яких житлові умови розглянуто як складову добробуту; обґрунтовано основні детермінанти формування житлових умов на різних етапах розвитку суспільства та в сучасних умовах. Здійснено оцінку складових житлових умов населення України, зокрема у порівнянні з країнами ЄС, визначено специфіку та чинники формування стандартів житла. Було розроблено спеціальний методичний інструментарій, який дозволяє оцінити ступінь позбавлення в житлових умовах та визначити потребу в забезпеченні належних житлових умов, що стали підґрунтям для розробки наукових рекомендацій щодо вибору пріоритетних напрямів житлової політики.

Монографія розрахована на фахівців із соціальної економіки та політики, працівників державного управління, викладачів, аспірантів, студентів економічних та інших гуманітарних спеціальностей.

УДК 365:[005.33+33.053]

ISBN 978-966-02-9309-0 (PDF)

© Інститут демографії та соціальних досліджень імені М.В. Птухи НАН України, 2020

© Л.М. Черенько, канд. екон. наук, старш. наук. співроб., С.В. Полякова, канд. екон. наук, старш. наук. співроб., В.С. Шишкін, канд. екон. наук, старш. наук. співроб., В.С. Заяць, канд. екон. наук, старш. наук. співроб., Ю.Л. Когатько, к.геогр.н., старш. наук. співроб., О.А. Васильєв, канд. екон. наук, А.Г. Реут, канд. екон. наук, Ю.А. Клименко, Т.В. Новосільська, 2020

ЗМІСТ

ВСТУП	4
01. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ЖИТЛОВИХ УМОВ НАСЕЛЕННЯ	7
1.1. Житлові умови як економічна категорія	7
1.2. Детермінанти житлових умов в історичній ретроспективі	35
1.3. Розвиток житлових умов в контексті соціально-демографічних процесів	48
02. ЧИННИКИ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВИХ УМОВ В УКРАЇНІ	70
2.1. Економічні передумови	70
2.2. Демографічна складова	82
2.3. Природно-кліматичні та екологічні умови	94
2.4. Розвиток інфраструктури	109
2.5. Вплив технологій будівництва на житлові умови	124
2.6. Суб'єктивні фактори формування житлових умов	140
03. КІЛЬКІСНІ ТА ЯКІСНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИТЛОВИХ УМОВ НАСЕЛЕННЯ УКРАЇНИ	149
3.1. Сучасний стан та проблеми функціонування житлового фонду України	149
3.2. Комфортність житла	156
3.3. Інфраструктура населених пунктів	168
04. ОБҐРУНТУВАННЯ НАПРЯМІВ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ	181
4.1. Оцінка потреби щодо покращення житлових умов населення України	181
4.2. Оцінка доступності купівлі та оренди житла для населення	195
4.3. Політика покращення житлових умов: міжнародний досвід та уроки для України	209
4.4. Вибір пріоритетних напрямів житлової політики	217
ВИСНОВКИ	226
ПЕРЕЛІК ДЖЕРЕЛ ПОСИЛАННЯ	233
ДОДАТКИ	244

ВСТУП

В Україні як спадок від радянського минулого вкоренилися низькі стандарти житлових умов населення – недостатня забезпеченість житловим простором та незадовільна якість житлових приміщень. Незважаючи на позитивну динаміку щодо забезпеченості житловою площею та кількістю кімнат в середньому на особу, Україна має значно вищі у порівнянні з країнами ЄС рівні перенаселеності житлових приміщень, особливо коли йдеться про сім'ї з двома та більше дітьми. В той же час, підвищення рівня комфортності помешкань відбувається надзвичайно низькими темпами: за умови їх збереження не варто очікувати на суттєві зміни в найближчому десятилітті.

Враховуючи сучасну ситуацію щодо розвитку житлових умов, фінансової спроможності та налаштованості населення на їх покращення власними силами, а також виходячи з оцінки перспективних змін в рівні доходів та уявленнях суспільства щодо стандартів житла, можна припустити, що розвиток житлових умов в найближчі десятиліття не вийде на новий рівень, а збереже ті занизькі темпи, які спостерігалися в останні десять років. Таким чином, без перегляду основних складових державної політики та без визначення принципово нових засад та пріоритетних напрямів вирішення житлової проблеми Україна може ще більше віддалитися від європейських стандартів життя.

Дослідження житлових умов та обґрунтування напрямів житлової політики стають дедалі більш актуальними, проте залишаються малопоширеними серед наукових розробок. Складність проблематики обумовлюється її взаємопов'язаністю з дотичними питаннями суміжних наук, насамперед, особливостями архітектури житлових будівель та технологій будівництва житла, з одного боку, та аспектами гуманітарних наук, як то соціологія, геоурбаністика, культурологія, з іншого.

Відсутність нормального за суспільними уявленнями житла негативно впливає як на самопочуття людини в суспільстві, її задоволеність життям, можливість створити сім'ю, народити дітей, так і безпосередньо на стан фізичного здоров'я, підвищує ризики потрапляння до категорії бідних, соціальної ізоляції та соціального відторгнення. Крім того, незабезпеченість житла сучасними зручностями, особливо засобами комунікації, істотно звужує можливості саморозвитку та самореалізації, доступу до дистанційної зайнятості та навчання, а отже, знижує шанси для підвищення рівня та якості життя. Всі ці наслідки поширення незадовільних житлових умов загострюють соціально-демографічні проблеми, погіршуючи врешті решт соціальне середовище.

Важливість дослідження проблеми забезпечення належних житлових умов суттєво зростає на даному етапі соціально-економічного розвитку, коли активно розвиваються процеси децентралізації. Розширення повноважень регіонів у прийнятті рішень та кола обов'язків щодо забезпечення належних житлових умов населення, висуватиме нові виклики, особливо для найменш спроможних територіальних громад. За таких умов, від обґрунтованого вибору пріоритетів житлової політики на місцях залежатиме успішність досягнення нових стандартів життя населення країни в цілому.

Отже, метою даної монографії є виявлення основних детермінант житлових умов населення, визначення їх впливу на соціально-демографічні та соціально-економічні процеси, що стане підґрунтям для розробки напрямів житлової політики в Україні.

В роботі було реалізовано принципово новий підхід в дослідженні житлових умов як економічної категорії на перетині з технічними та гуманітарними науками. В основу розробки нових теоретичних підходів дослідження житлових умов покладено: 1) визначення основних детермінант житлових умов та специфіки їх еволюції; 2) аналіз соціальних процесів, в ході яких відбувається трансформація світогляду людини та модифікуються її потреби; 3) виявлення технологічних та архітектурних особливостей житлових будівель в контексті потреб населення. В результаті визначення основних детермінант житлових умов як складової добробуту доведено, що стрімке зростання чисельності населення є основним демографічним чинником, який на глобальному рівні впливав на житлові умови в історичній ретроспективі.

Узагальнено основні теорії та концепції, в яких житлові умови населення визначаються як складова добробуту, на основі чого здійснено класифікацію економічних теорій за часовими межами та ліберальними або соціальними акцентами щодо задоволення потреб населення в житлі. На перетині наук визначено специфіку житлового будівництва на різних етапах еволюційного розвитку суспільства в контексті потреб населення у соціально прийнятних житлових умовах, з урахуванням його технологічних та архітектурних особливостей. В контексті архітектурної складової було досліджено сучасні технології будівництва як фактор формування житлових умов, виявлено їхні переваги та недоліки, з ранжуванням технологій будівництва житла за вартістю.

В роботі досліджено сучасний стан житлового фонду України з оцінкою основних тенденцій його розвитку, а також визначено та обґрунтовано чинники формування житлових умов населення в Україні. В контексті економічних чинників визначено роль фінансово-економічної ситуації в країні у формуванні спроможності населення покращити житлові умови власними силами.

Запропоновано визначення категорії «житлові умови населення» як невід’ємної складової добробуту, що забезпечує задоволення однієї з базових потреб людини на індивідуальному рівні та на рівні громади. Таке визначення дало змогу окреслити об’єкт дослідження (як сукупність елементів соціальної інфраструктури, що знаходяться у межах пішохідної доступності від помешкання), а також визначити місце і роль житла у ієрархії потреб населення: як необхідної умови для задоволення не лише фізичних потреб, потреби в безпеці та соціалізації, але й важливої умови визнання та самореалізації (два верхніх щаблі потреб).

Здійснено оцінку позбавлення в житлових умовах та визначено потребу в забезпеченні належних житлових умов, відповідно до спеціально розробленого стандарту. На основі проведених оцінок побудовано рейтинги доступності житла для різних доходних груп, що може слугувати інструментом для розробки обґрунтованих пропозицій до напрямів житлової політики. Крім того, здійснено розрахунок вартості задоволення потреб населення в доведенні житлових умов до визначеного стандарту на основі оцінок вартості оренди житла та підведення основних комунікацій.

На основі теоретичних узагальнень та проведених аналітичних досліджень розроблено наукові рекомендації щодо вибору пріоритетних напрямів житлової політики на середньо- та довгострокову перспективу. На основі встановлених детермінант житлових умов, визначення особливостей їх еволюції та трансформації запропоновано стратегічні напрями та основні вектори житлової політики. Основний акцент житлової політики – на сприянні в оренді житла, шляхом поступового створення «банків житла» на муніципальному рівні або розгортанні масового зведення орендного житла за спрощеними технологіями.

Монографію підготовлено авторським колективом під науковим керівництвом кандидата економічних наук Черенько Л. М., до складу якого увійшли:

канд. екон. наук Васильєв О. А. (п. 1.1, п. 2.1), канд. екон. наук Заяць В.С. (п. 1.1, п. 2.5, п. 3.1), Клименко Ю. А. (п. 1.1, п. 2.6, п. 3.2), канд. геогр. наук Когатько Ю. Л. (п. 1.2, п. 2.3, п. 4.1), Новосільська Т. В. (п. 4.3), канд. екон. наук Полякова С. В. (п. 1.1, п. 1.2, п. 2.4, п. 3.3, п. 4.3), канд. екон. наук Реут А. Г. (п. 1.3, п. 4.2, п. 4.3), канд. екон. наук Черенько Л. М. (вступ, п. 4.4, висновки), канд. екон. наук Шишкін В. С. (п. 1.3, п. 2.2, п. 3.2, п. 4.3).

01. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ЖИТЛОВИХ УМОВ НАСЕЛЕННЯ

1.1. Житлові умови як економічна категорія

1.1.1. Підходи до визначення поняття «житлові умови» та його складові

Наявність житла виступає об'єктивно необхідною умовою підтримки життєдіяльності людини. Протягом усього періоду еволюції людства змінювались функції житла, способи будівництва, обладнання житла, проте потреба у ньому залишається актуальною у будь-якому суспільстві незалежно від рівня добробуту громадян. Необхідність мати житло виступає чинником, що спонукає людину до продуктивної діяльності.

Спроби визначити місце і роль житла у ієрархії потреб і поведінкових мотивів привели до виникнення теорій мотивації поведінки людини. Найбільш відомою є теорія американського психолога А. Маслоу, одного із засновників гуманістичної психології. Згідно з А. Маслоу, людські потреби розташовуються у вигляді ієрархії. Іншими словами, появи однієї потреби звичайно передують задоволення іншої, більш нагальної. Маслоу визначає п'ять наборів цілей, які він називає базовими потребами. До них він відносить: фізіологічні потреби (повітря, вода, їжа, сон тощо), потреба в безпеці (фізичній і моральній, працевлаштуванні, сім'ї, здоров'ї, власності, заощаджень), потреба в приналежності (дружбі, любові, сім'ї, коханні), потреба в задоволенні почуття власної гідності (самоповазі, повазі до інших, повазі від інших) і, нарешті, потреба в самоактуалізації (потреба особистого вдосконалення; проявляється через мораль, творчість, визнання фактів, відсутність упередженості). Перші дві групи об'єднані у первинні, три наступних – у вторинні потреби.

Наявність / відсутність житла тією чи іншою мірою визначає можливість та створює умови для задоволення потреб усіх рівнів, при цьому на двох нижніх рівнях піраміди вплив житлових умов є прямим та найбільш інтенсивним. Людина як біологічна істота потрапляє під дію фундаментальних біологічних законів, що визначають фізіологічні процеси її життєдіяльності. Так, у сучасному суспільстві доволі важко уявити можливість задоволення фізіологічної потреби у сні поза житлом, чи то власним, чи орендованим, постійним, тимчасовим, але обладнаним відповідним чином (рис. 1.1).

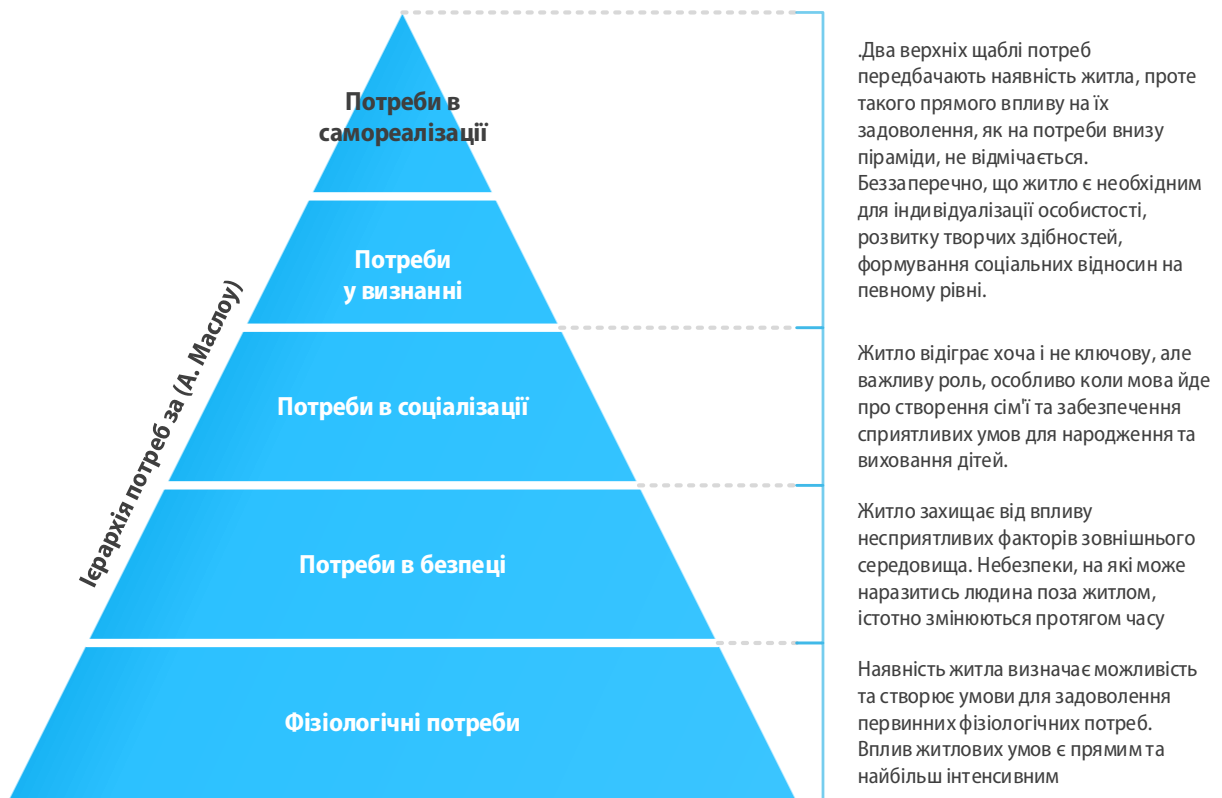


Рис. 1.1. Роль житлових умов у задоволенні потреб людини

Джерело: розроблено автором.

Не менш вагомою є роль житла у задоволенні потреби у безпеці, що розміщена на другому щаблі ієрархії. Звичайно, небезпеки, на які може наразитись людина поза житлом, істотно змінюються протягом часу, проте і нині, скажімо, криміногенна ситуація у більшості країн світу є такою, що людині, особливо у темну пору доби, безпечніше перебувати у житлі, аніж на вулиці. Таким чином житло захищає від впливу несприятливих факторів зовнішнього середовища.

У задоволенні потреби в приналежності житло відіграє хоча і не ключову, але важливу роль, особливо коли мова йде про створення сім'ї та забезпечення сприятливих умов для народження та виховання дітей. Сам по собі інститут сім'ї уже передбачає спільне проживання у помешканні, тому за його відсутності задоволення цієї потреби істотно ускладнюється і часто навіть унеможлиблюється.

Два верхніх щаблі потреб передбачають наявність житла, проте такого прямого впливу на їх задоволення, як на потреби внизу піраміди, не відмічається. Беззаперечно, що житло є необхідним для індивідуалізації особистості, розвитку творчих здібностей, формування соціальних відносин на певному рівні.

Ієрархічна природа цих потреб або цілей означає, що «домінантна мета монополізує свідомість і певним чином стимулює і організує різні здатності організму, потрібні для її

досягнення. Менш насущні потреби мінімізуються або навіть забуваються і заперечуються» (Maslow A., 1943) [1].

В той же час, Маслоу допускав, що можуть бути винятки з цього ієрархічного розташування мотивів. Він визнавав, що певні творчі люди можуть розвивати і виражати свій талант, не дивлячись на серйозні труднощі і соціальні проблеми. Також є люди, чії цінності і ідеали настільки сильні, що вони готові скоріше переносити голод і спрагу або навіть померти, ніж відмовитися від них.

Нарешті, А. Маслоу припускав, що деякі особистості можуть створювати власну ієрархію потреб завдяки особливостям своєї біографії. Наприклад, люди можуть віддавати більший пріоритет потребам поваги, а не потребам любові і приналежності. Таких людей більше цікавить престиж і просування по службі, а не інтимні стосунки або сім'я. В цілому, однак, чим нижче розташована потреба в ієрархії, тим вона сильніша і має більший пріоритет.

Ключовим моментом в концепції ієрархії потреб А. Маслоу є те, що потреби ніколи не бувають задоволені за принципом «все або нічого». Потреби частково збігаються, і людина одночасно може бути мотивована на двох і більше рівнях. Вчений зробив припущення, що середня людина задовольняє свої потреби приблизно такою мірою: на 85 % – фізіологічні, на 70 % – безпеки і захисту, на 50 % – в любові і приналежності, на 40 % – самоповаги і на 10 % – самоактуалізації (Maslow A., 1970). До того ж потреби, що з'являються в ієрархії, виникають поступово. Люди не просто задовольняють одну потребу за одною, але одночасно частково задовольняють і частково не задовольняють їх. Слід також зазначити, що не важливо, наскільки високо просунулася людина в ієрархії потреб: якщо потреби більш низького рівня перестануть задовольнятися, людина повернеться на даний рівень і залишиться там, поки ці потреби не будуть достатньою мірою задоволені.

Теорія А. Маслоу неодноразово піддавалась критиці через її недостатнє підтвердження на практиці. Згодом вона була модифікована іншим дослідником – К. Альдерфером, який виділяв три категорії потреб: 1) в існуванні, фізичному здоров'ї і благополуччі; 2) у взаємозв'язках, взаєминах з іншими людьми; 3) у зростанні, пов'язані з прагненням до особистого розвитку, розширення компетенцій. За Альдерфером, житло належить до першої категорії потреб, вони наближено відображають перших два рівні на піраміді Маслоу. Однак, на відміну від Маслоу, Альдерфер стверджував, що люди можуть переміщатись за ієрархією як нагору, так і вниз у залежності від здатності задовольняти потреби.

У різні періоди вченими розроблено й інші теорії мотивації, що ґрунтуються на потребах, вони різняться за способами групування потреб та наповненням груп, проте твердження про первинність потреби у житлі не піддається сумніву у жодній з теорій.

Потребу у житлі можна розглядати як з об'єктивної, так і суб'єктивної точок зору. Як об'єктивна необхідність вона виступає тоді, коли в особи відсутнє житло, що здатне забезпечити умови для задоволення, перш за все, первинних потреб людини як біологічної істоти. Суб'єктивне відчуття задоволеності чи незадоволеності житлом виникає в результаті порівняння наявного житла із культурними нормами проживання в конкретному суспільстві у конкретний період часу. Невідповідність цих норм і реальних умов проживання і викликає усвідомлення житлової проблеми та спонукає особу до конкретних дій щодо її задоволення.

Слід зазначити, що суб'єктивне усвідомлення потреби у житлі з визначеними кількісними та якісними параметрами більшою мірою, ніж об'єктивна потреба, залежить від процесів суспільного розвитку, зміни оточуючого природного середовища, житлового середовища, рівня добробуту як у суспільстві в цілому, так і конкретної особи чи сім'ї, зміни статусу особи у суспільстві та інших факторів, що в сукупності спонукають людину до пошуку механізмів та засобів для її задоволення.

Житлові умови є важливою складовою рівня життя населення, вони формують певне комфортне середовище, забезпечуючи найбільш базові потреби людей, насамперед у захисті. Житло у найбільш загальному вигляді представляє собою місце, де хтось мешкає. Власне житлові умови не мають такого однозначного трактування. Підходи до визначення поняття «житлові умови» можна поділити на дві групи: «змістовний» та статистичний. «Змістовний» підхід:

- розгляд житлових умов як якості житла: з вузької точки зору (характеристики, що стосуються безпосередньо житлового приміщення) та з широкої (характеристики навколишнього середовища, екологічна компонента тощо) [2];

- визначення житлових умов через побудову Poor Quality Index (PQI), що охоплює такі групи проблем: електрика, опалення, внутрішня структура житла, ванна кімната, кухня, зовнішня структура, водопостачання та каналізація, ліфт [3];

- з точки зору збереження здоров'я житлові умови розуміються як комплекс матеріальних (витрати на житло, накопичення і зберігання багатства, контрольоване фізичне середовище, захист від непогоди тощо) та психологічних (житло як віддзеркалення власної ідентичності і гордості, місце притулку / безпеки, місце здійснення керівництва, джерело соціального статусу тощо) характеристик [4];

■ житлові умови як важливий елемент рівня життя, що забезпечує базові потреби у захисті, персональний простір, а також необхідний для здоров'я, розвитку дітей, крім того, витрати на житло справляють істотний вплив на бюджет домогосподарства [5].

■ Другий підхід використовують насамперед статистичні організації:

■ визначення житлових умов через низку показників, що стосуються розміру житла, кількості кімнат, рівня перенаселення та недовикористання житлової площі, а також рівня надлишкових витрат на житло [6];

■ розгляд житлових умов через характеристики будівлі, житлового приміщення та обладнання його зручностями (Департамент статистики ООН) [7].

Програма ООН з населених пунктів (Хабітат) розглядає житло в площині прав людини і вводить поняття «достатнього житла», наполягаючи на тому, що його не можна розглядати вузько, а «розцінювати як право на те, щоб жити десь в умовах безпеки, миру та поваги гідності» [8]. Однак основна увага при цьому приділяється не власне житловим умовам, а протидії примусовим виселенням з житла. Тим не менш, Програма досить чітко формулює умови «достатнього житла», вказуючи, що воно має забезпечувати більше, ніж чотири стіни та дах, а саме:

■ гарантованість проживання (житло не є достатнім, якщо мешканцям у певній мірі не гарантується проживання, що забезпечує правовий захист від примусових виселень, переслідування та інших загроз);

■ наявність послуг, матеріалів, зручностей та інфраструктури (житло не є достатнім, якщо його мешканці не мають доступу до безпечної питної води, адекватної каналізації, енергії для приготування їжі, тепла, світла, систем збереження продуктів харчування чи видалення відходів);

■ доступність (житло не є достатнім, якщо його вартість ставить під загрозу можливість здійснення його мешканцями інших прав людини або підриваю цю можливість);

■ придатність житла для проживання (житло не є достатнім, якщо воно не гарантує фізичну безпеку або не забезпечує мешканцям достатню площу, а також захист від холоду, вогкості, спеки, дощу, вітру, інших загроз для здоров'я та ризиків, пов'язаних з дефектами будівництва);

■ фізична доступність (житло не є достатнім, якщо не враховуються конкретні потреби груп, які знаходяться у несприятливому та маргіналізованому стані);

■ місцезнаходження (житло не є достатнім, якщо воно відрізане від можливостей працевлаштування, медичних послуг, шкіл, дитячих закладів та інших соціальних об'єктів або, якщо воно знаходиться у забруднених чи небезпечних районах);

■ адекватність з точки зору культури (житло не є достатнім, якщо при його будівництві не поважається та не враховується культурна самобутність).

Виходячи із таких підходів, можна запропонувати різні елементи бачення житлових умов, коли вони можуть розглядатися або в одному аспекті або в іншому (рис. 1.2).

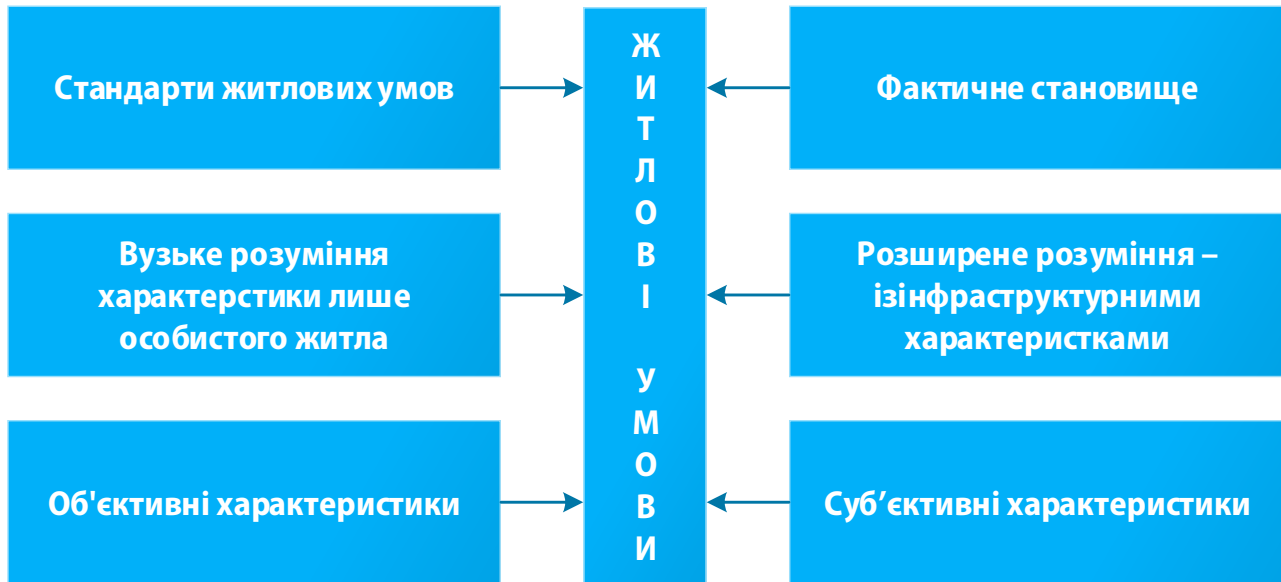


Рис. 1.2. Підходи до визначення поняття «житлові умови»

Джерело: розроблено автором.

1. Відношення до «масштабу» (рівня охоплення) житлових умов.

З одного боку, сприйняття їх лише як характеристик особистого житла; з другого боку, розширене розуміння житлових умов у комплексі з інфраструктурними характеристиками. Можливий поступовий перехід розуміння від першого до другого, тобто, на початку людям важливо мати лише власне якісне житло, в подальшому поняття якості, комфортності поширюється на стан всього будинку, місць спільного користування, прилеглої території, громади тощо.

Інакше кажучи, до визначення поняття «житлові умови» можуть бути застосовані вузький та розширений підходи. У вузькому розумінні житлові умови стосуються лише розміру житлового приміщення, його внутрішньої структури (кількість кімнат, співвідношення житлової та загальної площі, площа кухні тощо), якості житлових характеристик та аспектів внутрішнього середовища (підлога, стіни, стеля, вікна тощо).

Більш широке визначення може включати в себе характеристики зовнішнього середовища / інфраструктури (освітленість вулиць, безпечні вулиці та підходи до будинку,

екологічне становище), можливості домогосподарств впливати на стан житлових умов, їх підтримання на належному рівні (рис. 1.3).

2. Співвідношення стандартів житлових умов та реального становища у суспільстві.

Можлива ситуація, коли існуючі у суспільстві стандарти житлових умов є ліпшими порівняно із дійсним становищем житла більшості населення. В цьому випадку спостерігається бажання населення «підтягувати» власні житлові умови до вищого рівня. Наприклад, в сучасних умовах загальноприйнятим можна вважати наявність холодного та гарячого водопостачання, каналізації. Відповідно, навіть у сільській місцевості (населення якої найбільш консервативне в плані зміни умов проживання) останнім часом спостерігається зростання кількості житлових приміщень, обладнаних такими зручностями.

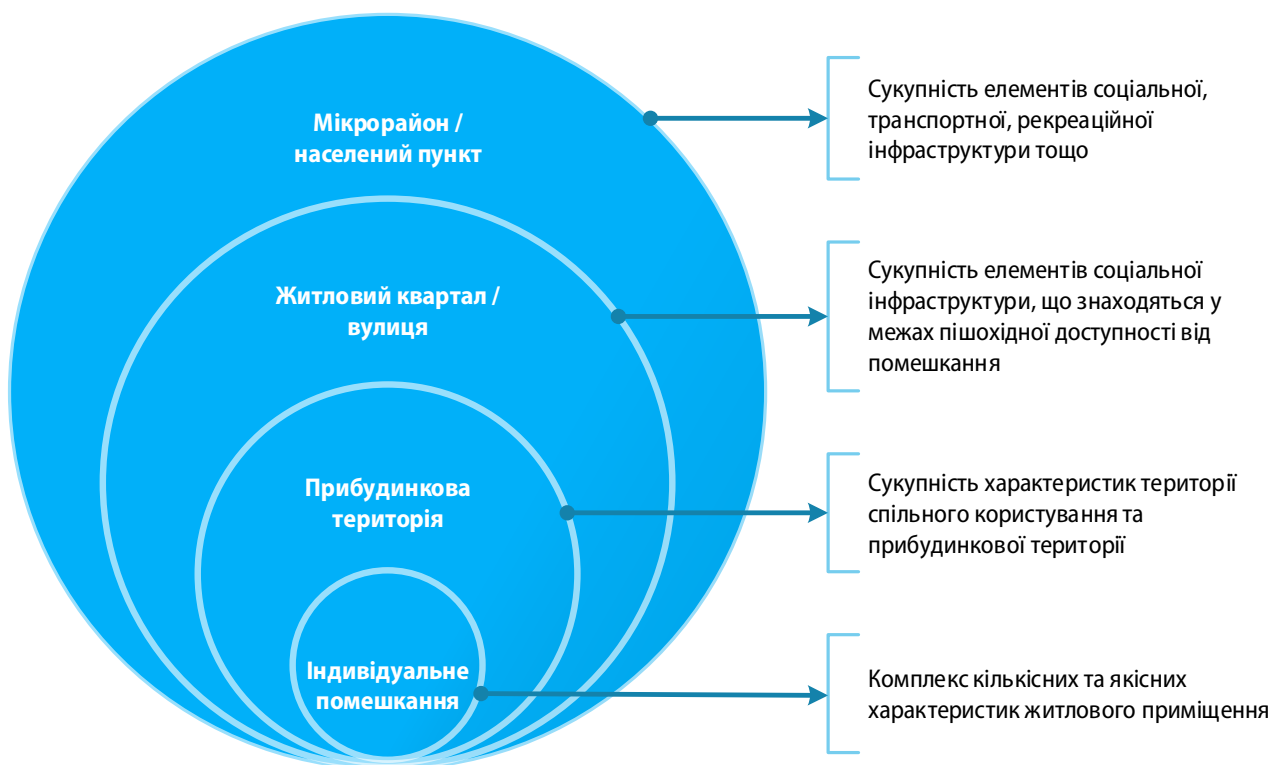


Рис. 1.3. Розширення розуміння житлових умов

Джерело: розроблено автором.

З другого боку, зміни у фактичних житлових умовах можуть впливати на зміну усталених стандартів. Так, масове будівництво та введення в експлуатацію будинків з індивідуальними квартирами, що розпочалося на межі 1950-1960-х років, призвело до того, що з часом населення перестало вважати нормальним проживання у комунальних квартирах. Крім того, ці будинки

сформували й нові стандарти щодо зручностей, оскільки вони в обов'язковому порядку обладнувалися центральним опаленням, холодним водопостачанням, каналізацією, ванною.

На зміну стандартів можуть здійснювати вплив зовнішні чинники. Так, після 1990-го року значна частка населення здійснювала поїздки за кордон і мала можливість ознайомитися з умовами проживання більш розвинутих країн. Відповідно, після повернення вони, отримавши досвід, намагалися змінювати власні житлові умови, наближуючи їх до закордонних стандартів. Поширення такої практики сприяло і зміні тих стандартів, які побутували у суспільстві.

Західне суспільство ґрунтується на свободі особистості, певному егоїзмові, одним з наслідків чого є необхідність в особистому просторі, що спричинило й формуванню певних стандартів у житлі, коли кожна доросла особа має окрему кімнату. В Україні ж, навпаки, поширеною була практика проживання в одному будинку декількох сімей, пов'язаних родинними стосунками; із ростом урбанізації більшість міських мешканців жили у комунальних квартирах та, пізніше, у невеликих окремих квартирах невеликої площі та з малою кількістю кімнат. Відповідно, у західноєвропейських країнах порівняно з Україною значно нижчий рівень перенаселення житла (рис. 1.4).

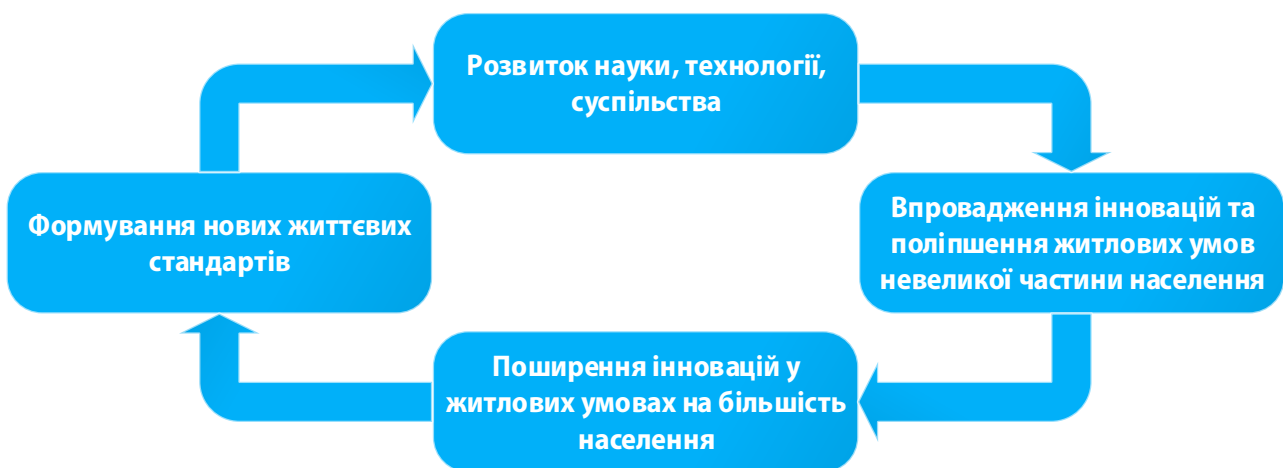


Рис. 1.4. Розвиток житлових умов та життєвих стандартів

Джерело: розроблено автором.

Той чи інший стан житлових умов значною мірою є наслідком розвитку науки, технологій та суспільства. Так, досліді окремих науковців з електрикою у XIX столітті врешті-решт призвели до того, що саме вона стала єдиним і зручним засобом освітлення та головним джерелом енергії в побуті. Інтенсивне зростання міських поселень у XIX та XX століттях спричинило необхідність побудови водогонів та каналізації, щоб уникнути антисанітарії, яка була основним чинником поширення інфекційних хвороб у минулому. Відкриття у хімії та фізиці щодо властивостей хімічних елементів та їх сполучень дали змогу створювати безліч різноманітних матеріалів, завдяки чому

істотно змінилися підходи до будівництва, стало можливим спорудження комфортного та безпечного житла практично у будь-якій місцевості. Отже, практичне застосування наукових відкриттів та технологічних розробок, серед іншого, в житловому будівництві призводило до змін житлових умов у бік їх покращення. Як правило, такі зміни поширювалися поступово. Наприклад, електричне освітлення (як всередині приміщень, так і вуличне) спочатку впроваджувалося у столицях та найбільших містах і лише згодом, і дуже поступово, поширювалося на менші населені пункти. З часом електричне освітлення стало невід'ємним атрибутом сучасного житла, перетворившись таким чином на життєвий стандарт.

3. Співвідношення об'єктивних та суб'єктивних (психологічних) характеристик житла.

Безумовно, об'єктивні характеристики житла є визначальними, саме вони знаходяться в основі формування прийнятних умов проживання. Місцевість, в якій знаходиться будинок, його вік, матеріали стін, даху, підлоги тощо є важливими з точки зору рівня комфортності помешкання. Наявність водогону, каналізації, ванної кімнати є необхідними елементами, без яких неможливо уявити сучасне житло. Кількість житлових кімнат та інших приміщень, їх розмір, співвідношення загальної та житлової площі характеризують можливості та статок домогосподарства. При цьому слід зазначити, що набір об'єктивних характеристик не є сталим, може змінюватися з часом або відрізнятися на різних територіях та країнах. В Україні досі існують істотні відмінності в житлових умовах, притаманних більшості помешкань у містах та у сільській місцевості: якщо наявність каналізації та водогону є необхідним та звичайним атрибутом міських помешкань, то для сільських це скорше рідкість. З другого боку, якщо в середині XX ст. далеко не всі українські села були охоплені електропостачанням, то тепер це є нормою. Кондиціонер в українських житлових помешканнях не надто поширений і є ознакою скоріше не необхідності, а розкоші, в той час як, наприклад, в США він є звичайним атрибутом житла вже декілька десятиріч.

Однак також важливим є не тільки об'єктивні характеристики, а й суб'єктивні, тобто, як мешканці сприймають житло, в якому проживають. З цієї точки зору можна вивчати, як мешканці ставляться до власного житла як місця, що надає їм безпеку; наскільки воно відповідає їх самоідентичності, чи відповідає їх бажанням та очікуванням, дає їм уявлення про власний соціальний статус. Одні й ті самі об'єктивні умови різними людьми можуть сприйматися неоднаково – когось вони задовольняють, а комусь можуть здаватися недостатніми (наприклад, відповідно до соціального статусу). Не менш важливими суб'єктивними характеристиками є ставлення до сусідів, бажання або небажання приводити в дім гостей (якщо здається, що умови

проживання недостатньо гарні, а змінити їх через певні обставини неможливо, то люди можуть соромитися показувати їх іншим людям), відчуття некомфортності у помешканні тощо.

Навряд чи можна вважати, що більшу важливість мають об'єктивні чи суб'єктивні характеристики житла, скоріше слід говорити про їх взаємодоповнення. Навіть якщо з об'єктивної точки зору житло є цілком сучасним та комфортним, але мешканці з певних причин відчують себе в ньому незатишно, то в такому випадку неможна казати про нормальні та прийнятні умови проживання.

Отже, житлові умови можуть бути визначені як невід'ємна складова добробуту, що забезпечує задоволення базових потреб людини, як на індивідуальному рівні, так і на рівні громад.

1.1.2. Місце житлових умов в економічній теорії

В загальноекономічному розумінні житлові умови являють собою певну сукупність основних кількісних і якісних характеристик житлового фонду, а також особливостей його формування і використання, що відображають важливі аспекти якості життя населення та досягнутий рівень задоволення потреби у житлі з боку різних категорій населення.

Сформовані науковою думкою визначення житлових умов, обґрунтування їх функціональної ролі у забезпеченні добробуту акцентують увагу на різних аспектах і ґрунтуються на різних вихідних положеннях та категоріях, серед яких майновий статус населення, його нерухоме майно, ринок житла та послуг житлово-комунального господарства. Спільним є те, що житлові умови населення завжди розглядаються як вагома характеристика в системі рівня та якості життя населення. Відмінності у трактуванні житлових умов обумовлені здебільшого різним тлумаченням структурних характеристик власне самого рівня життя.

За розширеного трактування рівня життя, що визначається фактично рівнем споживання духовних та матеріальних благ та послуг, житлові умови доцільно розглядати як базисний елемент, що уможливорює таке споживання і водночас є невід'ємною складовою споживання цих матеріальних благ. За звуженого розуміння сутності рівня життя, що визначається лише особистими доходами населення, житлові умови доцільно досліджувати лише як умову, необхідну для їх формування. Переваги першого підходу є очевидними, оскільки життєвий рівень населення залежить, з одного боку, від способу виробництва, який характеризується відносинами власності, рівнем розвитку матеріальної бази суспільства, сфери послуг та суспільної продуктивності праці, а з іншого, – від способу життя, що визначається загальними проявами життєдіяльності людини, а саме: величиною потреб у різних життєвих благах та можливістю їх задоволення, враховуючи пропозиції товарів та послуг на ринку та реальні доходи населення.

Представники класичної школи (зокрема, У. Петті) пов'язували проблему рівня життя з трудовим доходом робітника, який повинен був забезпечити йому лише задоволення певних мінімальних споживчих потреб [9]. При цьому власне житлові умови життя не розглядались як самостійний чинник, що істотно впливає та визначає досягнутий рівень життя. Аналогічний підхід спостерігається у теоріях засновника французької школи фізіократів Ф. Кене, яким було вперше розроблено концепцію відтворення та розподілу створеного у суспільстві продукту в інтересах основних верств населення [10]. Відомий економіст Є.Ф. Шумахер, розглядаючи нагальну проблему рівня життя і бідності, у наукових працях підкреслює також пріоритетність характеристик доходу і акцентує на значній диференціації населення за його величиною, на

поширення бідності, хоча на його думку товар і багатство мають вторинне значення відносно людського життя [11].

Становлять науковий інтерес розробки в межах теорії добробуту, здійснювані представниками неокласичної економічної школи (зокрема, А. Маршаллом), які акцентували увагу на тому, що саме людина забезпечує економічний і соціальний розвиток, вона є кінцевою метою створення багатства країни на основі оптимального і ефективного режиму використання ресурсів. За ринкової економіки конкуренція призводить до нерівномірності у розподілі сукупних доходів, тому необхідно формувати державний механізм, спрямований на забезпечення добробуту на основі доступності до освітніх і медичних послуг. Іншим представником неокласичної економічної школи В. Парето досліджено специфіку формування добробуту суспільства і здійснено пошук його максимуму. Важливим є висновок про те, що будь-який перерозподіл ресурсів не може істотно поліпшити стан певного суб'єкта, не погіршивши при цьому становище іншого. І навіть оптимальний варіант розподілу цих ресурсів не гарантує соціальної справедливості.

Прибічниками неокласичної економічної школи (Г. Седжвік) доведено, що держава повинна відігравати активну роль у формуванні добробуту населення через механізми розподілу новоствореного продукту, не розповсюджуючи їх на сферу виробництва. Досліджуючи природу конфлікту, що нерідко виникає між приватними та суспільними інтересами, він підкреслює можливі протиріччя, що можуть виникнути між вигодою поточного моменту та потребами наступних поколінь. Значну увагу він приділив дослідженню неекономічних чинників добробуту.

У XX ст. розроблено нові теорії обмеження бідності, поглиблено розроблення теорії добробуту та справедливого розподілу (представники Дж. Кейнс, Дж. Роулз, П. Самуельсон, У. Беверідж, Дж. Гелбрейт, А. Сен), в яких, на жаль, не відображено яким чином ці соціально-економічні явища впливають на основні складові рівня життя, насамперед житлові умови населення. Відомий економіст Дж. Кейнс як ідеолог активного державного регулювання економіки стверджував, що бідність пригнічує економічну активність, за таких умов трудящі впадають у апатію, що істотно погіршує їх матеріальне становище [12]. Програма його дій передбачала значне зростання державних видатків та балансування бюджетних коштів з орієнтацією на досягнення повної зайнятості населення. На його думку нерівність стимулює недостатній сукупний попит і тим самим посилює збідніння населення.

Принципово інший ракурс дослідження рівня життя і житлових умов як його складової запропонував представник теорії справедливості Дж. Роулз, який розглядав процес перерозподілу доходів як можливе страхування від бідності через високий рівень оподаткування

для підтримки бідних верств населення [13]. Основним результатом державної політики перерозподілу доходів на користь бідних має стати зростання середнього класу. Аналогічної думки про те, що перерозподіл національного доходу є засобом упередження бідності, додержувались інші вчені економісти, які в механізмі державного регулювання вбачали по суті панацею від багатьох негараздів і проблем. Хоча існували протилежні думки, згідно з якими відповідальність за бідність була покладена на індивідуума.

Для теорій, запропонованих у свій час К. Марксом, характерно обґрунтування рівня життя і відповідно житлових умов, виходячи із досягнутого рівня розвитку продуктивних сил країни, структури суспільного виробництва та його ефективності. Необхідно зазначити, що таке розуміння надалі розвивалось і поглиблювалось радянськими вченими-економістами, які вважали виробництво основним детермінантом рівня життя, а індикатор валового національного чи внутрішнього продукту на душу населення – головною його характеристикою. За таким підходом увагу акцентовано на впливі окремих чинників, а не на взаємозв'язку між складовими в межах рівня життя, тобто доходами, житловими умовами, поточним споживанням, майновим статусом.

Особливістю наукових досліджень в межах цього підходу було встановлення тісних залежностей між рівнем життя та якісними параметрами трудових ресурсів, їх мотивації до ефективної праці з урахуванням нарощування споживчих можливостей, у тому числі і за рахунок покращення житлових умов. Для цього періоду наукових досліджень характерно домінування визначень рівня життя як сукупності головних характеристик споживання, причому таке розуміння було закладено не лише в наукові тлумачення, але й в інструментарій міжнародної статистичної інформації та в роботу міжнародних організацій [14]. Недостатню увагу до розгляду житлової проблеми в контексті рівня життя ми пов'язуємо з тим, що саме поточні або реальні доходи населення вважали головною його якісною ознакою.

Надалі у зв'язку з диференціацією понять рівень життя, його якість та спосіб життя науковці виокремлюють все більше елементів, що їх характеризують; спостерігається поступовий перехід від акценту на поточному споживанні до визнання надзвичайно важливими інших потреб людини в різних сферах життєдіяльності – сфері культури, репродуктивної поведінки, суспільно-політичної діяльності. Визнається, що рівень життя включає: основні показники грошових доходів, що характеризують їх обсяги, структуру та основні напрями використання; показники диференціації розподілу грошових доходів населення; показники соціального забезпечення і соціальної допомоги; житлові умови та житловий фонд. Отже, розуміння важливості житлових умов тісно пов'язано з еволюцією наукових поглядів на природу чинників, що обумовлюють і

формують рівень життя населення будь-якої країни. У сучасних дослідженнях це повноцінна складова життєвого рівня населення. Основні акценти дослідження житлових умов як складової добробуту наведено в таблиці 1.1.

Таблиця 1.1. Дослідження житлових умов як складової добробуту в економічних теоріях

Меркантилісти	Розглядають добробут та створення належних житлових умов через примноження багатства країни, зокрема зростання зовнішньо-торгівельного балансу
Класична економічна теорія	Зростання добробуту та формування житлових умов пов'язують з нагромадженням капіталу, зростанням зайнятості та продуктивності праці
Марксистська економічна теорія	Обґрунтовує залежність добробуту та житлових умов від рівня розвитку продуктивних сил, структури суспільного виробництва та його ефективності
Неокласична економічна теорія	Економічний добробут може бути оцінений у грошовому еквіваленті, соціальний – у життєвих благах (умови праці та відпочинок, забезпеченість житлом, довкілля тощо). Поліпшення добробуту і житлових умов відбувається через розподіл новоствореного продукту
Маржиналісти	Добробут населення та його житлові умови знаходяться під впливом ринкової економіки як рівноважної системи
Кейнсіанство	Формування добробуту та якісні зміни в житлових умовах обумовлені активністю держави у цій сфері та ефективністю державних регуляторів
Неокейнсіанство	Зміни в добробуті спричинені чинниками, що формують економічну динаміку та зростання
Посткейнсіанство	Добробут залежить від взаємодії процесів нагромадження, зайнятості і споживання
Монетаризм	Зростання або зниження добробуту залежить від темпів нарощування грошової маси, які в свою чергу змінюють зайнятість та обсяги виробництва
Неоінституціоналізм	Зміни у житлових умовах залежать здебільшого від кожного індивідуума, який персонально несе відповідальність за власний добробут

Джерело: розроблено автором.

Житло в деяких теоріях. Під час еволюційних змін істотно змінюються і уявлення про форми і якість житла, його основне функціональне призначення і комфортність. Першопричиною цих змін є виробничі відносини, притаманні різним соціально-економічним системам, які безпосередньо відображалися і в житлових відносинах як відносинах між людьми в процесі виробництва і присвоєння житлових благ. Саме зміна типу виробничих відносин обумовлювала відповідні зміни і в житлових відносинах та житлових умовах.

Науковий інтерес до житлових проблем як важливого об'єкта наукових досліджень з'явився в Західній Європі в першій половині XIX ст. не лише внаслідок зростання промисловості (в тому числі й виробництва житла), а й загостренням соціально-економічних протиріч в суспільстві внаслідок формування нового соціального класу – пролетаріату. У вітчизняній економічній науці інтерес до дослідження житлових проблем проявився на початку XX ст.. Активізувався цей напрям досліджень наприкінці XX ст., коли трансформаційні зрушення у виробничих відносинах в країні безпосередньо торкнулись житлових відносин. Відповідно до цього сформувалися дві основні житлові концепції: ліберальна і соціальна (рис. 1.5).

Ліберальна житлова концепція ґрунтується на принципах економічного лібералізму, основи якого були закладені А. Смітом і Д. Рікардо. В її основі – принцип задоволення потреби в житлі через його придбання як товару на ринку згідно з платоспроможністю його покупців. Ліберальна концепція виходить з можливостей саморегулювання ринкової економіки і обмеженого втручання держави в ринкові процеси, в тому числі на ринку житла.

В основу соціальної житлової концепції покладено принцип розподілу житла як соціального блага відповідно до потреби в ньому – з одного боку, та вимог соціальної рівності – з іншого. Ця концепція передбачає значну відповідальність держави за рівень задоволення потреб суспільства в житлі за його безпосередньої участі в процесі розподілу житла як економічного блага.

Відповідно ліберальну і соціальну житлові концепції покладено в основу формування і функціонування двох основних типів житлових систем: заснованої на ринкових механізмах задоволення потреби в житлі і на механізмах державного забезпечення житлом.



Рис. 1.5. Житлові умови як складова добробуту в економічній теорії (ліберально-соціальні акценти)

Джерело: розроблено автором.

Дослідження житла в сучасний час. Досить активно досліджувати житлові умови почали в 80-90 рр. XX століття.

Berry (1986 p.) розглядає систему надання житла як певну узагальнену підсистему товарного виробництва, в якій праця є товаром, і можливість отримати доступ до житла залежить від доходу працівника. В його дослідженнях встановлено залежність того, як класова належність визначає рівень доступу до житла. Harvey акцентує увагу на нерівних можливостях різних класів щодо придбання житла.

Bassett and Short's стверджують, що під впливом ідей марксизму основна увага в наукових дослідженнях була зосереджена на об'єктивному характері житла як історичній, економічно і соціально обумовленій конструкції. Особливий акцент зроблено на взаємозв'язку системи класових відносин і житлового будівництва (Кастельс у 1977 р; Harvey у 1978-1985 pp.), а володіння житлом забезпечує певні переваги.

Аллен & Герні (1997 р.) наприкінці XX століття вважали, що дослідження проблем житла не є академічною дисципліною у зв'язку з відсутністю необхідного методологічного апарату; відповідно до цього не сформовано концептуально визначені теорії житла. Основна увага була сфокусована здебільшого на проблемах здійснюваної житлової політики. Вони вважали, що науковці, які зацікавлені у дослідженні проблем житла, мають застосовувати саме існуючі теорії, тісно пов'язані з житловою політикою, для трактування феномену житла.

Представник неокласичної школи Пітер Кінг здійснив чітке розмежування категорій житло та житлова політика. Він розглядав приватне житло в контексті конкретної діяльності, в якій ми використовуємо житло для задоволення наших цілей і реалізації інтересів. Житлова політика наразі характеризує процес виробництва, споживання та управління житловим фондом, її спрямованість реалізується на локальному, регіональному або національному рівні. Проте власне житло розглянуто як узагальнену категорію, що визначається певними стандартами. Отже, у контексті житлової політики власне житло повинно досліджуватись як певний агрегований об'єкт. Становить науковий інтерес підхід, згідно якого житло являє собою екзистенціальний і соціально-емоційний простір [Using Theory or Making Theory: Can there be Theories of Housing? 2009].

Kemeny J. (1992 p.) стверджував, що дослідження проблем житла повинно обмежуватись вузьким емпіризмом. Він вважав, що створення самостійних теорій є недоречним і фактично означало б, що житло є об'єктом, відмінним від інших соціальних об'єктів. З його погляду необхідно використовувати соціальну теорію в дослідженні природи житлових явищ в контексті загальних проблем формування і розвитку соціальної сфери. Таким чином, при дослідженні

актуальних проблем житла необхідно взаємодіяти з концепціями і теоріями, які були поширені в соціології, політиці та економіці.

Somerville (1994 p.) здійснив класифікацію сучасних досліджень житла на 4 основні категорії:

- трактування житлової політики в термінах процесу прийняття рішень державними агентами та їх установами; доведено, що установи працюють незалежно для ефективного формування житлової політики;
- гіпотетико-дедуктивне трактування, згідно з яким основні суб'єкти (ті, хто приймають рішення) визначають і спрямовують свої дії відповідно до змін в основних структурних факторах;
- реалістичне трактування, згідно з яким основний акцент зроблено на реальних відносинах між основними взаємодіючими сторонами;
- культуралістичні пояснення підкреслюють важливість культурного значення реальності, використовуючи дискурсивний підхід.

Теорія пристосування житла (housing adjustment theory) (Morris і Winter, 1975, 1978, 1998) адаптована в дослідженнях Lee (2010 p.). Основні положення цієї теорії широко застосовуються в дослідженнях для обґрунтування переваг того чи іншого житла та прийняття необхідних рішень (Steggell, Біндер, Davidson, Vega, Hutton і Rodecap, 2003). Важливим є виявлення взаємозв'язків між індивідуальними особливостями конкретної особи, житлом, яким вона володіє, і сусідами в рамках соціального контексту (Morris і Вінтер, 1978). Згідно з положеннями цієї теорії, коли житло не відповідає встановленим нормам, виникає нормативний дефіцит житла, який визначається як розрив між поточним житлом і нормативним. За умов виникнення такого дефіциту задоволеність домогосподарства житлом є низькою і члени домогосподарства формують певні норми поведінки житлової пристосованості.

Відповідно до основних положень цієї теорії житлові норми (наприклад, статус володіння) і обмеження (низький рівень доходів та освіти) є основними детермінантами, що визначають можливості пристосування домогосподарств до змін житлових умов.

Особливості житла як споживчого блага, товару та капіталу. Житло як споживче благо. Житло являє собою благо, що має максимальну користь, яка визначається його споживчими властивостями як здатності задовольняти потреби людини. Водночас житло – це економічне благо з відносною рідкістю.

Оскільки житло задовольняє первинні потреби людини, можна стверджувати, що житло виконує біологічні та соціальні функції. Важливо, що житлове середовище здатне істотно впливати на поведінку людини, формувати особистість та мотивацію його поведінки. Важливою

функцією житла є регулювання міжособистісних відносин; це важливий соціальний індикатор, що відображає соціальний статус його власника [15].

Функції житла та потреба людини в ньому відмінні в різних соціально-економічних умовах. Зокрема, в умовах соціалізму житло виконувало функції регулювання поведінки людей [16]. Певні складнощі з купівлею, продажем та орендою житла обумовлювали залежність людей від держави. Згідно з концепцією «соцрозселення» кожен новий населений пункт виникав як наслідок організації нового виробництва. Нерідко житло використовувалося як засіб прикріплення населення до місця роботи та засіб примусу населення до праці [17].

«Під кінець XX століття, людина вже відчувала себе елементом штучного середовища, оточена спорудами і залежала від них» [18].

Таким чином, можна стверджувати, що житло як споживче благо задовольняє потреби людини як елемента біосфери, соціосфери і техносфери.

Житло як товар. Становлення економічних відносин, пов'язаних з розвитком торгово-обмінних процесів, призвело до виникнення розуміння житла як товару, тобто воно набуло нових властивостей. З одного боку, функції житла визначають його корисність і цінність в очах потенційних покупців, а з іншого житло стає все більш складним товаром, що вимагає все більших витрат праці (табл. 1.2).

Таблиця 1.2. Особливості житла як споживчого блага, товару та капіталу

Функції житла	Особливості житла
Житло як споживче благо	■ благо тривалого користування ■ благо індивідуального і громадського користування ■ може бути використано тільки за місцем знаходження ■ універсальне і багатофункціональне благо – задовольняє цілий комплекс потреб індивідуума і домогосподарства ■ різноманітне за споживчими властивостями ■ вимагає для підтримки споживчих властивостей додаткових суспільно-необхідних витрат
Житло як товар	■ тривалий технологічний (виробничий) цикл ■ обмеженість рамками локального (регіонального) ринку ■ зменшення вартості товару в міру збільшення терміну служби і ступеня зносу ■ багаторазовість угод з одним об'єктом протягом його життєвого циклу, в тому числі на інвестиційній стадії ■ тривалий період експозиції товару (період між початком продажу і його реалізацією) ■ відносно низька ліквідність житла як товару ■ високі транзакційні витрати ■ неможливість імпортування та експортування товару в силу його іммобільності
Житло як капітал	■ висока капіталомісткість житла ■ висока надійність як інвестиційного активу ■ невисока ліквідність як інвестиційного активу (в порівнянні з іншими інвестиційними активами: депозитами, цінними паперами, активними основними фондами) ■ тривалі терміни окупності інвестицій

Джерело: побудовано автором за даними [19].

Представники класичної політичної економії розглядають товар як єдність його споживчої вартості (здатності задовольняти потреби споживача) і мінової вартості (кількості необхідних затрат праці).

Маржиналістська економічна школа (Ф. Візер, У.С. Джевонс, Л. Вальрас, К. Менгер, В. Парето та ін.) розглядає товар з позицій його корисності для споживача. Саме корисність товару висувається в якості його основної характеристики.

Інакше поглянути на товар дозволила теорія ринкової рівноваги А. Маршалла. Вони вважають, що рівноважна ціна як компроміс між витратами виробника (пропозиція) і корисністю товару (попит) зв'язала воедино витратний і корисний підхід до визначення вартості товару.

Житло як багатство та капітал. Житло виконує функцію багатства, оскільки це матеріальне благо, яким індивідуум володіє на правах приватної власності і яке може бути передане і обмінюване [15]. Функція житла як капіталу полягає в тому, що воно може виступати джерелом доходу для людини або сім'ї. Житло може розглядатися як капітал, тобто як вартість, що приносить додаткову вартість [11].

1.1.3. Категорія житлових умов на перетині наук

Розвиток архітектури та технологій будівництва житла в контексті житлових умов.

Актуалізація проблем житлового будівництва у європейських країнах відбулась у ХІХ ст. внаслідок інтенсивного зростання і розширення промислового сегменту економіки. Спочатку ці проблеми розглядались лише у суспільно-політичному розрізі, а надалі – у широкому соціально-економічному контексті. Науковий інтерес до економічних і соціальних проблем розвитку житлового будівництва з боку вітчизняної науки виявився у ХХ ст. у зв'язку із змінами у системі виробничих відносин.

Під впливом суспільних еволюційних змін поступово трансформуються уявлення про економічно доцільні напрями розвитку будівництва, якість житла, його основне функціональне призначення і рівень комфортності. Першопричиною цих змін є трансформації виробничих відносин, притаманні різним соціально-економічним системам, які безпосередньо впливають на житлові відносини між людьми в процесі виробництва і присвоєння цих благ. Саме зміни природи і характеру виробничих відносин обумовлювала відповідні зрушення в напрямках, формах і традиціях житлового будівництва.

За загальноприйнятими визначеннями архітектура (грец. *архіτεκτονική* — будівництво) є наукою і мистецтвом проектування будівель, а також власне система будівель та споруд, які формують простір, сприятливий для життєдіяльності людей відповідно до законів краси [20]. Конструктивні, функціональні та естетичні параметри сучасної архітектури, насамперед її користь, міцність та краса тісно взаємопов'язані між собою. Від їх поєднання значною мірою залежать естетичність архітектурних споруд.

Виникнення архітектури відбулось у первіснообщинному ладі у період пізнього палеоліту (близько 10 тисяч років до н.е.). Саме тоді з'явились перші житлові споруди і навіть цілі поселення.

Розвиток держав обумовив появу міст як центрів управління, торгівлі та ремісничого виробництва. Активно накопичувався будівельний досвід, про що свідчили масивні конструкції, зведені з використанням значних витрат фізичної праці та ускладненням принципів композиції будівельних споруд [21].

Наступний етап розвитку архітектури обумовлений здебільшого досягненнями техніки і технологій, а також домінуючими художніми смаками. Архітектура світу починає розвиватись у різноманітних стилях, формах та трендах.

За епохи Стародавнього Риму громадські та житлові споруди мали втілювати могутність імперії. З цією метою поступово модернізувалась технологія будівництва мостів та акведуків, розширювалось коло інженерних споруд. Щодо житлових будівель, то найбільш поширеними

були споруди із приміщеннями, зверненими до внутрішнього замкненого простору (атрій, перистиль). У перенаселених містах виникли 5- та навіть 6-поверхові житлові будинки для незаможних — інсули.

В епоху феодалізму архітектура й будівництво активно розвивались на основі подальшого поділу праці. Саме у цей період сфера монументальної архітектури значно розширилась, охопивши Європу, Азію, більшу частину Африки та Америки.

У країнах Західної та Центральної Європи із відродженням міст (наприкінці X століття) починає розвиватись кам'яне житлове будівництво, орієнтоване на спорудження двох-трьох поверхових будинків із майстернями та лавками на першому поверсі [22].

Розвиток архітектури та будівництва тісно пов'язаний з культурою епохи Відродження. Споруди епохи Відродження мали декілька поверхів з великими вікнами та класичними карнизами, великого значення набувало архітектурне оформлення вікон та дверей, просторі зали прикрашали художні розписи, високі стелі та великі вікна створювали життєвий простір, у центрі якого знаходився камін..

Новий етап розвитку архітектури та будівництва тісно пов'язаний з розвитком капіталізму в XIX – на початку XX ст. Він відзначився будівництвом багатоповерхових житлових споруд (так званих «прибуткових будинків»), а також різних типів промислових та транспортних споруд (насамперед, заводів, вокзалів та ін.). З'явилися нові типи споруд громадського призначення (лікарні, театри, музеї та ін.), а також банки, біржи та криті ринки. У цей період інтенсивними темпами, але хаотично забудовувалися міста, в межах яких поєднувались розкішні квартали аристократії та збіднілі робітничі околиці. Створення нових визначних споруд було обумовлено використанням металу, скла і залізобетону.

Значний вплив на розвиток архітектури та будівництва у другій половині XIX ст. здійснювало використання нових промислових методів виробництва чавуну та сталі [22]. Важливим етапом стало виникнення та практичне застосування залізобетону через розвиток промисловості, сфери торгівлі та транспорту.

У середині XX ст. у зв'язку із загостренням екологічних проблем виникли напрями екологічного будівництва, зокрема широко відома екоархітектура. Основними рисами цього інноваційний напряму є прихильність до форм, які певною мірою відтворюють елементи навколишнього середовища, насамперед ландшафту, а також застосування природних матеріалів [23, 24, 25].

У XX ст. виник новий напрям у будівництві, концептуально близький до еко-архітектури, відомий як органічна архітектура. Основними його принципами є: ефективні просторові рішення

та індивідуальний характер будівництва; інтеграція в природне середовище; мінімізація суто індустріальних методів зведення споруд; використання переважно природних будівельних матеріалів. Використання таких підходів у будівництві забезпечує ефект єдності з природою [26].

Зазначений напрям одержав подальший розвиток у вигляді так званої «біокліматичної архітектури». Вона ґрунтується на комплексі ефективних проектних рішень, що дають змогу створити комфортні житлові умови з мінімізацією використовуваної енергії, здебільшого на основі її відновлюваних джерел [27, 28, 29].

Отже, житлове будівництво пройшло довгий шлях еволюційного розвитку – від примітивних форм організації й управління – до більш складних і модерних. На цьому шляху виникали істотні проблеми технологічного, економічного і соціального характеру, з'являлись нові технології будівництва та зникали застарілі, змінювались економічні механізми впливу на цю сферу. Поступове вирішення проблем сприяло прогресивним змінам в інших сферах суспільного життя, зокрема формуванні більш комфортних житлових умов населення, зростанні його добробуту.

Інтерпретація житлових умов в гуманітарних науках. Існуючі дослідження житлових умов ніколи не враховували теоретичні дискусії з приводу даної тематики в різних галузях соціальної науки. Для повноцінного теоретизування житло не можна розглядати лише через практичну складову, тобто через сукупність будівельних матеріалів чи як те, що робить життя людей більш цивілізованим. Житло виступає як соціокультурна система. Дослідження проблематики житла і житлових умов не має істотних теоретичних концептуальних напрацювань, лише окремі галузі науки дотично розглядають питання житла в своїх парадигмах. Зосередимо свою увагу на таких науках як геоурбаністика, філософія, соціологія, культурологія.

Філософія. Житло є екзистенційною потребою людини. Людська екзистенція – перебування в домі. Підсвідому мотивацію людини у побудові чи придбанні житла генералізує смисложиттєва обґрунтованість, адже житло виступає актуалізованою потребою, значимою для людини. Житло як один з аспектів свідомо-мотивованої людської діяльності відрізняється тим, що люди наділяють житло певною смисловою змістовністю (семантичною значимістю). Способом конституювання людської діяльності виступає умисність, мотивованість. Так як трансцендентальній свідомості людини властива смислоутворююча активність, то у свідомості та сприйнятті людей житло має «семантичний» вимір, тобто виступає цінністю [30].

Цінність являє собою таку смислову визначеність свідомості, яка здатна репрезентувати людині дійсність відповідним до її потреб та інтересів чином. Актуалізація цінностей трансформує сприйняття дійсності в апперцепції, тобто свідомі сприйняття й уявлення людини, які лежать в

основі її діяльності. Тому *житло є своєрідною аксіологічною формою*. Корелятом аксіологічної настанови життєвого світу виступає оформлення житлових умов кожної людини, через які проявляється людська суб'єктивність. Свідомості людини апіорно властива смислопокладаюча активність і тому ідентифікація свого житлового простору відбувається відповідно до ментального характеру людської суб'єктивності, до людських потреб, інтересів та прагнень [31].

Культурологія та етнографія. Архітектурні форми житла з палеоліту залежали не лише від територіального фактору, а й від культурного (міфічно- космологічного уявлення про світ в певних групах). Віктор Франкль пояснює це іманентним свідомості людини, «прагненням до смислу» [32]. Цінність житла являє собою актуалізований смисл, значимий для людини та її життєдіяльності, тобто смисл, що має антропоморфне значення. Якщо під антропоморфізмом слід розуміти проекцію змістовних інтенцій людської свідомості на дійсність і надання їй всеосяжної людської значимості, то *цінність житла є антропоморфно значимою для людей*.

До ХХ ст. житло розглядалося виключно як об'єкт матеріальної культури. Але житло – це єдність матеріальних і духовних об'єктів. Культурне вираження житла проявляється через особливості сприйняття житла як власного простору, способи його освоєння, організацію простору, певну обрядність, ментальність по відношенню до житлового простору.

Житло є безперечною ознакою етнічної ідентичності. Ю. Бромлей стверджував, що традиційне житло є однією з найважливіших властивостей етносу. Етнічна ідентичність є результатом процесу самоототоження людини з етнічною групою, що виражається в почутті спільності з членами цієї етнічної групи. Матеріальне оформлення житлового простору виражає етнічну ідентичність через когнітивно–поведінковий аспект діяльності людини. Насамперед, це проявляється через соціальну мімікрію в оформленні житла в межах етнічної групи. Саме тому кожній етнічній групі притаманна своєрідна етнічна унікальність житла. Більше того, житло може виступати інформативним джерелом по дослідженню духовної культури етносу, оскільки виступає індикатором локальної культури. Житло може виступати однією з етноінтегруючих ознак етнічної ідентичності.

Специфіка побудови житла містить в собі культурний та архітектурний символізм. Житло є своєрідним варіантом смислогенеруючої семіотичної системи [32]. Семіотична активність архітектурних форм проявляється через поєднання двох аспектів – будинок як джерело інформації про різноманітні аспекти культури та через виявлення змісту, що приписується житлу в даній культурній традиції (лексика, обряди, фольклор, обряди при побудові житла та при переході в нове житло).

Сучасному архітектурному ансамблю міста притаманний семіотичний поліглотизм соціального простору в основу якого закладено кодувальні системи пануючої культури [32]. Саме тому семіотичний простір не може бути однорідним, це багатоканальна система інформаційних потоків, яка з роками набуває все більшої інформаційної насиченості. Попередня культурна традиція задає норму, яка вже має автоматизований характер, паралельно на цьому фоні розвивається семіотична активність новостворених архітектурних форм. Так інформаційний обмін між різними культурами виражається в будівлях, тому часто можна спостерігати сучасні будівлі вирвані із контексту архітектурного ансамблю міста.

Соціологія. Доместикація суспільної свідомості в ХХ ст., що призвело до переходу від глобалізації до локалізації. Житло набуває екзистенціального змісту. Житло розглядається як екзистенціальний і соціально-емоційний простір, в якому особа може / прагне розділити своє життя із «значущими Іншими» (Дж. Мід). Житло перетворюється на символічний простір, який є життєво необхідною потребою людини.

Вплив соціокультурних явищ і штучно створеного матеріального оточення призводять до того, що житлові умови виступають маркерами соціальної ідентичності. Саме тому історично відбувся *перехід від спільного до індивідуального житла*. Розташування будинків виключно на схилі гори чи біля річки більше не є необхідною життєвою потребою. В сучасному світі спостерігається активний процес індивідуалізації житла, коли житлові умови характеризують ексклюзивну специфіку побуту індивідуалізованого індивіда.

Індивідуальне житло тепер розглядається не як поєднання приватного і публічного, а виключно *як межа між приватним і публічним простором*. Житло виступає як *locus повсякденності*, що задає межі між «своїм» і «чужим простором» [33].

Переважно між мешканцями будинків зберігається *анонімна суб'єктність*, яка проявляється у переважанні загального індивідуалізму і вторинних контактів – ділових, короточасних, анонімних зв'язків. Прикладом анонімної суб'єктності можуть бути також наявність чорного виходу в елітних будинках.

Статусна зональність простору міста призводить до того, що саме житлові умови найдоцільніше відображають *дихотомію «ми – вони»*. Таке співставлення дуже змістовно розмежовує «кого ми хочемо в цьому просторі, кого ми не хочемо». Відбувається ще одна диференціації груп, що співіснують у ширшому полі соціальної взаємодії. Згідно з драматургічною концепцією І. Гофмана, для свого самовираження індивіду необхідно відповідати соціальним ознакам певної ролі. Однією з таких статусних ознак є житло. В такому аспекті *житло є фреймом*,

який виступає одним з механізмів репрезентації стереотипних контекстів і способом управління враженнями про себе і свої ролі.

Специфіка соціальної взаємодії людей полягає у створенні суб'єктивного тлумачення сенсу для себе. В епоху дохідно-поляризованого суспільства феномен «престижу адреси» набуває неабиякого значення. Фізична адреса будинку має символічне статусне значення як для мешканців будинку, так і для тих, хто знаходиться за межами будинку. Проживання у таких елітних будинки виступають симулякрами стратифікації суспільства. Якщо це новий будинок у прекрасній частині міста, такі атрибути як багатство та влада, можуть бути надані і мешканцям будинку. Якщо будинок обшарпаний і в поганому сегменті міста, мешканців можуть стигматизувати як малозабезпечені. Житло як маркер престижу призводить до поширення закритих спільнот – високодохідні групи прагнуть відмежуватися від інших груп через встановлення болардів, шлагбаумів перед елітними житловими комплексами. Е. Гіденс стверджує, що такі архітектурно-планувальні рішення міст і окремих кварталів можуть лише посилювати боротьбу різних соціальних груп і конфлікти між ними [34].

Житлові умови як осередок споживчих можливостей призводить до певного консюмеризму на ринку житла. З одного боку, високодохідні групи купують житло великої площі задля втілення статусних атрибутів. З іншого боку, набуває поширення стратегія «свободи від житла», коли сучасне покоління Y віддає перевагу купівлі «смарт квартир» з маленькою площею, або взагалі обирає стратегію довготривалої оренди (тому покоління Y називають поколінням орендарів). Відбувається реформування ринку життя під житло невеликої площі, проте окреме. Будинок як житлова машина – будівництво під потреби самотніх людей та невеликих сімей.

Оформлення архітектурного простору – це не лише відображення існуючого суспільства, це справжнє його вираження (М. Кастельс). Для людини, як особи соціальної, житлові умови виступають як «текст в контексті». Як зазначив У.Еко суть архітектури і полягає в цьому символічному змісті. Архітектура як форма масової комунікації виражає семіотичні змісти культури. Ж. Бодрийяр стверджує, що в житлі кожен предмет втілює в собі відносини між людьми, наділений символічним змістом, тому житло завжди є простором символічного обміну [33]. К. Юнг пояснював символічний змісту будівель через колективне несвідоме.

Ж. Бодрийяр зазначає, що в ХІ ст. архітектура часто втрачає семіотичне і семантичне навантаження, перетворюючись на архітектуру суспільства споживання, клоновану беззмістовну архітектуру. Це відбувається тому, що архітектура в останні десятиліття зводиться до суто технічних можливостей комп'ютерного проектування і будівництва. Житлові умови також можна

розглядати як габітус: житло як набута програма поведінки виступає продуктом індивідуальної соціалізації.

Геоурбаністика / соціологія міста. Сутність житла не є архітектурною, сама по собі. Проте архітектура виступає гештальтом суспільства через теорію соціального дизайну будівель. Будівлі розглядаються як соціально – матеріальний артефакт соціуму. Історично так склалося, що саме через архітектурні форми проявляється колективна ідентичність.

В сучасному постмодерному суспільстві такі поняття як контекст, простір і масштаб зазнали трансформації. Якщо раніше архітектурний стиль визначався географічним розташуванням, то в останні десятиліття переважає абстрактність в архітектурних наративах, спостерігається розмиття меж між ідентичностями [35, 36]. Безповоротних змін зазнав вектор просторової орієнтації забудови.

Новою суперечливою тенденцією розвитку міського дизайну, є «оборонний урбанізм» (defensive architecture), коли громадські приміщення будуються або змінюються з метою перешкоджання небажаним категоріям людей використовувати даний простір [37, 38].

Такі феномени отримали назву «ворожа антисоціальна архітектура», яка чітко дає зрозуміти, кого не хочуть бачити в межах даного соціального простору. Критики оборонної архітектури стверджують, що це зазіхання на публічний простір, який перетворюється на псевдопублічний.

1.2. Детермінанти житлових умов в історичній ретроспективі

Житлові умови є важливим показником рівня життя населення в будь-якій країні в усі часи. В будь-яку історичну епоху вони були важливим елементом життєдіяльності, адже забезпечували задоволення фізіологічних потреб у захисті від небезпечного оточуючого середовища. З іншого боку, житло було статусним об'єктом: сильніший та більш забезпечений мав краще житло. Прагнення до общинного способу життя сприяло розвитку соціалізації, що, поряд з економічними рушіями суспільного розвитку, стало передумовою формування сільських та міських поселень.

Як відомо людство пройшло тривалий шлях від виникнення людини як біологічного виду до сучасного фізичного типу, від первісної організації до розвинутої цивілізації [39]. Науковці відмічають, що історія зародження перших ознак матеріальної культури налічує як мінімум 2 млн. років. Так, купи каміння і кісток, знайдені в Олдувайській ущелині в Танзанії, говорять про те, що ранні люди уже збиралися групами на стоянках, де споруджували перші у світі укриття. Житло, при цьому, будували з доступного на той час матеріалу – кісток і каменів, гілок. Культура схожого будівництва зберіглася і сьогодні в деяких районах Африки [40]. Одне з найстаріших побудованих житлових споруд в світі, що датується приблизно X тис. до н. е., було зроблено з кісток мамонта. Знахідка була зроблена в селі Межиріч, недалеко від Києва, Україна. Ймовірно, житло було покрито шкурами мамонта [41].

Є різні гіпотези виникнення будівництва житла. Так, за гіпотезою, висунутою американським археологом Джоном Кларком, поява довгострокових стоянок і жител пов'язана з подовженням тривалості дитинства, бо доки відбувається навчання підростаючого покоління, рухливість групи людей обмежена [42]. Наступна гіпотеза, згідно з якою житло поступово формувалося навколо вогнища і спочатку виконувало лише функцію захисту вогню від поривів вітру. Інша гіпотеза, що розвивалася археологом В. Я. Сергіним, передбачала, що довготривалі житла виникли в місцях оброблення та поїдання великої мисливської здобичі [43].

Еволюцію житла і житлових умов визначали наступні детермінанти: *клімат; потреба в захисті; технологічний уклад; природні ресурси; демографічні процеси; культура, релігія та ментальність; технологічний прогрес; фінансові ресурси; інфраструктура; екологія.*

На різних історичних етапах дані детермінанти діяли з різною силою. Так, в часи первіснообщинного ладу діяли тільки «клімат», «потреба в захисті» та «природні ресурси». При цьому в постіндустріальному суспільстві дані детермінанти майже втратили свою силу через

«технологічний прогрес», «технологічний уклад», а також «інфраструктуру». Водночас через перенаселення і забрудненість основних природних ресурсів все більшу силу набирає детермінант «екологія». На етапах, коли велися часті війни, цілком яких було насамперед пограбування населення, визначним детермінантом була «потреба в захисті», що одразу відбивалося як на стилі архітектури тих часів, так і на обладнанні житла додатковими елементами захисту. «Фінансові ресурси» являються одним з найважливіших детермінантів не залежно від етапу (якщо не враховувати первіснообщинний лад) (рис. 1.6).

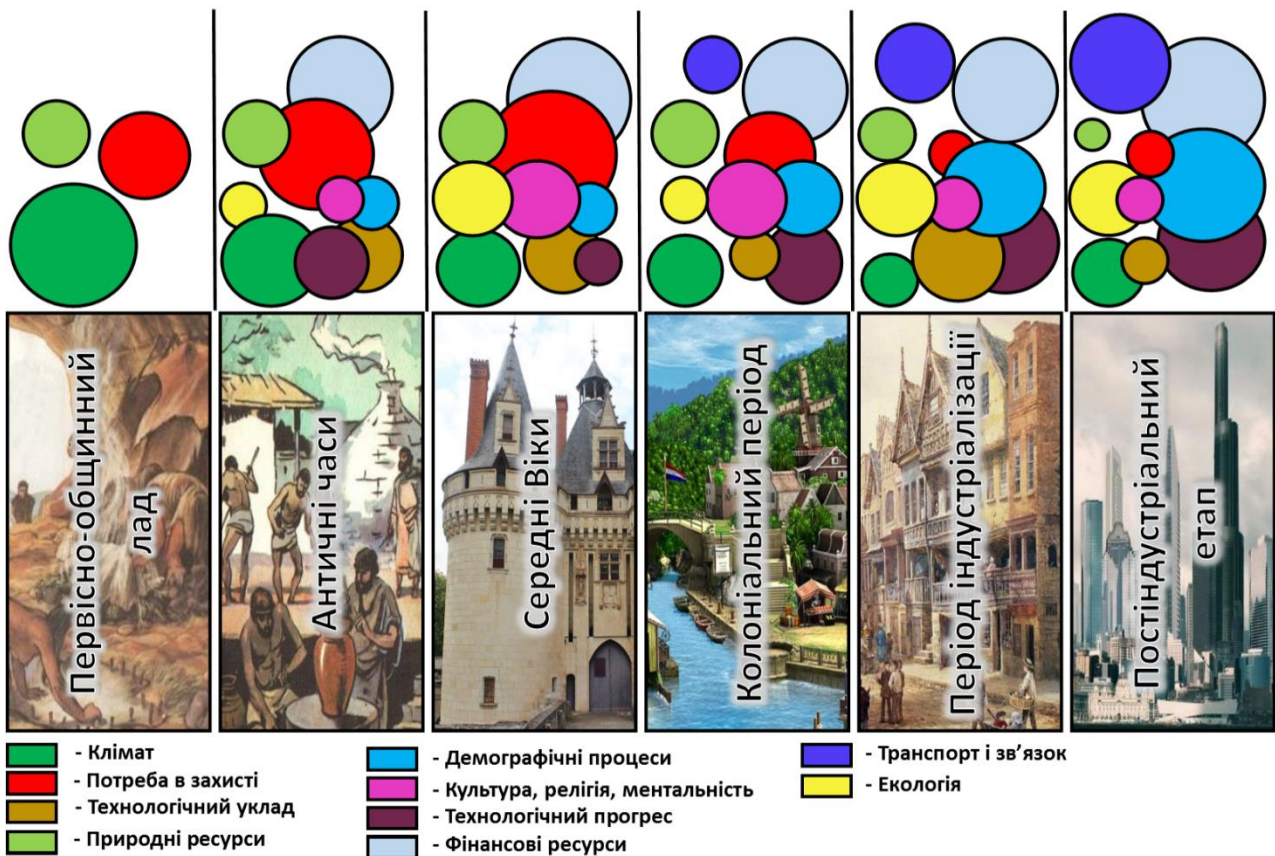


Рис. 1.6. Детермінанти житлових умов на різних історичних етапах

Джерело: розроблено автором.

Клімат був одним з основних детермінант, які взагалі змусили первісних людей робити собі житло чи облаштовувати під нього печери. Загалом житло являється «першою лінією оборони», що облаштовується людиною для захисту від несприятливих зовнішніх умов (другою такою лінією є одяг). За тисячоліття існування людства надзвичайно мінливим був клімат Землі. Проходили тисячі років, періоди потеплінь чергувалися з часом, коли клімат ставав холодним. Разом зі змінами клімату змінювалось і житло, і житлові умови людей.

В наш час клімат також визначає особливості житлових умов різних регіонів світу. Так, міста південних сухих районів завжди мали характер структур, що самозатінюються, а будівлі – своєрідних «термосів» з масивними стінами, замкнутих компактним плануванням і рідкісними невеликими вікнами. Для вологих районів, навпаки, характерні відкрите планування, легкі «дихаючі» стіни та світлові прорізи, добре провітрювані міські простори. Більшість південних районів відрізняється великою кількістю сонячних днів у році, дуже високою радіацією і контрастністю освітлення. Це зумовлює специфічний характер архітектурної пластики і колірних співвідношень елементів і деталей будівель: тонку пластичну модуляцію декору, велику насиченість кольору і його контрастні поєднання. У північних і більшості центральних районів переважно хмарне небо обумовлює велику пластику стін і деталей і пастельні колірні поєднання, що повністю відповідає природному оточенню і м'якому розсіяному освітленню [44].

Одночасно з кліматичним детермінантом, що визначав особливості житлових умов, діяв і детермінант потреба в захисті. Ще первісні люди потребували оборони від диких звірів та ворожих племен, що спонукало до облаштування печер і будівництва перших захищених житлових убудов. З появою землеробства, накопичень продовольства та зростання поселень з'явилася більша необхідність для оборони. Так групи будинків формували укріплені поселення, де жив весь рід. Розташовувалися вони на річкових мисах, на високих річкових терасах, іноді на островах, тобто в місцях, де природа сама захищала родичів від диких звірів і ворожих племен. Необхідність постійного захисту від нападів змусила відпрацювати тип житлового будинку з глухими (без віконних прорізів) зовнішніми стінами з виходом з усіх приміщень в центральний неперекритий двір.

Загалом укріплення поселень були не дуже міцними, їх завданням було лише затримати ворога, не дати йому раптово увірватися до будинків і, крім того, надати захисникам прикриття, звідки вони могли б вражати ворогів стрілами. Даний спосіб захисту власних помешкань був майже незмінним протягом тисячоліть. Збільшувалась тільки висота заборів чи глибина ровів, але дані укріплення захищали тільки від малочисельного ворога з примітивною зброєю тих часів.

Всі середньовічні житла – від замку до самої бідної хижі – були тотожні в одному: вони повинні були приховати, заховати, захистити їх власника від зовнішніх, ворожих сил. На відміну від античного (наприклад, римського) житла, яке в певному сенсі було «відкритим» будинком, житло середньовічної людини повинно було не тільки дати притулок, а й приховати його мешканців від цікавих непрошених поглядів. Саме тому воно подібно фортеці або маленькому місту було обнесено глухим муром або парканом, мало вузькі вікна, що закривалися віконницями.

Зі збільшенням кількості населення, накопиченого за життя майна, а також разом з розвитком зброї з'явилась і потреба до кращого захисту власного житла. Фактично в середні віки житло однієї родини починає перетворюватись на власну фортецю. Якщо до цього тільки великі поселення могли дозволити собі будівництво мурів, то в середньовіччя окремі феодали почали зводити для себе житла-фортеці. Приблизно з початку XI ст. феодали стали будувати кам'яні замки, оточені здебільшого двома чи навіть трьома високими кам'яними стінами з бійницями і дозорними вежами по кутах [45].

З розвитком технологій змінювалась і архітектура замків, проте загалом укріплення, які захищали житло від нападу ворога, існували до XX ст. В той же час дія оборонного фактору на облаштування житла не зникла. Навіть в наш час в людей існує потреба в захисті власного майна і родини. Тому виникає потреба механічно заблокувати всі уразливі місця будинку. Інакше кажучи, надійно захистити всі віконні, дверні та інші отвори від проникнення ззовні.

Важливим детермінантом, що визначав зміну житлових умов населення, являється технологічний уклад. Людина протягом раннього періоду розвитку мала справу з земляними роботами. Виконання робіт, особливо в твердих породах (вапняк, туф), вимагало застосування досить добре виготовлених знарядь. Земляні роботи можна вважати першими будівельними навичками, що склалися ще в умовах стадного життя людини [46].

Перехід первісних громад до землеробства і скотарства – досить тривалий процес, пов'язаний зі значною зміною способу життя – переходом до осілості. Удосконалилося будівництво житла – будинки стали міцнішими, довговічнішими, упорядкованішими. Не останню роль у покращенні технологій будівництва житла зіграло і відкриття металу.

Одним з найбільш значних явищ в історії людства можна вважати появу і розвиток міст, що в свою чергу змінило й самі принципи будівництва житла, та й житлові умови загалом. Потрібно було вже вирішувати проблеми забезпечення житла водою, відведенням відходів, загалом компактне розміщення значної кількості людей на невеликій території.

Поява багатоквартирних будинків вела за собою необхідність у централізованому водопостачанні, водовідведенні. Перші централізовані міські водогони в Європі відносяться до XII ст. В кінці XII ст. побудований перший водогін в Парижі. У XIII ст. починається централізоване водопостачання Лондона. На початку XV ст. водогони з'являються в німецьких містах [47].

У XVIII ст. відбувається справжня революція в організації житла. Місце роботи відділяється від місця повсякденного життя всієї родини, а сімейний будинок перестає бути лавкою, майстернею або конторою, де майстер-ремісник або торговець давав притулок поміщикам, учням та підмайстрам.

Промислова революція XVIII ст. суттєво змінила житлові умови населення. Так вона зумовила будівництво фабрично-заводських водопроводів. Після промислової революції виникла необхідність в житлі для величезної кількості працівників заводів і фабрик. У зв'язку з цим з метою здешевити і прискорити будівництво стали масово зводити житлові блочні багатосекційні будинки терасного типу. З часом житлові будинки стали формотворчим елементом цілих кварталів і повинні були задовольняти більш серйозним вимогам.

В наш час у зв'язку із зростанням споживання енергоресурсів і загрозою їх вичерпання було прийнято багато заходів по підвищенню ефективності використання та скорочення втрат енергії, в тому числі і в оселях. Підвищилися вимоги до теплоізоляції та природного освітлення, почався перехід від ламп розжарювання до більш економічних освітлювальних приладів. Почалося використання спеціального скла, що знижує втрати тепла через вікна. Все частіше використовуються поновлювані джерела енергії: сонячна, вітрова, дощова, приливна, геотермальна. Вже існують будинки, які повністю забезпечують себе енергією з власних сонячних батарей або вітряків.

Детермінант природні ресурси також визначав специфіку житлових умов з самого початку існування людства. Так як древня примітивна людина не володіла ще навіть найпростішими навичками створення штучних споруд, то житлами були відповідно пристосовані печери.

З моменту освоєння примітивних технологій будівництва тип житла і його конструкція залежали від доступного матеріалу. В Європі біля краю льодовика, де дерево було рідкістю, каркас житла складався з бивнів мамонта, оленячих рогів і довгих кісток тварин. Аналоги в той час відомі і в Східному Сибіру, де для каркаса використовувалися щелепи і ребра китів. Ще в минулому столітті зустрічалися землянки, у яких вся конструкція над котлованом просто засипалась землею і при цьому добре захищала від холоду. Жителі степових районів ще й сьогодні часто перекривають найпростіший каркас дерном.

У сухих і безлісних районах робились глинобитні і саманні будівлі. У багатих лісом районах Європи та Азії зводили зрубні дерев'яні будинки. У вологих районах для будівництва використовували очерет та глину, будували з очеретяних циновок, дверні прорізи теж завішували циновками більш тонкої роботи, які плели з трави і соломи. В Китаї та Південно-Східній Азії популярним будівельним матеріалом аж до XX ст. був бамбук. Великого поширення в якості будівельного матеріалу в усіх гірських регіонах світу отримало природне каміння. Воно добувалося і оброблялося з найрізноманітніших гірських порід, починаючи від легких, вулканічних, таких, як туф, пемза, лава, і закінчуючи щільними і міцними вапняками і порфірами. Ну, а де не було лісу, а до глини заважав дістатися товстий шар льоду, споруди саме з нього і

робили. Такий звичай існував в Гренландії. Там житла зводилися з щільного снігу або з льоду. Такі будинки називалися іглу.

В Середні віки будівництво житла також повністю залежало від природних ресурсів території. Будівництво замку починалося з вибору місця і будівельних матеріалів. Замок з дерева коштував дешевше, і побудувати його було простіше, ніж замок з каменю. Через брак каменю використовувалися альтернативні матеріали, наприклад, цегла, яку також використовували з естетичних міркувань, так як вона була в моді. Тому, навіть незважаючи на достатню кількість каменю, деякі будівельники вибирали цеглу як основний матеріал для побудови замку.

Залежність житлових умов від природних ресурсів території існувала ще порівняно недавно. Навіть ще сто років тому у північних, лісових районах України, а також гірських районах Карпат, основним будівельним матеріалом для стін було дерево, при цьому в гірських районах використовувалися переважно хвойні, а на Поліссі – листяні породи. У лісостепових, менш багатих на ліс районах, крім дерева, використовували глину. В південних, степових районах, де ліс був в основному привозним, дефіцитним матеріалом, стіни будували переважно з глини або з природного каменю [48].

Детермінант демографічні процеси визначав зміну житлових умов переважно через міграції, а також через перенаселення територій. Так, житло первісних людей було малопристосованим під постійне проживання не тільки через те, що тодішні знання не дозволяли, а й тому, що перші люди вели кочовий спосіб життя. Таким чином, вже на початковому етапі формування господарсько-культурного типу кочівників починається пошук раціональних архітектурних рішень. Головне завдання – зробити житло зручним для установки і перевезення. Іншим важливим моментом впливу міграцій на зміну житлових умов являється перенесення культури одного етносу на інший при переселенні на спільну територію проживання. Цікавим в даному випадку є приклад античної Греції, яка заселялась кількома хвилями різних грецьких племен. Так в домікенські часи населення жило переважно в простих цегляних будинках. Проте з появою нових племен, а також після початку міграцій по побережжю морів сформувались нові стилі в будівництві. Тип житла, яке для себе сформували і розвинули стародавні греки, своїм корінням походить від оселі древніх шумерів. Його назвали «середземноморським типом», так як він в наступні часи був експортований греками в інші середземноморські країни, в тому числі і Рим. Так, у Стародавньому Римі зведенням житлових будинків займалися в основному греки, що, безумовно, позначилося на розвитку житла у великій Римській цивілізації. І в розвитку свого будівництва, в тому числі і житлового, римляни в подальшому використовують досягнення етрусків і греків. Після завоювання Римською імперією Середземномор'я, а також значної частини

Європи стиль римського житла поширився разом з переселенцями з метрополії і в провінції. Населення Північної Європи в період завоювання її Римом складалося в основному з селян-хліборобів, що жили в дуже примітивних житлах. Після римського завоювання з місцевих жителів утворився клас багатих землевласників, які перейняли римські звичаї і почали зводити для себе будинки, зразком для яких послужили римські сільські вілли [49]. Таким чином, жителі значної частини Європи познайомились з кам'яними будинками, банями, а також з найпередовішим оформленням будівель тих часів.

Античне житлобудування пережило занепад внаслідок вторгнення більш диких народів, проте багато нововведень в області житлових умов встигло передатись з міграціями населення в Західну Європу. Завдяки хрестовим походам в Європі з'явилися і східні мотиви. А в містах Стародавньої Русі разом з християнством поширилась житлобудівна традиція Візантії. В період Великих географічних відкриттів європейці поширили свою культуру, а відповідно і в житлових умовах також, на решту світу.

Вплив міграцій на особливості житлових умов зберігся і в наш час. Так, з'явилися китайські і латиноамериканські квартали в містах США, в яких зберігаються всі особливості житлобудування і житлових умов відповідно до країни походження.

Перенаселення впливало на житлові умови як через спонукання до міграцій, так і через створення більш компактних будівель, де могли б проживати більше людей. Відповідно до причин своєї появи, багатоквартирні житлові будинки не будувалися в селах, дуже рідко зустрічалися в провінційних містах.

У Європі практика будівництва багатоквартирних орендних будинків відродилася в середині XVII ст.. Коли в XVII–XVIII ст. розгорнулося бурхливе будівництво, безліч старих будинків стало розбудовуватися і перебудовуватися. Не маючи можливості рости в ширину, вони збільшувалися в висоту і глибину, до вже наявних пристроювалися нові кімнати і кімнатки, закутки і льохи. З середини 50-х років XX ст. у зв'язку з швидким зростанням кількості населення міст головними цілями стали масовість і індустріальність: будівлі повинні швидко збиратися з деталей, виготовлених на підприємствах. Дані цілі видозмінили уявлення про архітектуру житла: йдуть на другий план естетика і надмірності, на перше місце ставляться планування та технологія виготовлення. Саме в ці роки закладається підхід, в результаті якого з'явилися сотні житлових кварталів, схожих один на інший, позбавлені будь-якої виразності та індивідуальності. До кінця п'ятдесятих вводяться нові нормативи на житло: мінімально допустимі розміри кімнат і особливо кухонь значно зменшуються, дозволені суміщені санвузли. Все це дозволяло здешевити житло. Планувальні рішення великоелементного будівництва були погано пристосовані для малих сімей

(з 1-3 осіб). Це призвело до виникнення в 60-і роки особливого типу житла – будинків готельного типу. Вони мали коридорну систему і з'єднувалися з блоком громадського обслуговування [50].

Детермінант культура, релігія та ментальність впливає не стільки на особливості житла, скільки на житлові умови.

Вплив особливостей менталітету на житлові умови найкраще прослідковуються в наш час. Так, наприклад, в європейських країнах люди, які переїжджають жити на інше місце, проте не мають можливості купити квартиру чи будинок, орендують оселю. Однак в багатьох країнах Африки та Південної Америки люди не орендують житло, а захоплюють землю і будують собі цілі райони. Так в Бразилії, наприклад, виникли фавелле. Сьогодні в фавелле живуть і студенти, і інженери, і творча інтелігенція, і кваліфіковані робітники, тобто люди, які не мають ніякого відношення до місцевого бідняцтва, проте не хочуть змінювати своє місце проживання, бо звикли до нього і вважають прийнятним. Схожа з Бразилією ситуація в Кенії, де існує найбільший район нетрів у світі – Кібера, який являє собою суцільні бідняцькі халупи, сморід, сміття і нечистоти. У більшості будинків нетрів є електрика, а ось гаряча вода, душ і кухня – одна точка на кілька десятків халуп.

У мусульманських країнах, де дозволено багатожонство, кожній дружині треба надати окрему кімнату. У деяких північнокавказьких народів невістка не повинна була спілкуватися зі свекром, і тому приміщення молодих розташовувалися на віддалі від центральної частини.

Зазвичай будинки тропічних племен в Африці не мають вікон, оскільки жителі рідко сидять вдома. Переважно вони займаються всіма справами, включно з приготуванням їжі, розвагами на вулиці, а ось в будинку ховаються тільки на час, відведений для сну. Також житла слугують укриттям від негоди, яка трапляється в Африці досить рідко.

Щодо українців, то також прослідковуються деякі ментальні особливості в облаштуванні житла. Так, наприклад, в деяких областях і за сьогодення при будівництві нового житла в сільській місцевості туалет роблять не в будинку, а подалі від нього в дворі.

Роми, які в минулі часи жили кочовим життям, і в наш час мало уваги приділяють облаштуванню власного житла. Так, наприклад, ромська громада прибула в столицю, і на справжнє ромське поселення перетворили вузьке провалля. Поселення з підручних матеріалів облаштували на Лівому березі міста. Місцину облюбували десятки ромських родин. Звели собі житло, використавши фанеру, поліетилен і все, що завалалося на смітнику. При цьому, кухня знаходиться просто на вулиці. В одному наметі іноді мешкають і по п'ять людей одразу.

Релігія впливає також на особливості житлових умов населення. Особливо це проявлялось в часи радикального християнства в Європі та ісламу на Близькому Сході та

Північній Африці. Так, в Середні Віки в Європі на кожному кроці існували обмеження, заборони, попередження не дозволяти економічним інтересам втручатися в життя суспільства. Людині було можливо мати багатство, яке необхідно для життя на рівні, належному його становищу. Майно, навіть у найкращому випадку, за релігійними уявленнями тих часів являло собою деякий тягар. Сповідувався аскетизм, що відбивалося й на житлі.

До перемоги християнства тільки в одному Римі діяло понад тисячу лазень. Християни насамперед, прийшовши до влади, закрили всі лазні. З приходом християнства майбутні покоління європейців забули про туалети зі змивом на півтори тисячі років. Роль забутої каналізації виконували канавки на вулицях.

В той же час в мусульманських країнах, на відміну від християнської Європи, де навіть багаті люди жили за відсутності бань та туалетів, мусульманські народи приділяли більше уваги гігієні та побутовим зручностям у житлі. Так, особливе релігійне значення мали лазні – хамами, які вважалися одним з найбільш істотних благ. Тому бані мали в себе в будинках всі багаті люди, а бідні верстви населення користувались громадськими лазнями. Більш того, відомо, що середньовічні хамами завжди були упорядковані туалетами з проточною водою [51]. На відміну від аскетичних жител католицької Європи, мусульманські будинки були оздоблені та з килимами. Житло за релігійними традиціями ділилось на 2 частини – чоловічу та жіночу. Будинок також мав два входи – парадний і бічний. Гарний парадний вхід був призначений тільки для чоловіків, бічний – для жінок. Що стосується гостей, то їх також приймали в будинку «за статевою приналежністю» – в чоловічих або жіночих вітальнях, кожна з яких для зручності була забезпечена окремою туалетною кімнатою і ізольованим доступом до їдальні.

В наш час роль релігії в особливостях житлових умов населення проявляється менше і більше виражається не стільки в особливостях релігії, скільки в культурі. Так, наприклад, в традиційних японських будинках кожній кімнаті не виділяється якесь своє особливе значення, тому будь-яка кімната може бути вітальнею, їдальнею, робочим кабінетом або спальнею. У японському будинку під те, що в країнах західної культури називається ванною кімнатою, відводиться декілька приміщень [52].

В сучасному світі ментальність, релігія та культурні традиції все менше впливають на особливості житлових умов. В той же час мода на історичність сприяє відтворенню забутих традицій, але переважно це відображається у оформленні.

Детермінант технологічний прогрес на рівні з кліматичним і оборонним впливав із самого початку створення першого житла, адже перший зроблений навіс чи відгороджена частина печери – це вже був великий технологічний прорив в житті первісних людей. Еволюція інновацій

в житлових умовах обумовлена вимогами часу, конкретними умовами епохи. Виникнення нових видів житла, їх ускладнення та модернізація означали появу тих чи інших продуктових, технологічних та організаційно-управлінських інновацій в промисловій і будівельній галузях.

Перші технології будівництва, якщо їх можна назвати технологіями, полягали в правильності укладання листя пальм і інших гілок рослин таким чином, що б вони не пропускали опади і вітер, і таким чином, зберігали тепло. В останні тисячоліття одночасно існували і розвинені цивілізації, і племена з ранньопалеолітичним рівнем культури. Тому і рівень розвитку житлових технологій навіть за останній період в різних районах розвивався по-різному.

Для створення житла, особливо такого, що відрізняються від традиційних типів за планувальними і конструктивними рішеннями, потрібні вже не загальні навички, а концентрований досвід найбільш здібних для цього членів суспільства. У будівництві повинні були з'явитися фахівці, які володіють цим мистецтвом. Поява фігури будівельника, мабуть, була одним з перших кроків спеціалізації в будівництві.

Для роботи з каменем були необхідні сталеві інструменти. І їх поява, безумовно, була проривом. З винаходом сталевих інструментів людина отримала першу подобу таких матеріалів, як щербінь, бо змогла дробити камінь, змішувати його з піском, глиною і водою, що дозволяло надавати практично будь-які форми будівельним матеріалам, які після затвердіння набирали міцність. То були перші спроби винаходу бетону [53]. Технологія виробництва бетону була забута людством практично на цілу тисячу років. І лише в XIX ст. вона була відкрита знову з винаходом цементу, і взята на озброєння усіма будівельниками світу. В наш час капітальне будівництво вже неможливо уявити собі без використання залізобетонних конструкцій, в яких бетон є одним з головних компонентів.

Найбільш важливим винаходом, що радикально змінив житлові умови населення, стало відкриття електрики. Все ж водопроводи, каналізації, кам'яні будівлі існували вже не одне тисячоліття, десь вдосконалювались, проте саме електрика дала змогу людству отримати той рівень комфорту, до якого дійшли зараз.

З появою нових будівельних матеріалів і конструкцій стало можливим будувати більш високі будівлі і великих розмірів. Збільшенню висоти будівлі і його поверховості сприяв винахід ліфта і поява металевого каркаса. Саме вони дозволили будувати хмарочоси. Нові технології у обробці скла дозволили збільшити вікна. В сучасному світі все більше використовуються нанотехнології, однією з яких являється поява фарби, яка б генерувала електроенергію зі світла, що фактично зробило б людське житло автономним.

Наприкінці XX – початку XXI століття в будівництві житлових будинків в західних країнах стали використовувати систему «Розумний будинок» – автоматизовану систему управління інженерним обладнанням житла, при використанні якої людина однією командою задає бажану обстановку, а автоматика відповідно до зовнішніх і внутрішніх умов задає і відстежує режими роботи всіх інженерних систем і електроприладів. Абсолютно новою технологією стали будинки з нульовим енергоспоживанням [54].

Детермінант фінансові ресурси почав діяти в момент, коли окремі родини почали жити в окремих житлах, або в момент, коли з'явилося окреме помешкання у вождя. У родовій громаді було одне житло, де жили всі, і, відповідно, житлові умови були спільними. При переході до родоплемінного устрою і зростанні кількості людей вже не було можливим проживання під одним дахом. В той час почали виділятися житла вождя і племінної знаті.

Розрив у якості житла і житлових умов різних верств населення зріс у античні часи, коли з'явилися перші держави. Так, виражене соціальне розшарування в Римській імперії зумовило і різні типи житла для людей різних соціальних груп [55].

В епоху феодалізму соціальні відмінності в житлі були виражені дуже різко. Основним типом житла феодала і його дружини був укріплений замок. Але витрати, яких вимагало будівництво цих масивних споруд, були під силу тільки багатим людям. Тому спочатку замки мали тільки власники невеликих міст або великої кількості сіл. Кількість феодальних замків зростала зі збільшенням багатства. Так же само зростала і їх розкіш. У будинках простолюду (особливо сільських), спальня не відокремлювалася від їдальні-кухні. Такий будинок складався, як правило, з одного житлового приміщення (служив одночасно світлицею, спальнею, кухнею), до якого примикали сарай, стійло для худоби, засіки. У найбідніших міських і сільських будинках навіть спали прямо на підлозі або на нарах. Слуги задовольнялися оберемком соломи [56].

Технологічна революція значно покращила житлові умови багатих людей в XVII–XVIII ст., проте на селянські будинки практично не вплинула. Як і раніше, вони мають одну велику житлову кімнату, в них так само є сусідами люди і тварини. Черепична покрівля вважається «символом достатку» і зустрічається досить рідко. Бідніші житла покриваються соломною, яка в голодні роки йде на корм худобі. Обстановка і раніше мізерна: скриня, дощате ліжко з матрацом, лава, бочка, що слугує столом або стільцем. Злидні панували в селі і в місті. Для людей, які не мають власного житла, здаються наймані кімнати (найзручніше було зняти приміщення з меблями). Зазвичай скромні мебльовані кімнати займали небагаті городяни, приїжджі, або сумнівні елементи – злочинці, публічні жінки. Чим бідніший наймач, тим вище поверх, на якому він проживав (шостий чи сьомий), тим частіше він з'їжджав, змінюючи один притулок на інший. Забезпечені люди

селилися на нижніх поверхах, і тільки буржуазні сім'ї мали власні будинки. Особливо заможні будували палаци і замські резиденції. Загальною пристрастю стало пишне і розкішне декорування внутрішніх приміщень. Створились чудові інтер'єри в новому стилі. У них гармонійно поєдналися живопис, скульптура, ліпний орнамент, позолочене різьблення.

Прикладом вирівнювання житлових умов є СРСР. За часів соціалістичної системи відбулось деяке вирівнювання в житлових умовах серед населення міст. Основна нерівність в житлових умовах проходила по лінії село-місто і збереглася і до сьогоднішнього дня. Так, і зараз багато сіл не мають газопостачання, водогону, побутових зручностей, швидкісного інтернету і якісного мобільного зв'язку. Будинки часто мають погану теплоізоляцію.

Детермінант транспорт і зв'язок впливає на житлові умови населення через місцерозташування житла в населених пунктах, які знаходяться в різних місцях по відношенню до транспортних магістралей, газогонів, водопроводів, силових електричних ліній, портів, тощо. Так, житло людей, які мешкали в містечках на перетині торгівельних шляхів, завжди було багатшим і краще оснащеним, ніж житло представників того ж народу віддалених районів. Особливо виділялися міста, які були розташовані на перетині сухопутних та морських шляхів.

Тенденція розвитку містечок і сіл, що розташовувалися на транспортних шляхах, продовжилась і в пізніші часи. Так, виділялось житло торгівельних факторій європейських колоністів в Америці, куди завжди підвозились на кораблях нові товари і інструменти для будівництва, а також майстри, що володіли останніми технологіями житлобудування.

В наш час додалися такі компоненти, як розміщення по відношенню до газогонів, електричних ліній, водопроводів. Прикладом впливу такого розміщення можна назвати села на півдні Херсонської області, які внаслідок відключення єдиної електролінії в сторону Криму після анексії залишилися без електропостачання, доки не провели нову лінію. Точно так само житла мешканців частини Криму стикнулись з обмеженням у водопостачанні після припинення дії Північнокримського каналу.

Детермінант екологія почав впливати на особливості житлового будівництва в момент зростання міст в перших античних державах, коли з'явилися проблеми із забезпеченням водою, паливом і, особливо, з утилізацією відходів.

Саме міста в давнину були зосередженням всіх екологічних проблем, квінтесенцією древніх процесів «техногенезу». У техногенних відкладеннях (культурному шарі) древніх поселень і міст відзначені високі і аномальні змісту різних хімічних елементів, часто отруйних (миш'як, ртуть, мідь, марганець і т. д.), Високі концентрації металів відзначені і в кісткових рештках жителів. Таким чином, і в давнину проблема «забруднення навколишнього середовища» стояла

дуже гостро [57]. Екологічні проблеми древніх міст були пов'язані з забрудненням цими відходами джерел водопостачання і, як наслідок, періодичними спалахами інфекційних захворювань.

Проблема екології житла стала ще більш актуальною в ХХІ ст., в той час, коли людина в гонитві за модою використовує нові, малодосліджені технології і матеріали для свого будинку, навіть не підозрюючи, якої шкоди тим самим завдає своєму здоров'ю. З'явилися нові екзогенні забруднювачі атмосферного повітря і забруднювачі ендогенного походження, до яких відносяться антропотоксини, продукти згоряння побутового газу, полімерні забруднювачі, аерозолі синтетичних миючих засобів та препаратів побутової хімії, тютюновий і кухонний дим. В сучасних умовах містобудування, коли збільшуються поверховість і щільність забудови, поблизу житлових будинків розміщуються об'єкти, що несприятливо впливають на умови проживання, використовуються маловивчені матеріали, що містять різні хімічні добавки, істотно збільшується небезпека негативного впливу зміненого житлового середовища на здоров'я.

В той же час в слаборозвинених країнах бідність і бруд часто супроводжуються незадовільними житловими умовами. Надзвичайно важко забезпечити дотримання вимог особистої гігієни при відсутності водопровідної води, а відсутність системи збору і видалення відходів веде до їх накопичення. Навіть в тих випадках, коли населення в межах тих можливостей, якими володіє, робить спроби поліпшити гігієнічний стан житла, позитивні результати досягаються рідко. Це обумовлено перш за все тим, що такі недоліки житла як дах, що протікає, і потріскані стіни сприяють проникненню і нагромадженню в оселях бруду, пилу і сажі і появі надмірної вологості. Наявність бруду привертає до житла блох, кліщів, вошей і клопів, які можуть бути переносниками захворювань. Погані житлові умови сприяють розмноженню мишей і щурів, які також можуть бути носіями і переносниками захворювань, і проникненню мух і комарів, що в результаті веде до поширення захворювань. Понад мільярд людей на земній кулі проживає в оселях, що не відповідають гігієнічним стандартам, і можна припускати, що ситуація в наступні роки може лише погіршитися. Як приклад можна вважати швидко зростаючі нетрі міст бідних країн тропічного і екваторіального поясів.

1.3. Розвиток житлових умов в контексті соціально-демографічних процесів

1.3.1. Взаємозв'язок демографічних чинників та житлових умов

Приблизно у 3-2 ст. до н.е. відбувся «демографічний вибух», який призвів до першого великого переселення народів. Відповідно вільної території стало набагато менше, а потреба у житлі суттєво зросла. Перші ускладнення з'явилися за часів концентрації людей на невеликій території, тобто часів створення протоміст, а у подальшому перших міст. Саме тоді виникли проблеми зі забезпечення населення житлом.

Як було зазначено вище, вплив демографічних факторів на житлові умови населення відбувається через зміну чисельності населення. Так, стрімке зростання чисельності населення країни чи регіону призводить до погіршення житлових умов. Це відбувається за рахунок того, що темпи введення в експлуатацію житла, у цьому випадку, суттєво поступаються темпу зростання чисельності населення.

Якщо розглянути історичну ретроспективу, то чисельність населення до недавнього часу зростало дуже повільно. Це відбувалося внаслідок того, що тому історичному періоду був притаманний традиційний тип відтворення населення. Цьому типу відтворення притаманна висока народжуваність, висока смертність, повільне зростання чисельності населення та низька тривалість життя. Динаміка зростання чисельності населення Землі наведена на рис. 1.7.

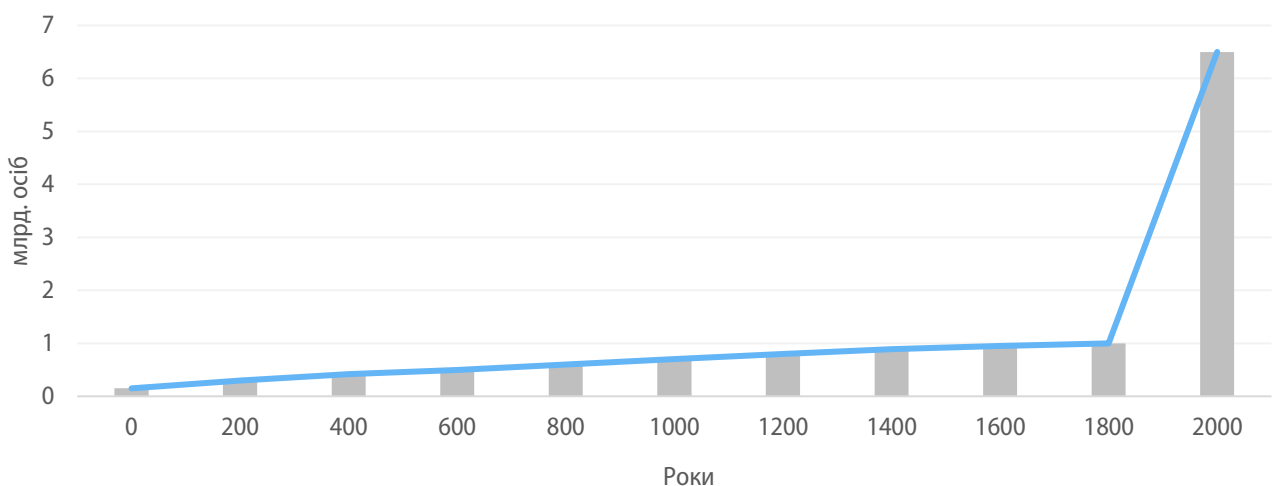


Рис. 1.7. Динаміка чисельності населення Землі

Джерело: побудовано автором за даними [58].

Щоб досягти чисельності у 1 млрд. осіб, людству знадобилося майже 1800 років. Враховуючи, що у якості проміжків часу застосовується 200 років, то чисельність населення зростала дуже повільно. Окрім типу відтворення, на це впливали постійні збройні конфлікти та низький рівень медицини.

Навіть за такої динаміки населення житлові умови, особливо у містах, знаходилися на дуже низькому рівні. У містах споруджуються вузькі кам'яні дво- або чотириповерхові будинки. Вікна в будинках вважалися предметом розкоші. Як у помешканнях знаті, так і в оселях городян вони були вузькими і мали багато шибок, тому що в ті часи виготовляли скло невеликих розмірів. До того ж воно було ще й дуже дорогим, тож узимку віконний отвір затягували просмаленою тканиною чи прикривали різьбленими віконницями. Бідні люди віконні отвори затуляли звичайними дошками.

Всі ці проблеми поглибились за часів промислової революції, яка підсилила урбанізаційні процеси. Для стрімко зростаючої армії робітників, у якості основного виду житла, використовувалися бараки, за рівнем житлових умов вони поступалися навіть середньовічному житлу. Але основні проблеми були попереду. Демографічна революція, тобто перехід від традиційного до сучасного типу відтворення, призвела до вибухового зростання чисельності населення. Так, з 1800 року до 2000 чисельність населення зросла у 6,2 рази і становила 6,1 млрд. осіб. За період з 2000 р. по теперішній час людство збільшилося ще на 1,5 млрд. осіб.

Необхідно зауважити, що чисельність населення збільшується різними темпами по окремих типах країн. Так, протягом 1800-1900 рр. чисельність розвинених країн та країн, що розвиваються, мала майже однакові темпи зростання. У період з 1900 р. по 1950 р. темп зростання чисельності населення країн, що розвиваються, починає помітно випереджати відповідний показник розвинених країн, а з 1950 р. – на порядок його перевищує (рис. 1.8)

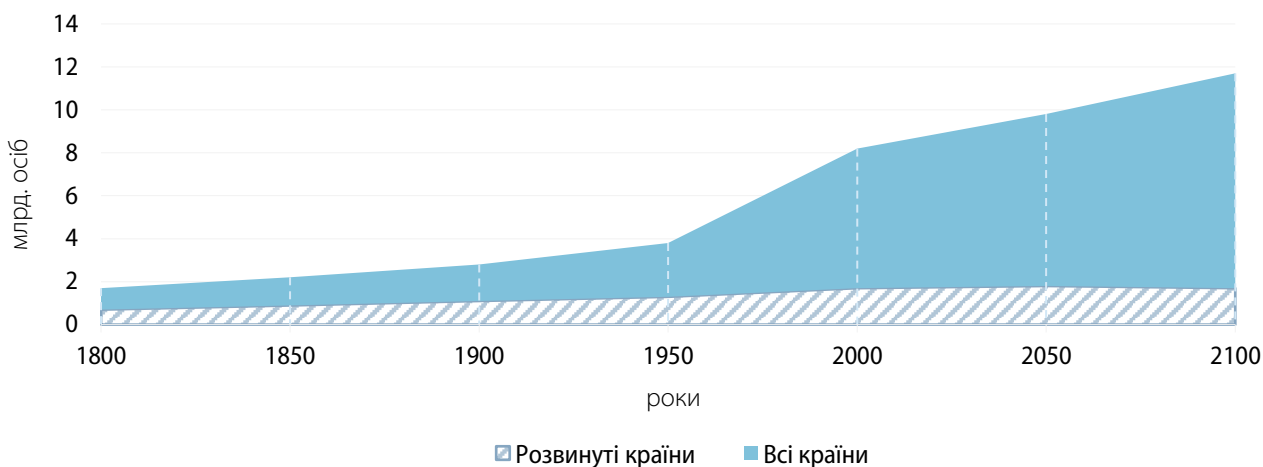


Рис. 1.8. Динаміка чисельності населення Землі за типами країн, 1800-2100 рр.

Джерело: побудовано автором за даними [59].

Для житлових умов населення, як зазначалося вище, таке зростання мало погані наслідки, оскільки неможливо забезпечити населення прийнятним житлом, якщо воно так швидко збільшується. Але якщо в розвинених країнах для цього хоча б були фінансово-економічні ресурси, то в країнах, що розвиваються, це була справжня житлова катастрофа. З урахуванням того, що на сьогодні населення світу зростає тільки за рахунок країн, що розвиваються (збільшення чисельності населення розвинених країн – це наслідок міграції населення з країн з низьким рівнем життя), то житлові умови населення цих країн перебувають на дуже низькому рівні.

Дуже важливим показником є навантаження на одне житлове приміщення. Так, у 1900 р. середнє навантаження на одне житлове приміщення складало по всіх країнах світу 5,2 особи, по розвинених країнах – 3,9. Протягом 1900-1980 рр. спостерігалось погіршення ситуації по всіх країнах (за рахунок країн, що розвиваються) та поліпшення ситуації у розвинених країнах. Так, у 1980 р. на одне житлове помешкання у розвинених країнах припадало 2,4 особи, по всіх країнах світу – 7,2 особи (рис. 1.9).

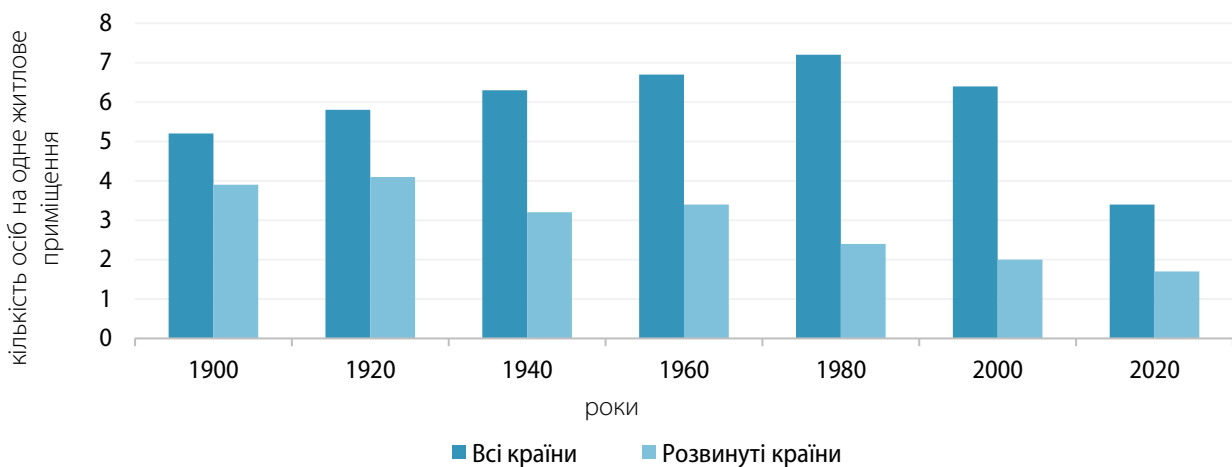


Рис. 1.9. Динаміка навантаження особами на одне житлове приміщення залежно від типу країни, 1900–2020 рр.

Джерело: розроблено автором.

Після чого ситуація почала покращуватися, як за рахунок збільшення темпів будівництва у розвинених країнах, так і за рахунок міграційних процесів. За прогнозами, у 2020 р. на одне житлове приміщення буде припадати 1,7 особи у розвинених країнах та 3,4 особи по всіх країнах. Це відповідає показнику розвинених країн, що був зафіксований у 1960 рр. Отже, якщо тенденції

щодо введення в експлуатацію житла та зростання чисельності населення не зміняться, через 50–60 років країни, що розвиваються, суттєво скоротять різницю з розвиненими.

Необхідно зауважити, що, крім прямого впливу на житлові умови, збільшення чисельності населення має і опосередкований вплив, який часто має більш важкі та тривалі наслідки. Так, збільшення чисельності населення породжує зростання матеріального споживання, збільшення щільності проживання, підвищення інтенсивності міграційного руху та зміни статеві-вікової структури населення (рис. 1.10).

Зростання матеріального споживання. Цей аспект, в першу чергу, викликає укрупнення виробництва задля його забезпечення, що, в свою чергу, веде до зростання міст. Укрупнення міст та формування міських агломерацій призводить до зростання цін на житло та землю та погіршення екологічної ситуації, що вже безпосередньо впливає на житлові умови населення. Крім того, зростання міст впливає на розвиток інфраструктури, а через неї на житлові умови.

Збільшення щільності проживання призводить до розвитку такого явища, як урбанізація, що має прямий вплив на житлові умови населення, крім того, урбанізація призводить до погіршення екологічної ситуації та зміни житлових умов населення. Крім того, висока щільність проживання збільшує конфліктність, що, в свою чергу, веде до зростання кількості та масштабів воєнних конфліктів, що, у свою чергу, викликає зміни житлових умов населення.

Підвищення інтенсивності міграційного руху має безпосередній вплив на житлові умови, до того ж цей вплив дуалістичний. Так, в країнах–реципієнтах, особливо з високими масштабами міграції, житлові умови погіршуються (тільки якщо темпи будівництва нового житла не компенсують зростання чисельності населення). В країнах–донорах навпаки: зменшення чисельності населення при стабільному або зростаючому житловому фонді приводить до покращення житлових умов.

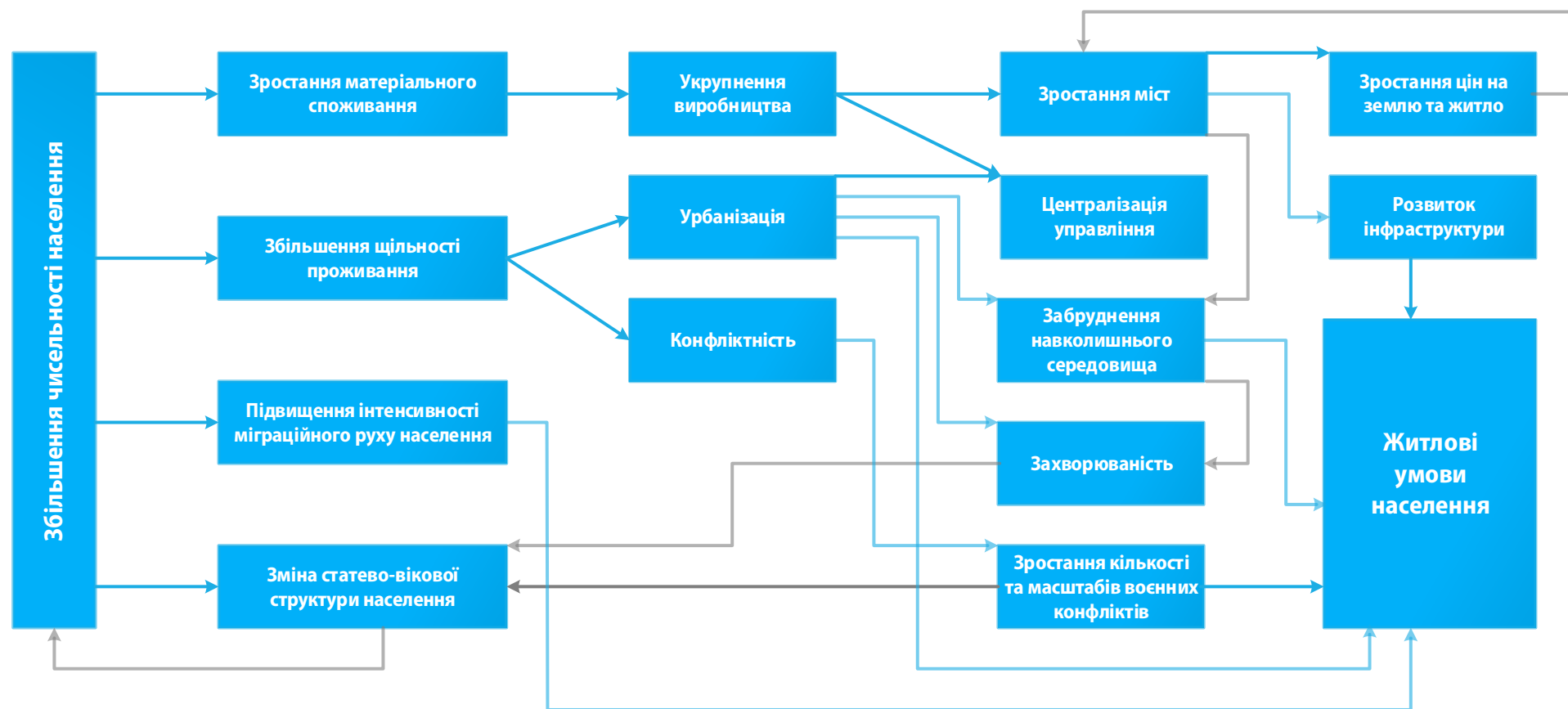


Рис. 1.10. Вплив збільшення чисельності населення на житлові умови

Джерело: розроблено автором на основі [60].

Зміна статеві-вікової структури населення не впливає безпосередньо на житлові умови. Навпаки, більшість факторів, що розглянуто на рис. 1.10, впливають на неї. Проте статеві-вікова структура має значний вплив на динаміку чисельності населення і саме таким чином має зв'язок з житловими умовами. Необхідно відмітити, що тут було проаналізовано найбільш значущі взаємозв'язки, але побудована схема має і багато інших напрямів впливу.

Ще раз треба підкреслити, що для житлової проблеми абсолютно не має різниці, за рахунок яких факторів стрімко зростає чисельність населення. Основними факторами стрімко зростання чисельності населення є демографічний перехід або міграційний приріст внаслідок техногенних, екологічних катастроф та збройних конфліктів на суміжних територіях.

Стрімке збільшення населення не характерно для країн, в яких закінчився або закінчується демографічний перехід, тому необхідно проаналізувати, як впливають демографічні фактори на цьому етапі розвитку суспільства.

- Якщо темпи зростання чисельності населення перевищують темпи зростання житлового фонду, всі основні характеристики житлових умов мають тенденцію до погіршення.

- У випадку перевищення темпів зростання житлового фонду над темпами зростання чисельності населення починає зростати середня забезпеченість населення загальною площею житла, проте якісні характеристики житлових умов населення залишаються майже без змін внаслідок існування значної нерівності у можливостях покращення житлових умов різних верств населення.

- Скорочення чисельності населення навіть на тлі зростання житлового фонду (той випадок, який спостерігається в Україні з 1993 р.) не гарантує покращення житлових умов, оскільки житловий фонд зростає досить повільно, до того існують значні відмінності як за регіонами, так і за типом поселення. Так, за 2016 р. житловий фонд України збільшився на 1,8 млн. м², приріст у сільській місцевості становив 3,0 млн. м², у міській він був від'ємний – 1,2 млн. м². У дванадцяти регіонах з двадцяти п'яти він також був від'ємний, у Києві за 2016 р. загальна площа житлового фонду скоротилася на 2,3 млн. м². Тобто, значна чисельність збудованого у 2016 р. житла – це котеджні містечка та приватні будинки у сільській місцевості, які аж ніяк не сприяють покращенню житлових умов більшості населення країни, особливо тих, хто його найбільше потребує.

1.3.2. Трансформація житлових умов під впливом соціальних змін

Сьогодні можна впевнено констатувати, що внаслідок трансформації людських потреб вимоги до житла є високо динамічними: поняття «житлове приміщення» у сенсі «дах над головою» витісняється поняттям «комфортне середовище проживання» та «гідні умови життя». Згідно з дослідженнями американського соціолога Арнольда В. Гріна, окремо взятий індивід чи ціла соціальна група в своїх спробах задовольнити потреби та вирішити наявні проблеми вступають у соціальну взаємодію, яка і є соціальним процесом. Іншими словами, усвідомлення певних потреб є чинником виникнення та перебігу конкретного соціального процесу. Впродовж життя людини відбувається безліч соціальних взаємодій, різних за механізмом та часом, можливістю обернення, напрямом руху, ступенем загальності, критерієм виконуваної в суспільстві ролі тощо. Більшість з них спричиняє поступову трансформацію світогляду людини, що призводить до модифікації потреб, а необхідність їх задоволення може обумовити певні зміни, пов'язані із «об'єктом жадання» (рис. 1.11).

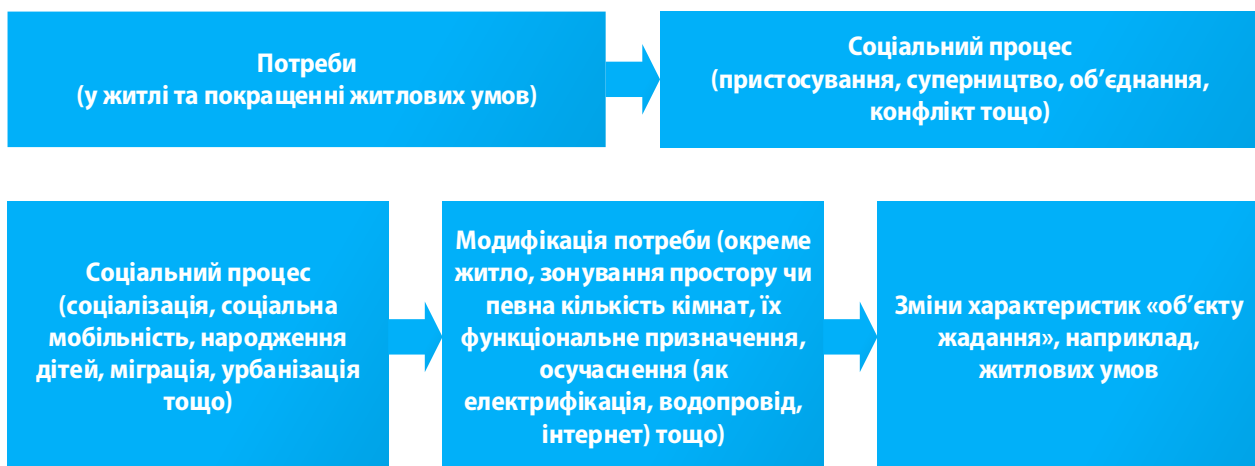


Рис. 1.11. Взаємозв'язок соціальних процесів та потреб

Джерело: розроблено автором.

Житло та житлові умови з цих позицій виступають індикатором можливостей індивідів в частині задоволення їх потреб і водночас наочною демонстрацією трансформації потреб та можливостей. В свою чергу, потреби та можливості зазнають змін під тиском цілого ряду детермінант (економічних, соціальних, демографічних та інших), що є визначальними для конкретного соціуму в конкретний історичний період. В рамках формування стандартів житла та розвитку житлових умов спрацьовує інша схема взаємодії «потреба – соціальний процес»: тут навпаки, соціальний процес є чинником трансформації людських норм, цінностей, потреб. Все різноманіття соціальних процесів, безперечно, є вагомим для розвитку суспільства та різних сфер

життєдіяльності людини, але варто підкреслити, що не всі вони можуть бути чинниками змін, оскільки не завжди призводять до модифікації потреб та необхідності змінювати оточуюче середовище в процесі задоволення останніх. Виходячи з цього, лише деякі соціальні процеси становлять інтерес у частині дослідження розвитку житлових умов як критерію рівня та якості життя населення. Авторським колективом до десяти найбільш впливових детермінант формування та розвитку житлових умов було віднесено й соціально-демографічні процеси. У межах виявлення їх впливу було обрано лише декілька основоположних соціальних процесів, визнаних такими, що забезпечують існування людини в середині суспільства (соціалізація, соціальна мобільність та соціальна стратифікація), а також є найбільш значущими у житті сучасного суспільства (міграція та урбанізація).

Соціалізація як процес адаптації до певної соціальної групи шляхом наслідування моделі притаманної їй соціальної поведінки, що розпочинається в колі сім'ї та відбувається кожного разу, коли людина стає членом нової соціальної групи (навчальної, трудової, спортивної тощо), сприяє трансформації світосприйняття людини та зміні потреб, у тому числі щодо житла. Конкретні житлові умови відбивають соціумний, комунікативно-діяльнісний простір певної соціальної групи. В житлі відбуваються важливі форми побутової діяльності сім'ї, відпочинок, спілкування, дозвілля, що поєднуються з пізнавальною, навчальною, інформаційною, ігровою та іншими видами, з яких складається соціалізація індивіда. Задоволення потреби у спілкуванні як однієї з форм соціалізації вимагає передовсім просторового рішення. Отже, у житлі з'являються приміщення для загального проведення часу та відпочинку: обідня зала, столова кімната, вітальня, бальна зала тощо. Внутрішньоособистісні процеси (навчання, самоосвіта, вдосконалення в професійній сфері чи хобі) як цілеспрямовані дії щодо формування особистості та її адаптації до соціуму вимагають усамітнення, створення тиші, гарного освітлення тощо. Задоволення цієї потреби так само сприяло переосмисленню розуміння комфортності житлових умов та збільшенню функціонального різноманіття приміщень – з'явилися навчальна кімната, робочий кабінет, бібліотека, майстерня, тренувальна зала та ін. [61, 62].

Втрата вагомості сім'ї як агента в процесі соціалізації індивіда та зростання у житті людини ролі інших агентів та інститутів (навчальні заклади, трудовий колектив, армія, ЗМІ, громадська думка), за не менш визначального впливу економічних, демографічних та політичних процесів, створили умови для формування спрощених вимог до житла, а відповідно і стандартів: відокремлення санвузла, обладнання кухонь, водопостачання, загальної та житлової площі, кількість спалень, розмір кімнат загального користування, їхнє освітлення, обігрів тощо. Не зважаючи на різноманіття, можна впевнено стверджувати, що нині відомі норми та стандарти

житлових умов скоріш визначають межі, нижчими від яких значення параметрів не повинні бути, ніж прагнуть забезпечити комфортність та якість житлових умов.

Процес засвоєння індивідом соціально-культурного досвіду в колі сім'ї на ранніх етапах розвитку мав суттєвий вплив на формування стандартів житла та умов проживання. Поява в житлі кімнат різного функціонального призначення сприяла збільшенню загального розміру житла, його форми, етажності, оздобленню. Проте держава, прагнучі створити для людини оптимальні умови з метою збільшення її соціально-економічної віддачі, а також «переключити» увагу з індивідуальних потреб на потреби суспільства, сприяла зведенню до мінімуму необхідності мати в житлі різноманітні за призначенням приміщення. Компенсувати відсутність у кожному житлі бібліотек, спортивних, навчальних, ігрових та інших кімнат були покликані публічні та громадські установи (спортивні школи, дитячі садочки, школи, гуртки, клуби та ін.).

Структурні зміни в соціальних групах – процес, у ході якого відбуваються зміни співвідношення складових елементів, що з рештою призводить до трансформації структури потреб усіх рівнів, у тому числі базового, до якого і належить «житло».

Однією із соціальних груп, структурні зміни в якій можуть призвести до трансформації житлових умов, є сім'я. Кількісний, демографічний та соціально-економічний склад сім'ї – основні характеристики структурних перетворень цієї соціальної групи. Так, зміна кількісних ознак сім'ї відбувається у двох протилежних напрямках: зростання та зменшення розміру родини. Залишаючи поза увагою те, що перший варіант змін призводить до погіршення, насамперед, кількісних характеристик житла, а другий – навпаки, до їх покращення. Сьогодні в багатьох країнах світу, в тому числі в Україні, законодавчо закріплено норми щодо необхідної кількості кімнат залежно від загальної кількості осіб та дітей у родині, в тому числі з урахуванням статі та віку останніх.

Структурні зміни в складі родини і нині відіграють суттєву роль у визначенні якісних та кількісних характеристик житла: як показують багаторічні вітчизняні та міжнародні дослідження, правомірним залишається твердження, що чим більшою є родина, тим вірогідність проживання кожного члена домогосподарства в окремій кімнаті є нижчою, при цьому зростає навантаження на кімнати загального користування (кухня, ванна, туалет, вітальня тощо) [63]. Але в сучасних соціально-економічних умовах розвитку людства цей соціальний процес втратив свої позиції в частині здійснення скільки-небудь значущого впливу на подальший розвиток житлових умов.

Дещо іншою є ситуація в частині формування житлових умов під впливом структурних змін у суспільстві. В даному випадку житло та житлові умови є статусною характеристикою, за допомогою якої, зокрема, визначається приналежність індивіда до конкретної соціальної групи чи страти. Зміна соціальної структури суспільства відбувається під дією економічних (розвиток

промисловості, кризи, становлення до власності, рівень доходу тощо), політичних (революції, війни тощо), соціальних (послаблення стратифікаційних обмежень, доступність каналів мобільності тощо) та інших чинників, що в результаті призводять до появи (зникнення) – скорочення (поширення) тих чи інших соціальних компонентів системи та трансформації їх соціальної природи, однією зі складових якої є спосіб життя із притаманними атрибутами (в тому числі умовами життя).

Структурні перетворення в суспільстві відігравали визначальну роль у формуванні складної диференціації типів житла, його площі, обладнання, поверховості, забезпечення гігієнічних умов, меблювання, декорування та ін., що відображало класову структуру, а також сприяло закріпленню певного типу житла (бараки, казарми, нічліжки, дохідні будинки, особняки, дачні будівлі тощо) як норми чи стандарту для представників певних соціальних верств. Крім того, простежено такі закономірності:

- чим більшою є соціальна група, тим швидше відбувається трансформація стандартів житлових умов;
- чим вище соціальне положення індивіда в ієрархії соціуму та чим більш заможним він є, тим більшим, комфортнішим, більш респектабельними та сучаснішим є його житло.

Взаємозв'язок житлових умов і структурних змін у соціальних групах і зараз не втратив своєї актуальності, оскільки бажання осучаснити житло та зробити його комфортабельним зазвичай реалізує незначна платоспроможна група, тоді як більш чисельні групи формують попит, а значить і пропозицію на типові (стандартне) житло з типовими (стандартними) умовами.

Стратифікація як соціальний процес уможлиблює розташування індивідів і групи «згори донизу» за ознакою нерівності в освіті, походженні, прибутках, стилі життя, обсягу влади, престижу професії, власності (насамперед, житлі). Аналіз історії архітектури та будівництва дає змогу стверджувати, що представники соціально-економічної та політичної еліти завжди були основним рушієм розвитку житлових умов. Їхнє прагнення створити індивідуальний, неповторний, сучасний, зручний та комфортний житловий простір за їх високої платоспроможності сприяли створенню таких житлових умов, які згодом суспільство сприймалися як еталон чи стандарт (наприклад, скляні вікна, електрифікація). Надалі відбувалося поширення цих інноваційних технік та технологій будівництва та оздоблення житлового приміщення на чисельніший прошарок населення, що давало підґрунтя для їх сприйняття як життєвих стандартів. У той час як переважна частина суспільства підлаштовувала своє житло та житлові умови до чинних стандартів, верхні щаблі вже потребували поліпшення житлових умов з урахуванням надбань науки та техніки (рис. 1.12).

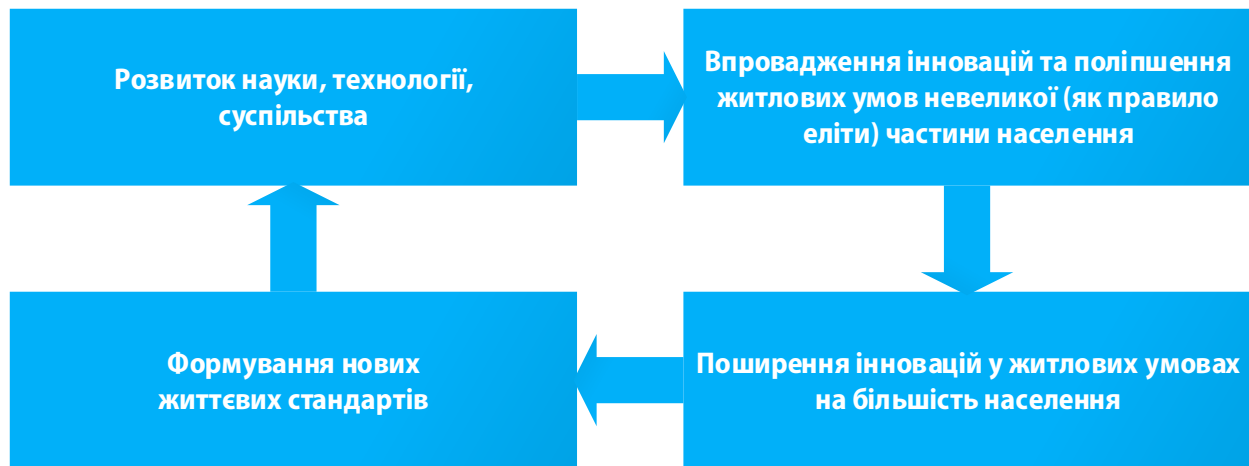


Рис. 1.12. Розвиток житлових умов та життєвих стандартів у контексті соціальної стратифікації

Джерело: розроблено автором.

Дослідження історії, архітектури та будівництва виявляють тісний зв'язок між місцем групи у структурі суспільства та характерним рівнем її житлових умов: чим вищим є її місце в ієрархії, тим більш просторим, комфортабельним, дорого оздобленим та сучасним має бути житло, престижним – район проживання, розвиненою – інфраструктура. І навпаки – чим нижче положення страти в структурі суспільства, тим нижчими є кількісні та якісні характеристики умов проживання. Отже, прагнення представників вищої страти побудувати житло та організувати житловий простір так, щоб підкреслити відмінність свого статусу від поширених у суспільстві стандартів житлових умов за допомогою інноваційних матеріалів, технологій і технічного обладнання сприяє постійному вдосконаленню та розвитку житла, підвищенню його якісних характеристик і комфортності. Процес поширення та закріплення житлових стандартів відбувається за низхідною від найвищого прошарку до найнижчого. Циклічність взаємозв'язку між розвитком житлових умов і процесом соціальної стратифікації суспільства забезпечує актуальність цього чинника і в сучасних умовах.

Соціальна мобільність як процес дає змогу людині змінювати своє становище в ієрархічно побудованій соціальній системі і призводить до виникнення потреби демонстрації приналежності до конкретної групи, в тому числі за рівнем житла та житлових умов (певних ознак статусу). В рамках даного дослідження серед усього різноманіття соціальної мобільності інтерес становлять два її види: вертикальна висхідна та горизонтальна географічна (міграція). Нагадаємо, що людина не завжди мала можливість змінювати свою соціальну позицію, яка визначала коло її політичних і майнових прав, обов'язків, наявності чи відсутності привілеїв, конкретний уклад

життя, навіть характер одягу, тип та оснащення житла. Як було зазначено вище, бажання наслідувати та демонструвати певний спосіб життя сформувалося доволі нещодавно і стало можливим лише у суспільствах відкритого типу. В сучасному світі (особливо зважаючи на невпинність урбанізації) дедалі важче демонструвати зміну соціального становища лише за допомогою кількісних характеристик житла. З поширенням забудови міст типовими будівлями в частині формування стандартів житла зростає роль якості житлових умов: від району чи поверху розташування приміщення, його електрифікації, обладнання санітарно-технічними системами на межі XIX–XX ст. до оснащення інтернетом, системою кондиціювання чи операційною системою забезпечення multi-room та ін. на початку XXI ст.

Процес соціального переміщення вгору відбувається поступово (нова робота – більший дохід – покращення житлових умов), тож на певному етапі індивід усвідомлює необхідність облаштувати своє житло згідно з панівним у суспільстві уявленням про умови життя тієї страти, до якої він наближається. Це може бути використання певних матеріалів (металопластик замість деревини у вікнах), використання інноваційних технік будівництва (арки, багатоповерхові будівлі), оздоблення інтер'єрів (килими, серванти), зміна місця проживання (переїзд до найбільш престижного району міста, іншого населеного пункту).

Процес міграції як чинник розвитку житлових умов можна розглядати з двох позицій: 1) пошук нових ресурсів (колонізація, загарбницькі війни); 2) пошук більших можливостей (урбанізація, субурбанізація, трудова і вимушена міграція).

Міграція. Зазвичай увага економістів зосереджена на дослідженні процесів трудової міграції, де цільовою групою виступають особи працездатного віку, які переміщуються з однієї території до іншої з метою продажу власної робочої сили задля підвищення власного рівня добробуту (в тому числі покращення умов життя). І хоча ціла низка досліджень міжнародних та вітчизняних науковців присвячені вивченню усіх можливих зв'язків міграційних та соціально-економічних процесів, все ж взаємозв'язок між міграційними рухами та розвитком житлових умов не знайшов належного висвітлення. Отже, в даному випадку міграція цікавить авторів дослідження не з точки зору причин, що призвели до переміщення людей з одного місця проживання до іншого, а як процес, в результаті якого перед мігрантами постає необхідність влаштуватися на новому місці, насамперед мати житло, і як він впливає на його конструктивні, функціональні чи естетичні характеристики.

З укоріненням осілого способу життя та збільшенням чисельності людства процеси переміщення на нові території, їх освоєння та заселення не припинилися, а навпаки посилюються. Так, подальший пошук придатних для проживання земель призвів до появи такої форми

міграційного руху як *військова міграція або колонізація (експансія)*. І якщо на початку віків освоєння нових земель відбувалася мирно, оскільки вони були в основному нічиїми, то дедалі частіше привабливі території доводилося відвойовувати у корінного населення та захоплювати силою. Відмінною рисою колоніальної політики завжди було: по-перше, визнання своєї культури та надбань як більш розвинених, по-друге, прагнення встановити в усіх сферах життєдіяльності підкорених народів тотальний контроль. В результаті відбувалися трансформації як на загальному рівні – в культурі, економіці, демографії, політиці та інших сферах життєдіяльності, так і на побутовому. Будівництво культових, військово-оборонних, громадських та житлових споруд мало на меті наочну демонстрацію існуючих переваг завойовників.

Найперше масштабне освоєння чужих земель та переселення значної кількості осіб відомо як колонізація греками Середземного моря, всього Причорномор'я, більшої частини Приазов'я у VIII—VI ст. до н. е.. В ході заснування та розбудови нових міст зодчими застосовувалися звичні грецьким метрополіям архітектурні техніки й стилі, тоді як матеріал здебільшого був місцевим і тільки зрідка завозився (як мармур з берегів Мармурового моря). Так, на зміну варварському житлу греки принесли два види забудов – напівземляні та наземні кам'яні та сирцеві споруди, що були 6-18 м², овальної чи прямокутної форми із закругленими кутами. Дах будівель був кулеподібним або двосхилим. Наприкінці VI ст. до н. е. усі грецькі колонії зазнали капітальної перебудови: усі будівлі були наземними із чітко регламентованою архітектурою, спланованими вулицями, які вимощувалися дрібним бутом, черепками або кам'яними плитами, вздовж них тягнувся водостік, в центрі полісу зводилася агора, торгові ряди, гімназії та інші будівлі індивідуального, соціального та громадського користування.

Найбільш відомими та показовими щодо впливу культури мігрантів на житлові умови є завоювання Римської імперії та арабів. Завдяки тому, що римляни були здатні змінити свої звички та запозичити найкорисніше із етруської та грецької традицій, а також завдяки практичності і прагненню розумно організувати життя та життєвий простір їх архітектура зайняла одне із провідних місць у світі на багато століть. Нині матеріальний прояв давньоримської культури і надбань в частині архітектури, оснащення, техніки, стилю житлових і публічних будівель, представлений залишками захисних споруд, мостів, храмів, некрополів, акведуків (Аква Апіа, Пон-Дю-Гар у Франції), стічних каналів (Слоаса Махіма), громадських туалетів (лише в Римі їх нараховувалося більш ніж 140), доріг (Аппієв шлях), тріумфальних арок та багатьох згадок про них, які можна знайти в письменних джерелах. І хоча давньоримська культура в цілому, на думку науковців, є дещо запозиченою у древніх греків, проте завдяки їх завоюванням певні форми будівництва та матеріали набули широкого поширення по значних територіях.

Інженерні споруди, зведені римськими завойовниками, задовольняли побутові та суспільні потреби населення не залежно від місцевості проживання чи приналежності до прошарку. Завоювавши територію, вони насамперед будували кам'яні дороги та потужні акведуки, що несли водопровідні труби, зводили в поселеннях найнеобхідніші спорудження санітарного призначення загального користування – терми (бані), громадські туалети та каналізацію. Разом з тим, аби закріпити своє верховенство на підкорених територіях вони не шкодувала ні сил, ні коштів на спорудження фортець, храмів та інших культових споруд, амфітеатрів; зводили цілі міста типового планування. Іншими словами військові міграції справили позитивний вплив на умови життя корінного населення, а також на поширення певних технологій, принципів, стандартів в будівництві та організації житлових умов на значні території [64].

Свій вплив на умови проживання мали і арабські завоювання 7 ст. Найбільш відомим прикладом яких є Іспанське місто Кордова, в якому швидко склався і розвинувся новий тип культових і цивільних будівель. Жаркий клімат та культура обмивань забезпечили арабській архітектурі продуману систему водопостачання та каналізації в середині будинку, а боротьба із перегрівом приміщень – обумовили їх великий об'єм та простір. З часом, коли арабам вдалося оволодіти технологіями монументального кам'яного будівництва, вони почали пристосувати існуючі техніки до їх культури та звичаїв. В результаті з'явилися 6–12 поверхові будинки по типу римських інсул (м. Санаа у Ємені), однак вони вже були організовані за традиціями ісламської архітектури у замкнутій манері, а приміщення часто оздоблювалися мозаїкою та різнокольоровими інкрустаціями, які були запозичені з Візантії.

На відміну від міграцій давніх часів, період великого переселення народів та середньовічна доба, що також відзначилися чисельними війнами (в тандемі із релігією), мали здебільшого негативний вплив на житлові умови населення. Найвиразнішим свідченням цього впливу стало руйнування громадських бань, каналізаційно-водопровідних систем, поширення антисанітарії та хвороб, що переростали в епідемії. Безперервні війни та сутички обумовили головну рису та одночасно перевагу житлових будівель – їх захищеність та неприступність. В результаті з'явилися замки-фортеці, храми-фортеці, монастирі-фортеці, архітектура яких орієнтувалася більше на простоту та надійність, ніж на зручність або розкіш [65].

Отже, саме часті військові конфлікти, в результаті яких швидко утворювалися або розпадалися королівства та перекроювалися кордони, тільки сприяли поширенню типових для середньовіччя громадських та індивідуальних споруд по територіях майже усіх сучасних європейських країн.

Не менш ілюстративним щодо впливу міграції на трансформацію економіки, політики, культури, житлових умов та взагалі світогляду людей, є досвід колонізації європейцями Південної та Центральної Америки. Так, спроби колонізаторів побудувати житло, характерне для їх батьківщини, спочатку зазнавали невдач через особливості клімату, боротьбу із місцевим населенням, відсутність належної кількості професіональних будівельників та ін., і тому перші житлові будинки завойовників докорінно відрізнялися в стилістичному та технічному рішеннях як від житла аборигенів, так й від житлових споруд метрополії.

Тільки згодом – в період пізньої колонізації – завдяки широкому застосуванню типових інструкцій щодо містобудування в колоніях [66], розроблених в метрополії спеціально для непрофесійних архітекторів, стилістичні відмінності в архітектурі та плануванні міст між метрополією та колоніями майже стерлися.

Масштаби колонізації та темпи освоєння нових земель відіграли провідну роль у поширенні континентом європейських стилів житлобудування та стандартів житлових умов. Подекуди завойовники, демонструючи превалювання їх культури над місцевою, навпаки вдавалися до чіткого розмежування типів житлових будівель, їх архітектурної форми, матеріалів з яких вони зводилися, місця розташування в містах або поза ними, і т. ін.

Під тиском колонізації трансформувалося не лише житло, зміни стосувалися й інших складових умов проживання. Інтенсивне спорудження міст, морських портів, зростаюча урбанізація захоплених країн завжди вимагали не менш інтенсивної розбудови транспортного сполучення між ними, розширення мережі об'єктів соціального та громадського призначення тощо. Наприклад, в Індії часів англійської колонізації кінця XIX – початку XX ст., розвиток промисловості обумовив будівництво великої мережі залізничних доріг загальною довжиною понад 28 тис. км (від Калькутти через Аллахабад, Делі, Матхура до Кабулу та Тегерану), разом з якою до самих віддалених місць країни дійшли нові порядки та нова культура побуту.

Таким чином, аналіз історичних подій через призму культурологічних змін (насамперед щодо архітектури та будівництва) дозволяє стверджувати, що експансія як вид міграції та соціальний процес, завжди і найперше позначався на житлових умовах корінного населення (звісно вплив не був одностороннім). Саме в ході колонізації простежуються зміни у загальній архітектурі будов, функціональному та просторовому рішеннях приміщень, їх оздобленні та декоруванні, опановуються автохтонним населенням технології та техніки будування, завезені колонізаторами, подекуди постає необхідність їх адаптації або трансформації.

Укорінення нових стандартів житлових умов на підкорених територіях залежали від багатьох факторів серед яких провідне місце займали віддаленість завойованих територій від

політичних та культурних центрів завойовників та тривалості миру. Інша ситуація спостерігається коли військові міграції є частими (наприклад, татарські набіги), тоді гальмується діяльність усіх сфер життя людини, виникає обмеженість людських та матеріальних ресурсів, що в свою чергу позначається і на будівництві. Потреба в безпеці та виживанні змушує людей скупчуватися поблизу та в найбільш захищених поселеннях, вона стає першочерговою і витісняє потребу в удосконаленні та підвищенні комфортності житла, його відповідності більш прогресивним (в межах конкретного історичного періоду) архітектурним стилям, формам, стандартам.

Наприклад, у другій половині XIII ст. В Україні, що потерпала від набігів монголо-татар, астраханських, казанських та кримських ханів, все ще повсякчасно застосовувався візантійсько-український стиль, тоді як Європою вже поширювалася готика.

Отже, військові міграції можуть бути як стимулятором, так і дестимулятором в процесі розвитку житлових умов.

Постійне зростання чисельності населення та його концентрація в найбільш придатних для проживання місцях призвели до виникнення та значного поширення такого соціально-демографічного процесу, як урбанізація. В результаті урбанізації виникла потреба розміщувати значну кількість населення на обмеженій території, що вимагало не стільки збільшення обсягів будівництва та адаптації існуючих житлових умов до міського способу життя, скільки суттєвої докорінної зміни традицій будівництва. Згодом вирішити житлове питання допоміг промисловий переворот, який перетворив житлове будівництво на виробничу галузь, що приносила суттєвий дохід та земельну ренту. Відтоді для забудовників основоположним принципом став: «найнижча вартість будівлі» – «найвищий прибуток». Спекуляція на земельних ділянках посилила надмірну щільність забудови міста, призвела до хаотичності у розміщенні промислових, громадських та житлових споруд. Винахід нових матеріалів (металу, скла, залізобетону), нового обладнання (бетономішалок, баштових поворотних кранів, каменедробарок, екскаваторів, бурового обладнання, транспортерів, елеваторів, пневмомолотів), конструктивних систем (металеві балки, залізобетонні плити), розвиток водопроводу та каналізації, поява електричних ліфтів стали тим фундаментом, на якому міцно закріпилася можливість отримувати високу матеріальну вигоду від зведення багатоповерхових житлових будинків на доволі незначних земельних ділянках.

В 1889 р. В Парижі відбулася Всесвітня міжнародна виставка (Експо), яка і до сьогодні залишається символом індустріалізації і є відкритим майданчиком для демонстрації технічних і технологічних досягнень. Головною ідеєю виставки стало вирішення питання дешевого житла [67]. Відбувся так званий «Перший міжнародний конгрес, присвячений дешевому житлу».

І хоча вже наприкінці XIX ст. такі споживчо-технічні характеристики житла як рівень благоустрою будинку, прибудинкової території, звукоізоляція, водопровід та каналізація, орієнтація приміщень тощо набували все більшого значення для населення (особливо представників заможних верств), проте зведення багатоповерхових будинків в жодному разі не гарантувало більшості жителів міст покращення житлових умов. Завдяки використаній техніці будівництва значно зросла кількість напівпідвальних та підвальних приміщень, які також використовувалися для проживання. Наприклад, в Харкові впродовж 1892-1911 рр. Кількість квартир у підвалах та напівпідвалах зросла майже вдвічі і становила 2910 [68].

Різниця між темпами зростання міського населення та створенням нових робочих місць викликала збільшення кількості осіб, що не мали фінансової можливості задовольнити житлові потреби (але й повертатися до попереднього місця проживання вони теж не хотіли), що з рештою спричинило поширення непорядкованих районів-нетрів із характерними незадовільними та антисанітарними житловими умовами.

В перше десятиліття XX ст. На Донбасі одно-трьох поверхові бараки казарменого типу представляли типове житло одиноких робітників. Кімнати в них були великими і облаштовувалися нарами в 2, іноді 3, яруси. Для сімейних робочих передбачалося житло, яке мало планування коридорного типу, де кухні та вбиральні були спільного користування.

Вирішення проблеми непорядкованості забудови міст та задоволення невпинно зростаючої потреби людей у житлі згодом було знайдено в масовому будівництві типових та стандартизованих житлових будинків, що не могло не позначитися на спрощенні архітектури та втраті художньої індивідуальності кожного з них, переходу до функціонального уніфікованого мінімалізму.

Унікальним прикладом впливу урбанізації на зміну житлових умов є розвиток соціалістичної архітектури, коли у вирішенні питання забезпечення населення житлом активну участь брала держава, при цьому значна увага приділялася якості міського середовища для проживання. Так, паралельно із застосуванням прогресивних прийомів у зведенні житлових будинків відбувалася широкомасштабна забудова цілих мікрорайонів, планування яких передбачало формування комфортного міського середовища, тобто поряд із житловими будинками обов'язково мали бути будівлі загального та побутового призначення (дитячі, навчальні, лікувальні, культурно-освітні, наукові, спортивні споруди), облаштовані пішохідні та проїжджі частини вулиць, паркові та зелені зони тощо.

Зростання міського населення в країнах соціалістичного табору сприяло розгортанню широкомасштабного будівництва нових районів та цілих нових міст. Широке застосування

методів, які дозволяли здешевити процес будівництва, знайшли вихід у створенні нових типів будівель, збірних із залізобетону, великоблочних, великопанельних, прокатних та інших.

Швидкі темпи урбанізації, яка супроводжується постійно зростаючою інтенсивністю ритму життя, зміною його пріоритетів та стилю, позначилася на переосмисленні відношення до житлового та особистого простору. Готовність поступитися кількісними характеристиками житла на користь якісних поставила перед фахівцями завдання віднайти абсолют між розмірами житла та його комфортністю. Так, в середині минулого століття сформувався напрямок в архітектурі, що отримав назву «метаболізм».

Основна ідея метаболістів – місто є живими організмом із усіма притаманними йому властивостями та процесами, в якому є постійні та тимчасові елементи, що мають замінюватися із плином часу. Символом теорії є Башта Накагін. Вона представляє собою 144 сталевих окремих капсул, закріплених на бетонному каркасі за допомогою лише чотирьох болтів. По мірі зносу кожен модуль можна замінити, не «потурбувавши» інші.

Розмір капсули 4*2,5*2,5 м, проте вона оснащена усіма необхідними для проживання зручностями: вбудовані меблі – шафа, відкидний письмовий стіл, ліжко, санвузол, кондиціонер, плита, телевізор, телефон, розетки для різних електронних приладів [69].

Принцип «капсульного житла» знайшов своє втілення у сфері туризму. На сьогодні в багатьох мегаполісах та маленьких містах світу побудовані готелі-капсули. Тільки у Токіо працює біля сорока готелів, де середня кількістю номерів складає близько 700.

Метаболізм в архітектурі, що зародився в Японії в кінці 50-х років XX ст., не знайшов визнання в інших урбанізованих країнах, проте його основна ідея – максимально скоротити час перебування вдома та досягти максимальної комфортності – стала базою для іншої концепції розвитку умов проживання. Мова йде про «розумний» або «цифровий» дім – нові принципи формування житлових умов, що мають на меті забезпечити максимальний комфорт та безпеку житла за допомогою тісної взаємодії людини із житловим простором. Система повинна вміти розпізнавати конкретні ситуації, що відбуваються в будівлі, й відповідним чином на них реагувати: одна з систем може керувати діяльністю інших за заздалегідь розробленим алгоритмом. Основною особливістю такої інтелектуальної будівлі є об'єднання окремих підсистем в єдиний керований комплекс, що вимагатиме від людини мінімальної уваги на керування, та забезпечить їй продуктивне та ефективне використання часу, робочого та житлового середовища.

Невпинне розростання меж міст та утворення мегаполісів забезпечило виникнення іншого різновиду міграції – щоденної або маятникової «міграції». Жителі прилеглих до великих міст та мегаполісів населених пунктів змушені щоденно долати значні відстані за схемою «дім –

робота – дім», що в свою чергу формує іншу потребу – наявність розгалуженої мережі транспортного сполучення не тільки із приміськими територіями, а й в межах одного міста.

Зрештою, доступність вільного та швидкого пересування на великі відстані створила умови для зворотної урбанізації – субурбанізації, коли людина навпаки залишає місто та переїздить для проживання до сільської місцевості. Отримавши можливість змінити житлове помешкання у багатоповерхових багатоквартирних будинках на індивідуальний будинок, постає вибір або самому адаптуватися до проживання в житлі «сільського типу», або адаптувати житло враховуючи звички, комфорт, новітні тенденції і тим самим створити нові стандарти для сільських житлових умов. Отже, як вважає один із економістів, проблеми із розвитком транспортного сполучення та «оснащення» міст належною кількістю транспортних коридорів суттєво гальмує процес субурбанізації та необхідної при цьому подальшої трансформації житлових умов відповідно до «концепції всесвітнього села».

Шукаючи вирішення «проблем великих міст», як наслідку процесу урбанізації, архітектори, інженери, філософи, економісти та науковці інших галузей, розробляють та втілюють у життя доволі незвичні проекти спорудження житлових будівель зокрема та міст взагалі. Так, поряд із надвисокими, розумними, зеленими будівлями пропонується спорудження підземних та підводних міст, міст-конусів, міст-веж, міст-воронок, міст-мостів, плаваючих міст тощо. Останній проект, хоч і має давню історію, проте лише з недавнього часу отримав належне визнання. Найбільш відомими «користувачем» проекту штучного острова є Японія та Об'єднані Арабські Емірати. І хоча на сьогодні їх ще не можна охарактеризувати як типові чи масові, все ж їх вплив на трансформацію уявлень про стандарти, комфортність, сучасність житлових умов заперечувати складно.

Зі сміття, що пройшло термічну та механічну обробку, пресують брикети, з яких саме і будують «сушу».

В Японії починаючи з 90-х років XX ст. в Токійському заливі вирости острови, стійкі до землетрусів та тайфунів. На них розміщуються стадіони, парки, теплиці з рослинами, музеї та інші розважальні об'єкти. Окремо зводяться острови для виробничих та суспільних потреб. Наприклад, побудовані та працюють п'ять «аеропортів в морі» – Тюбу, Нагасакі, Кансай, Кобе та Кітакюсю [70], а острів Огісіма зводився спеціально під металургійний комбінат [71].

Іншим виходом у вирішенні питання перенаселення та браку землі Японія вбачає у створенні островів-«ковчегів», що дрейфуватимуть на воді. Розташувати їх планується в середині Тихого Океану. Кожен з таких плавучих островів буде встановлено на великій платформі, що матиме площу декілька гектарів і висоту в 1 кілометр. Маса кожної такої одиниці сягатиме близько

11 тис. тон. Кожне таке місто повинно вміщати 10-50 тис. осіб, які і будуть забезпечувати його життєдіяльність та роботу. Посередині кожного такого острова будуть розташовані хмарочоси – міста для людей, які будуть використовувати лише відновлювані джерела енергії – енергію хвиль і течій. Самі будівлі будуть виготовлятися із легких сплавів, наприклад таких як магнієві. За задумом розробників навколо хмарочосів будуть знаходитись парки, сади, а також поля та луки. Перший острів обіцяють збудувати до 2025 р. [72].

Нині людина вже повною мірою усвідомила усі ризики від забруднення екології та вичерпності ресурсної бази, тому поряд із вторинною переробкою відходів, їх повторним використанням значна увага приділяється досить не популярним раніше аспектам будівництва як екологічно чисте й енергозберігаюче житло. Тож, заощадження енергоресурсів для багатьох розвинених країн стало сучасною філософією буття. Підтримуючи яку, будівельна галузь, яка забезпечує людині задоволення однієї із базових потреб – у житлі, не могла бути осторонь і обрала курс на нову модель житла – «зелений дім». Житло такого типу має відповідати двом умовам: по-перше, висока комфортність житла, по-друге, низька енерговитратність.

Основний справжній розвиток переходу на зелені будинки розпочався в 1970-х роках, після того, як різко почали зростати ціни на нафту. У відповідь, дослідники почали шукати більш енергоефективні рішення. І вже в 1990-х роках утворилося багато різних організацій, які мали на меті інформування споживачів про вигоду від переходу до «зелених будинків». В той же період Міжнародна рада з питань класифікації енергоефективних будівель та Національна асоціація житлово-будівельних фірм розпочали збір та обробку документів для того, щоб створити «стандарт будівництва зеленого дому». На сьогодні не існує єдиного стандарту, але вони є ідентичними і зазвичай при зведенні житлового будинку враховують наступні фактори: місце розташування, використання енергії і води, об'єднання корисніших будівельних та ізоляційних матеріалів, переробки, використання поновлюваних джерел енергії, а також захисту природних ресурсів.

Будівельна компанія «KB Home» заявила про те, що починаючи з першого січня 2010 р. всі її нові будинки будуть будуватися у відповідності зі строгими нормами програми Energy Star, введеної Управлінням з охорони навколишнього середовища США.

Загалом, це тип будинку, який побудований або реконструйований, щоб зберегти енергію чи воду, поліпшити якість повітря в приміщенні, використовувати стійкі, перероблені або використані матеріали, та виробляти менше відходів у процесі. Це може включати в себе покупку більш енергоефективних приладів або використання спеціальних будівельних матеріалів, які є більш ефективними в підтримуванні як прохолодного, так і нагрітого повітря усередині будівлі.

Таким чином, житло та житлові умови урізноманітнилися під впливом цілої низки чинників, серед яких не останнє місце займали соціально-демографічні. Зростання чисельності людства, пошук нових ресурсів, необхідних для його життєдіяльності, колонізація нових територій, встановлення контролю на ними та перерозподіл ресурсної бази, досягнення науково-технічного прогресу, зміна характеру виробничих відносин тощо були першопричиною та наслідком необхідності задовольняти практичні потреби людства, зокрема за допомогою житла. Людина з часів ведення кочового способу життя і до тепер потребує на житло, яке, в першу чергу, надає фізичну безпеку. Загальні розміри житла, просторове та функціональне рішення приміщень, колір та оздоблення стін, матеріал, з яких зроблено меблі та саму будову, а також інші якісні й кількісні характеристики – є запорукою психологічного комфорту людини, її гармонійного розвитку та самореалізації. Незадоволеність існуючими житловими умовами та прагнення їх покращити є тим чинником, що спонукає людей шукати шляхи та можливості досягнення бажаного.

У процесі розвитку людство усвідомило, що недостатньо просто мати дах над головою: за допомогою житла індивід може самоствердитися, тож для цього воно має бути сучасним, комфортним та стильним, екологічно чистим, оснащеним за останнім словом науки та техніки, розташовуватися у районі із розвиненою інфраструктурою, облаштованому зеленою й іншими зонами для проведення дозвілля та безпечного проживання. Сума усіх цих та багатьох інших кількісних та якісних ознак житлових умов визначає сучасний стандарт житла, характеризувати яке можна за допомогою поняття «комфортне середовище проживання».

Серед усіх процесів, можливих у стосунках між людьми, лише деякі виступають платформою для видозмінення такого «об'єкту жадання», яким є житло. Виконане дослідження дає змогу стверджувати, що серед соціальних процесів, які забезпечують існування людини у суспільстві (соціалізація, соціальна мобільність та соціальна стратифікація), і є найбільш значущими у сучасному світі (міграція та урбанізація), за всю історію розвитку людства неодноразово відбувався перерозподіл їх впливовості.

Так, за ступенем впливу, який вони справляють на формування сучасних стандартів житла, їх можна згрупувати наступним чином:

- були вирішальними раніше, але майже повністю втратили свою вагу сьогодні – структурні зміни в сім'ї;
- були вагомими раніше і залишаються такими нині – структурні зміни у великих соціальних групах – стратифікація, міграція;

■ порівняно недавно набули ваги і вона продовжить зростати – соціальна мобільність, урбанізація.

Зважаючи на соціальний характер поняття житлові умови (без людини існування житла втрачає сенс), динамічність розвитку сучасного соціуму та інтенсивність трансформації людських потреб, соціально орієнтована держава у процесі розроблення стратегії розвитку житлових умов має не просто враховувати актуальні для неї соціальні процеси, а й взяти їх за орієнтир для формування гідних житлових умов як складової якісного життя. Постійно зростаюча чисельність міського населення вимагає швидкої реакції на необхідність задовольнити його потребу у житлі. В результаті змін зазнають форми, технології та техніки зведення житлових будівель, трансформуються концепції та керівні принципи. Житлові умови не просто пов'язані із навколишнім середовищем, вони стають його продовженням.

02 ЧИННИКИ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВИХ УМОВ В УКРАЇНІ

2.1. Економічні передумови

Економічні чинники є одними з найважливіших, що визначають спроможність населення створювати та підтримувати належні житлові умови. В статистиці Євросоюзу головним індикатором житлових умов є рівень перенаселення житла, який показує частку населення, що проживає в житлі з недостатньою кількістю кімнат¹.

В середньому по усіх країнах рівень перенаселення складає 17,6 % станом на 2016 р. (у містах), при цьому характеризується істотною диференціацією, переважно між «старими» та «новими» членами ЄС [73]. Наприклад, в Німеччині він складає 11,0 %, в Іспанії – 5,5 %, у Франції – 11,8 %. В той же час у Словаччині – 35,9 % Польщі – 41,7 %, а найвищий рівень у Болгарії – 49,8 % та Румунії – 49,5 % (Додаток А). Можна виявити істотну залежність між рівнем добробуту країн та рівнем перенаселення житла (рис. 2.1).

Як можна бачити, прослідковується досить чітка залежність – більш високий рівень ВВП на душу населення призводить до меншого рівня перенаселення житла. Коефіцієнт кореляції між цими двома показниками складає -0,604 (Додаток Б). Однак існують і виключення, які свідчать, напевне, про існування національних та історичних особливостей щодо умов життя. Так, в Австрії з досить високим рівнем добробуту рівень перенаселення складає 27,7 %, а в Італії ще більше – 33,0 %.

З другого боку, в таких близьких за розміром добробуту країнах як Литва та Латвія, рівень перенаселення відрізняється майже вдвічі – відповідно 23,9 % та 45,6 %.

¹ Особа вважається такою, що живе в перенаселеному житлі, якщо домогосподарство, членом якого вона є, не має у своєму розпорядженні мінімум необхідних кімнат, рівний: одна кімната для домогосподарства; одна кімната для пари в домогосподарстві; одна кімната для кожної особи у віці 18 років і більше; одна кімната для пари осіб однієї статі у віці від 12 до 17 років; одна кімната для кожної особи у віці 12-17 років, яка не включена до попередньої категорії; одна кімната для пари дітей віком до 12 років.

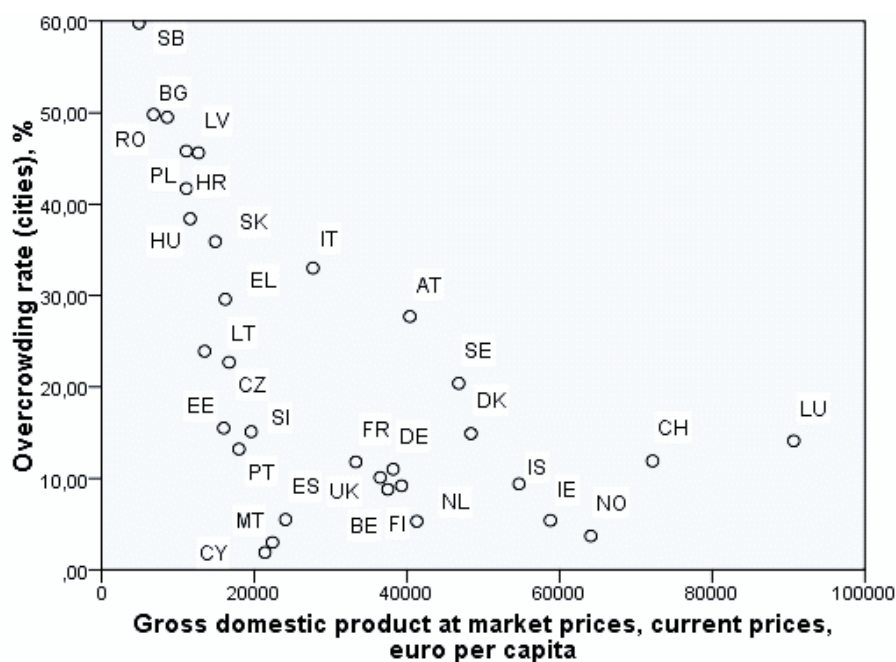


Рис. 2.1. Співвідношення розміру ВВП на душу населення та рівня перенаселення у країнах ЄС, 2016 р.

Джерело: розраховано за даними Eurostat [74].

Примітка. Для порівняння, в Україні у 2016 році ВВП – 47738 грн. на особу [75], середній курс євро, встановлений НБУ, 28,29 грн. [76], отже ВВП складає 1687 євро. Рівень перенаселення у містах – 56,1 %.

Слід зазначити, що рівень перенаселення в Україні вищий порівняно із усіма країнами ЄС. Він перевищує 50 % і протягом останніх трьох років навіть дещо збільшився – з 52,8 % до 53,9 %, що свідчить про погіршення ситуації із забезпеченням населення мінімумом необхідних кімнат для проживання. Очікувано рівень показника кращий у сільській місцевості порівняно із містами (як і у випадку інших кількісних показників житлових умов). Основною причиною такого високого рівня перенаселення житла слід визнати неспроможність значної частини населення купувати та утримувати житло, яке відповідало би встановленим вимогам (табл. 2.2).

Таблиця 2.1. Частка населення, яке живе у перенаселеному житлі залежно від типу поселення, Україна, 2015-2017 рр.; %

Тип поселення	2015	2016	2017
Міські поселення	55,7	56,1	56,5
Сільська місцевість	47,5	47,7	48,9
Україна	52,8	53,2	53,9

Джерело: побудовано автором за даними [77].

Отже, можна визначити, що економічні чинники в значному ступені визначають стан житлових умов населення країни, однак при цьому слід зважати і на певні історичні обставини,

які відрізняються у різних країнах. Що стосується України, то додатково слід мати на увазі, що сучасний стан житлових умов сформувався переважно у радянські часи, значна більшість житлового фонду збудована до здобуття незалежності і не відповідає сучасним європейським стандартам, насамперед, в плані розміру житлової площі та навантаження особами на одну кімнату.

Слід чітко визначити власне індикатори житлових умов, які показують їх стан, з другого боку – економічні індикатори, які прямо чи опосередковано впливають на стан житлових умов та можливості їх поліпшення, а також індикатори подвійного спрямування, які мають економічний характер, але при цьому визначають житлові умови (табл. 2.2).

Аналіз динаміки економічних індикаторів дає змогу прослідкувати зміни у загальноекономічному середовищі країни. Слід відмітити, що протягом 1990-х рр. спостерігалось обвальне падіння всіх макроекономічних показників, станом на 1999-й рік вони становили не більше 20 % від рівня 1990-го року (рис. 2.2). З початком нового сторіччя тенденція змінила напрям і макроекономічні показники почали поступово зростати (за винятком кризових років), однак так і не досягли рівня базового року.

Таблиця 2.2. Групування індикаторів житлових умов

Індикатори житлових умов	Економічні індикатори	Індикатори подвійного спрямування (впливу)
Рівень перенаселення житла	ВВП на особу (у цінах 1990 р.)	Введення житла в експлуатацію
Розмір загальної площі на особу	Середня заробітна плата (у цінах 1990 р.)	Капітальні інвестиції у житло
Розмір житлової площі на особу	Обсяг товарообігу (у цінах 1990 р.)	Видані кредити фізичним особам на придбання житла
Навантаження кімнатами на особу	Обсяг платних послуг, наданих населенню (у цінах 1990 р.)	
Рівень комфортності житла	Заощадження населення	
Обладнання житла основними зручностями (водопровід, каналізація)	Частка населення, що здійснювало високовартісні витрати, в т. ч. на купівлю автомобілів	
Частка домогосподарств, що мешкає в окремому житлі (окрема квартира або індивідуальний будинок)		
Благоустрій населених пунктів (частка, що мають водопровід, каналізацію)		

Джерело: розроблено автором.

Починаючи з 2000-го року, показник ВВП демонструє поступове зростання, однак навіть станом на 2013 р. його розмір сягнув лише 55,6 % від рівня 1990-го року. Показник роздрібного товарообороту підприємств демонструє менше зростання, однак до цього показника слід ставитися обережно, оскільки він враховує тільки підприємства, а не загальний товарооборот в країні. Очевидним є чіткий зв'язок між динамікою макроекономічних показників та динамікою введення в експлуатацію нового житла. Особливо це помітно у кризові роки – спостерігається різке скорочення введення в експлуатацію житла у 2009 р. та 2014 р., для яких характерно найменш сприятлива економічна ситуація у країні у поточному столітті (рис. 2.2).

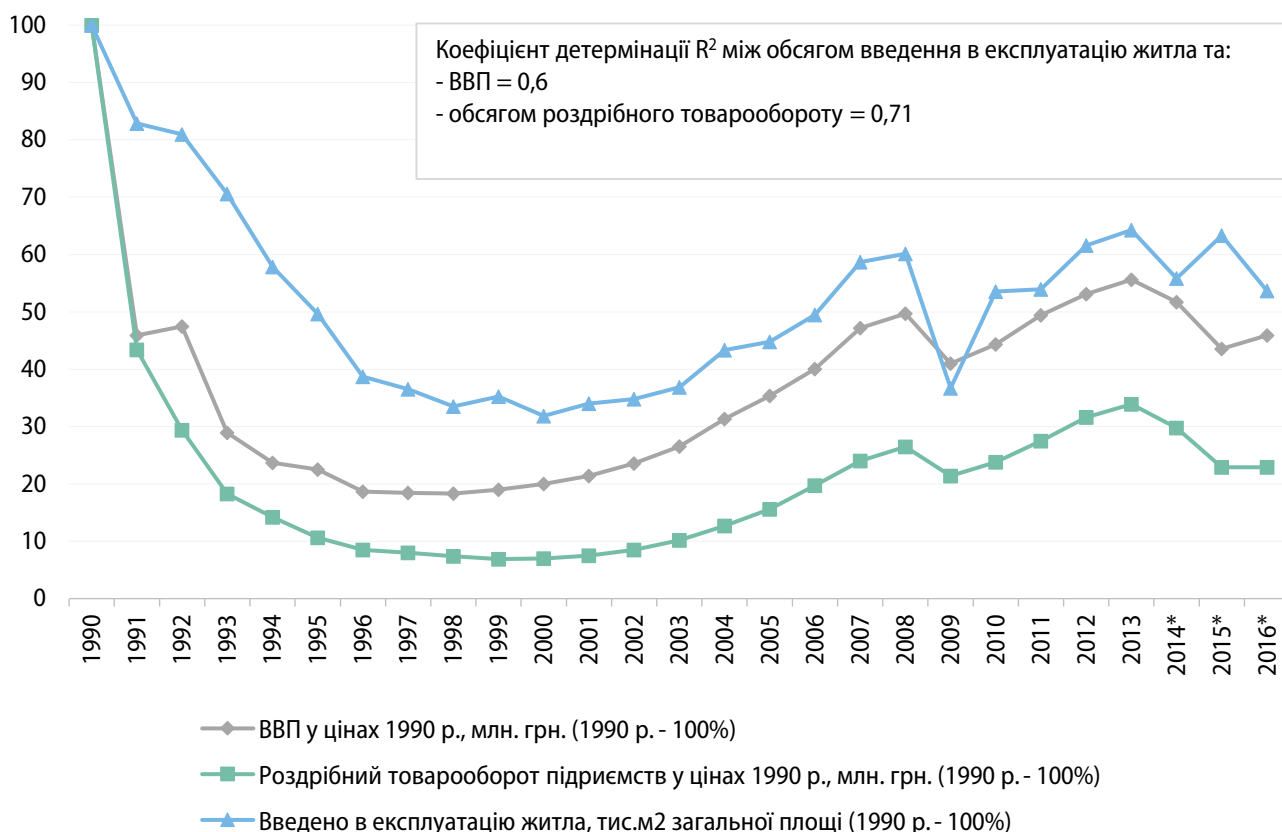


Рис. 2.2. Динаміка ВВП, роздрібного товарообороту підприємств та введення в експлуатацію житла, у відсотках до 1990 р.

Джерело: побудовано автором за даними [78].

Відповідно, значна більшість існуючого житла була збудована ще до набуття Україною незалежності. При цьому слід зазначити, що житло переважно не просто старе, а ще й вкрай рідко підлягало капітальному ремонту (рис. 2.3).

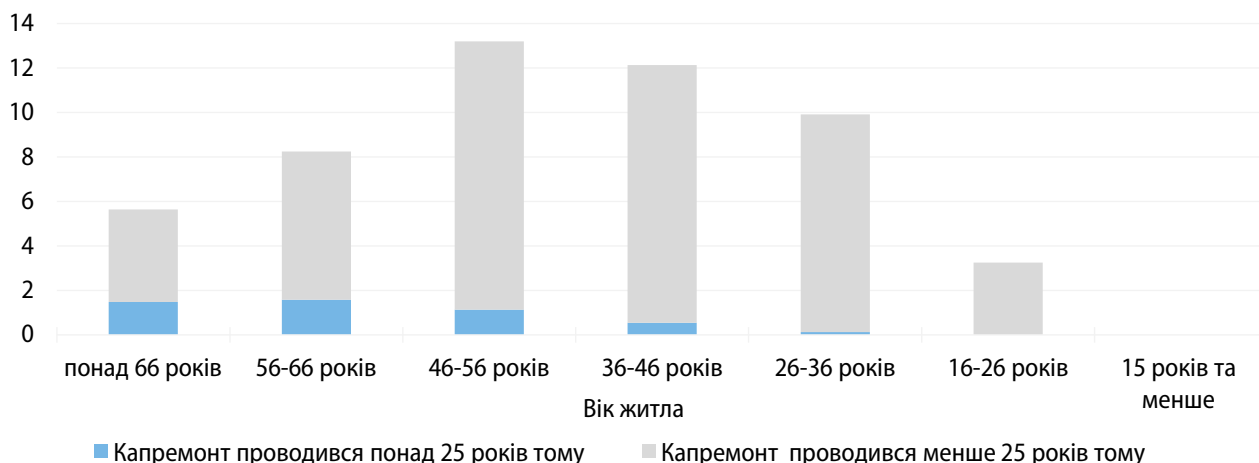


Рис. 2.3. Розподіл житлового фонду за віком житла та кількістю років з моменту останнього капремонту, Україна, 2016 р.; %

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі.

Заробітна плата є основним джерелом доходу значної більшості населення, особливо людей у молодому та середньому віці, тобто тих людей, які представляють собою основний контингент потенційних покупців житла. Тому важливим є порівняння рівня заробітної плати та вартості житла. На рис. 2.4 наведено, як змінювалися ці показники у м. Київ протягом 2006-2017 рр.. Медіанна вартість одного квадратного метра житла поступово зростала, однак з настанням кризи у 2009 р. з лагом в один рік почала скорочуватися і в подальші роки практично стабілізувалася. Однак наступна криза 2014 р., навпаки, спричинила зростання медіанної вартості житла практично у 2 рази, що спричинено було різким інфляційним сплеском та обвалом національної валюти.

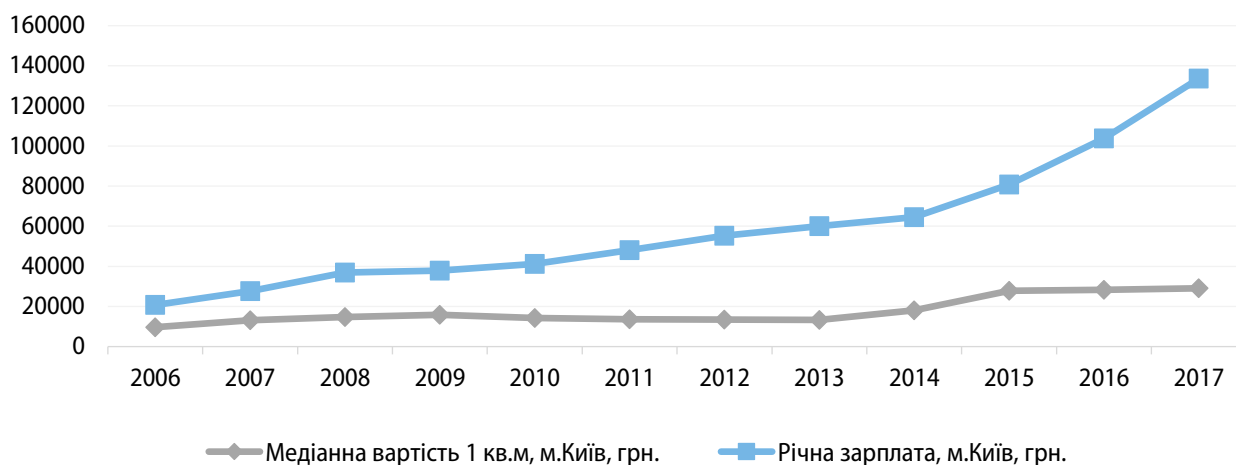


Рис. 2.4. Динаміка середньої зарплати та медіанної вартості 1 кв. м житла у м. Київ, 2006-2017 рр., грн.

Джерело: розраховано за даними сайту [79] та Державної служби статистики України

Однак на цьому тлі відбувалося і значне зростання заробітної плати. В результаті чого збільшилась купівельна спроможність населення щодо придбання житла: якщо у 2006 р. річної заробітної плати вистачало на придбання 2,15 м² житла, то в 2017 р. цей показник зріс до 4,60 м².

Одним із важливих показників, що визначає спроможність домогосподарства до придбання житла, є встановлений методикою ООН-ХАБІТАТ коефіцієнт доступності житла, який визначає кількість років, яка необхідна домогосподарству для придбання житла, при нинішньому рівні доходів та за без урахування споживчих витрат (тобто за умови, якщо всі отримані доходи спрямовуються виключно на купівлю житла):

$$HA_1 = \frac{cost_{med}}{totalinc_{med}} \quad (2.1)$$

де,

HA_1 – доступність житла, роки;

$cost_{med}$ – медіанна вартість житла, грн.;

$totalinc_{med}$ – медіанний дохід домогосподарства за рік, грн.

Нижче наведено приклад розрахунку вартості житла для найбільших міст України (табл. 2.3).

Таблиця 2.3. Розрахунок коефіцієнту доступності житла для найбільших міст України, 2017 р.

Міста	Медіанна вартість 1 м ² житла (листопад 2016 р.), грн.	Медіанний дохід домогосподарства у 2016 р., грн.	Коефіцієнт доступності 1 м ² , років	Коефіцієнт доступності 1 м ² , років
Київ	22000	79249	0,278	8,328
Дніпро	16900	66768	0,253	7,593
Львів	16413	87526	0,188	5,626
Одеса	20347	83567	0,243	7,304
Харків	15065	59021	0,255	7,657

Джерело: [80].

Примітка. Медіанний дохід домогосподарства розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств України Державної служби статистики України.

Отже, очікувано найвищою є вартість житла у Києві – для придбання 30 м² житла потрібно витратити увесь медіанний дохід домогосподарства, накопичений за 8,3 роки. В інших містах цей термін дещо менший, а найкоротшим він є у Львові, де для придбання такої площі житла потрібно 5,6 років. Враховуючи, що даний показник не враховує жодних споживчих витрат домогосподарства, то слід визнати, що можливості придбання житла за поточні доходи для домогосподарств України є мізерними, тому встає питання використання запозичених коштів.

Важливим економічним чинником, що визначає спроможність населення до придбання житла чи покращення житлових умов, є заощадження, які можна витратити на зазначені цілі. Слід зазначити, що протягом 1999-2008 рр. спостерігалась позитивна динаміка рівня заощаджень на тлі зростання рівня заробітної плати. Однак з початком кризи обсяги заощаджень населення істотно скоротилися, а потім, після деякого повільного зростання знову почали зменшуватися, починаючи з 2014 р. Це, відповідно, негативним чином позначилося на можливостях домогосподарств покращувати свої житлові умови (рис. 2.5).



Рис. 2.5. Динаміка заощаджень та середньої зарплати, Україна, 1999-2017 рр.; у цінах 2017 р.

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств України Державної служби статистики України

Примітка. Заощадження включають купівлю домогосподарствами акцій, нерухомості, будівництво, капремонт, вклади до банків.

В умовах обмеженості власних коштів, важливим джерелом для придбання або будівництва житла є банківські кредити. При цьому загальне економічне становище в країні безпосередньо впливає на обсяги такого кредитування. Так, в умовах економічного зростання, при невеликій обліковій ставці НБУ, обсяги кредитів, наданих фізичним особам на придбання, реконструкцію та будівництво нерухомості, зростали. Тут також далася в знаки криза 2014 р., яка, серед іншого, відзначилася і суттєвим зростанням облікової ставки, в результаті чого обсяг кредитів різко скоротився, досягши у 2015 р. лише 23 % від рівня 2012 р. та вже в наступному році

відбулося деяке покращення ситуації, що дає змогу сподіватися на подальшу позитивну динаміку (рис. 2.6).

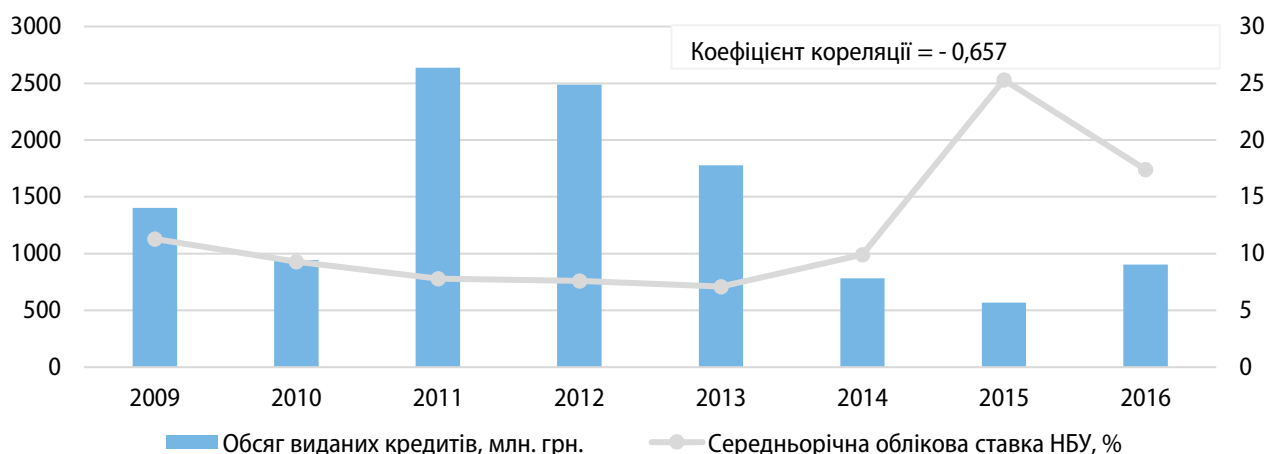


Рис. 2.6. Динаміка обсягу виданих кредитів фізичним особам на придбання, реконструкцію та будівництво нерухомості та середньорічної облікової ставки НБУ, 2009-2016 рр.

Джерело: UTG, НБУ.

Характерно, що на тлі досить істотного зростання реальної заробітної плати (головного джерела доходів населення України) у XXI сторіччі середній розмір загальної та житлової площі відзначався ледь помітним збільшенням. Причина такого становища зрозуміла – усереднене значення площі житла величина досить інертна, оскільки охоплює усе житло, збудоване раніше. А, як було зазначено вище, в останні роки збудовано не так багато житла, щоб воно мало істотний вплив на загальний показник (рис. 2.7).

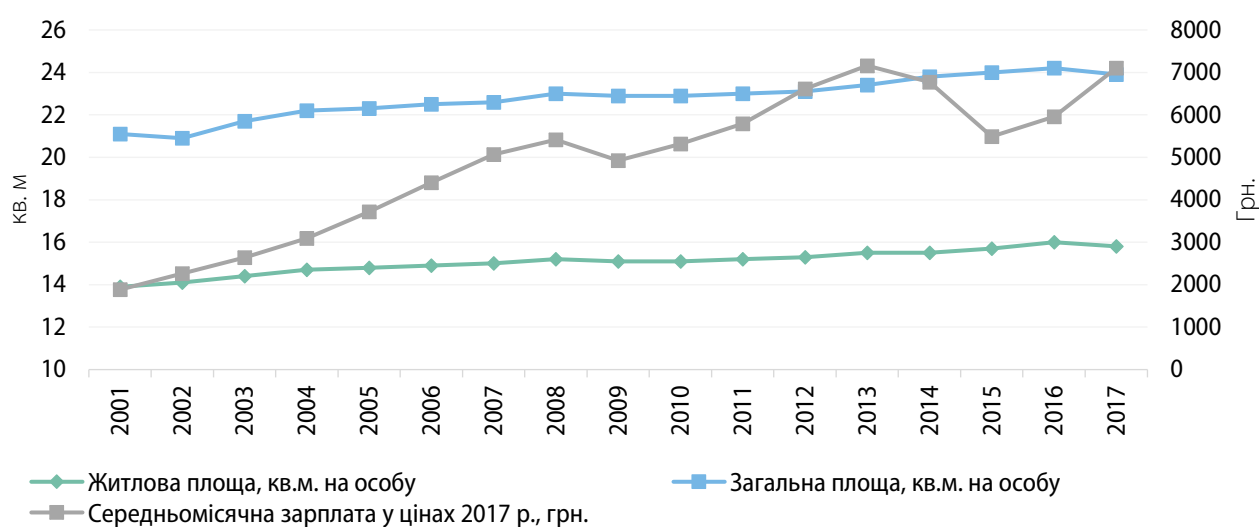


Рис. 2.7. Динаміка середньомісячної заробітної плати (у цінах 2017 р.), середнього розміру загальної та житлової площі, Україна, 2001-2017 рр.

Джерело: розраховано за даними Державної служби статистики України.

Тим не менш, деяке зростання середньої площі житла можна пояснити певними цивілізаційними зрушеннями у ставленні до розміру житла. Якщо у будинках, збудованих у 1960-1970-х роках, ні загальна, ні житлова площа практично не змінювалася (що пов'язане насамперед із тим, що тоді будувалися насамперед так звані «хрущовки», які відрізнялися невеликими розмірами), то у 1990-х та подальших роках спостерігаємо досить істотне збільшення площі житла, що пов'язане із змінами у стандартах необхідного життєвого простору (рис. 2.8).

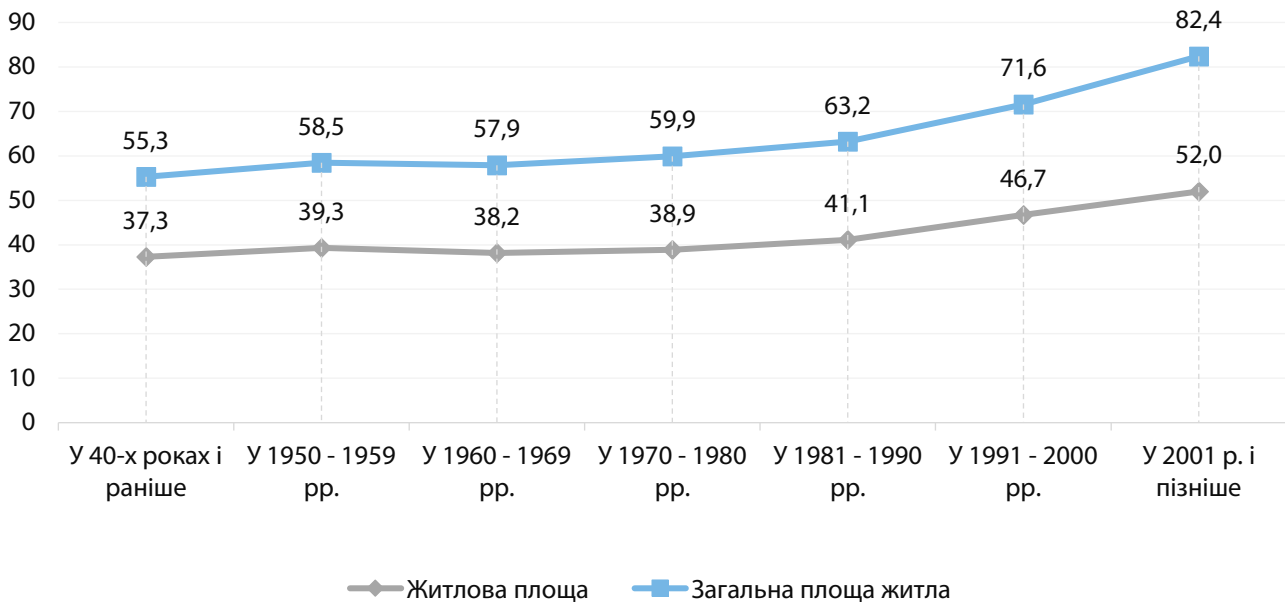


Рис. 2.8. Розмір середньої житлової та загальної площі житла домогосподарств залежно від часу будівництва, Україна, 2013 р., м²

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств України Державної служби статистики України.

На жаль, поки що відсутні статистичні дані щодо розмірів житла, яке будується в останні роки, коли спостерігається певний злам попередньої тенденції і зростання популярності будівництва квартир меншого розміру, що пов'язане насамперед зі скороченням фінансових можливостей населення для придбання житла. Так, після початку кризи у 2014 р. реальна заробітна плата різко скоротилася і у 2017 р. тільки досягла рівня 2013 р.

На тлі зростання заробітної плати впродовж останніх п'ятнадцяти років можемо спостерігати поступове скорочення рівня навантаження особами на одну кімнату, але значення цього показника все одно лишається досить високим і перевищує одну особу на кімнату. Також варто відмітити, що основною причиною позитивної динаміки є, насамперед, не зростання добробуту населення, а скорочення його чисельності, коли з часом на приблизно один і той же житловий фонд припадає все менше і менше людей. Особливо це помітно у сільській місцевості,

для якої характерним є більш високий рівень депопуляції, пов'язаної як з природними причинами, так і з міграцією людей у міста (рис. 2.9).

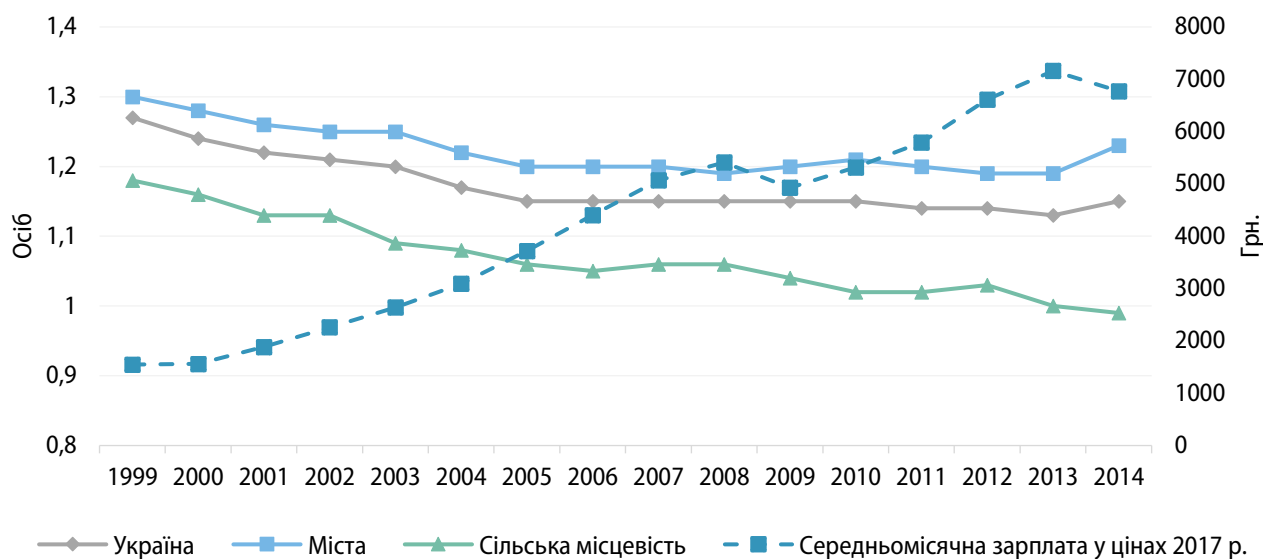


Рис. 2.9. Динаміка навантаження особами на 1 кімнату та середньої зарплати (у цінах 2017 р.), Україна, 1999-2014 рр.

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств України Державної служби статистики України.

Якісний стан обладнання житла, тобто наявність основних зручностей, таких як водопровід та каналізація має чітко виражену залежність від типу населеного пункту. У великих містах досягнуто практично повне забезпечення житла зазначеними зручностями. Для інших населених пунктів характерна позитивна динаміка, однак, особливо у сільській місцевості, ситуація залишається досить поганою – лише близько половини житла має водопровід або каналізацію. Покращення ж ситуації останніми роками пов'язане не лише із покращенням рівня добробуту сільських мешканців, а й розширенням світогляду та змінами установок у тому, що слід вважати нормальними умовами житла (рис. 2.10).

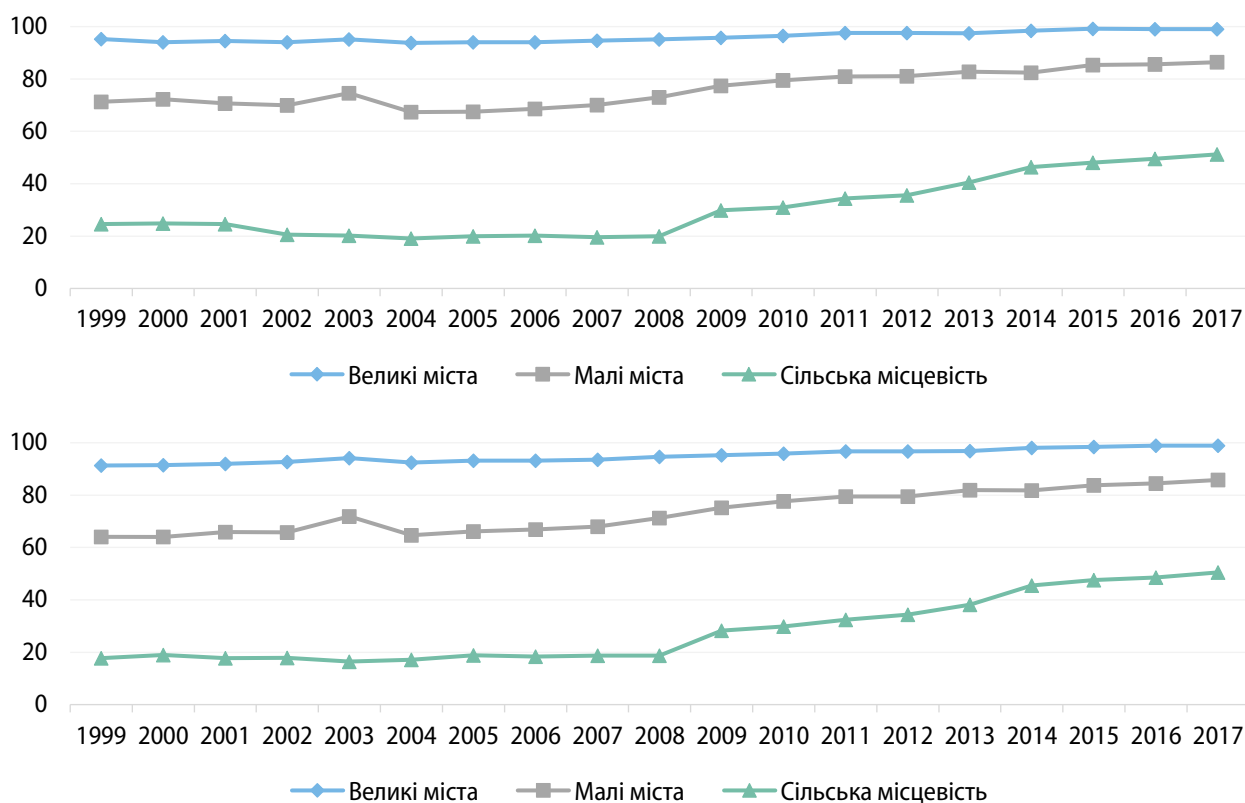


Рис. 2.10. Динаміка обладнання житла водопроводом (зверху) та каналізацією (знизу) залежно від типу населеного пункту, Україна, 1999-2017 рр., %

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств України Державної служби статистики України.

Про це ж свідчить і динаміка показників комфортності житла. У містах протягом 15 років немає чітко вираженої тенденції – рівень комфортності житла (визначений як одночасна наявність гарячої води та ванни або душу) коливається у межах 40-50 % (див. рис. 2.10). Такий досить низький рівень визначається насамперед впливом малих міст, для яких не було характерним істотне покращення житлових умов. В сільській місцевості, навпаки, починаючи із другої половини 2000-х років, спостерігається чітка тенденція до покращення рівня комфортності (визначеного як одночасна наявність центрального газопостачання, водопроводу та каналізації). За 15 років рівень комфортності зріс у 4 рази, сягнувши відмітки у 36 %. Характерно, що зростання показника відбувалося навіть у кризовий 2009 р., що пов'язане насамперед із посиленням у ті роки державних зусиль у забезпеченні сільських населених пунктів центральним газопостачанням. В цьому випадку покращення рівня комфортності у сільській місцевості можна пов'язати із зростанням доходів населення, оскільки в багатьох випадках держава забезпечували лише проведення газопроводів вулицями населених пунктів, а

підведення безпосередньо до будинків мешканці мали здійснювати власним коштом, що було б неможливим за низьких доходів (рис. 2.11).

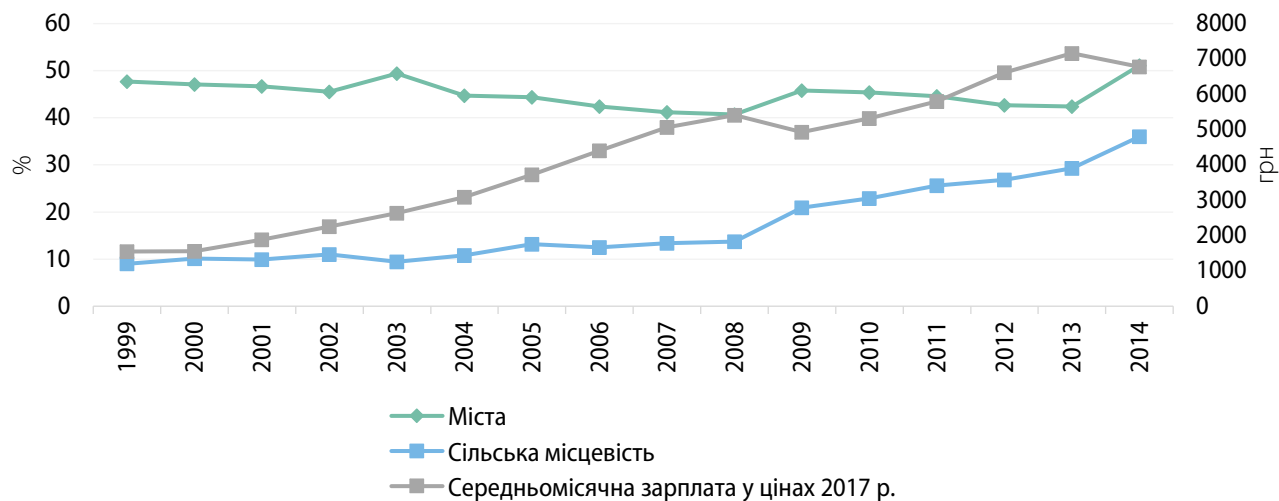


Рис. 2.11. Динаміка рівня комфортності житла та середньої зарплати (у цінах 2017 р.) залежно від типу місцевості, Україна, 1999-2014 рр.

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств України Державної служби статистики України.

Примітка. Рівень комфортності у містах – частка домогосподарств з одночасною наявністю гарячої води, ванни або душу, у селах – частка домогосподарств з одночасною наявністю центрального газопостачання, водопроводу та каналізації.

Але, з іншого боку, саме низькі доходи сільського населення зумовлюють ситуацію, за якої рівень комфортності сільського житла все ще залишається на невисокому рівні. Тим не менш, враховуючи попередню позитивну динаміку, можна сподіватися на подальше покращення ситуації.

2.2. Демографічна складова

Житлові умови населення формуються під впливом багатьох факторів одним з яких є демографічні, але довести це за допомогою цифр доволі складно. Як було вже зазначено у першому розділі цієї роботи, вплив демографічних факторів на житлові умови населення у недалекому минулому відбувався через стрімке зростання чисельності населення. Важливо, що для житлових умов не мало різниці за рахунок яких факторів зростає чисельність населення.

На сучасному етапі, коли у більшості країн світу вичерпалася можливості для швидкого зростання чисельності населення, більш вагомими стають інші демографічні показники. Найперше при дослідженні взаємозв'язку між демографічною ситуацією та житловими умовами населення необхідно визначитися із переліком показників.

Отже, оскільки метою цього дослідження є виявлення наявності взаємозв'язку між змінами демографічної ситуації та житловими умовами населення України, то варто врахувати найбільш впливові історичні події та фактори, що мали місце на території країни впродовж останніх ста років. Так, нами були виокремлені наступні:

- перша світова, громадянська та друга світова війни. більшість житлового фонду було знищено;
- необхідність розбудови економіки країн, після вище згаданих соціально-економічних катастроф, до складу яких входили сучасні українські території;
- суттєве відставання темпів житлового будівництва в Україні у порівнянні з розвиненими країнами світу.

Проведені попередні дослідження дозволили зробити висновок, що для оцінки впливу демографічних факторів на житлові умови населення доцільніше використовувати наступні показники:

- середньорічна чисельність постійного населення;
- коефіцієнт природного приросту населення,‰;
- сумарний коефіцієнт народжуваності.
- відповідно було визначено основні показники житлових умов на які теоретично можуть впливати демографічні фактори це:
 - введення в експлуатацію житла, тис. м²;
 - середня забезпеченість населення загальною площею житла, м²/особу;
 - кількість збудованих квартир на 1000 осіб постійного населення;

- навантаження на одну кімнату, осіб;
- забезпеченість житла основними видами зручностей, %

Серед вищенаведених показників житлових умов населення введення в експлуатацію житла найбільше пов'язано зі зміною чисельності населення. Необхідно зауважити, що цей зв'язок треба оцінювати за допомогою аналізу тривалого динамічного ряду, оскільки існує певний лаг. Нижче наведена загальна чисельність населення окремих країн світу, у порівнянні з 1990 р. У 1980 р. чисельність населення України становила 98 % (порівняно із базовим) і поступалася лише Німеччині. Всі інші країни мали значно нижчі значення, що свідчить про суттєве збільшення чисельності населення у період з 1980 р. по 1990 р. (рис. 2.12).

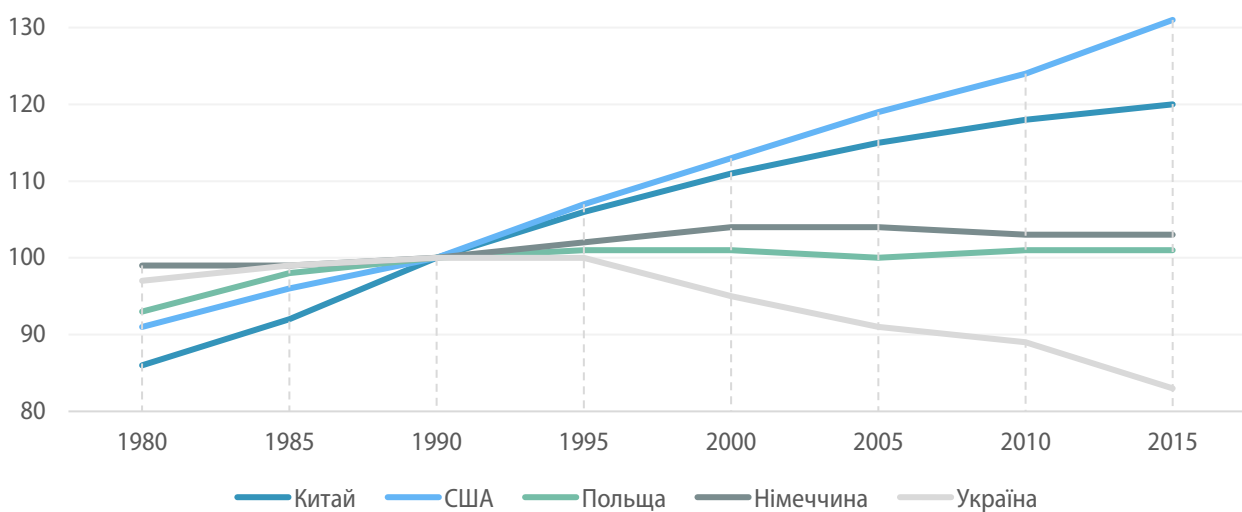


Рис. 2.12. Динаміка чисельності населення окремих країн світу (1990 р.=100 %), 1980-2015 рр.; %

Джерело: побудовано автором за даними Demographic Yearbook, 2015 р.

У 2000 р. чисельність населення США становила 124 % від рівня базового року, Китаю – 118 %, чисельність населення Німеччині та Польщі залишилася майже без змін (зростання на 2–3 в. п.), а населення України суттєво скоротилося – до 89 %. У 2015 р., ця тенденція не змінилася, населення США та Китаю стрімко зростало, чисельність населення Німеччини та Польщі було стабільним, населення України продовжило скорочуватися і сягнуло 83 % від рівня базового року (див. рис. 2.12). З огляду на це, введення в експлуатацію житла повинно мати найбільші темпи зростання в США та Китаю, а тенденції інших країн залежать від інших факторів, наприклад, від рівня забезпечення населення житлом.

Що стосується Китаю, то ця гіпотеза цілком підтвердилася, якщо в 1980 р. введення в експлуатацію житла становило лише 63 % рівня 1990 р., то наприкінці досліджуваного періоду 306 % (рис. 2.13).

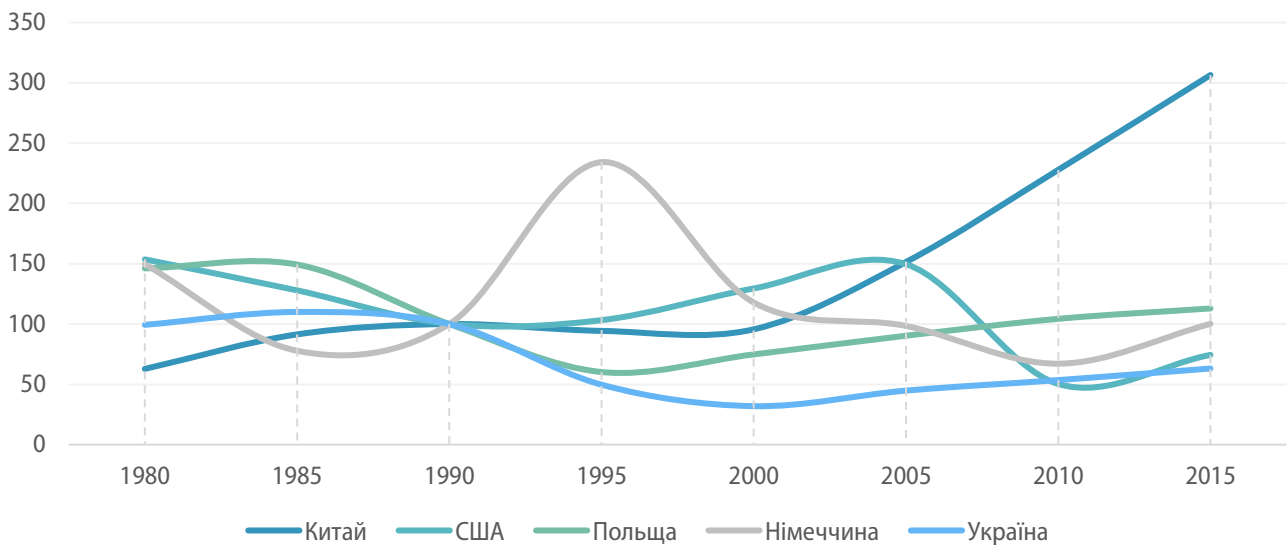


Рис. 2.13. Введення в експлуатацію житла по окремих країнах світу (1990 р.=100 %), 1980-2015 рр.

Джерело: побудовано автором за даними [81].

У США спостерігалася зовсім інша картина 1980 р. – 154 % від базового рівня, 2015 р. – 74 %. Отже, крім динаміки чисельності населення на рівень введення в експлуатацію житла впливають як економічні фактори, так і розмір існуючого житлового фонду. Тобто, США не мали потреби серйозно збільшувати темпи введення житла в експлуатацію, оскільки наявний житловий фонд мав суттєвий запас міцності.

Теж саме стосується і Німеччини, значні темпи введення житла у 1980-х та попередніх роках дозволили скоротити їх в наступні роки при виникненні необхідності у забезпеченні нормальними житловими умовами значної чисельності населення, яке додалося у зв'язку із об'єднанням ФРН та НДР, і призвело до зростання введення в експлуатацію житла до 234 % у 1995 р. у порівнянні з базовим, після чого розмір введеного в експлуатацію житла повернувся на рівень базового року.

В Україні введення в експлуатацію житла у 1980-х роках практично знаходилося на рівні базового року, в наступне десятиліття кількість введеного в експлуатацію житла стрімко скоротилася, що було викликано зломом старої економічної системи та переходом до нової. З урахуванням того, що за абсолютним розміром введеного в експлуатацію житла Україна суттєво поступалася розвиненим країнам світу, навіть у кращі роки, то зараз ситуація ще погіршилася.

Більш надійним показником в рамках оцінювання житлових умов населення є рівень забезпеченості загальною площею житла на одну особу. Зрозуміло, що він залежить від двох факторів: розміру житлового фонду та чисельності населення країни. У 2015 р. найнижче значення, серед країн, що аналізуються, за рівнем цього показника мала Україна – $22,6 \text{ м}^2$ і це з урахуванням того, що чисельність населення також була найменшою. У Китаї рівень забезпеченості загальною площею житла становить $28,1 \text{ м}^2$, в Німеччині – $43,2 \text{ м}^2$, у США – $65,4 \text{ м}^2$, а чисельність населення цих країн суттєво вище, ніж в Україні (Німеччина майже удвічі, США майже у 8 разів, у Китаї – в 32 рази) (рис. 2.14).

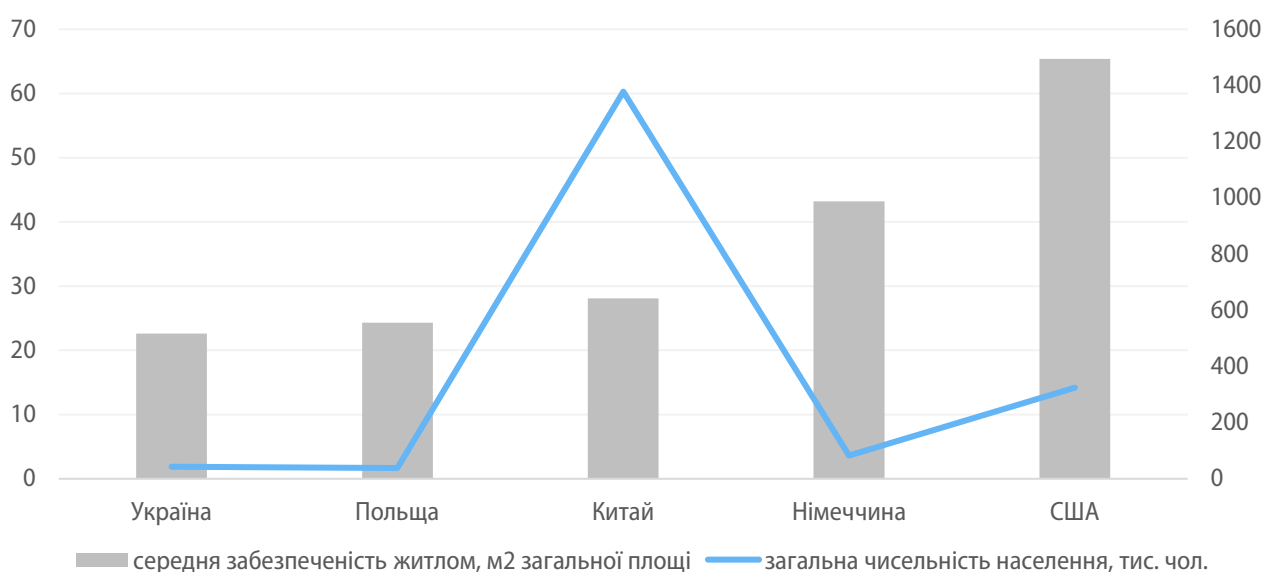


Рис. 2.14. Рівень забезпечення загальною площею житла населення окремих країнах світу, м^2 на особу та загальна чисельність населення, 2015 р.

Джерело: побудовано автором за даними [82].

Все це свідчить, про малий розмір сучасного житлового фонду Україні та неможливість суттєвого покращення ситуації у найближчій перспективі. Так, Україні за оцінками експертів [83] при теперішніх темпах введення в експлуатацію житла, знадобиться не менше 11 років, щоб досягнути сучасного рівня забезпеченості житлом Польщі, 19 років – Китаю, 57 років – Німеччини та 139 років – рівня США. Крім того, необхідно відмітити, що загальна чисельність населення не має суттєвого впливу на темп введення в експлуатацію житла та зростання житлового фонду, тут більш впливовими є економічні фактори.

Для вирішення проблем з забезпеченням населення окремим житлом темпи будівництва мають прискоритися. Так, у 2015 р. в Україні на 1000 постійного населення було збудовано 2,8 квартири (рис. 2.15).

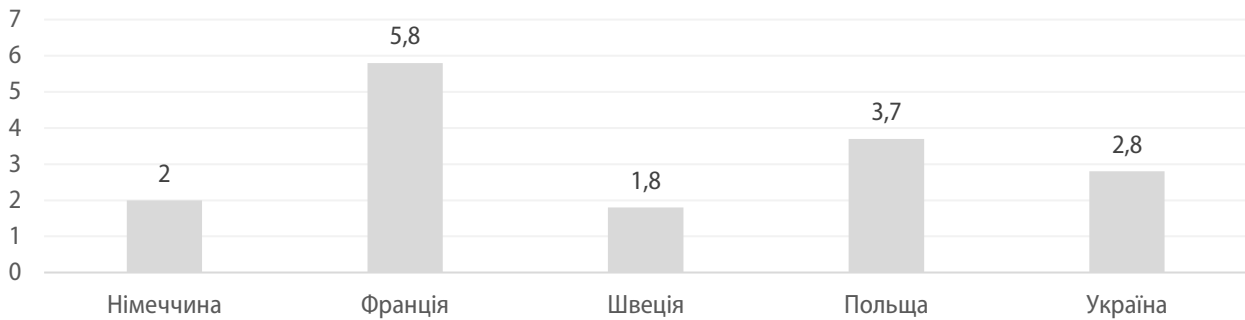


Рис. 2.15. Кількість збудованих квартир в окремих країнах на 1000 осіб постійного населення, 2015 р.

Джерело: побудовано автором за даними [82].

Серед країн, які ми обрали для порівняльного аналізу це не найгірший результат. В Швеції було збудовано – 1,8 квартири, в Німеччині – 2,0. В той же час у Польщі, яка несуттєво випереджає Україну за рівнем забезпеченості загальною площею, тобто практично повинна вирішувати таку ж проблему, було введено 3,7 квартири, а у Франції – 5,8. Необхідно відмітити, що за виключенням Швеції, всі країни мають більшу чисельність населення, а отже у абсолютному вимірі кількість збудованих квартир суттєво перевищує результат України. А враховуючі, що крім Польщі жодна з них не має такої гострої проблеми якісного життя для населення, кількість побудованих квартир в Україні є зовсім мізерною.

Як зазначалося вище, на житлові умови може впливати рівень народжуваності або дітності. Вплив вищезгаданих демографічних факторів краще за все проявиться у комфортності житла, а саме забезпеченістю окремими кімнатами однієї особи у сім'ї чи домогосподарстві. Так, у 2015 р. в Україні на одну особу приходилося 0,9 кімнати, це найнижче значення, серед усіх країн обраних для аналізу. В той же час, сумарний коефіцієнт народжуваності перевищував відповідний показник Польщі та Німеччини (рис. 2.16).

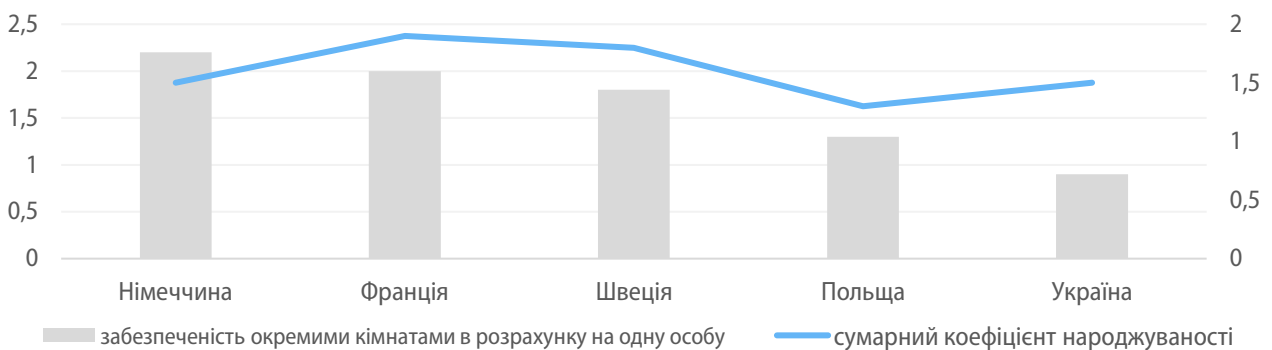


Рис. 2.16. Рівень забезпеченості окремими кімнатами в розрахунку на одну особу та сумарний коефіцієнт народжуваності по окремих країнах, 2015 р.

Джерело: побудовано автором за даними [82].

Найвищі рівні народжуваності було зафіксовано у Франції (1,9) та Швеції (1,8), а забезпеченість осіб кімнатами у цих країнах дорівнювала – 2,0 та 1,8 відповідно, тоді як найкраще забезпеченими було населення Німеччини – 2,2. Отримані результати свідчать, що між забезпеченістю кімнатами та рівнем народжуваності зв'язок відсутній, але необхідно враховувати, що стверджувати це можна лише провівши аналіз динаміки цих показників, зі спробою оцінки лагу з яким цей демографічний фактор впливає на рівень забезпеченості окремими кімнатами.

Оцінюючи житлові умови населення неможна не зупинитися на їх оздобленні зручностями. Хоча ця якісна характеристика житла не має істотного зв'язку з демографічними факторами, оминати цей аспект неможливо. Серед основних зручностей, найкраще різницю у якості житла демонструє обладнання водогоном. Так, у 2015 р. в Україні частка житла обладнаного цим видом зручностей становила 64,4 %, тобто майже третина населення країни, що знаходиться у центрі Європи та має надлишкові запаси прісної води, не мали у своєму житлі водогону (рис. 2.17).

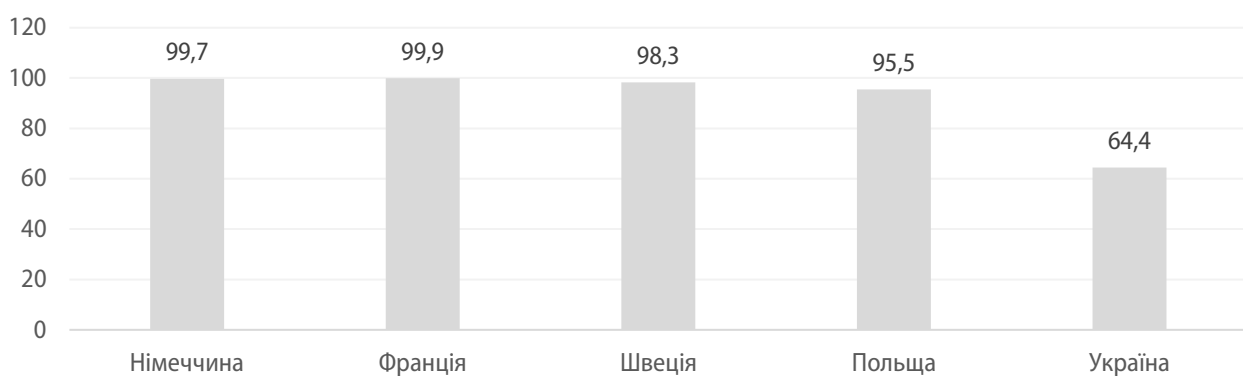


Рис. 2.17. Питома вага житла обладнаного водогоном по окремих країнах ЄС, 2016 р.; %

Джерело: розраховано та будовано автором за даними Eurostat [84] та Державної служби статистики України [85].

В Україні обладнання водогоном, порівняно із Польщею, яка також має проблеми з кількісними характеристиками житла, є вражаючою – 95,5 % помешкань у Польщі обладнані водогоном. Це дуже високий показник і він лише трохи поступається показникам розвинених країн, так у Німеччині водогоном обладнано 99,7 % житла, у Франції – 99,9 %, у Швеції – 98,3 %. Така ситуація свідчить про те, що житловий фонд України не тільки має недостатній розмір, а є застарілим. Тобто велика кількість житла побудована за часів, коли обладнання зручностями не було пріоритетним. Для вирішення цієї проблеми потрібно не тільки будувати нове, але і модернізувати старий житловий фонд, там де це економічно доречно.

Порівняльний аналіз окремих країн світу не дає змоги чітко визначити наявність взаємозв'язку між демографічними показниками та житловими умовами населення. Такий взаємовплив дозволяє виявити наявність довгих динамічних рядів. Так, впродовж 1980-1990 рр. в Україні були високі темпи введення житла в експлуатацію, пік якого припав на 1985 р. і сягнув 19 193 тис. м² (рис. 2.18).

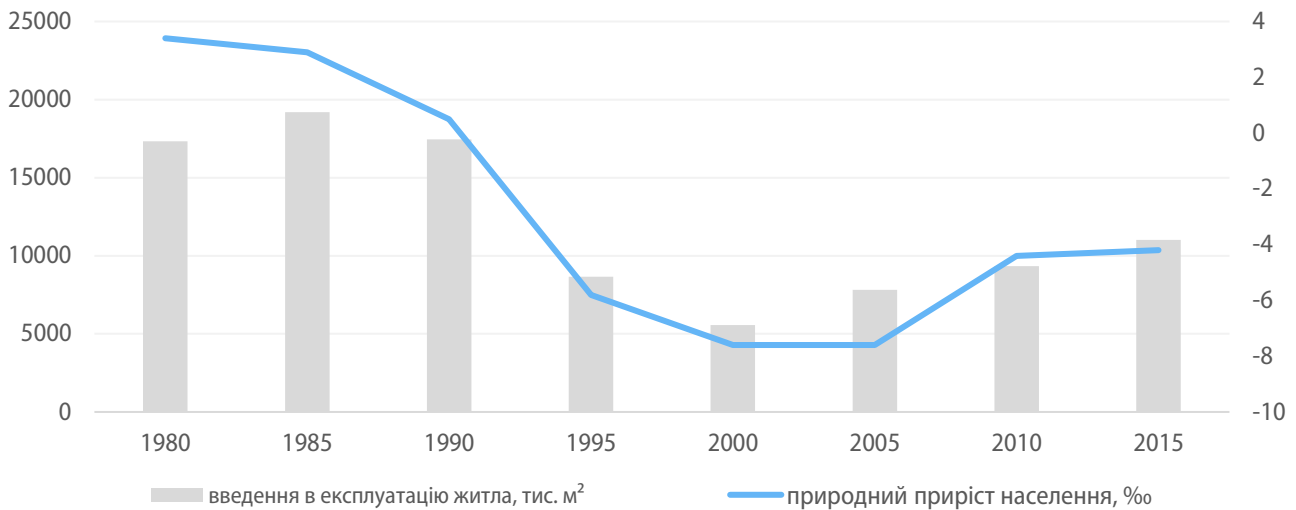


Рис. 2.18. Динаміка введення в експлуатацію загальної площі житла та природного приросту населення в Україні, 1980-2015 рр.

Джерело: побудовано автором за даними [85].

В той же час найвищий рівень природного приросту населення було зафіксовано у 1980 р., після чого він почав стрімко скорочуватися, досягнувши свого мінімуму у 2000 р., в якому було мінімум введеного житла в експлуатацію. Тобто, збільшення введення в експлуатацію житла співпало у часі зі зростанням природного приросту населення. Зауважимо, що однакові тенденції між цими двома показниками, скоріш за все пов'язані з впливом на них інших факторів, як зміна економічної системи та викликана нею криза. Але, якщо і у подальшому будуть спостерігатися ідентичні тенденції по цих показниках, то можна стверджувати, що демографічний фактор має суттєвий вплив на житлові умови населення.

Іншою важливою характеристикою житлових умов населення є забезпеченість загальною площею. Цей показник невпинно зростав з 1980 р., але лише впродовж 1980-1990 рр. це зростання відбувалося та фоні збільшення чисельності населення. В подальші періоди зростання рівня забезпеченості населення житлом супроводжувалося скороченням чисельності населення України. Зменшення житлового фонду України та зниження забезпеченості населення загальною

житловою площею в 2015 р. пов'язано з анексією Криму та окупацією Росією певної території Донецької та Луганської областей (рис. 2.19).

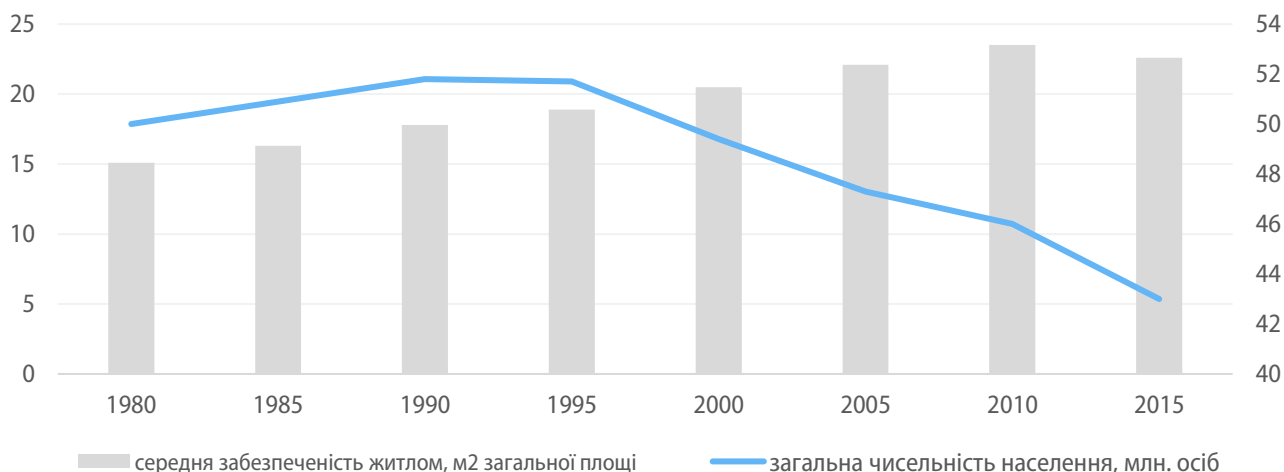


Рис. 2.19. Динаміка рівня забезпечення населення України загальною площею житла та загальної чисельності населення, 1980-2015 рр.

Джерело: побудовано автором за даними [85].

Отже, як вже було зазначено у першому розділі цієї роботи, загальна чисельність населення (тільки за умови стрімкого зростання) впливає на житлові умови, в інших випадках – на перше місце виходять інші фактори, причому демографічні не мають вирішального впливу на цей процес.

Для доведення цієї тези було застосовано двофакторну модель. Вклад кожного фактору розраховувався методом повних ланцюгових підстановок. На першому етапі розраховувалися базовий, умовний та звітний показники:

$$Y_0 = \frac{F_0^1}{F_0^2} \quad (2.2)$$

$$Y_{UM} = \frac{F_1^1}{F_0^2} \quad (2.3)$$

$$Y_1 = \frac{F_1^1}{F_1^2} \quad (2.4)$$

де,

F^1 - наявний житловий фонд, млн. м²;

F^2 - чисельність наявного населення, млн. осіб.

На другому етапі розраховуємо вплив окремих факторів на середню забезпеченість житлом за формулами:

$$\Delta Y_{F1} = Y_{UM} - Y_0 \quad (2.5)$$

$$\Delta Y_{F2} = Y_1 - Y_{UM} \quad (2.6)$$

Проведені розрахунки довели, що протягом 1980-1990 рр. зростання забезпеченості загальною площею житла відбувалося виключно за рахунок збільшення житлового фонду (рис. 2.20).

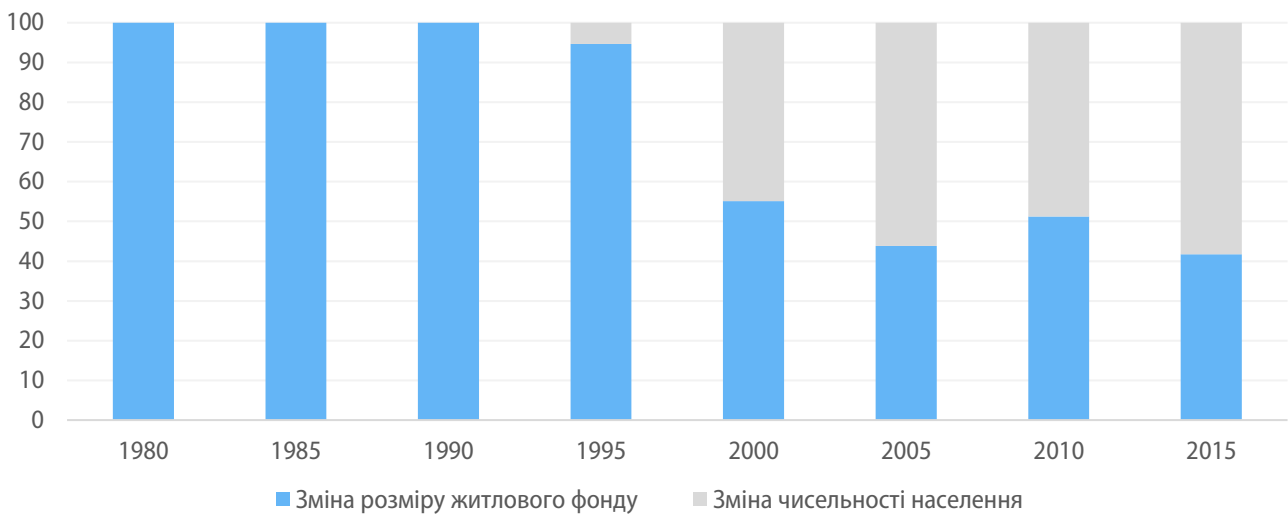


Рис. 2.20. Динаміка питомої ваги факторів, що впливають на рівень забезпечення населення України загальною площею житла, 1980-2015 рр.; %

Джерело: побудовано автором за даними Державної служби статистики України [86].

З 1995 р. починає зростати вплив зміни чисельності населення. Так, якщо у 1995 р. вага цього фактору не перевищувала 5 %, то вже у 2000 р. – вона становила 45 %, а у 2005 р. – зміна чисельності населення була вирішальним фактором в частині зростання забезпеченості населення загальною площею житла. І вже на кінець досліджуваного періоду (2015 р.) Відбулося збільшення чисельності населення при зменшенні житлового фонду України внаслідок анексії Криму та окупації Росією частини Донбасу.

Незважаючи на скорочення чисельності населення проблема окремого житла для значної частини залишається вельми гострою. Щоб її вирішити, або принаймні зменшити її гостроту, крім всього іншого, необхідно тримати високі темпи будівлі квартир. Так, впродовж 1980-1990 рр. кількість збудованих квартир на 1000 постійного населення в Україні була співставна з показниками розвинених країн. У 1980 р. було збудовано 5,6 квартир, у 1985 – 6,2, у 1990 – 5,6 квартир на 1000 постійного населення. Враховуючи відносно невеликий розмір житлового фонду, для покращення ситуації в країні, необхідно було зберігати ці темпи (рис. 2.21).

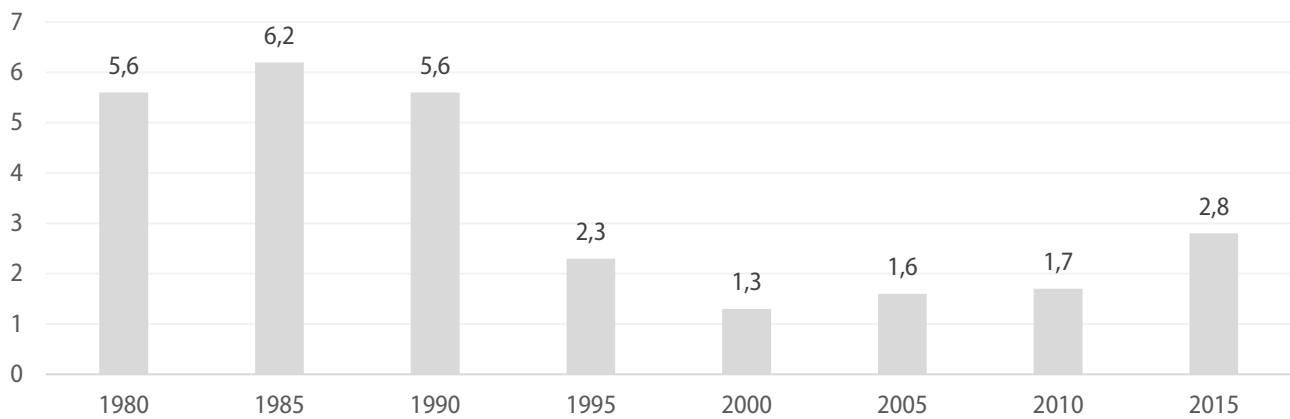


Рис. 2.21. Динаміка кількості збудованих квартир на 1000 постійного населення, Україна, 1980-2015 рр.; одиниць

Джерело: побудовано автором за даними [86].

Нажаль кризові явища у економіці 90-х призвели до суттєвого скорочення цього показника. Навіть зменшення чисельності населення не врятувало ситуацію. Так, у 1995 р. було збудовано лише 2,3 квартири на 1000 постійного населення, у 2000 р. – взагалі 1,3. В наступні роки кількість збудованих квартир почала зростати, але навіть у 2015 р. цей показник суттєво поступався показникам 80-х років (див. рис. 2.21) і не дозволяв зняти проблему окремого житла в країні та забезпечити нормальні темпи оновлення житлового фонду.

На підтвердження останньої тези свідчить динаміка коефіцієнту оновлення житлового фонду в Україні. В 1980 р. він становив 2,3, тобто для повного оновлення житлового фонду необхідно було приблизно 40 років, а за десятиліття (в 1990 р.) – він був вже менше двох (рис. 2.22).

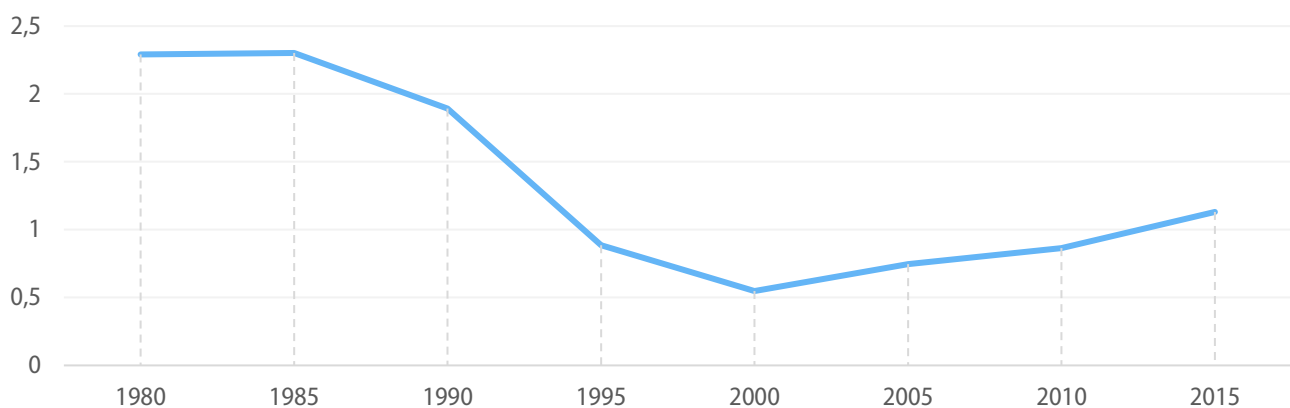


Рис. 2.22. Динаміка коефіцієнта оновлення житлового фонду України, 1980-2015 рр.

Джерело: побудовано атовром за даними [86].

У 1995 р. коефіцієнт оновлення житлового фонду зменшився більше ніж у два рази і становив 0,9; в наступні п'ять років ситуація погіршувалася і в 2000 р. показник сягнув свого мінімуму – 0,5 (див. рис. 2.23).

Така динаміка оновлення житлового фонду вказує, що обсяги будівництва житла є недостатніми для вирішення житлового питання в країні, оскільки обсяги будівництва нового житла ледве перевищують обсяги виведення з експлуатації внаслідок зносу (старого). Тому, обсяг житлового фонду збільшується надто повільно.

Вплив демографічних факторів на житлові умови населення необхідно досліджувати не тільки у розрізі кількісних показників, а й обов'язково якісних. Одним з найважливіших якісних показників житлових умов є забезпеченість населення окремими кімнатами. Цілком логічно, що на нього впливає дітність або коефіцієнт народжуваності. Протягом 2000-2013 рр. сумарний коефіцієнт народжуваності, за виключенням 2001 р., мав сталу тенденцію до зростання. Так, якщо у 2000 р. він дорівнював 1,116, то вже у 2007 р. – 1,345, а на кінець досліджуваного періоду – 1,506 (рис. 2.23).

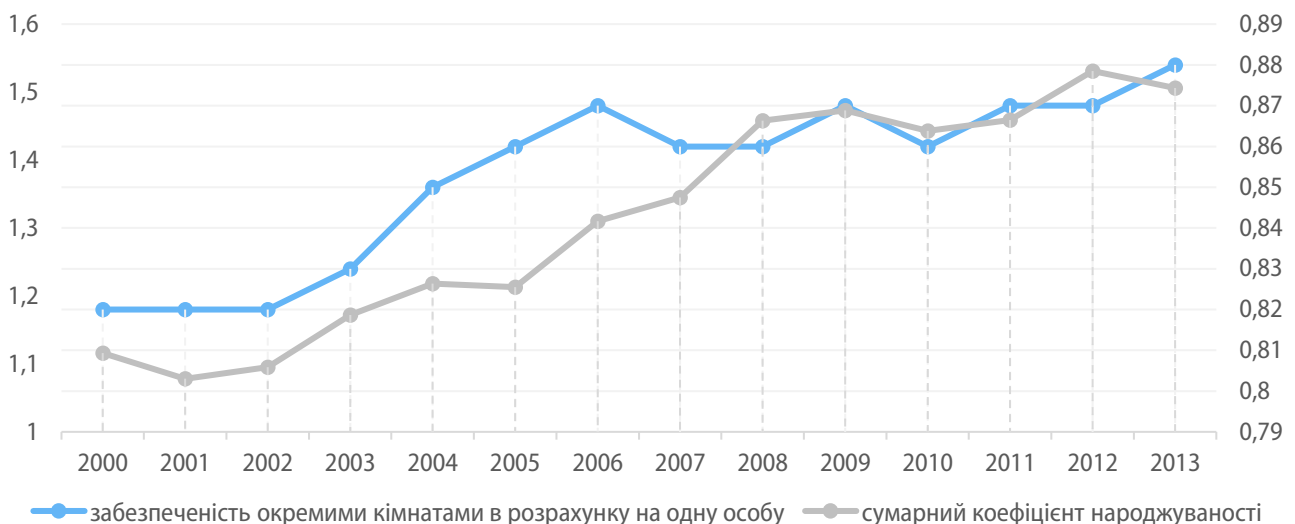


Рис. 2.23. Динаміка рівня забезпеченості населення окремими кімнатами та сумарного коефіцієнту народжуваності, Україна, 2000-2013 рр.

Джерело: побудовано автором за даними обстеження умов життя домогосподарств України Державної служби статистики України. [86].

Незважаючи на збільшення народжуваності, а відповідно і дітності домогосподарств, забезпеченість населення окремими кімнатами все одно збільшувалася. Так, у 2000 р. на одну особу припадало 0,82 кімнати, а у 2013 р. – 0,87. Зрозуміло, що темп зростання був дуже повільним, але враховуючі низькі темпи оновлення житлового фонду та зростання

народжуваності, цей показник мав велику ймовірність до скорочення. Оскільки крім сумарного коефіцієнту народжуваності, були використані інші показники, які також не «спрацювали», можна стверджувати, що демографічний фактор має дуже слабкий вплив на якісні характеристики житла населення.

2.3. Природно-кліматичні та екологічні умови

Економічні та демографічні детермінанти визначають ключові вектори розвитку житлових умов населення. Проте, існує ряд чинників, які вносять суттєві корективи у формування житлових умов, а на деяких етапах еволюції стають визначальними факторами змін.

Клімат, безсумнівно, в значній мірі обумовлює тип і умови житла суспільства. Від нього залежить товщина стін будинків, рівень утеплення, особливості дахів і навіть розміщення відповідно до рози вітрів місцевості. На сучасному етапі існування людства відбуваються значні кліматичні зміни. В плані їх впливу на особливості житлових умов можна виділити роль зростання температур у світі, а також збільшення кількості несприятливих природних явищ, як то зливи, шквали, обледеніння, снігопади, тощо.

Температура є одним з тих факторів, які істотно впливають на наше здоров'я і благополуччя. Вона також безпосередньо впливає на ефективність і, отже, на результати роботи. У всьому світі проведено багато досліджень, які дозволяють краще зрозуміти взаємозв'язок між температурою і різними аспектами нашого життя. Дослідження показують, що температура впливає набагато більше на здоров'я людини, ніж вважалося раніше [87].

Так, наприклад, смертність від серцево-судинних захворювань безпосередньо пов'язана з впливом впродовж тривалого періоду надмірно низької температури у помешканнях. Встановлено, що підвищення рівня летальності взимку в межах 50-70 % пов'язане із збільшенням смертності від серцево-судинних захворювань, і лише 15- 33 % підвищення обумовлено зростанням рівня смертності від респіраторних захворювань. За підрахунками, 38 200 випадків смертей взимку в 11 вибраних європейських країнах пов'язані з низькою температурою в приміщеннях, що складає додатково 12,8 летальних випадків на 100 тис. населення. Низькі температури в житлових приміщеннях часто є результатом неефективного використання енергії (погана теплоізоляція та неефективна або невідповідна техніка для опалення), соціального або економічного статусу сім'ї та високої вартості енергії. Таким чином, житлові будинки повинні відповідати енергозберігаючим стандартам. Необхідно також здійснювати цільові кампанії, орієнтовані на підвищення теплоізоляції та ефективності опалення існуючого житлового фонду [88].

Системи управління опаленням приносять особам, які перебувають у поганому стані здоров'я, найбільшу користь в порівнянні з іншими зручностями, які впроваджуються в квартирі. Комфортна температура також є корисною для психічного здоров'я: приносить поліпшення

міжособистісних відносин, підвищує ефективність праці і сприяє кращій концентрації в школі. Доктор Крейг Хеллер, професор біології Стенфордського Університету, порівнює людське тіло з внутрішнім термостатом. Коли нам холодно або жарко – тіло прагне отримати стабілізацію і це варто нам багато енергії. Інший дослідник, Ральф Дауні, доктор медицини сну в Університеті Лома Лінді (США) стверджує, що комфорт в спальні впливає на якість сну фази REM. Якщо в спальні буде занадто жарко або занадто холодно, то з великою ймовірністю можна припустити, що ми прокинемося. Високі температури в особливо спекотні періоди можуть також бути основною або додатковою причиною смерті серед осіб похилого віку в міських районах. В ході вивчення показників смертності під час особливо жарких періодів 1996 р. і 1999 р. в Чикаго було встановлено, що працюють кондиціонери повітря є найбільш ефективним засобом захисту від смерті, пов'язаної зі спекою [89].

Ситуацію з температурним режимом погіршують як підвищення середніх температур повітря в світі, так і збільшення температурних екстремумів. Як видно з рис. 2.24, в світі відбувається поступове зростання середньої температури, на яку людство має реагувати модифікацією житлових умов. Науковці досягли глобального консенсусу в тому, що клімат змінився впродовж останніх 150 років, переважно через життєдіяльність людини. Глобальна температура зростає, характер опадів стає все більш непередбачуваним, а рівень моря підвищується. Ці тенденції, як очікується, триватимуть протягом найближчих десятиліть. Для глобального потепління також характерні частіші та інтенсивніші стихійні лиха, пов'язані з кліматом, а також екстремальні погодні умови. Наукові дослідження свідчать про те, що кількість пов'язаних із кліматом стихійних лих значно зросла за останнє сторіччя, і їх вплив сьогодні відчувають на собі понад 250 мільйонів людей на рік [90].

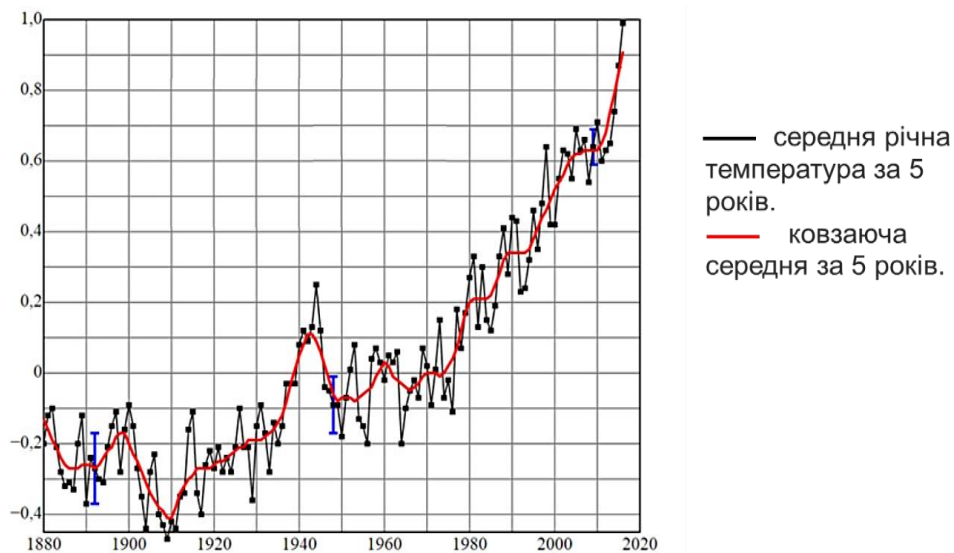


Рис. 2.24. Зміни глобальної середньої температури над суходолом та океаном (1880-2015 рр.) відносно середньої температури (1951-1980 рр.)

Джерело: [91].

У зв'язку з глобальними змінами клімату, які впливають на трансформацію регіонального клімату та окремі метеорологічні величини, середня місячна температура повітря в Україні впродовж останніх двох десятиліть зазнала значних змін порівняно з 1961–1990 рр.

Також спостерігаються зміни екстремальних (максимальної та мінімальної) температур. Мінімальна температура зросла у переважній більшості місяців та загалом за рік. У віковому ході максимальної температури у зимові місяці, особливо у січні, визначилася тенденція до її зростання. У літні місяці та за рік загалом тенденція до змін максимальної температури за трендом незначуща, але в останні роки максимальна температура підвищується. Взимку середні температури повітря за розглянутий період на значній території підвищилися на $2,0^{\circ}\text{C}$, на північному сході проходять ізотерми $-3,0^{\circ}\text{C}$ та $-4,0^{\circ}\text{C}$, замість $-5,0^{\circ}\text{C}$ та $-6,0^{\circ}\text{C}$, на півдні країни ізотерми стали від $-1,0^{\circ}\text{C}$ до 0°C .

Підвищення і зниження середньої температури повітря в окремі сезони в різних регіонах України неоднакові. Найбільше підвищення взимку в Чернігівській області – на $2,5^{\circ}\text{C}$, на значній частині території решти України до $1,7^{\circ}\text{C}$ і тільки на крайньому півдні близько $0,2\text{--}0,7^{\circ}\text{C}$. Дещо менше температура повітря підвищилася в інші пори року (до $1,0^{\circ}\text{C}$ переважно). Це свідчить про те, що поступово при будівництві житла і його обладнання доцільно зважати, що й надалі швидше всього буде теплішати, тобто треба звертати більше увагу не тільки на утеплення приміщень, а й на хороше кондиціонування в теплі місяці.

Поліпшення житлових умов, що забезпечується обігрівом житла за доступною ціною, найбільшою мірою здатне знижувати несприятливі наслідки поганих житлових умов. Оптимальна температура є важливим елементом обігріву житлових приміщень, що може також впливати на рівень вологості та вміст алергенів. Підвищення ефективності використання енергії призводить до поліпшення загального стану здоров'я, а також респіраторної функції у дітей, хворих на астму. Особливо високому ризику у результаті впливу як низьких, так і високих температур всередині приміщень, піддаються літні люди і діти раннього віку (табл. 2.4).

Таблиця 2.4. Динаміка різниці температури повітря України в розрізі регіонів, 1991-2009 рр. та 1961-1990 рр.

Область	Зима	Весна	Літо	Осінь	Рік
Чернігівська	1,8	0,8	0,9	0,3	0,9
Сумська	1,7	1,0	0,9	0,3	0,9
Волинська	1,4	0,8	1,1	0,2	0,9
Рівненська	1,6	0,7	1,0	0,1	0,9
Житомирська	1,7	0,8	1,0	0,2	0,9
Київська	1,6	0,8	0,9	0,2	0,8
Львівська	1,1	0,7	1,2	0,1	0,8
Хмельницька	1,2	0,8	1,1	0,1	0,8
Полтавська	1,5	0,7	0,9	0,3	0,8
Харківська	1,4	0,6	0,7	0,3	0,7
Тернопільська	1,3	0,9	1,2	0,1	0,9
Черкаська	1,3	0,9	1,0	0,3	0,8
Луганська	1,2	0,4	0,6	0,3	0,6
Вінницька	1,3	0,8	1,1	0,2	0,8
Івано-Франківська	0,8	0,5	1,2	-0,1	0,6
Кіровоградська	1,1	0,7	1,0	0,2	0,8
Дніпропетровська	0,9	0,5	0,8	0,3	0,6
Донецька	0,9	0,5	0,8	0,4	0,7
Закарпатська	0,6	0,4	1,3	0,3	0,7
Чернівецька	1,1	0,7	1,3	0,1	0,8
Одеська	0,7	0,7	1,3	0,3	0,7
Запорізька	0,6	0,5	0,9	0,4	0,6
Миколаївська	0,8	0,6	1,0	0,2	0,7
Херсонська	0,6	0,6	1,0	0,4	0,7
АР Крим	0,2	0,3	1,0	0,4	0,5

Джерело: [92].

Екстремальна температура повітря є важливою характеристикою температурного режиму і більше змінюється в часі та просторі, ніж середня. Вона ж більше важлива у плані зміни комфортності житлових умов, так як загальне підвищення температури на 1-2 градуси на рік населення відчутти не може, а от тривалі періоди, коли денна спека досягає +40, дуже впливають

як на здатність працювати, так і на всі процеси життєдіяльності загалом. Дослідження екстремальної температури повітря як складової температурного режиму в умовах глобальної зміни клімату є особливо актуальним, тому що її коливання призводять до зміни погодних умов, що мають як сприятливе, так і несприятливе вплив на стан людини і особливості обладнання житлового фонду, житлове будівництво [93].

Найнебезпечнішим проявом нестабільності клімату є стихійні метеорологічні явища. Протягом останнього десятиліття в усьому світі (включно з Україною) зросла їх кількість, у багатьох випадках вони характеризуються значною інтенсивністю, завдають збитків економіці та призводять до людських жертв. За висновками Четвертої доповіді з оцінки змін клімату, Україна не входить до переліку найбільш вразливих до глобального потепління регіонів нашої планети, проте, як свідчать наведені результати досліджень, прояв кліматичної зміни в Україні вже спостерігається і протягом найближчих десятиліть буде тривати. По рис. 2.25 видно зростання кількості несприятливих метеорологічних явищ в Україні з 1986 р., при цьому дуже збільшилася кількість сильних туманів, вітру, хуртовин і ожеледі.

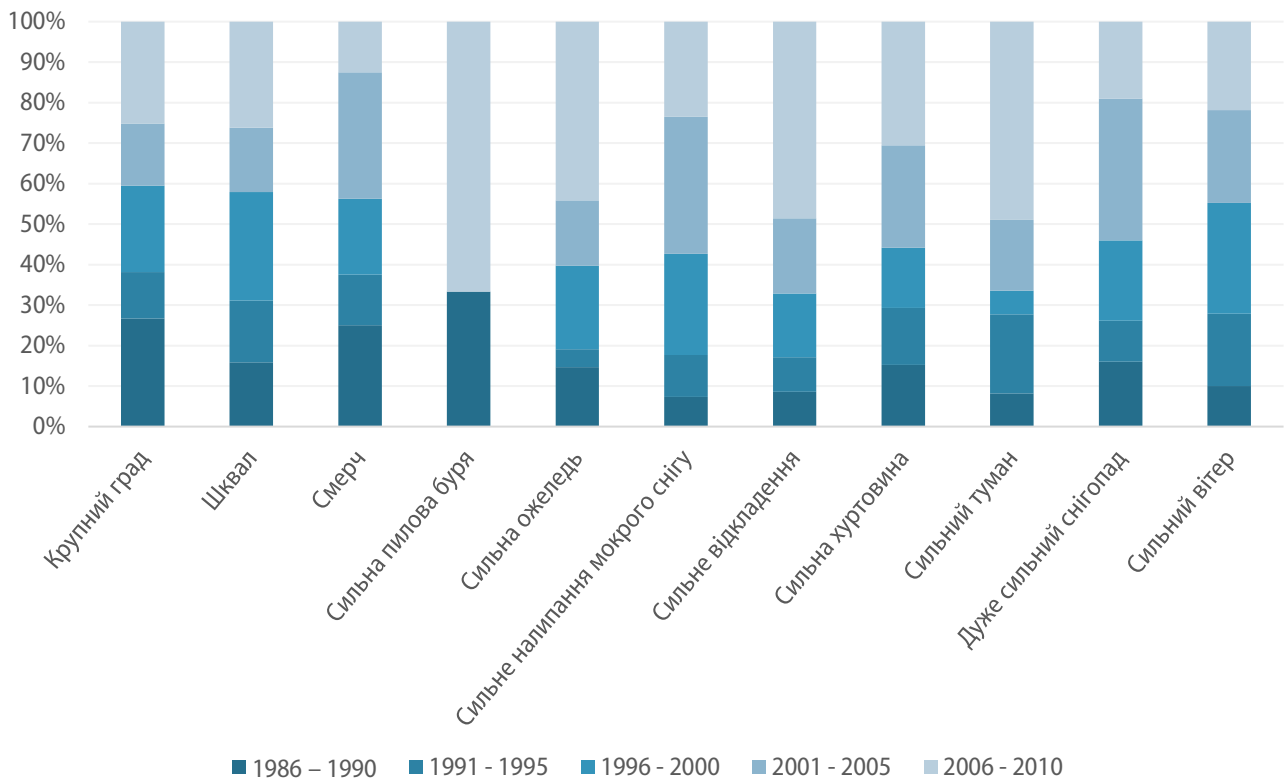


Рис. 2.25. Динаміка кількості випадків стихійних метеорологічних явищ на території України, 1986–2010 рр.

Джерело: побудовано автором за даними [93].

Поєднання негативних наслідків урбанізації та кліматичної зміни, що спостерігається у великих містах, створюють пряму загрозу екологічній, економічній та соціальній стабільності у

світі. Посилення проявів зміни клімату та аналіз їх негативних наслідків у містах свідчать, що зміна клімату спричинює виникнення у населених пунктах унікальних проблем, що є невластивими для інших типів людських поселень [94]. Кліматичні зміни можуть спричинити прямі ризики для житла населення (підтоплення, аномальна спека, посилена міськими мікрокліматичними особливостями, тощо) та непрямі – порушення нормального функціонування окремих систем поселень та складнощі у наданні базових послуг населенню (водопостачання, міському транспорті, енергозабезпеченні тощо) (див. рис. 2.25).

Підвищення температури повітря та нерівномірний розподіл опадів, які мають зливовий, локальний характер у теплий період зумовлює катастрофічні зливи, селі, повені, затоплює значні території, завдає шкоди та руйнує житлові будинки, інфраструктурні об'єкти. Так, тільки в 2016 р. в Україні відбулися такі надзвичайні ситуації, внаслідок яких було пошкоджено житло або значно порушені житлові умови населення в багатьох населених пунктах (рис. 2.26).



Рис. 2.26. Наслідки надзвичайних ситуацій, викликаних несприятливими погодними умовами, по окремих територіях України, 2016 р.

Джерело: побудовано автором за даними [95].

Для протидії негативному впливу нестабільності клімату та стихійних метеорологічних явищ житлові будинки необхідно обладнувати відповідними засобами захисту, що, в свою чергу, призводить до удорожчання будівництва житла.

Як наслідок значних кліматичних змін слід очікувати:

- зростання температури повітря;
- зміщення кліматичних сезонів;
- зростання повторюваності та інтенсивності хвиль тепла;
- зміну співвідношення між випаданням рідких та твердих опадів;
- зміну відносної вологості повітря;
- зростання повторюваності та інтенсивності прояву стихійних гідрометеорологічних

явищ.

Щоб протидіяти вищезгаданим наслідкам негативних кліматичних змін населенню доведеться проводити низку покращень житлового фонду, зокрема:

- теплоізоляцію житлових приміщень з використанням високотехнологічних сучасних матеріалів;
- гідроізоляцію житлових приміщень;
- обладнувати будинки системами снігозатримання, а прибудинкової території стоком талої води;
- обладнувати житлових приміщень системами вентиляції та кондиціонування;
- закріплювати елементів даху, врахування при будівництві рози вітрів (розташування будинків глухою стіною до навітряної сторони).

Проблема екології жител являлася актуальною протягом всього існування людства. Якщо в минулі епохи проблемою були переважно забруднення прибудинкової території побутовими відходами, а також відсутністю каналізації, то в наш людина використовує нові, малодосліджені технології і матеріали, забруднює повітря, воду і ґрунти, живе в умовах підвищеного шуму (і в тому числі радіошуму), навіть не підозрюючи, якої шкоди тим самим завдає своєму здоров'ю. Хоча для бідних країн досі стоїть проблема забруднень побутовими відходами також.

Одним з екологічних факторів, що впливають здоров'я населення і визначають комфортність житлових умов є концентрація шкідливих газів в повітрі. З кожним роком все більше забезпечених людей намагаються купувати житло в районах з максимально чистим повітрям. У великих містах люди все більше усвідомлюють важливість чистоти повітря, яким вони дихають кожного дня на роботі та вдома. Чистота та якісні показники вхідного повітря відіграють важливу роль в працездатності та самопочутті людей, адже через вихлопні гази, атмосферну пилюку,

незадовільну вологість повітря та шкідливі викиди з навколишніх заводів стає важче і важче дихати. Такі забруднення оточують нас звідусіль, шкідливо впливають на працездатність та стан здоров'я. Відомо, що людина до 90 % часу знаходиться в закритому приміщенні, вдихаючи при цьому у 5 разів шкідливіше повітря, ніж на відкритому просторі [96].

В світі зростає концентрація вуглекислого газу. Впродовж останніх 800 тисяч років вміст CO₂ в атмосфері в доіндустріальну епоху був нижчим за 280 ppm, але у 2016 р. він виріс до глобального середнього рівня в 403,3 ppm [97].

У приміщенні джерелом CO₂ є людина. Тому при відсутності вентиляції концентрація цього шкідливого газу в повітрі приміщення зростає дуже швидко. При цьому кисню, саме якого як нам здається, нам не вистачає, в повітрі залишається достатня кількість. Вуглекислий газ у збільшених концентраціях дуже негативно впливає на організм людини і є канцерогеном. Знаходження в приміщенні з високою концентрацією CO₂ може викликати слабкість, сонливість, головний біль, проблеми з концентрацією уваги, або навіть негативні зміни в крові. Внаслідок постійного впливу високих концентрацій CO₂ відбувається збільшення кислотності крові, що веде до ацидозу. При цьому організм людини погано засвоює корисні речовини і мінерали, такі як, магній, кальцій, калій, натрій. Ацидоз може спровокувати такі захворювання як цукровий діабет, проблеми з опорно-руховим апаратом, проблеми серцево-судинної системи, загальну слабкість. Люди, які хворіють на астму або алергію, особливо гостро схильні до негативного впливу вуглекислого газу.

За даними ВООЗ 3,8 млн. передчасних смертей відбувається щорічно в зв'язку з такими неінфекційними захворюваннями, як інсульт, ішемічна хвороба серця, хронічна обструктивна хвороба легень, рак легень, обумовлені впливом забрудненого повітря в домашніх господарствах [98].

При концентрації CO₂ в повітрі вище 600 ppm (0,06 %) вже з'являються поодинокі скарги на якість повітря. При концентраціях 800-1000 ppm (0,08-0,1 %) кожен з знаходиться в приміщенні відчуває погіршення якості повітря. Вирішенням проблеми зростання концентрації CO₂ може забезпечити необхідний рівень вентиляції приміщення. Але якщо офіс або квартира розташовані в районі з погнаним рухом автомобільного транспорту або в індустріальному районі міста, то у таких місцях концентрація вуглекислого газу в зовнішньому повітрі вже може досягати 600-800 ppm, а то і 1000 ppm. При таких умовах вентиляція не дасть бажаного ефекту поліпшення якості повітря.

Основними токсичними речовинами, які постійно виявляються в атмосферному повітрі, є оксиди сірки, азоту, вуглецю, пил різного походження. Також в атмосферному повітрі можуть

утворюватися високотоксичні з'єднання в результаті хімічної або фотохімічної трансформації токсичних речовин.

Вплив діоксиду азоту на людину призводить насамперед до розвитку гострих, а при тривалому впливі і хронічних захворювань органів дихальної системи та виникненню нападів ядухи у хворих на бронхіальну астму. Навіть при незначних концентраціях діоксиду азоту в повітрі підвищується схильність до респіраторних інфекційних захворювань, що особливо актуально в зимовий період. Найбільша концентрація діоксиду азоту реєструється біля краю тротуару дороги. У центральних районах м. Києва спостерігаються його максимальні концентрації.

Формальдегід є одним з небезпечних повітряних забруднювачів і відноситься до канцерогенних речовин. Він здатний викликати у людей рак органів дихальної системи, лейкемію (рак крові), рак печінки. Також потрібно мати на увазі, що формальдегід може в значних концентраціях виділятися не тільки автомобільним транспортом, а й з меблів, виробів з пластмаси, при виробництві яких були використані формальдегідні смоли.

Пил (зважені частинки діаметром до 2,5 мкм органічної і неорганічної природи) здатна викликати захворювання органів дихальної системи, серцево-судинної системи і збільшувати показники смертності серед населення, яке проживає в зоні інтенсивного руху транспорту.

Фенол здатний викликати хвороби очей, органів дихальної системи, нирок, печінки і центральної нервової системи, швидку стомлюваність.

В розвинутих країнах основним джерелом забруднення повітря в містах є автотранспорт, парк якого безупинно росте. Якщо в 1900 р. на планеті нараховувалося біля 6 тис. автомобілів, то до 2000 р. чисельність світового парку автомашин досягла 500 млн. одиниць [99]. При цьому значна частина населення країн проживає в 100 м від доріг з поживавленим рухом (табл. 2.5).

Таблиця 2.5. Рейтинг країн Європи за часткою населення, що проживає біля великих доріг (ближче ніж за 100 метрів до дороги), 2016 р.; %

Країна	Частка населення, що проживає біля великих доріг	Країна	Частка населення, що проживає біля великих доріг
Ісландія	0,7	Ірландія	4,9
Норвегія	1,9	Італія	4,9
Швеція	2,2	Словенія	4,9
Литва	2,3	Кіпр	5
Румунія	2,4	Мальта	5
Ліхтенштейн	2,5	Туреччина	5
Естонія	2,8	Швейцарія	5
Польща	3,4	Іспанія	5,3

Продовження таблиці 2.5.

Країна	Частка населення, що проживає біля великих доріг	Країна	Частка населення, що проживає біля великих доріг
Болгарія	3,6	Словаччина	5,7
Латвія	3,8	Великобританія	5,8
Португалія	3,8	Німеччина	6,2
Фінляндія	3,8	Австрія	6,4
Греція	4	Нідерланди	6,4
Хорватія	4,1	Данія	6,6
Франція	4,2	Бельгія	7,4
Чехія	4,5	Люксембург	9,1
Угорщина	4,7		

Джерело: побудовано автором за даними [100].

Єдиними рішеннями захисту від підвищеної концентрації шкідливих газів є використання системи вентиляції з абсорбером CO₂, здатним знизити вміст вуглекислого газу до рівнів 400 ppm, наближеним до рівня чистого зовнішнього повітря, а також максимальна герметичність житла [101]. Встановлення сучасних абсорберів додає вартості облаштуванню житла, проте дає можливість підтримувати стабільний рівень вуглекислого газу в приміщеннях не залежно від рівня CO₂ в зовнішньому повітрі і зміни кількості осіб в приміщенні, підтримує необхідні рівні повітрообміну в приміщенні без погіршення якості повітря за рівнем CO₂.

До екологічних факторів належить також і шумове забруднення – перевищення природного рівня шумового фону або ненормальна зміна звукових характеристик: періодичності, сили звуку та ін. Шумове забруднення призводить до підвищеної стомлюваності людини, зниження продуктивності праці, фізичним і нервовим захворювань. У зв'язку з розвитком міст, зростанням обсягів і темпів будівництва, розвитком транспортного комплексу будуть з'являтися нові джерела шуму, шумові характеристики існуючих джерел шуму – зростати.

Європейське агентство з дослідження навколишнього середовища (EEA) опублікувало свій перший звіт про шумове забруднення в країнах Євросоюзу. У звіті відображено вплив різноманітних факторів на шумову картину, а також аналізуються дії, які робляться і які необхідно прийняти для подолання проблеми надмірної шумового забруднення. В Україні аналогічні дослідження досі не проводилися (рис. 2.27).

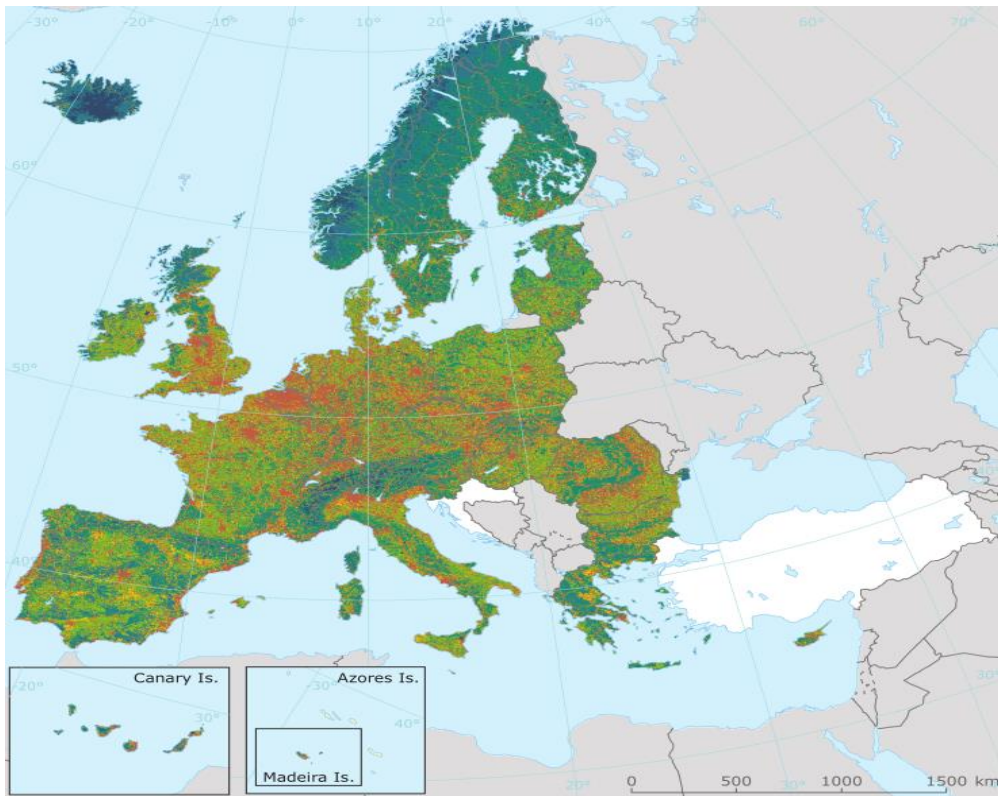


Рис. 2.27. Найбільш забруднені шумом території Європи (червоний колір)

Джерело: [102].

Захист приміщень від шумового забруднення можливий лише за рахунок застосування шумознижуючих технологій і матеріалів. Багато сучасних будівельних матеріалів успішно вирішують цю проблему. Для захисту від шуму необхідні нові рішення по використанню матеріалів зі звукоізоляцією і звукопоглинальними властивостями під час проектування будівель, виробничого обладнання, транспортних засобів. Значний ефект надає раціональне планування забудови і благоустрій житлових районів. Навіть невелика зелена смуга чагарнику вздовж дороги здатна в деякій мірі розсіяти і поглинути шум. Сама людина може знизити шумовий вплив, наприклад, зменшити звук телевізора, музичного центру у себе вдома, не ставити собі під вікно машину з включеною сигналізацією.

До екологічних факторів, що визначають житлові умови належить і забезпечення питною водою. Проблеми якості і безпеки питної води в світі обумовлені:

- низькою якістю води в джерелах (забруднені поверхневі води, які є джерелом питної води для 80 % населення України);
- застарілими технологіями водопідготовки та/або очистки стічних вод;

■ неналежним технічним станом розподільчої системи, засобів транспортування води або систем децентралізованого постачання води, відсутності кращих практик з планування безпеки води та санітарії на основі оцінки ризиків на всьому технологічному ланцюгу [103].

За даними UNICEF та Всесвітньої організації охорони здоров'я, у в 2016 р. доступ до питної води мали 89 % населення Землі. При цьому 783 млн. (близько 40 %) проживають в Африці на південь від Сахари і, як і раніше, змушені користуватися забрудненими джерелами. Це саме той регіон планети, який демонструє найвищі темпи зростання населення. Проте не всі фахівці згодні з даними, наведеними у доповіді ООН [104]. Так, експерти французької благодійної організації Solidarities International вважають, що без доступу до питної води у світі залишаються 1,9 млрд осіб, тобто кожен четвертий житель земної кулі.

Україна має приблизно таку ж ситуацію з доступом до покращених джерел питної води, як і решта країн Європи (рис. 2.28).

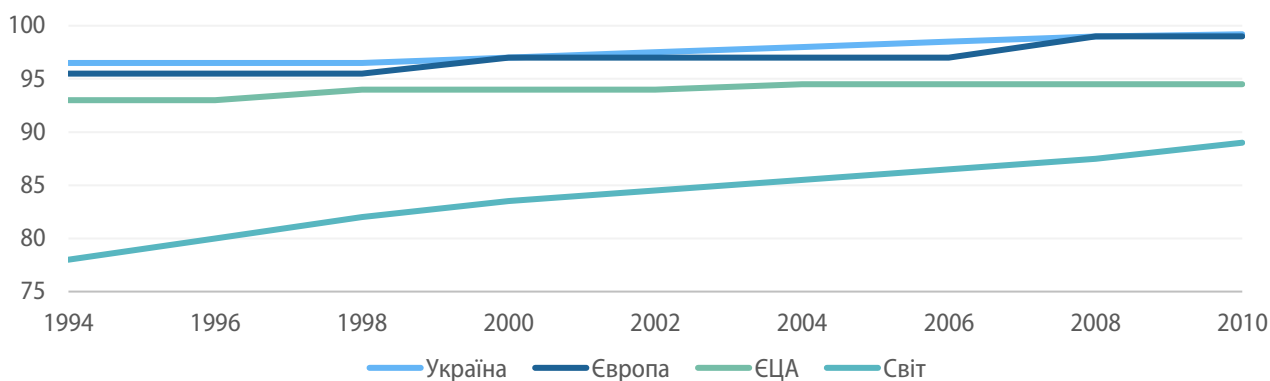


Рис. 2.28. Динаміка питомої ваги населення, яке має доступ до покращених джерел питної води, по корених регіонах світу та України

Джерело: WHO / UNICEF Joint Monitoring Programme

Проте через зношеність мереж і очисних споруд, ситуація погіршується (рис. 2.29).

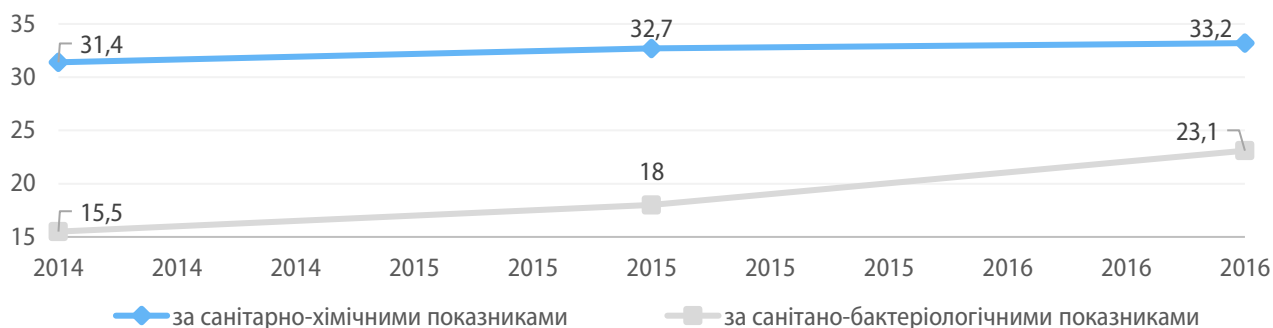


Рис. 2.29. Динаміка питомої ваги досліджених проб питної води з джерел децентралізованого водопостачання, які не відповідали санітарним нормам, Україна, 2014-2016 рр.; %

Джерело: [105].

В Україні побутує уявлення, що у нас дуже багато питної води. Проте, ситуація, що склалася в країні з водою, на сьогодні надзвичайно складна. За запасами прісної води держава вважається однією з найменш забезпечених у Європі. Ми можемо забезпечити лише 1 тис. м³ води на 1 жителя. Для порівняння: у Швеції та Німеччині це – 2,5 тис. м³, у Франції – 3,5 тис. м³, у Великобританії – 5 тис. м³. Близько 1300 українських населених пунктів живуть на привізній воді, а це близько 1 мільйона громадян. Разом з тим, обсяг водоспоживання в Україні за останні 20 років зріс приблизно вдвічі. Основним споживачем прісної води є промисловість, далі йдуть сільське і комунальне господарство [106]. Найбільш напруженою ситуація із забезпеченням прісною водою є у містах Криму, а також Донецької, Дніпропетровської, Запорізької, Івано-Франківської, Київської, Луганської, Полтавської, Чернігівської та Хмельницької областей. Відповідно при будівництві житла в деяких населених пунктах даних регіонів доведеться планувати додаткові витрати на доставку води, прокладку водопроводів.

Проблема забезпечення населення України якісною питною водою з кожним роком ускладнюється, стає більш гострою. Склалася ситуація, коли практично всі поверхневі, а в окремих регіонах і підземні води за рівнем забруднення не відповідають вимогам стандарту на джерела водопостачання. Кияни, наприклад, користуються переважно деснянською водою, яка досить часто містить радіонукліди, пестициди, нітрати та інші токсичні речовини. Питна вода стає активним чинником шкідливого впливу на здоров'я і першопричиною виникнення багатьох небезпечних масових інфекційних захворювань, зокрема вірусного гепатиту. Внаслідок хлорування в питній воді утворюються хлорорганічні сполуки, наприклад, кількість хлороформу перевищує в 1,5–2 рази норми, рекомендовані ВООЗ. Окрім того, в питну воду можуть потрапити інші токсичні речовини: іони важких металів, сполуки фосфору і сірки, пестициди, нітрати, нітрити. Про недостатню ефективність існуючої технології очистки води свідчить високий рівень захворюваності населення кишковими інфекціями. Взагалі ж, на сьогодні відомо близько 100 хвороб, які можна отримати з питною водою [107]. Як видно з таблиці 2.6, значна питома вага водопроводів не відповідає санітарним нормам, що також не додає користі і без того не дуже якісній воді.

Таблиця 2.6. Причини невідповідності санітарним нормам об'єктів централізованого водопостачання, Україна, 2015 р.

Водопроводи	Комунальні	Відомчі	Сільські
Не відповідає санітарним нормам	92	69	353
Через відсутність зон санітарної охорони	43	45	297
Питома вага (%)	46,7	65,2	84,1
Через відсутність необхідного комплексу очисних споруд	32	21	48
Питома вага (%)	34,8	30,4	13,6
Через відсутність знезаражуючих установок	35	7	79
Питома вага (%)	38	10,1	22,4

Джерело: побудовано за даним Державної служби статистики України.

Слід зауважити, що і застосовувана на станціях водопідготовки України технологія вельми застаріла: спочатку вода інтенсивно хлорується з метою боротьби з планктоном та колоніями водоростей, потім обробляється коагулянтом, відстоюється, фільтрується через піщані фільтри, знову хлорується і подається у водопровідну мережу. Але хлорування природної води, яка містить грами біомаси бактерій, мікроводоростей і безхребетних тварин в 1 м³, призводить до їх загибелі, руйнування і виходу додаткової кількості органічних речовин, в тому числі фенолів, до їх перетворення в хлоровані сполуки, які відрізняються високою токсичністю і мутагенністю для живих істот [108]. Отже, житло додатково доведеться обладнувати фільтрами для попереднього очищення води, які фільтрують воду на вході в будинок чи квартиру, що додасть вартості такому житлу, а також ціні його експлуатації. Так, вже зараз для очищення води в квартирах населення встановлює ефективні системи багатоступеневої очистки. Ці пристрої врізаються прямо в водопровід, виводиться окремий кран, з якого тече вже очищена холодна вода, призначена для пиття і приготування їжі [109]. Однак застосування їх не виключає і використання додаткових фільтрів для більш тонкої доочистки води, наприклад для додаткового пом'якшення.

Як наслідок змін в екології слід очікувати:

- зростання забрудненості повітря;
- появу нових хімічних речовин в атмосфері, які додатково будуть шкодити здоров'ю населення;
- зростання частки житла, яке знаходитиметься в зонах міста з високим рівнем забруднення повітря;
- ріст шумового забруднення;
- погіршення якості питної води, як у сільській місцевості, так і у водопроводах міст.

Щоб протидіяти вищезгаданим наслідкам погіршення екології населенню доведеться проводити низку покращень житлового фонду:

- герметизація житлових приміщень з використанням високотехнологічних сучасних матеріалів;
- використання системи вентиляції з абсорбером шкідливих речовин в житлових приміщеннях;
- використання матеріалів зі звукоізоляцією і звукопоглинальними властивостями під час проектування будівель, виробничого обладнання, транспортних засобів;
- раціональне планування забудови і благоустрій житлових районів;
- обладнання житлових приміщень системами вентиляції та кондиціонування;
- обладнувати житлових будинків фільтрами для попереднього очищення води.

2.4. Розвиток інфраструктури

Транспорт. Розвиток інфраструктури є необхідною передумовою підвищення якості житлових умов населення, забезпечення високого рівня задоволення потреб, пов'язаних з розвитком особистості та забезпеченням комфортного існування. Специфіка інфраструктури як єдиного комплексу полягає у тому, що усі її складові пов'язані між собою та взаємозалежні, і лише їх гармонійне функціонування здатне створити необхідні умови для забезпечення нормальної життєдіяльності людей.

Транспортна доступність населеного пункту є одним із ключових факторів, що визначають його привабливість та комфортність для проживання. В Україні автомобільний транспорт є основним видом транспорту, що використовується населенням, хоча обсяги перевезень є нестабільними та істотно коливаються з року в рік.

Безперечно найбільш швидким є авіаційний транспорт, проте відсутність аеропортів навіть в обласних центрах та дороговизна квитків є стримуючими чинниками його розвитку. Однак слід зазначити, що за останні два десятиріччя чисельність перевезених пасажирів стабільно зростає – з 1164 тис. пасажирів у 2000 р. до 8278 тис. у 2016 р.. Натомість морський та річковий транспорт з року в рік знижує обсяги перевезень пасажирів та використовується переважно для транспортування різного роду вантажів.

На даний час автомобільна транспортна система України налічує більше 9,2 млн. транспортних засобів, у тому числі:

- 6,9 млн. легкових автомобілів;
- 250 тис. автобусів;
- 1,3 млн. вантажних автомобілів;
- понад 840 тис. одиниць мототранспорту.

У цілому, на ринку комерційних перевезень здійснюють підприємницьку діяльність майже 56,2 тис. перевізників, які в своїй діяльності використовують більш 154 тис. транспортних засобів [110]. Протяжність автомобільних державних доріг в Україні становить 163 тис. км., з них з твердим покриттям – 159,5 тис. км [111]. Ще є 250 тис. км вулиць міст, за стан яких відповідають місцеві органи влади. Мережа основних маршрутів поширена по всій країні і з'єднує всі великі міста України, а також надає транскордонні маршрути із сусідніми країнами.

Найбільш розгалуженою є автомобільна мережа у трьох західних областях: Львівській, Тернопільській, Чернівецькій, та у південно-західній Хмельницькій області, де щільність доріг з

твердим покриттям складає відповідно 376, 361, 355 та 346 км на 1 тис. км² території. Найнижчі показники у Чернігівській, Луганській, Миколаївській та Херсонській областях (227, 219, 195 та 174 км на 1 тис. км²) (рис. 2.30).

Проте технічний стан автомобільних доріг з твердим покриттям є вкрай незадовільним. Так, із усієї мережі автошляхів лише кілька ділянок відповідають європейським стандартам (траса «Київ – Бориспіль», окремі ділянки трас «Київ – Одеса» та «Харків – Дніпропетровськ»). Переважна більшість доріг потребують не ямкового, а капітального ремонту. Незважаючи на те, що щороку на ці цілі виділяються істотні кошти, особливо за останні три роки, їх вочевидь недостатньо для приведення автошляхів до належного стану. До того ж, ремонтні роботи проводяться за застарілими технологіями, із використанням неякісних матеріалів, відтак і період експлуатації відремонтованих ділянок може становити лише кілька днів.

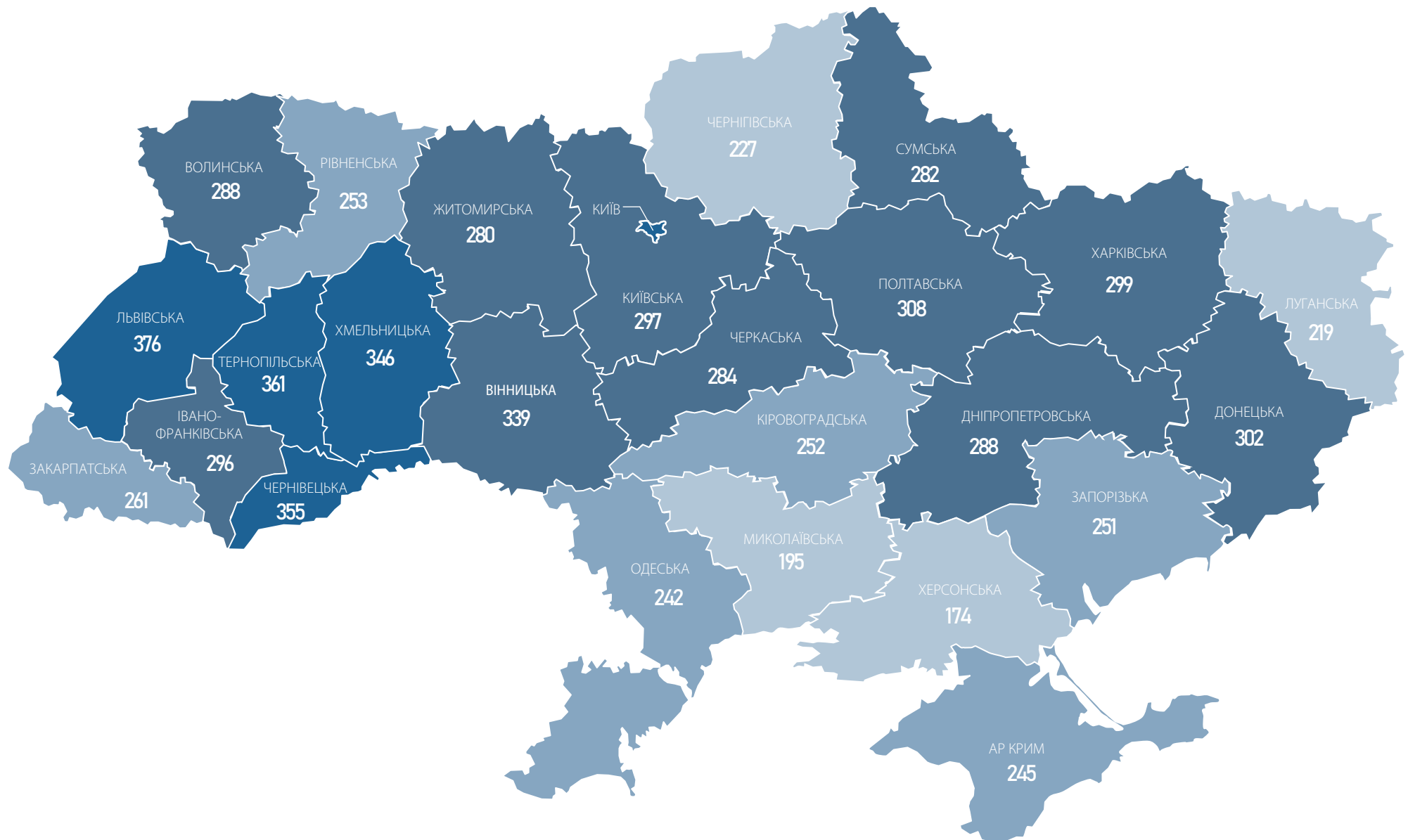


Рис. 2.30. Щільність автомобільних доріг загального користування з твердим покриттям по регіонах України, км на 1 тис. км² території

Джерело: побудовано автором за даними [110, 111].

Основним засобом транспортного обслуговування сільського населення традиційно є приміське автобусне сполучення. Однак економічна криза призвела до суттєвого скорочення маршрутів та пасажиропотоку, відтак і погіршення якості транспортних послуг, що надаються сільським мешканцям. Досі є сільські населені пункти, куди автобус / маршрутне таксі їде один або два рази на тиждень. Зважаючи на низькі показники забезпеченості сільського населення приватними автомобілями (за даними 2016 р. – 23 автомобілі на 100 домогосподарств [112]), можна говорити про непривабливість таких населених пунктів для проживання (рис. 2.31).

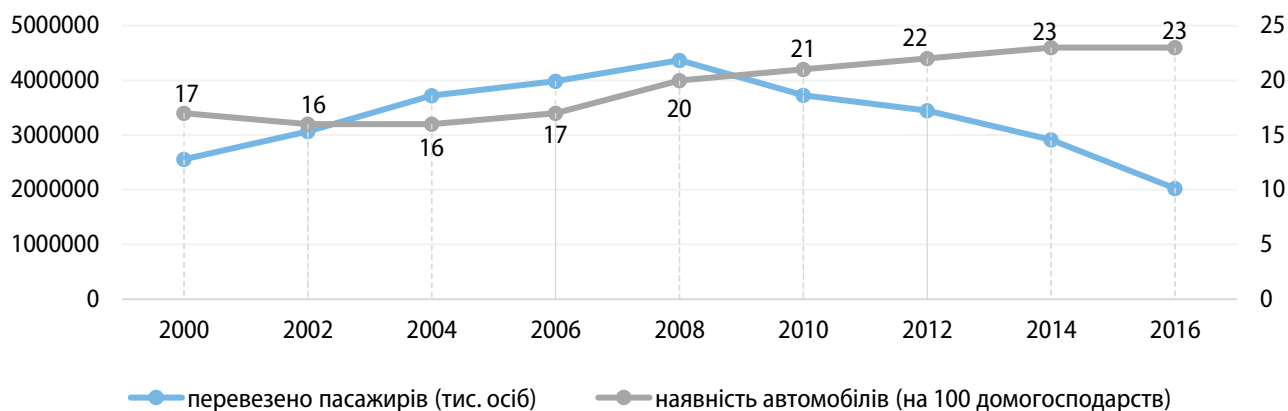


Рис. 2.31. Динаміка обсягів перевезень пасажирів автобусами та наявність автомобілів у населення, Україна, 2000-2016 рр.

Джерело: побудовано автором за даними [112, 113].

В цілому по Україні 29 % населення зазнавало позбавлення через відсутність автомобіля (у сільській місцевості – 34,4 %). Потерпало від відсутності регулярного щоденного транспортного сполучення з іншим населеним пунктом із більш розвинутою інфраструктурою 23 % сільського населення.

Другим за популярністю серед населення є залізничний транспорт. У населених пунктах, де проходить залізниця, є зупинки приміських та пасажирських потягів, мешканцям забезпечується мобільність, у них є змога проживати у селі чи невеликому містечку, у звичному для них середовищі, а працювати у місті. Проте розвиток шляхового господарства йде досить повільно, за окремими показниками відмічається навіть погіршення ситуації. Так, експлуатаційна довжина залізничних колій загального користування хоча повільно, але скорочується: якщо у 1995 р. довжина колій становила 22,8 тис. км, у 2007 р. – вже 21,9 тис. км., то у 2017 р. – 19,8 тис. км. З них половина колій електрифіковані. Інвентарний парк пасажирських вагонів основних перевезень становить 4,6 тис. одиниць, в тому числі робочий парк – 3,1 тис. вагонів. Також в

наявності швидкісні електропоїзди «Hyundai» – 10 одиниць.; швидкісні електропоїзди «Тарпан» – 2 од.; міжрегіональні поїзди локомотивної тяги – 2 од. по 5 пасажирських вагонів (табл. 2.7).

Таблиця 2.7. Основні характеристики залізничної галузі України, 2017 р.

Показник	Значення
Експлуатаційна протяжність головних колій	19790 км, електрифікованих – 9926 км
Кількість залізничних станцій	1447 од.
Кількість залізничних вокзалів	105 од.
Парк пасажирських вагонів	4,54 тис. од. (робочий – 3,1 тис. од.)
Кількість фірмових пасажирських потягів	50 од.
Перевезено пасажирів за 2017 рік	206,6 млн. пас.

Джерело: побудовано автором за даними [111].

Однією з причин скорочення довжини залізничних колій стала їх втрата внаслідок окупації АР Крим та частини Донецької і Луганської областей, відповідно погіршилась і якість обслуговування пасажирів, оскільки частина поїздів змінила маршрути, окуповані населені пункти виявились відрізаними від системи залізничного сполучення, що істотно ускладнює доїзд до них. Особливо постраждало населення Донецької області, де щільність залізничних шляхів є найвищою в Україні – 59 км на 1 тис. км² території, а залізниця була популярним та доступним видом транспорту. У Луганській області щільність становить 41 км на 1 тис. км² території, втрати області внаслідок окупації є меншими порівняно із Донецькою областю.

Важливість залізничного транспорту в системі транспортних комунікацій України посилюється і тим, що через територію держави пролягають основні транспортні трансєвропейські коридори: Схід – Захід, Балтика – Чорне море.

Територією України проходять 3 залізничних транспортних коридори – № 3, 5, 9. Довжина національної мережі залізничних транзитних коридорів в Україні складає 3162 км. Найбільшим підприємством галузі є Укрзалізниця (Публічне акціонерне товариство «Українська залізниця»), до її складу входять «Донецька», «Львівська», «Одеська», «Південна», «Південно-Західна» та «Придніпровська» залізниці, а також інші підприємства та організації єдиного виробничо-технологічного комплексу, що забезпечують перевезення вантажів і пасажирів.

Впродовж 1992-2015 рр. темпи зростання цін на споживану продукцію перевищували зростання тарифів на перевезення, що не дозволяло оновлювати рухомий склад та інфраструктуру за рахунок власних коштів залізниць. Практично не виділялись кошти з місцевих бюджетів на придбання електро- та дизель-поїздів для перевезень пасажирів у приміському

сполученні, збитки від соціально-необхідних приміських пасажирських перевезень повністю не відшкодовувались.

Майже вичерпано резерви провізних спроможностей через граничну зношеність та низьку продуктивність пасажирського рухомого складу. Неприйняття дієвих заходів щодо оновлення пасажирського рухомого складу призведе до неможливості виконання пасажирських перевезень в повному обсязі та, як наслідок, зниження мобільності населення. Так, обсяги перевезень пасажирів залізничним транспортом скорочуються з року в рік, хоча й невисокими темпами (рис. 2.32).

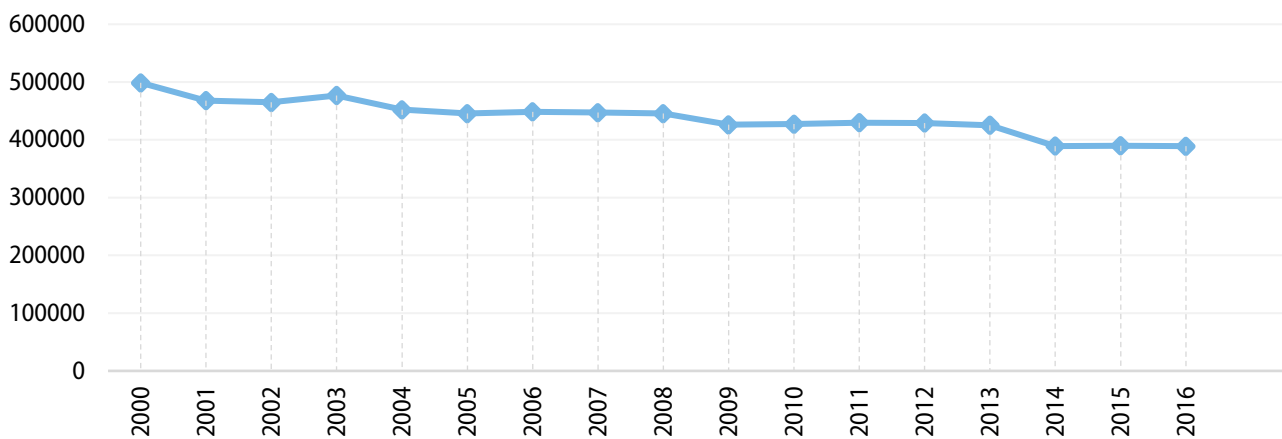


Рис. 2.32. Динаміка перевезення пасажирів залізничним транспортом, Україна, 2000-2016 рр.; тис. за рік

Джерело: побудовано автором за даними [111].

Відповідно до ст. 32 Закону України «Про транспорт» до складу авіаційного транспорту входять підприємства повітряного транспорту, що здійснюють перевезення пасажирів, вантажів, багажу, пошти, аерофотозйомки, сільськогосподарські роботи, а також аеропорти, аеродроми, аероклуби, транспортні засоби, системи управління повітряним рухом, навчальні заклади, ремонтні заводи цивільної авіації та інші підприємства, установи та організації незалежно від форм власності, що забезпечують роботу авіаційного транспорту.

Український ринок пасажирських авіаперевезень другий рік поспіль демонстрував високі темпи зростання. При цьому, у попередньому 2016 р. відбувалось відновлення ринку після спаду 2014–2015 рр. Якщо за підсумками 2016 р. обсяги пасажирських перевезень вітчизняних авіакомпаній перевищили показник докризового 2013 р. на 2,1 %, то за 2017 р. – вже на 30,1 % (рис. 2.33).

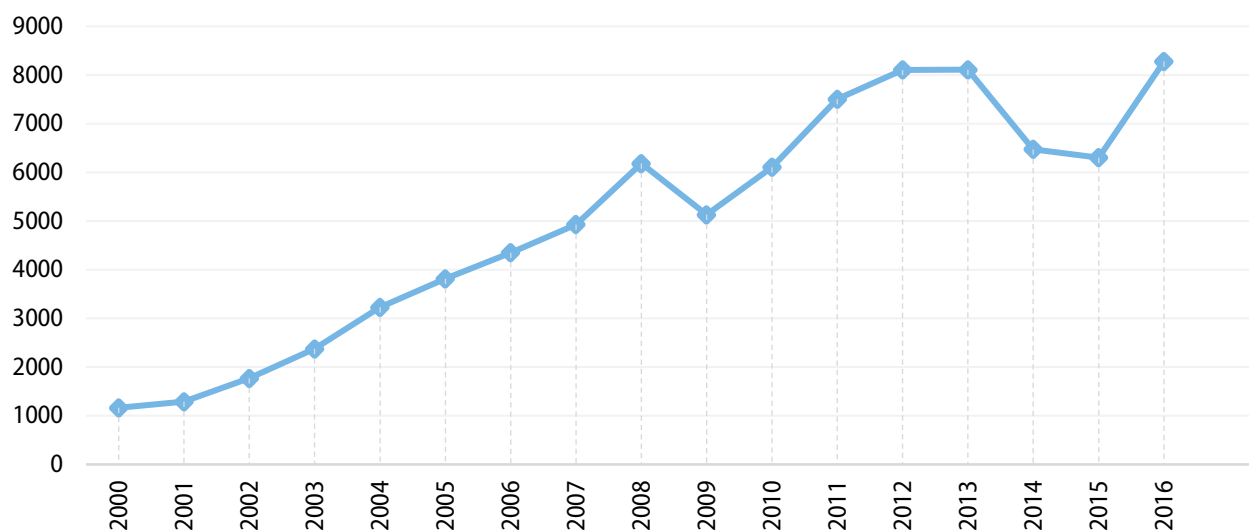


Рис. 2.33. Динаміка перевезення пасажирів авіаційним транспортом, Україна, 2000-2016 рр.; тис. за рік

Джерело: побудовано автором за даними [111].

Позитивна тенденція, що сформувалась в останні два роки, пов'язана, насамперед, з успішним розвитком сектору міжнародних повітряних перевезень. Регулярні польоти між Україною та країнами світу впродовж 2017 р. здійснювали 10 вітчизняних авіакомпаній до 43-х країн світу та 29 іноземних авіакомпаній до 27-ми країн світу. Українськими авіакомпаніями на міжнародних регулярних рейсах перевезено 5837,5 тис. пасажирів, іноземними – 4975,8 тис. пасажирів (зростання на 18,1 % та 29,3 % відповідно). Впродовж року також відбувалася активізація регулярних перевезень у межах України. Регулярні внутрішні пасажирські перевезення між 9 містами України виконували п'ять вітчизняних авіакомпаній: перевезено 930,9 тис. пасажирів, що на 17,6 % більше порівняно з 2016 р. (табл. 2.8).

Середній коефіцієнт зайнятості пасажирських крісел у звітному періоді склав на міжнародних регулярних рейсах українських авіакомпаній: 77,7 %, на внутрішніх регулярних – 73,5 % (проти 78,2 % та 73,3 % відповідно у 2016 р.). Безумовно, розвиток ринку авіаційних перевезень пасажирів, в першу чергу внутрішнього, сприятиме покращенню якості життя населення, підвищенню рівня транспортної доступності населених пунктів та привабливості їх для проживання.

Таблиця 2.8. Діяльність авіаційної галузі України, 2016-2017 рр.

		Всього			у т. ч. міжнародні		
	Одиниці виміру	2016 р.	2017 р.	Співвідношення 2017 р. до 2016 р.	2016 р.	2017 р.	Співвідношення 2017 р. до 2016 р.
Діяльність авіакомпаній							
Перевезено пасажирів	тис. осіб.	8277,8	10555,6	127,5	7475,3	9614,5	128,6
в т. ч. на регулярних лініях	- „-“	5736,0	6768,4	118,0	4944,1	5837,5	118,1
Виконані пасажиро-кілометри	млрд. пас. км	15,5	20,3	131,0	15,2	19,9	130,9
в т. ч. на регулярних лініях	- „-“	10,6	12,6	118,9	10,3	12,1	117,5
Виконано комерційних рейсів	тис. од.	79,5	93,0	117,0	67,9	78,1	115,0
в т. ч. регулярних	- „-“	55,2	63,3	114,7	44,6	49,9	111,9
Діяльність аеропортів							
Відправлено та прибуло ПС	тис. од.	133,2	159,9	120,0	104,4	125,6	120,3
в т. ч. на регулярних рейсах	- „-“	101,5	121,4	119,6	80,5	95,0	118,0
Пасажиропотоки	тис. осіб	12929,9	16498,9	127,6	11294,5	14591,1	129,2
в т. ч. на регулярних рейсах	- „-“	10376,2	12646,1	121,9	8775,6	10770,3	122,7

Джерело: побудовано автором за даними [111].

Морський та водний транспорт використовується переважно для перевезення вантажів, а обсяги перевезення пасажирів у 2016 р. були найнижчими за останні кілька десятиріч – 478,8 тис. За нинішніх умов використання річкових шляхів для перевезення пасажирів є економічно недоцільним. За підрахунками експертів, собівартість перевезення пасажирів, скажімо, з м. Києва до м. Дніпро складає 659 грн. (без ПДВ), вартість автобусного квитка – 315 грн., залізничного – 193 грн. [115]. Проте річковий транспорт можна використовувати як екскурсійний, як показує практика, попит на такі екскурсії є, і нині уже працює декілька компаній, що надають такі послуги населенню.

Важливим чинником, що визначає привабливість населеного пункту для проживання та безпосередньо характеризує житлові умови населення, є наявність та технічний стан систем газо-, водопостачання, каналізаційних мереж, систем очищення води, колекторів тощо.

Законами України передбачається, що будівництво водопроводів, каналізаційних систем і споруд, мережі газо- і електрозабезпечення, шляхів, об'єктів побуту, житла здійснюється за рахунок державного і місцевого бюджетів. Функції розпорядника цільових державних централізованих капіталовкладень у соціальну сферу покладаються на органи місцевого

самоуправління і місцеву державну адміністрацію, які несуть однакову відповідальність з іншими учасниками інвестиційного процесу за цільове і ефективне їх використання. Однак коштів на будівництво і заміну систем у місцевих бюджетах немає, а сьогодні, в зв'язку з кризою, вирішення цієї проблеми взагалі відкладено на невизначений термін. Звичайно, по мірі необхідності ремонтні роботи проводяться, але суттєво покращити стан мереж без повної заміни зношених складових неможливо.

В Україні показник охоплення міст послугами централізованого питного водопостачання практично в усіх областях становить 100 %, за винятком двох областей (Львівської – 93,4 % та Чернівецької – 90,9 %). Усього по Україні централізованим питним водопостачанням забезпечено 99,0 % міст, 87 % селищ міського типу і 25 % сільських населених пункти. Загальна протяжність водопровідних мереж складає 106 374,4 км, з яких в аварійному та зношеному стані перебувають 36 185,4 км або 34 %.

Найбільший відсоток застарілих та аварійних водопровідних мереж від загальної їх протяжності в Луганській – 51,8 %, Дніпропетровській – 47,2 %, Кіровоградській – 46,9 %, Харківській – 45,7 %, Львівській – 42,2 %, Донецькій – 40,8 % областях та у місті Києві – 41,1 %.

Цілодобове водопостачання було доступне для населених пунктів та населення у Волинській, Харківській областях та у м. Києві. Найгірша ситуація у розрізі населених пунктів була в Одеській (5,2 %), Чернігівській (25,8 %) та Черкаській (29,7 %) областях.

Привізною водою користувалися у 9 областях, зокрема, в Запорізькій області забезпечувалося 27,8 % населених пунктів, Миколаївській – 14 %, Одеській – 11,9 %, Дніпропетровській – 10,5 %, Львівській – 3,0 %, Кіровоградській – 2,2 %, Херсонській – 1,0 %, Полтавській – 0,4 %, Івано-Франківській – 0,25 %.

У 2016 р. показник охоплення міст послугами централізованого водовідведення лише у чотирнадцяти областях складав 100 %, Київській – 96,6 %, Дніпропетровській – 96,2 %, Харківській – 94,1 %, Чернігівській – 93,8 %, Кіровоградській – 91,7 %, Львівській – 91 %, в інших областях він був менше 90 %. Водночас по Україні централізованим водовідведенням забезпечено 92 % міст, 61 % селищ міського типу та 3 % сільських населених пунктів.

У населених пунктах, де відсутнє централізоване водовідведення, для скидання стічних вод населення користується септиками або вигрібними ямами, використання яких спричиняє погіршення екологічного стану джерел водопостачання, що призводить до їх забруднення патогенними бактеріями та вірусами, а також до збільшення територій підтоплення населених пунктів, що істотно погіршує житлові умови населення.

Загальна протяжність каналізаційних мереж 37 404,46 км, з яких в аварійному та зношеному стані перебуває 12 749,3 км, або 34,1 %. Найбільший відсоток зношених та аварійних колекторів, каналізаційних мереж від загальної їх протяжності у Харківській, Луганській, Запорізькій, Донецькій, Одеській областях, найменший – у Вінницькій, Рівненській та Кіровоградській областях (рис. 2.34).

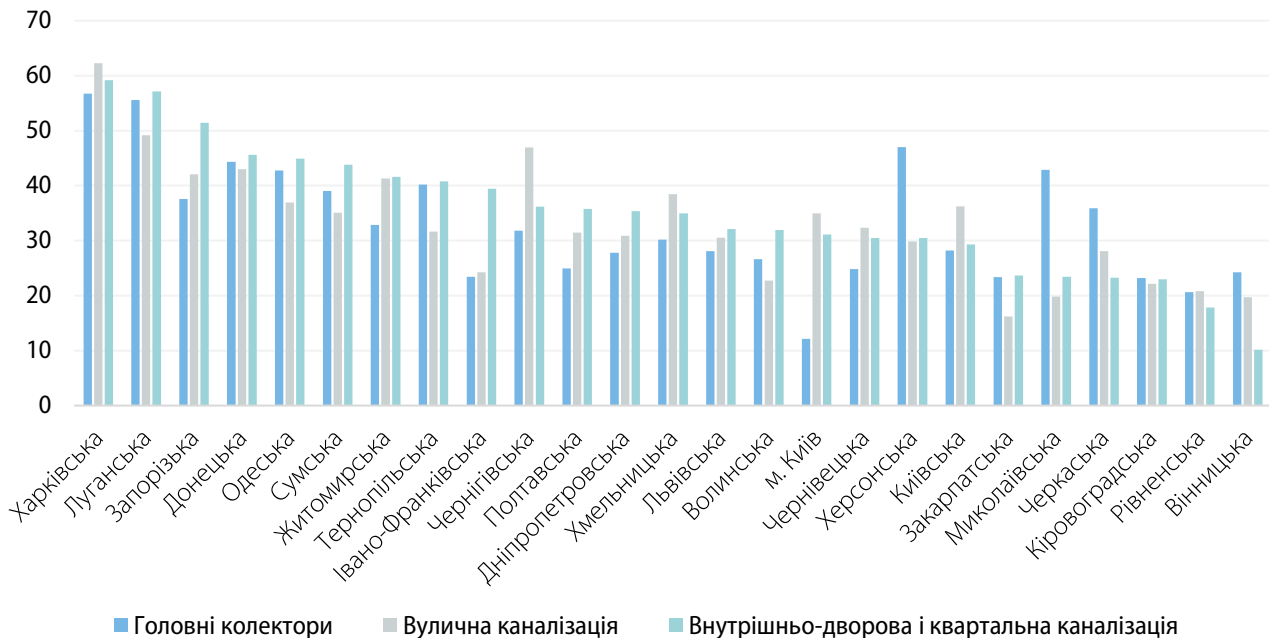


Рис. 2.34. Зношеність каналізаційних споруд у міських поселеннях, Україна, 2014 р.; %

Джерело: побудовано автором за даними [116].

На сьогодні кожний третій багатоквартирний будинок потребує капітального ремонту: усунення аварійних протікань покрівель, стиків; потребують повної заміни внутрішні мережі тепло-, водопостачання та водовідведення в багатоквартирних житлових будинках з терміном експлуатації більше 40 років. Кількість будинків, що потребують невідкладного капітального ремонту, стрімко зростає. В той же час обсяги щорічних видатків місцевих бюджетів на ремонт житлового фонду не перевищують 10 % від нагальної потреби.

Кошти, передбачені на капітальний ремонт житла, спрямовуються, насамперед, на ліквідацію аварійних ситуацій, на виконання робіт, що забезпечують безпеку проживання (укріплення огорожувальних конструкцій, ремонт покрівель, ліквідація промерзання стиків, відновлення роботи ліфтів, заміна непридатного газового обладнання, часткова перекладка інженерних мереж у підвалах та на горищах, ремонт відмосток тощо).

Якщо у сільській місцевості навіть у будинках із централізованим опаленням та водопостачанням є пічки, колодязі якщо не у дворі, то на вулиці, то у містах відключення тепла у

холодну пору року є справжньою катастрофою, помешкання стають непридатними для проживання.

Зв'язок. Галузь зв'язку об'єднує мобільний зв'язок, фіксований зв'язок, Інтернет та поштовий зв'язок. Наявність якісного зв'язку забезпечує населенню комфортність проживання через можливість у будь-який момент скористатись ним для комунікацій, пошуку необхідної інформації, купівлі товарів, оплати послуг, навчання, дистанційної зайнятості тощо. За останні роки саме завдяки наявності Інтернет-зв'язку частина населення має змогу дистанційно навчатись та працювати, не виїжджаючи за межі населеного пункту. Беззаперечними перевагами розвитку засобів зв'язку, передовсім Інтернет-зв'язку, що істотно покращують якість життя населення у кожному конкретному населеному пункті, слід вважати забезпечення можливостей щодо:

- отримання освіти для категорій населення, які мають недостатньо коштів (зазвичай дистанційна освіта є дешевшою порівняно із заочною); вільного часу (не потрібно кілька разів приїздити до навчального закладу на сесію тривалістю, як мінімум, кілька тижнів, іспити складаються у центрах дистанційного навчання протягом одного-двох днів), для людей з обмеженими фізичними можливостями, передовсім дітей;
- підвищення кваліфікації та набуття нових знань через самоосвіту;
- зайнятості для осіб, які з різних причин не можуть знайти роботу у межах населеного пункту, або додаткової зайнятості як джерела покращення матеріального становища; особливо це стосується осіб з обмеженими фізичними можливостями;
- пошуку нових напрямів та видів діяльності, бізнес-ідей тощо.

Крім того, забезпечується збереження людності, а відтак і мережі населених пунктів сільської місцевості та малих міст, стримування відтоку до великих міст.

Кількість абонентів мережі Інтернет станом на 01.01.2018 р. зросла на 41,3 % у порівнянні з аналогічним періодом 2016 р. та склала 23 632 тис. осіб, з них 22 626 тис. осіб (або 95,7 %) отримують послуги широкосмугового доступу до мережі Інтернет. Забезпеченість населення Інтернет послугами у розрахунку на 100 жителів по Україні становить 55,7 % [117]. Найвищий рівень забезпеченості Інтернет послугами спостерігається в Одеській, Миколаївській, Київській областях та місті Києві, а найнижчий – у Закарпатській, Чернівецькій та Луганській областях (рис. 2.35).

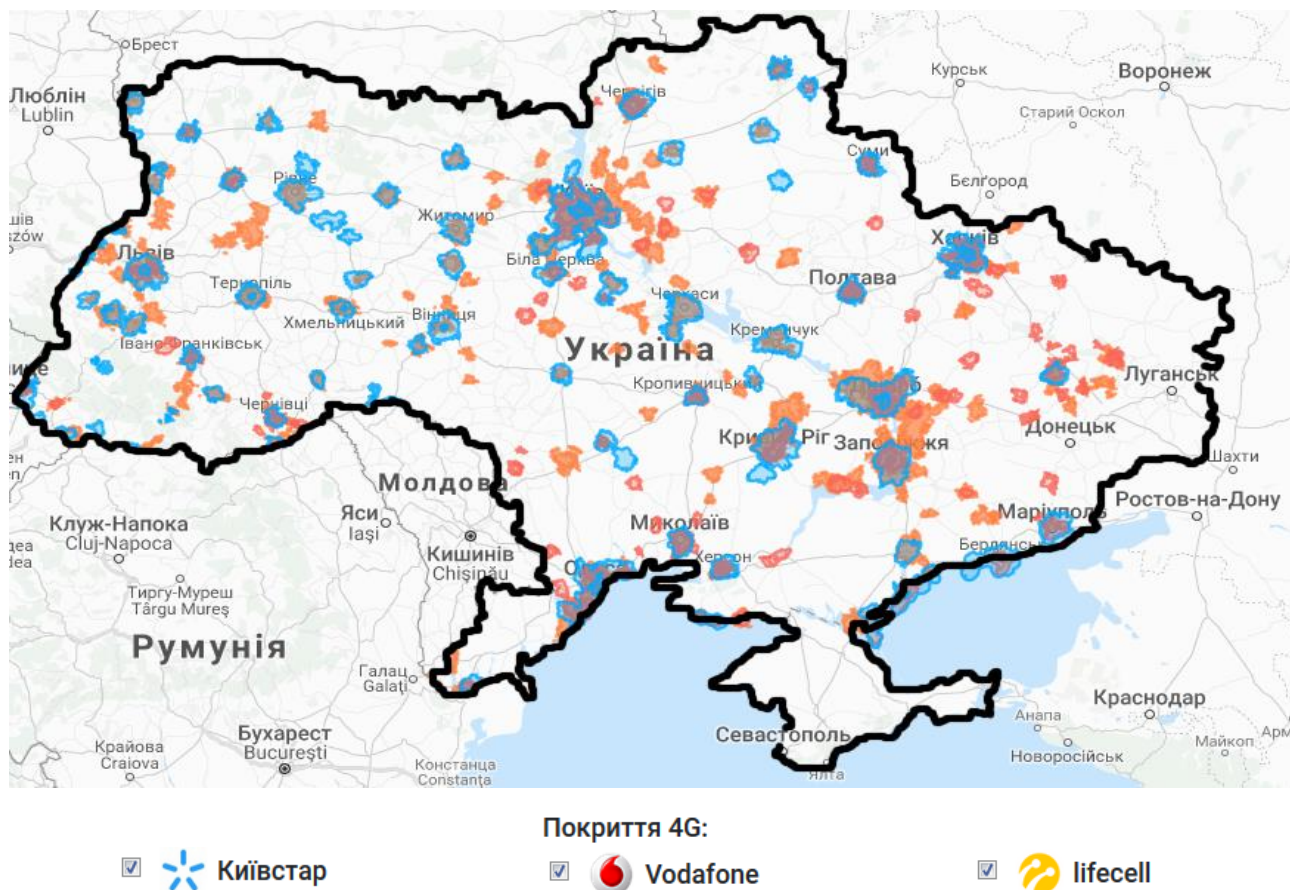
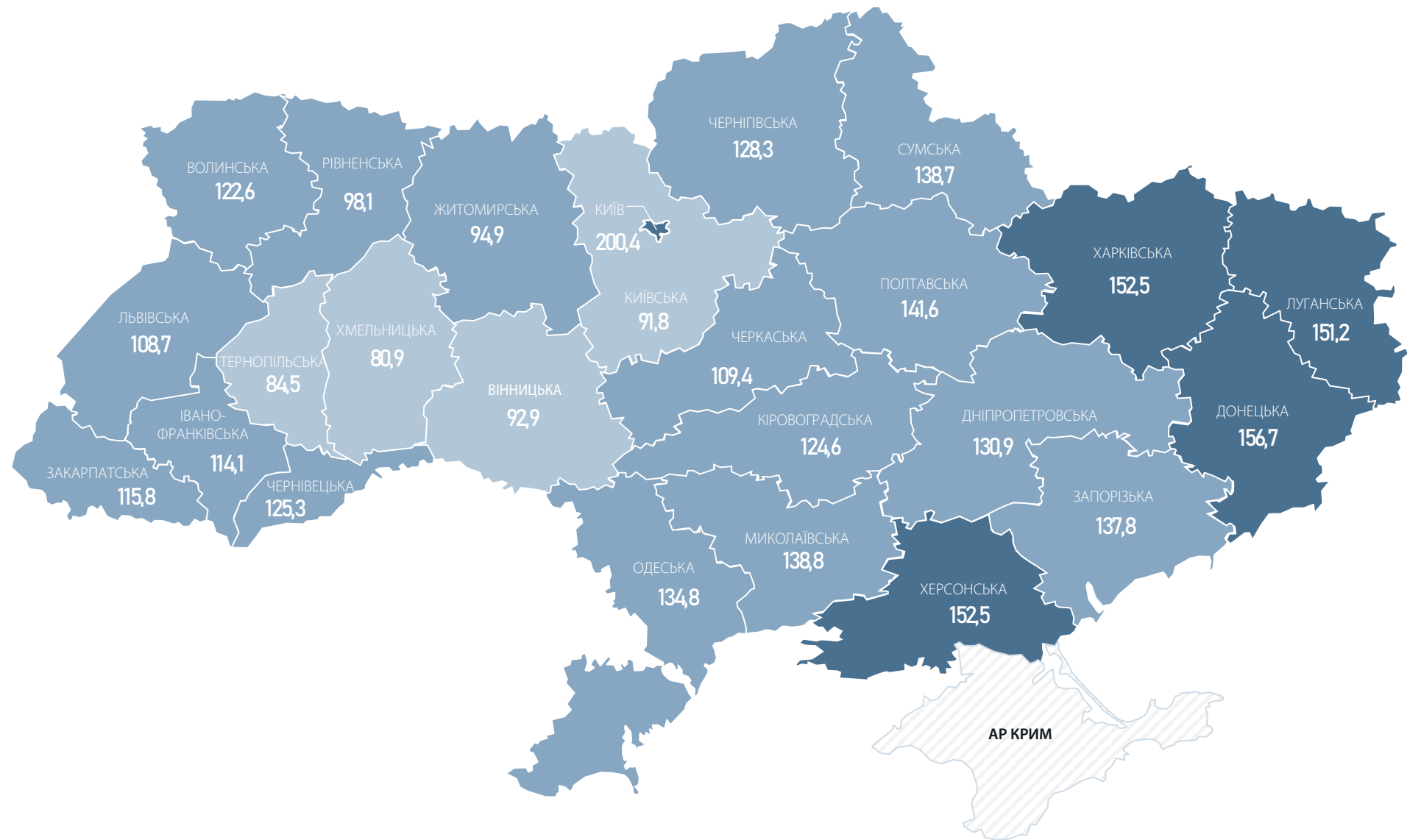


Рис. 2.35. Покриття регіонів України мобільним радіозв'язком стандартом четвертого покоління (4G), Україна, 2017 р.

Джерело: [118].

Робота мобільного зв'язку забезпечується розвинутою мережею базових станцій (фіксованих антен), які передають інформацію на комутаційні центри за допомогою радіочастотних сигналів. У світі на сьогодні експлуатується близько 1,4 млн. базових станцій, більш ніж 20 тис. з них розташовані в Україні. Станом на 01 січня 2018 р. кількість абонентів рухомого (мобільного) зв'язку склала 55 715 тис. осіб, що на 1,8 % менше, ніж за аналогічний період минулого року.

Забезпеченість населення рухомим (мобільним) зв'язком на 100 жителів у середньому по Україні становить 131,4. Найнижчий рівень забезпеченості населення мобільним зв'язком спостерігається в Тернопільській, Хмельницькій, Вінницькій та Київській областях. Найвищий рівень зазначеного показника спостерігається в Харківській, Донецькій, Херсонській областях та місті Києві (рис. 2.36).



■ Регіони з найвищою забезпеченістю населення мобільним зв'язком ■ Регіони з найнижчою забезпеченістю населення мобільним зв'язком

Рис. 2.36. Забезпеченість населення України мобільним зв'язком, на 100 жителів (станом на 1 січня 2018 року)

Джерело: [119].

Телекомунікаційний ринок світу стає провідним, обсяг послуг мобільного радіотелефонного зв'язку став економічно співрозмірним із обсягом продукції природно-ресурсних галузей економіки.

Національним оператором поштового зв'язку України є Публічне акціонерне товариство «Укрпошта». По всій території України діє понад 11,5 тис. об'єктів поштового зв'язку: поштами, поштові відділення, пересувні, сезонні та острівні відділення, на яких працює більше 73 тис. працівників. Безпосередня доставка пошти здійснюється до 15 млн. абонентських поштових скриньок. Крім доставки кореспонденції, Укрпошта здійснює виплату пенсій та грошових допомог, переказів населенню як по Україні, так і за її межами, приймає оплату комунальних послуг.

Перспективним напрямом розвитку поштового зв'язку є збільшення об'єму фінансових послуг через відкриття поштових рахунків. За підрахунками фахівців, це дасть змогу залучити 35 % населення, яке не має доступу до банківських послуг у банківському сегменті. Особливо це актуально для літніх сільських мешканців, які не мають доступу до мережі Інтернет та навиків користування сучасними засобами зв'язку та банкоматами. У відділеннях Укрпошти операції здійснюються працівниками, що убезпечує від непорозумінь та некоректного проведення платежів. Крім того, сільські поштові відділення часто виконують функції магазинів, де можна купити побутову хімію, засоби гігієни, газети, журнали, іграшки, солодощі та інші товари.

Культура, релігія та ментальність визначають особливості житлових умов населення, якщо брати світ загалом, завдяки різноманіттю вірувань та народностей. При цьому великі відмінності характерні більше для народів, в яких збереглися сильні традиції в побуті, а також для країн, що розвиваються.

Україна населена переважно слов'янськими народами, в яких нині відмінностей в житлових умовах фактично не існує (згідно з переписом населення 2001 р., 87,04 % складали українці, 6,88 % – росіяни, частка жодної з інших національностей не перевищувала 0,6 %) [120].

В той же час і інші народи, які населяють територію нашої держави, також мало відрізняються від слов'ян за, наприклад, забезпеченням житла зручностями. Тільки певна частка ромів, які ведуть напівкочовий спосіб життя, суттєво випадає із населення, яке загалом має приблизно однакові житлові умови.

Згідно з результатами дослідження, яке провели Центр соціальних та маркетингових досліджень SOCIS, Соціологічна група РЕЙТИНГ, Центр Разумкова та КМІС, 1-17 лютого 2015р., більшість опитаних українців (74 %) відносять себе до православ'я, 8 % – до греко-католицизму, по 1 % – до римо-католицизму і протестантських та євангелічних церков. Просто християнами

себе вважають майже 9 % опитаних, не відносять себе до жодного з релігійних віросповідань 6 % [121, 122].

Між віруючими різних релігійних конфесій, як і між представниками різних національностей, не простежується якихось значних відмінностей в особливостях житлових умов.

2.5. Вплив технологій будівництва на житлові умови

Економічні та технологічні проблеми в сучасному житловому будівництві. Під впливом суспільних еволюційних змін поступово трансформуються уявлення про доцільні напрями розвитку будівництва, якість житла, його основне функціональне призначення і рівень комфортності. Першопричиною цих змін є розвиток виробничих відносин, притаманний різним соціально-економічним системам, які безпосередньо впливають на відносини між людьми в процесі виробництва і присвоєння благ щодо житла. Еволюційні зміни природи і характеру виробничих відносин обумовлюють відповідні зрушення в напрямках, формах і традиціях житлового будівництва.

У новітніх дослідженнях представлено теоретико-методологічні та прикладні засади розвитку житлового будівництва в контексті завдань формування збалансованого ринку житла з акцентом на специфіці механізму взаємодії попиту, пропозиції та ціни житла. Основні перешкоди на шляху розвитку житлового будівництва в країні пов'язані з низькою ефективністю державних програм розвитку цієї сфери та іпотечного кредитування, а також процесу інвестування та гарантованого одержання житла.

На особливу увагу науковців заслуговують проблеми енергоефективності житлового будівництва, його переваги і недоліки у контексті макроекономічного розвитку країни [123].

Соціальний контекст цієї наукової проблематики представлено обґрунтуванням напрямів впливу процесів соціальної мобільності та стратифікації на зміну житлових потреб різних верств населення та модель їхньої поведінки, а також уявлення про прийнятні житлові стандарти [124, 125]. Вагоме соціальне значення мають результати дослідження щодо напрямів і можливостей імплементації європейських норм забезпечення соціальним житлом в Україні, а також реалізації права на соціальне житло в Україні [126].

Головним документом, який визначає основи стандартизації якості житла в Україні є «Єдиний класифікатор житлових будинків». До критеріїв оцінки комфортності житла відносять організацію внутрішнього простору, якість будівництва і використовуваних конструкцій, матеріалів, інженерного забезпечення та устаткування [127].

Наразі житлове будівництво України розвивається в ринкових умовах, відчуває істотний вплив системних соціально-економічних негараздів та чинників нестабільності. Насамперед, дається взнаки обмеження сфери дії тих фінансово-кредитних механізмів, які зазвичай залучають для вирішення гострих житлових проблем населення, насамперед механізму іпотечного

кредитування. Знижується активність державних та комерційних структур у сфері нового будівництва та істотно уповільнюються темпи модернізації застарілого житлового фонду. Житлова проблема в Україні обумовлює появу нових соціальних очікувань у зв'язку з процесами децентралізації на тлі бюджетних обмежень, нестабільності національної грошової одиниці та значного зниження купівельної спроможності населення. За сучасних соціально-економічних умов потреба у доступному житлі залишається в країні доволі високою внаслідок низького рівня житлової забезпеченості населення, відсутності ринку муніципального орендного житла. В цілому ринок житла країни не відповідає вимогам розвинутого ринкового середовища, оскільки знаходиться під впливом інфляційних процесів, монополізації й олігархізації економіки, нестабільності фондового ринку та невизначеності перспектив економічного зростання. Високі боргові зобов'язання країни перед європейськими партнерами лише погіршують ситуацію у цій сфері.

Технології будівництва житлових будинків: переваги та недоліки. Розподіл технологій за вартістю будівництва. Сучасний етап глобального розвитку відзначається прискореним зростанням загальної чисельності населення та надзвичайно високим рівнем навантаження на природні ресурси. Перед вченими та інженерними кадрами постають нові завдання, пов'язані з необхідністю розробки нових матеріалів та технологій в цивільному та промисловому будівництві, що забезпечуватимуть економічно вигідне, швидке та екологічне будівництво.

Залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України №215 від 30.09.98 затверджено Єдиний класифікатор житлових будинків, яким встановлено шість класів будинків (табл. 2.9).

Основними технологіями, за якими зводяться сучасні висотні будинки є: цегляне, панельне, монолітно-каркасне, монолітне та збірне монолітно-каркасне будівництво.

Цегляне будівництво є найдавнішою із відомих технологій будівництва. При будівництві цегельних багатопверхових будинків зазвичай використовують керамічну і силікатну цеглу. Керамічна цегла є дорожчою з прекрасними експлуатаційними властивостями, серед яких міцність, висока термо- і вологостійкість. Однак терміни будівництва зазвичай тривають довго та залежать від кліматичних умов, наявності каменярів та ін. Керамічна цегла є одним із довговічних матеріалів, нормативний термін експлуатації якої становить 150 років. Будинки з цегли мають найкращі показники теплостійкості, гіроскопічності і звукоізоляції, а також екологічної безпеки.

При панельному будівництві використовують несучі стінові панелі та панелі перекриттів, з яких зводять будинки. Панелі для зовнішніх стін можуть бути одношаровими (виготовляються з

легкого залізобетону або бетону конструктивних марок) і багат шаровими (із жорсткого матеріалу і утеплювача між ними, з'єднаних на основі гарячого або холодного пресування).

Таблиця 2.9. Характеристики класів житлових будинків в Україні

Класи	Характеристики
Перший	Капітальні будинки (термін служби 150 років) з кам'яними або цегляними стінами товщиною в 2,5–3,5 цеглини, з залізобетонним чи металевим каркасом, з залізобетонним перекриттям, висотою приміщень від полу до стелі 3 метри і вище, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50 % терміну служби або виконано капітальний ремонт – 0,7 % житлового фонду
Другий	Капітальні будинки (термін служби 125 років) з цегляними стінами товщиною в 1,5–2,5 цеглини, з залізобетонним перекриттям висотою приміщень від полу до стелі 2,7–3,0 метри, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50 % терміну служби або виконано капітальний ремонт – 2,9 % житлового фонду
Третій	Будинки великопанельні, великоблочні та із місцевих будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки із природного чи штучного каменю тощо) (термін служби 100 років), з залізобетонним перекриттям (збірне чи монолітне), висотою приміщень від полу до стелі 2,5–2,7 метри, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50 % терміну служби – 7,5 % житлового фонду
Четвертий	Будинки великопанельні, великоблочні та із місцевих дрібноштучних будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки із природного та штучного каменю тощо) з терміном служби 100 років, з залізобетонним або дерев'яним перекриттям, висотою приміщень від полу до стелі 2,5 метри, в яких строк експлуатації перевищує 50 % терміну служби – 27,4 % житлового фонду
П'ятий	Будинки з стінами із монолітного шлакобетону шлакоблоків, черепашника та інших дрібноштучних виробів із місцевої сировини (термін служби 70 років), з залізобетонним чи дерев'яним перекриттям, висотою приміщень від полу до стелі 2,5 метри – 32 % житлового фонду
Шостий	Будинки з стінами полегшеної конструкції, а саме збірнощитові, каркасно-засипні, каркасно-камишитові, глинобитні, дерев'яні (рублені чи брусчаті) та інші, термін служби яких складає 30–50 років – 29,5 % житлового фонду

Джерело: побудовано автором за даними [128].

Технологія будівництва панельних будинків дозволяє збирати будівлі з готових залізобетонних будівельних панелей та відрізняється простотою, швидкими темпами і відносною дешевизною матеріалів. Це впливає на вартість будівництва, забудовники пропонують такі будинки за мінімальною ціною, їх зведення триває в середньому 7 місяців. Сучасні технології дозволили позбутися низьких стель і маленьких кімнат, властивих старим панельним будинкам, а також поліпшили тепло і звукоізоляція. У панельних будинках заборонено здійснювати перепланування, так як втручання в конструкцію будівлі і перенесення несучих стін можуть повністю зруйнувати будинок.

Монолітно-каркасна технологія є найпоширенішою й найпопулярніша в сучасному будівництві. В процесі будівництва зводиться міцний залізобетонний каркас, заповнений легким матеріалом. Міцність забезпечується за рахунок того, що каркас є монолітним, а комфорт проживання залежить від матеріалів, якими заповнюють стіни.

Моноліт технологія будівництва є подібною до монолітно-каркасної, але в таких будинках монолітним є не лише каркас, а й усі стіни. Технологія дуже матеріалоємна, а будинок масивний, потребує утеплення. Перевагою будівництва є відсутність швів між різними конструкціями будівлі, можливість створювати висотні будівлі, а також висока сейсмостійкість.

Збірна монолітно-каркасна технологія є поєднанням панельної й монолітно-каркасної технологій. На сучасному етапі ця технологія є найбільш перспективною в сегменті недорогого житла економ-класу. Панелі для такої будівлі виготовляють на заводі, для з'єднання плит інколи використовують технологію заливання елементів. В результаті будинок являє собою суцільний моноліт (табл. 2.10).

Отже, основними матеріалами в сучасному будівельному виробництві є цегла, бетон і залізобетон. Широке їх застосування зумовлене високими фізико-механічними показниками, довговічністю, можливістю виготовлення різноманітних будівельних конструкцій та архітектурних форм. Залізобетон використовують зазвичай для фундаментів, підпірні стінок, каркасів будинків тощо. За способами виконання робіт бетонні й залізобетонні конструкції поділяють на збірні, монолітні та збірно-монолітні. Будівництво з монолітного бетону і залізобетону економічне – потребує менших затрат на створення промислової бази, енергетичних витрат та металу.

Таблиця 2.10. Розподіл сучасних технологій будівництва висотних будинків за зростанням вартості. Переваги та недоліки

Технології	Переваги	Недоліки
1. Панельна	Швидкість зведення; відносна (у порівнянні з іншими) дешевизна; за тепло- й звукоізоляційними характеристиками не поступаються цегляним і монолітно-каркасним	Однотипна архітектура й планування - панельні будинки будуються тільки за типовими проектами; неможливість перепланування квартир - всі стіни є тримальними; стіни не "дихають".
2. Збірна монолітно-каркасна	Низька матеріалоемність; можливість вибору матеріалів зовнішніх та внутрішніх стін; швидкість і дешевизна будівництва	Придатна тільки для серійного будівництва - індивідуальні проекти з цією технологією втілити неможливо; для будівництва забудовнику необхідно мати власний завод залізобетонних виробів, що можливо далеко не завжди
3. Монолітно-каркасна	Міцність, сейсмостійкість та довговічність; рівномірність усадки; широкий простір для архітектурних та дизайнерських ідей; мінімум тримальних конструкцій і можливість перепланування помешкань; можливість використання різноманітних матеріалів для заповнення стін; відносна швидкість зведення будинку; дозволяє зводити будинки понад 25 поверхів	Залізобетонний каркас, який забезпечує міцність і довговічність будинку, не є екологічним матеріалом; низька звукоізоляція - зазвичай необхідні додаткові звукоізоляційні прокладки; відсутня нормативна база для зведення будинків понад 25 поверхів, хоча такі будинки вже збудовані; будівництво за монолітно-каркасною технологією будинків понад 16 поверхів збільшує вартість квадратного метру за рахунок витрат на технічне оснащення
4. Моноліт	Свобода дій для архітектора	Стіни зводяться безпосередньо на будівельному майданчику, тому проконтролювати якість робіт практично неможливо; споруда надто масивна; висока матеріалоемність, потребує утеплення
5. Цегляна	Міцність, надійність і довговічність; цегла екологічна й дозволяє будівлі "дихати"; можливість реалізувати будь-які архітектурні проекти й втілювати різноманітні архітектурні форми; стійкість до пожеж	Тривалий процес будівництва; "мокра" робота з цементом і кладкою практично унеможлиблює будівництво в зимовий період; більші витрати при внутрішньому оздобленні приміщень; тривалий період усадки приміщень; висока вартість - цегла сьогодні залишається найдорожчим будматеріалом

Джерело: побудована автором за даними [129].

Оцінка показників, що відображають стан сучасного будівництва та цінові характеристики. Середня площа збудованих квартир характеризує те, наскільки забудовники враховують

потреби споживача, оскільки зрозуміло, що забудовнику вигідніше будувати великі за площею квартири. В той же час не всім домогосподарствам потрібні великі квартири, що цілком підтверджується значною популярністю невеликих квартир на вторинному ринку.

В останні роки з'явилася тенденція до збільшення середнього розміру збудованих квартир, в тому числі як житлової, так і загальної їх площі (рис. 2.37).

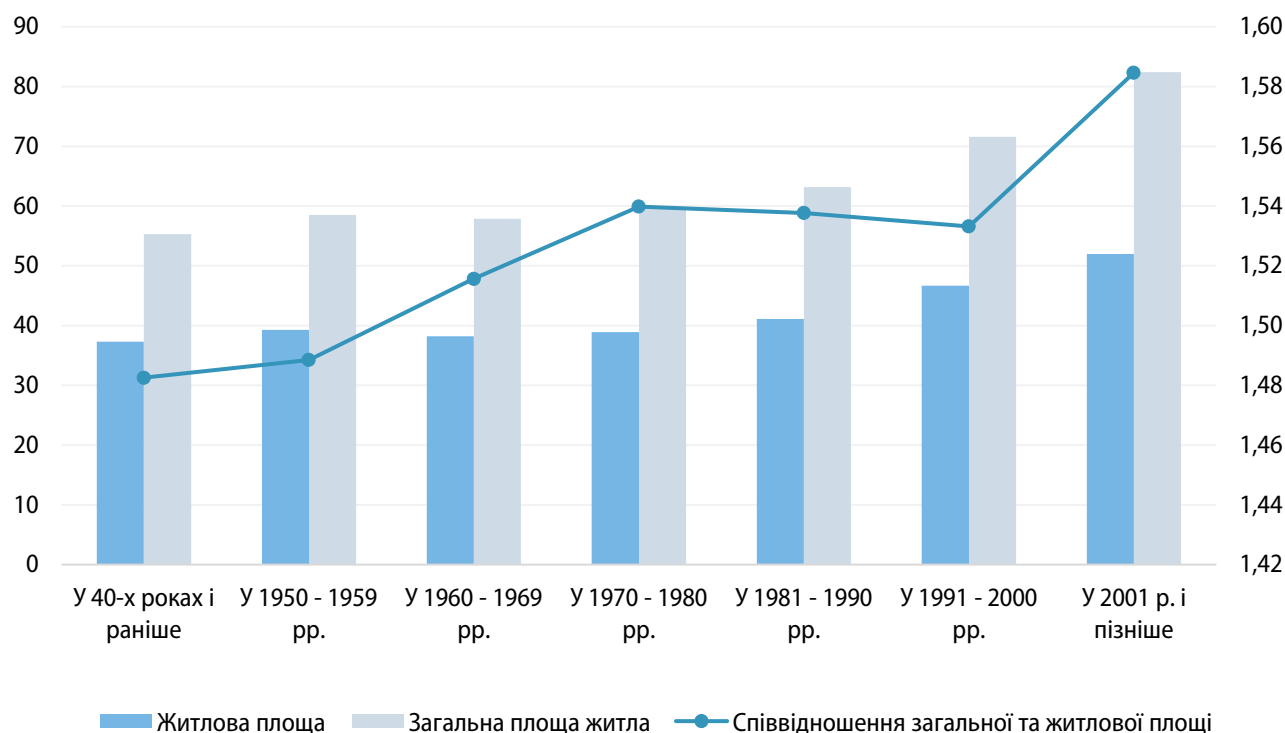


Рис. 2.37. Розмір середньої площі житла домогосподарства залежно від періоду будівництва, м²

Джерело: побудовано авторами за даними обстежень умов життя домогосподарств, що проводяться Державною службою статистики України.

Середня житлова площа квартир, збудованих пізніше 2001 р., зросла на 39,4 % (до 52 м²), загальна площа житла на 49,0 % (до 82,4 м²) по відношенню до тих, що будувалися у 40-х роках. Співвідношення загальної і житлової площі також зросло із 1,48 до 1,58 рази.

Важливим показником житлового будівництва є динаміка збудованих квартир у розрахунку на постійне населення. Так, у розрахунку на 1000 осіб постійного населення кількість збудованих квартир у 2017 р. збільшилася порівняно з 2016 р. на 15,3 % (проти 2000 р. збільшились у 2,3 рази; проти 1990 р. зменшилася в 1,86 рази) і становила 3 квартири (рис. 2.38).

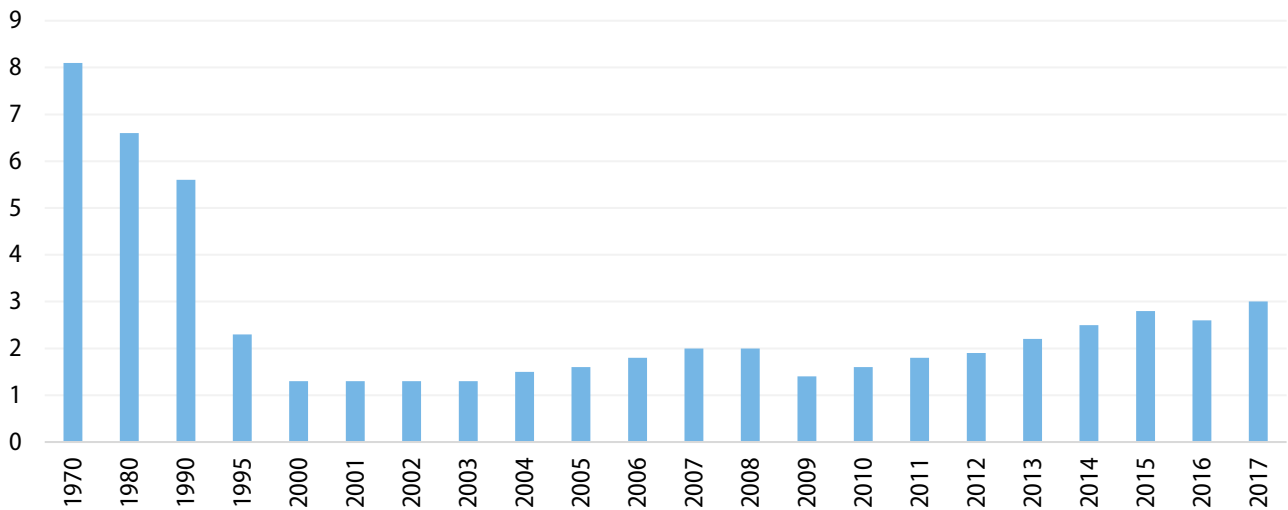


Рис. 2.38. Кількість збудованих квартир на 1000 населення, 1970-2017 рр., шт.

Джерело: побудовано автором за даними [130, 131].

Сучасні технологічні особливості будівництва характеризує введення в експлуатацію нових житлових будинків, серед яких домінують цегляні будівлі та збудовані із змішаних матеріалів (рис. 2.39).

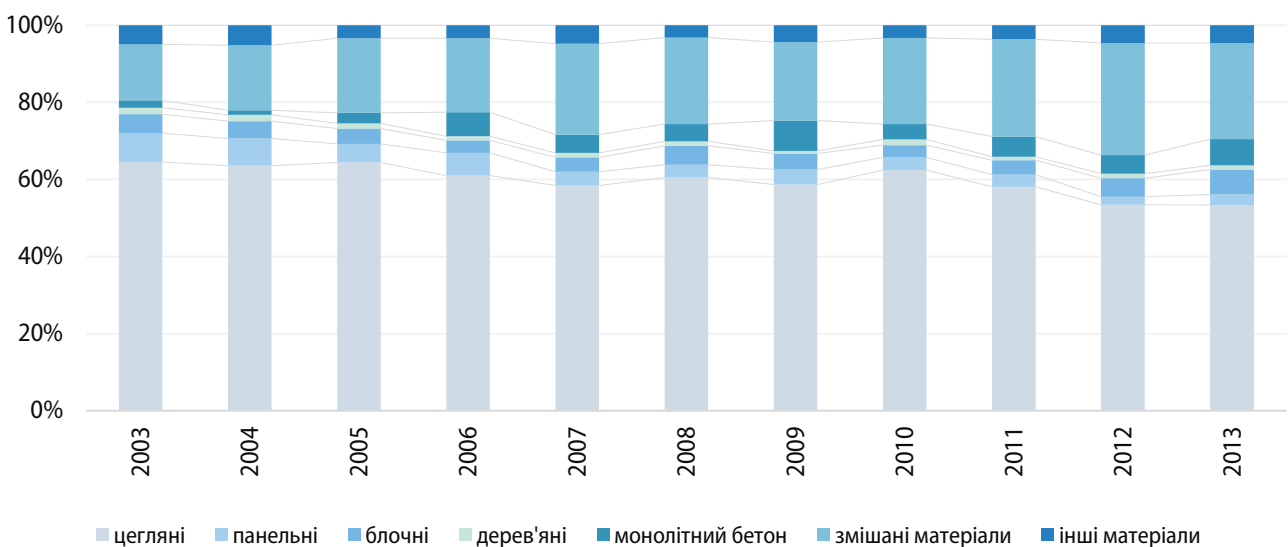


Рис. 2.39. Розподіл загальної площі введених в експлуатацію житлових будинків за матеріалами стін, Україна, 2003-2013 рр.; %

Джерело: побудовано автором за даними [132, 133].

У 2017 р. введено в експлуатацію 22,9 тис. нових житлових будинків, із них із двома і більше квартирами – 58,1 % загальної площі житла. Серед збудованих квартир переважають

однокімнатні – 32,2 % та двокімнатні – 27,0 %, на п'ятикімнатні і більше припадає лише 12,1 % (рис. 2.40).

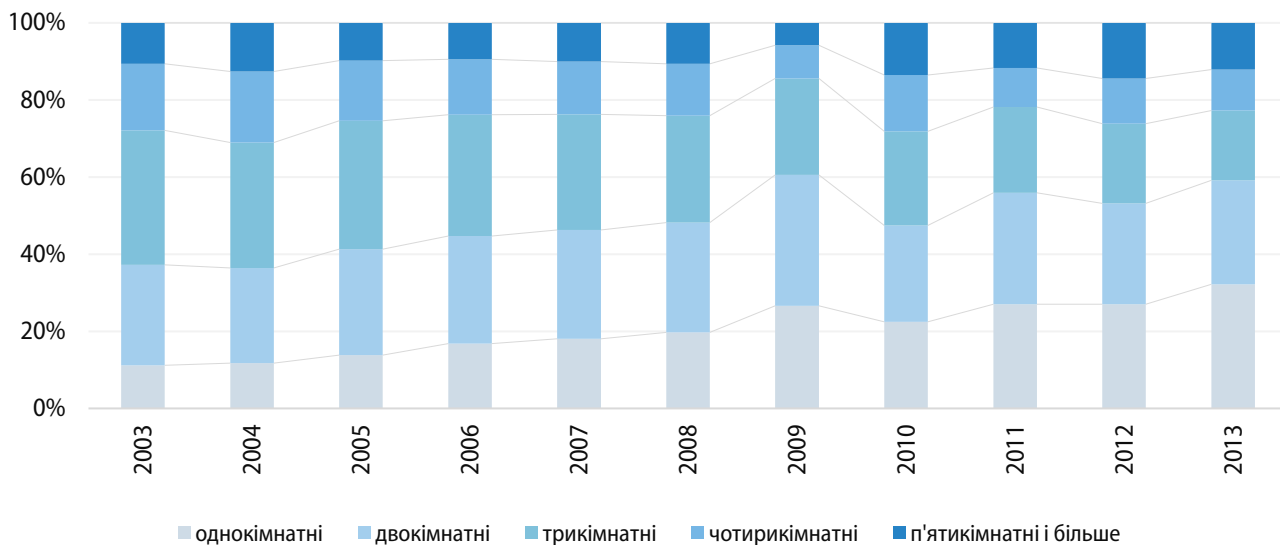


Рис. 2.40. Розподіл збудованих квартир за кількістю кімнат, Україна, 2003-2013 рр., %

Джерело: побудовано автором за даними [132, 133].

Впродовж 2003–2013 рр. в структурі збудованих квартир найбільше зросла частка однокімнатних – на 21 в. п., скоротилась трикімнатних – на 24,3 в. п., частка двокімнатних квартир залишилась майже без змін.

Важливим є показник введення в експлуатацію нових житлових будівель за висотою та поверховістю (рис. 2.41). Згідно з ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» за умовною висотою будинки класифікують: малоповерхові – висотою до 9 м (до 3-х поверхів); багатоповерхові – від 3 до 9 поверхів заввишки ($9 < H \leq 26,5$ м); підвищеної поверховості – від 9 до 16 поверхів заввишки ($26,5 < H \leq 47$ м); висотні – більше 16 поверхів ($H > 47$ м) [134].

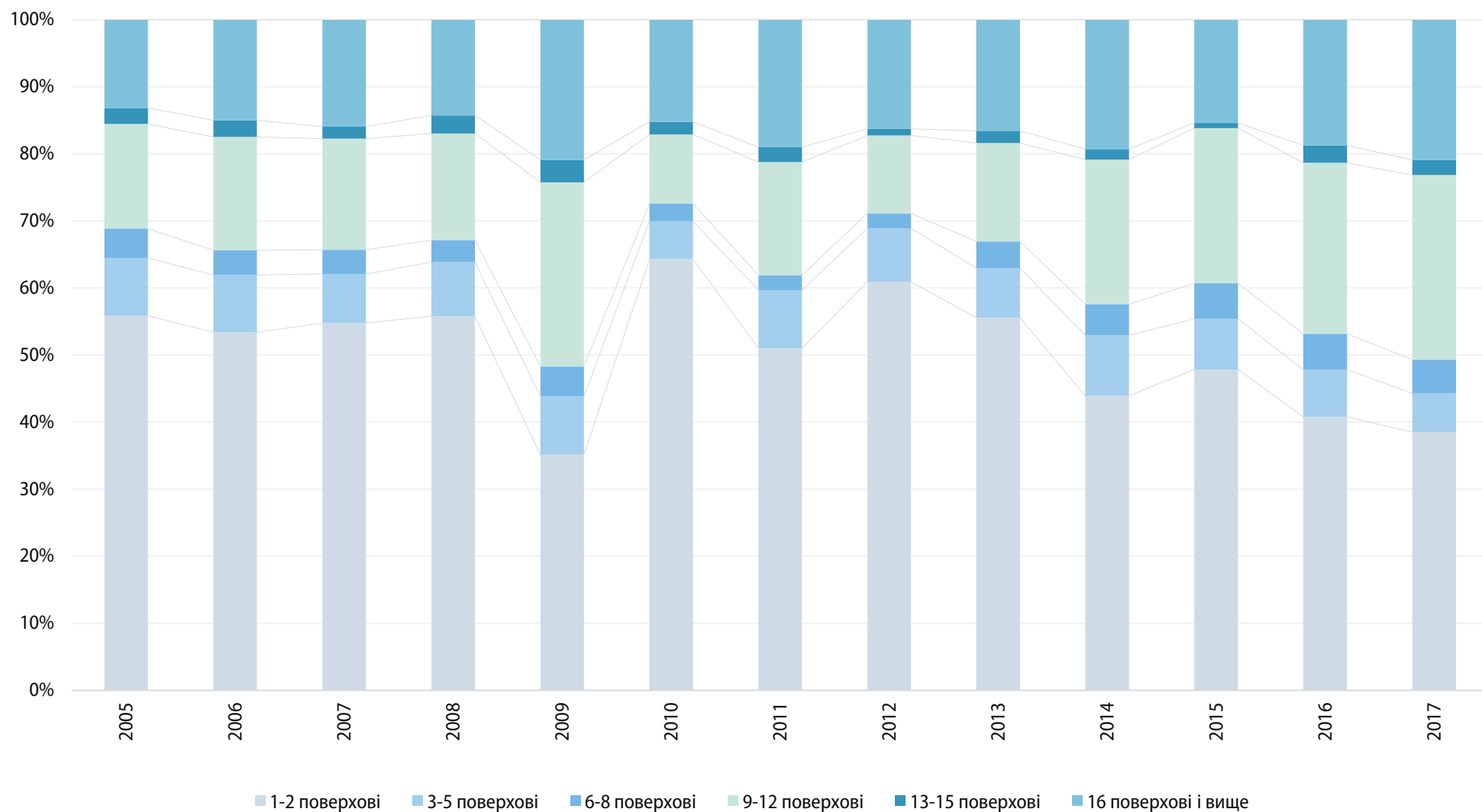


Рис. 2.41. Розподіл загальної площі прийнятих в експлуатацію нових житлових будівель за поверховістю, тис. м²

Джерело: побудовано автором за даними [132, 133, 135].

В рекомендаціях ЄС з будівництва забудовникам радять зводити будинки, що не перевищують сьомого поверху, оскільки багатоповерхові будинки вважаються некомфортними. За дослідженнями соціологів, у багатоповерхівках у людей починаються проблеми з психікою, а діти з таких будинків відстають у фізичному і розумовому розвитку [136].

В Великобританії вище третього поверху проживає не більше 3 % населення країни. В одно-двоповерхових будинках проживає більшість сімей в США, Японії, а також в Нідерландах та інших європейських країнах.

Актуальними є блокові забудови, які складаються із 8-10 одно- або двоповерхових будинків із загальними стінами. Перед будинком передбачено місце для автомобіля, за будинком – зелений дворик. У Великобританії, Австрії, Німеччини, Нідерландах популярні квартири на першому поверсі, які мають відгороджені території з безпосереднім виходом з квартири, так звані відгороджені тераси. У країнах Прибалтики популярні зблоковані будинки – таунхауси. Це перехідний тип житла між одно- і багатоквартирним будинком, в ньому загальні стіни і комунікації. Обов'язково передбачається власний приватний простір у вигляді невеликої ділянки на 20-40 м² [137].

Поширеність та популярність багатоповерхового житла в Україні має певні переваги, зокрема малу площу забудови, порівняно з еквівалентною кількістю одиниць малоповерхового житла. Для деяких категорій мешканців проживання у таких будинках формує умови для соціальної взаємодії. Володіння таким житлом є престижним, оскільки такі об'єкти зазвичай оснащені інноваційними технічними засобами, що робить їхню експлуатацію більш раціональною. Мешканці верхніх поверхів мають змогу спостерігати чудові панорамні краєвиди, дихати чистішим повітрям, мати певну ізольованість від міського шуму та відносну міську конфіденційність. Зазвичай вигідне транспортне розташування такого житла поблизу метро та інших транспортних сполучень створює переваги для цих мешканців [137].

Найактивніше будівництво житлової нерухомості у 2017 р. розвивається у Києві як діловому центрі країни та Київській області, а також у містах Львові та Одесі. Столиця стабільно займає провідні позиції у сфері розвитку ринку нерухомості, залишаючись основним інвестиційним центром та ядром тяжіння кваліфікованої робочої сили. Трендом попиту на первинну житлову нерухомість в Києві стало збільшення інтересу інвесторів до престижного житла – нові комплекси бізнес- і преміум-класу знову почали користуватися популярністю у покупців. Попит на житло бізнес-класу знаходився на рівні 21 % в загальній структурі попиту на квартири в новобудовах, на житло преміум-класу протягом року він збільшився до 2 %.

Експерти зазначають, що при купівлі квартири в 2017 р. у м. Києві найбільший пріоритет все-таки надавався квартирам економ-класу. Попит на ці квартири зберігався на рівні 53 % (при середній вартості 19 000 грн. за м²), при цьому попит на квартири комфорт-класу знизився до 24 %. Такі зміни обумовлені тим, що інвестори почали більш зважено підходити до вибору житлових приміщень, зважаючи на те, що при аналогічних характеристиках, ціни в комплексах комфорт-класу на 30 % вище, ніж в комплексах економ-класу (рис. 2.42).

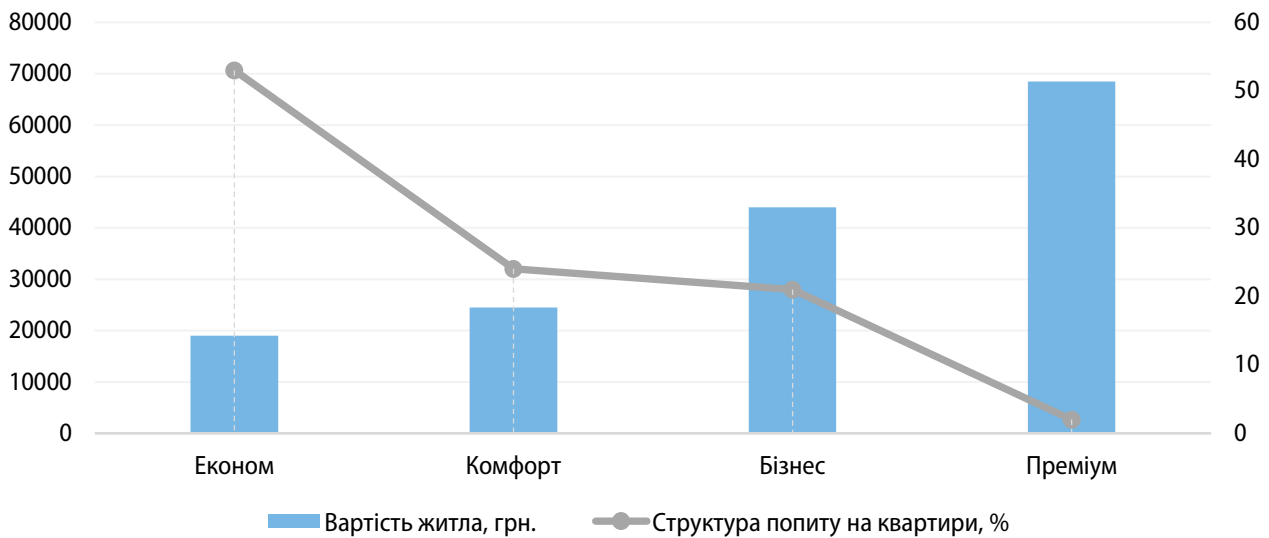


Рис. 2.42. Вартість та структура попиту на житло у м. Києві залежно від класу, 2017 р.

Джерело: побудовано автором за даними [138].

Цінові характеристики відіграють важливу роль у виборі інвесторами того чи іншого типу житлових приміщень. У січні 2017 р. середня вартість представлених до продажу квартир у новобудовах Києва становила 29 400 грн. за м², відносно січня 2012 р. ціна в гривнях збільшилася більш ніж у 2 рази. Впродовж 2012-2017 рр. відзначено зростання вартості житла в м. Києві в гривневому еквіваленті: за такими матеріалами стін, як цегла (в 2,3 рази), бетон (в 1,9 рази), інші

матеріали (в 3,4 рази) та зменшення в доларах США в 0,7; 0,6; 0,9 рази відповідно (рис. 2.43).

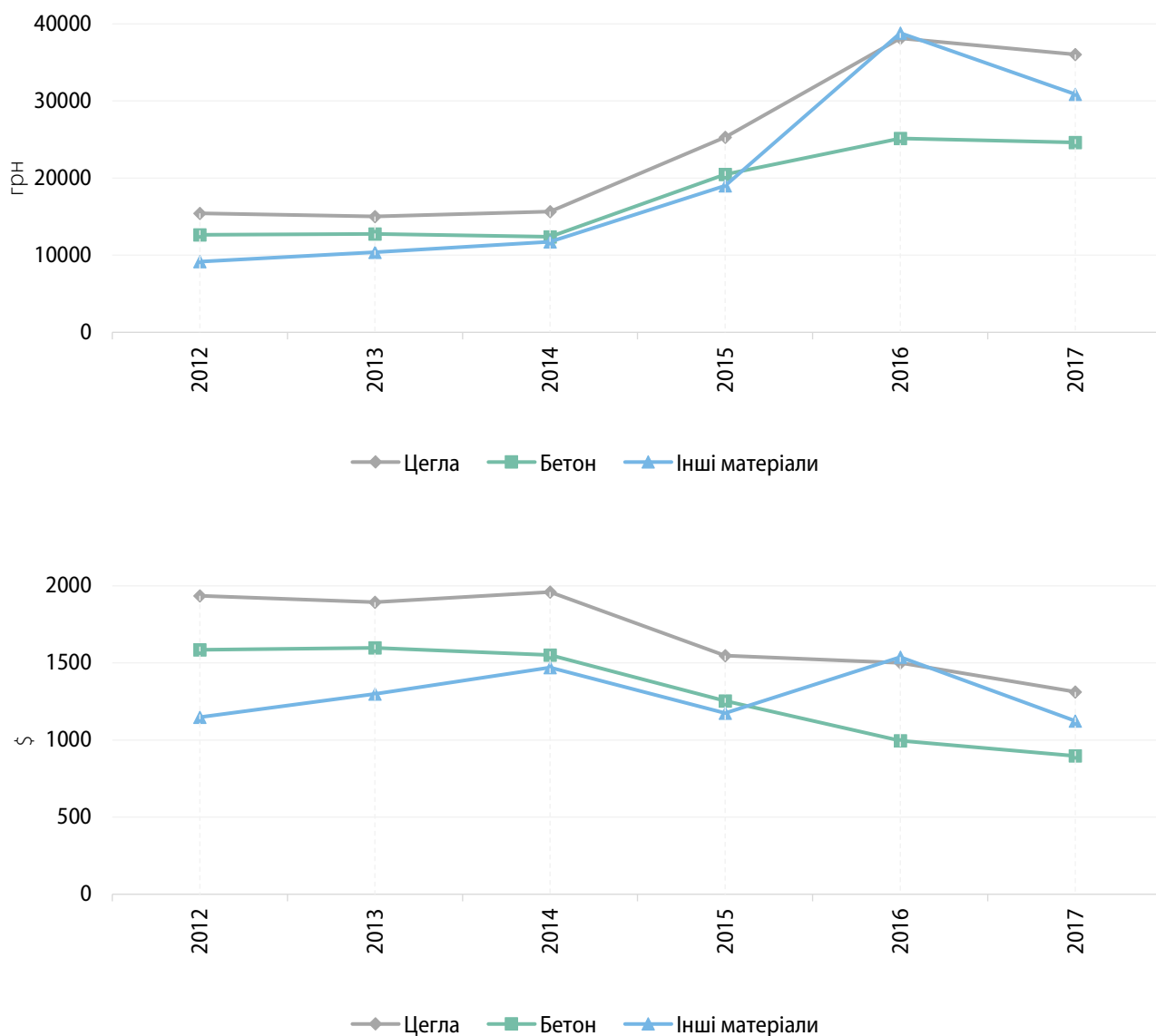


Рис. 2.43. Вартість житла за матеріалами стін у м. Києві, гривень та доларів США за м² (на січень 2012-2017 рр.)

Джерело: побудовано автором за даними Інформаційно-аналітичного порталу нерухомості «domik.ua».

В регіонах країни відмічається різна активність учасників первинного і вторинного ринків нерухомості. Найбільше угод з купівлі-продажу квартир і житлових будинків у 2017 р. було укладено у Київ (31 389) та Дніпропетровській області (27 709), найменше – у Волинській (3 276) (рис. 2.44).

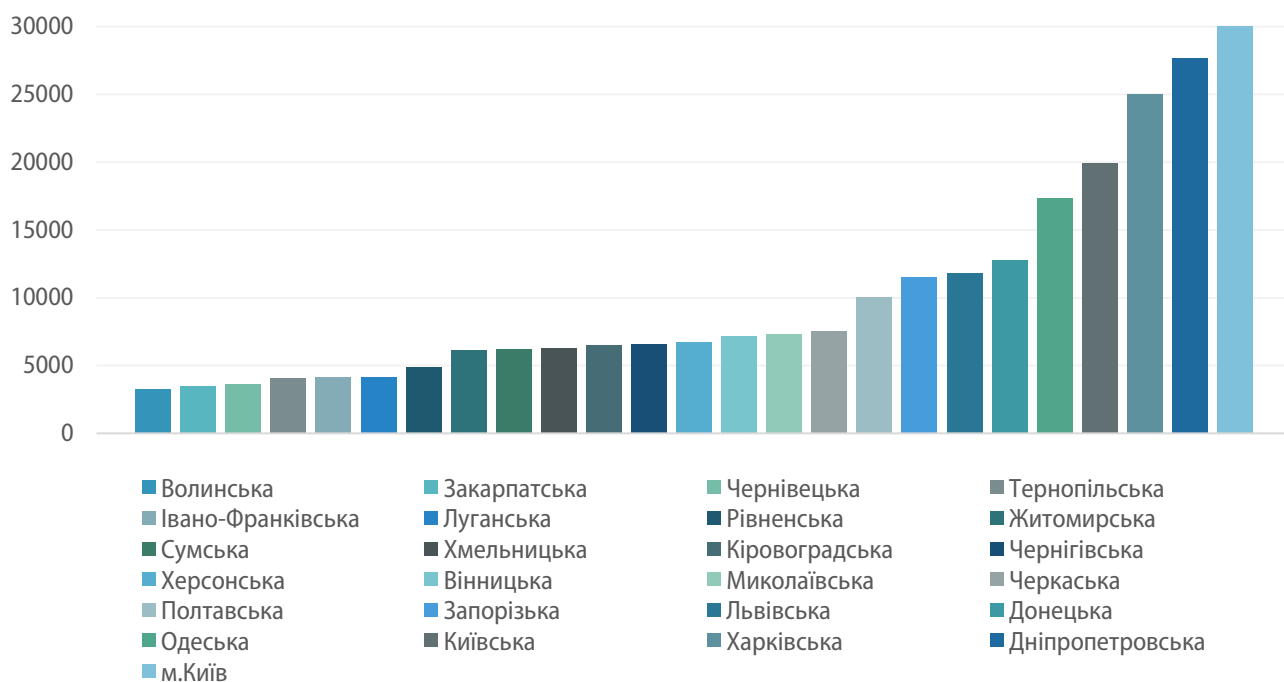


Рис. 2.44. Кількість угод купівлі-продажу квартир і житлових будинків залежно від регіону України, 2017 р.

Джерело: побудовано автором за даними Інформаційно-аналітичного порталу нерухомості «domik.ua».

Енергоефективність житла та першочергові заходи. Інженерне забезпечення житлово-комунального господарства в Україні тривалий час відставало від темпів розвитку житлового будівництва. Значна доступність та дешевизна енергоносіїв у роки СРСР не стимулювали впровадження енергоефективних технологій у будівництві. Внаслідок цього виникла ситуація, коли завдання енергозбереження у житлово-комунальній сфері та запровадження ефективних низько витратних технологій не виконувались. Цьому сприяла і та обставина, що наприкінці 80-х років держава надавала населенню послуги у житлово-комунальній сфері фактично безкоштовно, громадяни оплачували лише 2 % вартості фактично спожитих послуг [139].

Отже, проблема енергоефективності житлових будинків через високу вартість послуг є надзвичайно актуальною. У житловому фонді країни споживається близько 80 % питної води від загального її споживчого обсягу та 70 % теплової енергії. Через низькі теплозахисні властивості огорожувальних конструкцій житлових будинків масової забудови (а це близько третини житлового фонду) спостерігаються втрати близько 40 % виробленої теплової енергії, у мережах тепlopостачання – до 25 %, що втричі перевищує аналогічний показник більшості розвинених країн світу [140].

Аналіз використання теплової енергії і обсягів природного газу у системах централізованого тепlopостачання свідчить, що найбільші втрати природного газу пов'язані з непродуктивним використанням теплової енергії у споживача – до 30 %, втраченою при транспортуванні теплової енергії – до 25 %, при виробництві на котельні – до 22 %. За даними обстежень тепловтрати в житлових будинках масової забудови минулих років становили: стіни – 42 %, вікна – 16 %, дах – 7 %, підвал – 5 %, повітрообмін – 30 %. Витрати палива на вироблення 1 Гкал тепла в комунальній теплоенергетиці становлять 160-180 кг у.п., в розвинутих країнах – 145-150 кг [141].

Значне подорожчання послуг у житлово-комунальній сфері обумовило необхідність пошуку шляхів економії витрат та впровадження сучасних рішень з енергозбереження. Попри позитивні зрушення у сфері енергозбереження, витрати палива на вироблення теплової енергії в країні є високими. Значна частка комунальної теплоенергетики (теплові мережі та котельне обладнання) цілком вичерпали свій нормативний ресурс експлуатації. Високі питомі витрати паливно-енергетичних ресурсів зумовлені незадовільним технічним станом об'єктів та споруд житлово-комунального господарства, роботою застарілого силового обладнання в неоптимальних режимах, відсутністю обліку на етапі вироблення, транспортування та споживання енергії.

В Україні у 1993 році було оновлено норми теплового захисту житлових будинків (зміни у СНиП II-3-79). В 2007 р. запроваджений новий ДБН В.2.6-31:2006 «Конструкції будинків і споруд. Теплова ізоляція будівель» та в 2017 р. ДБН В.2.6-31:2016 [142].

Зазначені норми 2017 р. відповідають вимогам Європарламенту з енергоефективності будинків. Так, за новими стандартами, в теплоізовьованому домі втрати тепла через вікна на 13 %, через стіни – на 24 % нижчі, ніж у будинках, споруджених до 1994 р.. Не дивлячись на впровадження нових нормативних вимог до теплоізоляції огорожувальних конструкцій будинків, вітчизняні норми залишаються одними з найнижчих серед країн Європи. Для порівняння зазначимо, що в країнах Західної Європи показники річних енерговитрат у житловому фонді становлять близько 150-260 кВт год / м²; Скандинавії – 120-150 кВт год / м² (60-80 кВт год / м² – для енергоефективних будинків). У країнах Східної Європи, у т.ч. Україні аналогічні показники становлять близько 250-400 кВт год / м². Таким чином, житловий фонд України потребує істотного скорочення нераціонального використання енергоресурсів [140].

Рівень енергоефективності житла в будь-якій країні обумовлений ефективністю стандартизації цієї сфери. Розвинену систему стандартів з енерговикористання мають такі країни, як Данія, Швеція, Ірландія та США. Документами стратегічного значення передбачено широке

використання альтернативних джерел енергії. Зокрема, Енергетична стратегія Євросоюзу передбачає скорочення обсягів споживання енергоносіїв на 20 % до 2020 р. за рахунок використання альтернативних джерел. Директивою Європейського парламенту (№2010/31/ЄС) зобов'язано забудовників зменшити енерговитрати в будівництві технічними заходами. Визначено завдання – досягти економії (до 50 %) під час модернізації будинків.

У країнах Європи прийнято класифікацію будівель, яка застосовується для оцінки енергоефективності споруд з метою визначення напрямів модернізації:

- старі будівлі, що побудовані до 1970-х років (в Україні до 2007 р.) і вимагають для свого опалення та охолодження близько 300 кВт·год / м²;
- нові будівлі, які будувалися в Європі з 1970-х до 2002 року (в Україні до 2016 р.) – 150 кВт год / м²;
- будівлі низького споживання енергії (з 2002 р. в Європі не дозволено зведення будівель з великим енергоспоживанням) – 60 кВт год / м²;
- пасивні будівлі (прийнятий Закон, за яким з 2019 р. в Європі не можна зводити будівлі за стандартами нижче, ніж пасивний будинок) – 15 кВт·год / м²;
- будівлі нульової енергії (архітектурно має ті ж стандарти, що й пасивні будівлі, але інженерно оснащені так, щоб споживати виключно тільки ту енергію, яку самі й виробляють) – 0 кВт год / м²;
- будівлі плюс енергія, які за допомогою встановленого на них інженерного обладнання – сонячних батарей, колекторів, теплових насосів, рекуператорів та інших виробляють більше енергії, ніж самі споживають [143].

В Україні сформовано нормативно-правову базу для регламентації різних аспектів енергозбереження у виробничій та житловій сферах на основі: Закону України «Про енергозбереження», Закону України «Про енергетичну ефективність будівель», державних стандартів України та будівельних норм. На нормативному рівні енергоефективність в Україні почали втілюватися у новому будівництві та реконструкції існуючих будівель житлового й громадського призначення з прийняттям ДБН В.2.6-31-2006 «Теплова ізоляція будівель» з 2007-го року, яка була підкріплена ДСТУ Б А.2.2-8:2010 з розділом «Енергоефективність» у складі проектної документації.

З грудня 2018 року набрали чинності ДБН В.2.6-33:2018 «Конструкції зовнішніх стін з фасадною теплоізоляцією. Вимоги до проектування», що поширюються на проектування конструкцій зовнішніх стін з фасадною теплоізоляцією житлових, громадських і промислових споруд при новому будівництві, реконструкції і капітального ремонту (термомодернізації). Їхнє

введення може забезпечити до 15 % економії теплової енергії щорічно. Важливо, що в Україні державні будівельні норми з фасадної теплоізоляції привели у відповідність до європейських вимог. Це забезпечить близько 3 млрд. грн. економії за умови термомодернізації щонайменше 3 % всіх будівель щорічно та дасть змогу на 15-20 % підвищити термін експлуатації будівель [144].

Підвищенню рівня енергоефективності житла сприятимуть такі першочергові заходи в сфері житлово-комунального господарства:

- модернізація теплових пунктів; впровадження індивідуальних теплових пунктів; наладка гідравлічного режиму внутрішньобудинкової системи опалення;
- реконструкції житлових будинків, ізоляція трубопроводів опалення та гарячого водопостачання, що проходять через неопалювальні приміщення;
- утеплення стін житлових будинків, під'їздів та горищ (ремонт, скління та ущільнення вікон і дверей у під'їздах, встановлення входних дверей);
- встановлення побудинкових приладів обліку: ремонт та ізолювання будинкових систем тепловодопостачання; впровадження енергозберігаючих світильників в житлових будинках (установка діодів, фотореле для регулювання освітлення тощо);
- підготовка енергопаспортів, герметизація житлових будинків; проведення обстеження житлових будинків для оцінки обсягу втрат енергетичних ресурсів.

2.6. Суб'єктивні фактори формування житлових умов

Задоволеність житловими умовами. На фоні того, що за результатами міжнародних порівнянь рівень задоволеності життям і рівень щастя в українців є найнижчим в Європі, задоволеність своїми житловими умовами серед українців є досить високою. Те, як самі мешканці оцінюють свої житлові умови є важливою характеристикою ситуації в країні. Адже суб'єктивне сприйняття може дотично показати інформацію про рівень життя в країні.

В країнах ЄС проводиться опитування Eurostat про якість житлових умов і задоволеність житловими умовами [145]. За результатами дослідження, найвища задоволеність житлом у Фінляндії, Данії, Австрії, Швейцарії, Швеції. Найнижча задоволеність в Туреччині, Латвії, Болгарії. Характерно, що в Болгарії, Туреччині та Сербії переважає вкрай негативна оцінка житлових умов. Якщо дивитись в кількісному вираженні, майже 50,0 % населення ЄС-28 або задоволені або дуже задоволені житлом, в якому вони жили. Зокрема, у осіб літнього віку, задоволеність вища, ніж у більш молодих вікових груп. Найвищі темпи невдоволення їх місцем проживання серед населення, яке проживає в неповних сім'ях з дітьми на утриманні.

Україна не включена в подібного роду міжнародні порівняння, тому здійснено спробу порівняти результати українських дослідницьких центрів і європейського рейтингу. Для України на графіку представлено результати «Оцінка самопочуття українців» (Соціологічна група рейтинг), де також була застосована трирівневе ранжування альтернатив. Звісно, таке порівняння може викликати питання до релевантності і співставності інформації, проте це здійснено лише для загального опису ситуації (рис. 2.45).

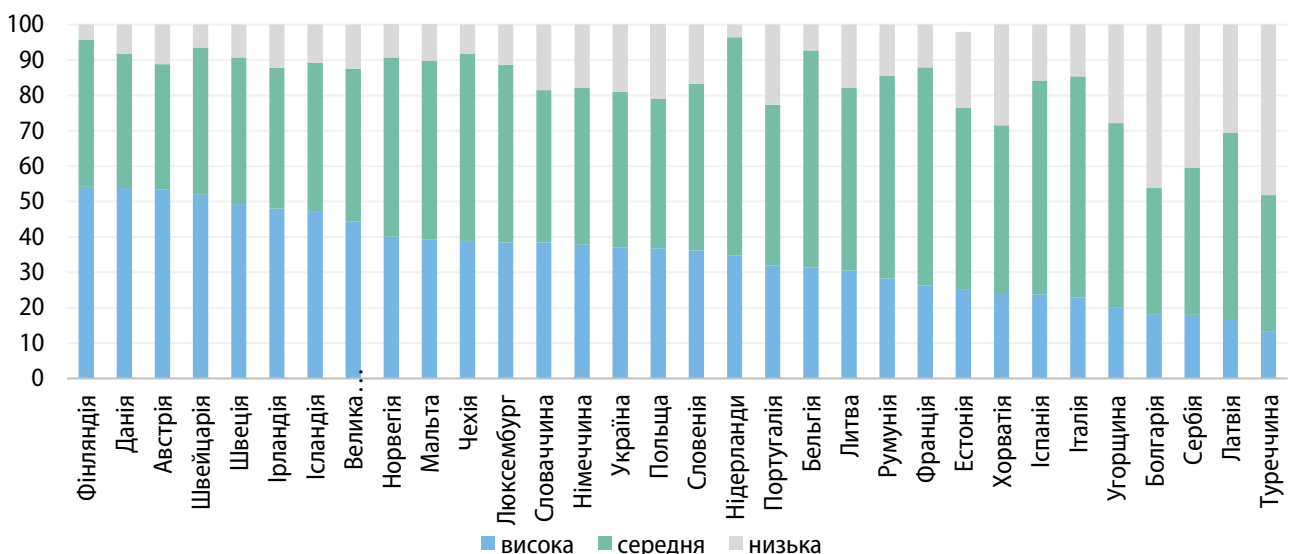


Рис. 2.45. Задоволеність житловими умовами в Україні та європейських країнах

Джерело: побудовано атвором за даними [145, 146].

Отже, з Україна знаходиться посередині рейтингу і має загалом непогані результати. Згідно із даними опитування, в Україні трохи менше половини респондентів оцінюють свої житлово-побутові умови як середні, більше третини – як комфортні, кожен п'ятий – як погані.

Для того, аби не обмежуватися одним дослідженням, порівнюємо задоволеність житловими умовами в Україні на основі інших досліджень. За результатами ОУЖД побудовано динамічний ряд зміни ступеня задоволеності населення житловими умовами (рис. 2.46).

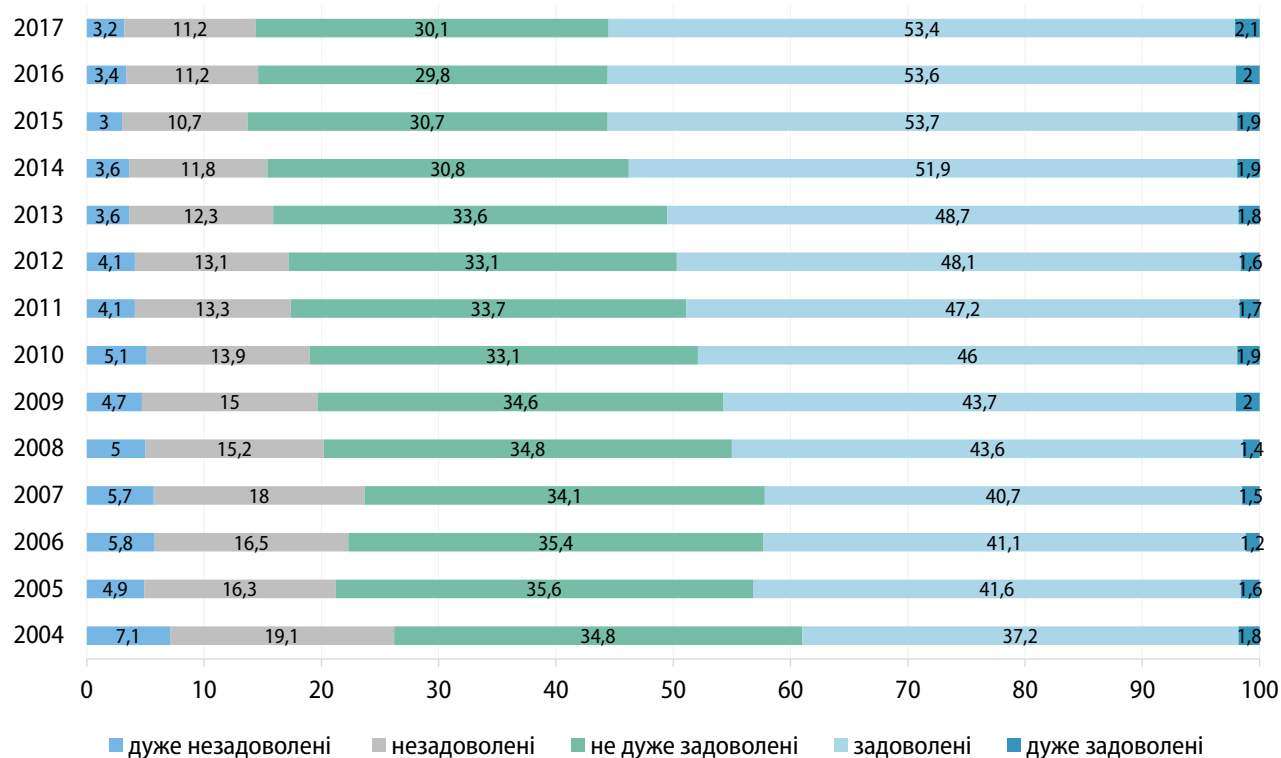


Рис. 2.46. Розподіл домогосподарств за ступенем задоволення своїми житловими умовами, Україна, 2004-2017 рр.; %

Джерело: побудовано атвором за даними [147].

Згідно з результатами ОУЖД за період 2004-2017 рр. ситуація в суб'єктивному сприйнятті житлових умов лише покращується. Так, кількість «задоволених» житловими умовами збільшилась на 16,2 в. п. і у 2017 р. сягнула 53,4 %. Також значно зменшилась кількість «не дуже задоволених» та «незадоволених» житловими умовами, і навіть вдвічі зменшилась кількість «дуже незадоволених» житловими умовами.

Найвищий рівень задоволеності житловими умовами серед домогосподарств без дітей. Існує залежність: чим більша кількість дітей в домогосподарстві, тим нижча задоволеність житловими умовами. Так, зокрема, серед домогосподарств з трьома і більше дітьми найвища

категорична незадоволеність житловими умовами (10,1 %). Це підтверджує надвисокий рівень перенаселеності серед домогосподарств з дітьми (табл. 2.11).

Таблиця 2.11. Задоволеність житловими умовами залежно від типу домогосподарства, України, 2017 рр.

	дуже задоволені	задоволені	не дуже задоволені	незадоволені	дуже незадоволені
домогосподарства з дітьми:	2,0	52	31,1	11,0	3,9
з однією дитиною	1,6	53,5	31,2	10,3	3,4
з двома дітьми	2,6	49,4	30,9	12,3	4,8
з трьома і більше дітьми	4,0	36,2	30,6	19,1	10,1
домогосподарства без дітей	1,7	54,9	29,0	11,2	3,2
Всі домогосподарства	1,8	53,8	29,8	11,1	3,5

Джерело: побудовано автором за даними [85].

Задоволеність житлом є вищою серед мешканців великих міст. Можна припустити, що мешканців сільських населених пунктів не влаштовують якісні характеристики житлових умов і інфраструктурні аспекти. В свою чергу мешканці великих міст досить високо оцінюють житлові умови в результаті відсутності доступного житла і можливості покращення житлових умов. Тому, на фоні економічної нестабільності, низького рівня доходів в аспекті житлових умов задоволені тим, що мають (табл. 2.12).

Таблиця 2.12. Задоволеність житловими умовами залежно від типу населеного пункту, України, 2017 рр.

	дуже задоволені	задоволені	не дуже задоволені	незадоволені	дуже незадоволені
Велике місто	1,8	60	26,9	8,2	3,1
Мале місто	1,7	57,5	27,3	10,3	3,2
Село	1,0	50,1	32,4	13,9	2,6
Всі домогосподарства	1,8	53,8	29,8	11,1	3,5

Джерело: побудовано автором за даними [85].

Щорічне опитування Інституту Соціології НАН України підходить до суб'єктивної оцінки житлових умов з точки зору депривацій. В щорічнику «Українське суспільство» [148] здається запитання «Чи вистачає Вам в житті хорошого житла?». Результати динамічного ряду (наведені на графіку) показують, що ситуація за 20 років є майже незмінною – третині населення «не вистачає хорошого житла», ще понад 40 % стверджують, що їм «вистачає хорошого житла». За останні декілька років відбулося незначне збільшення тих, кому «не вистачає хорошого житла»

(приблизно на 4 в. п.). Але так як об'єктивних змін в забезпеченості населенням житлом не відбулося, то можна припустити, що просто на фоні ситуації в країні 2014-2015 рр. в населення відбувся певний ціннісний зсув і проблеми житлових умов відійшли на другий план (рис. 2.47).

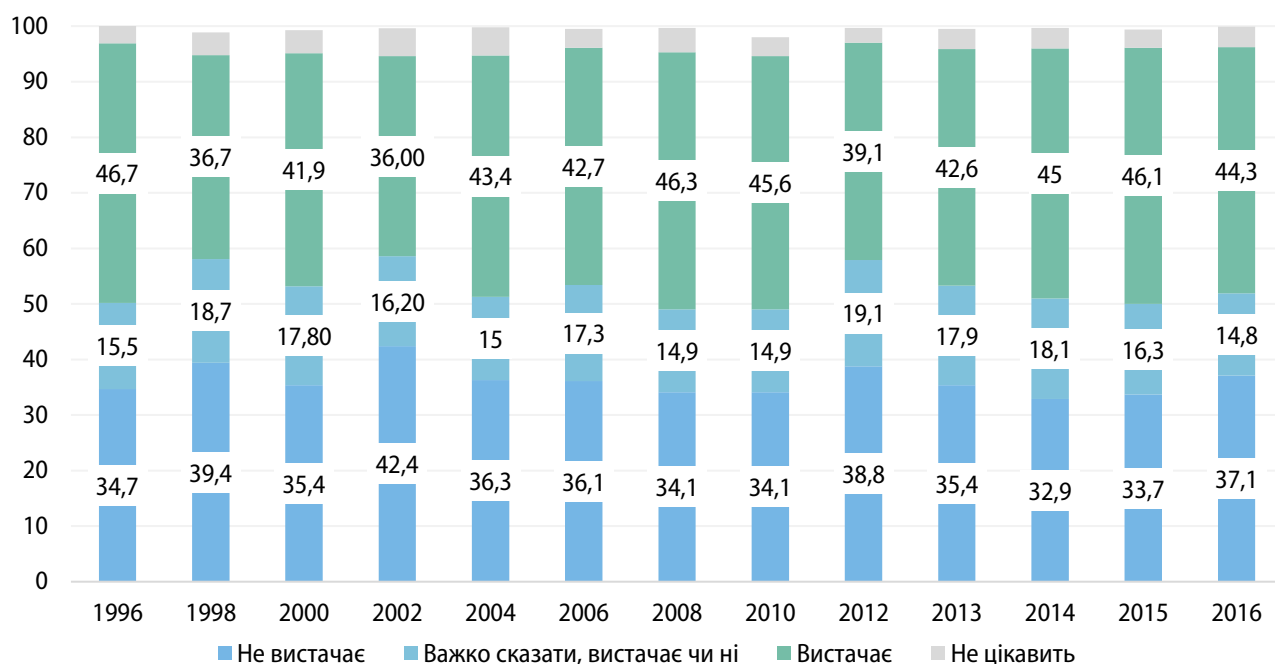


Рис. 2.47. Динаміка розподілу населення за самооцінкою достатності хорошого житла «Чи вистачає Вам в житті хорошого житла?», Україна, 1996-2016 рр.; %

Джерело: побудовано автором за даними [86].

Цікавим аспектом такого запитання є те, що інтерпретація поняття «хороше житло» залежить виключно від суб'єктивного світосприйняття індивіда. Тобто, насправді якісні параметри житла можуть бути далекими від прийнятних, але людина вважає, що її житло «хороше».

Так як в розділі 1 визначено, що житлові умови – це невід'ємна складова добробуту, що забезпечує задоволення базових потреб людини, як на індивідуальному рівні, так і на рівні громади, то важливою є також оцінка населенням житлових умов на рівні прибудинкової території і житлового кварталу. Проаналізувати задоволеність житловими умовами на такому розширеному рівні можна за допомогою індикатору «відчуття власної безпеки в мікрорайоні». За результатами інформаційно-аналітичного центру RatingPro, спостерігається позитивна динаміка зміни відчуття безпеки у місті [150]. Так, у 2017 р. 48 % населення «відчували себе цілком або переважно в безпеці ідучи додому після настання темряви». В 2015 р. цей показник становив 51 %. На основі таких результатів можна зробити висновок, що населення поступово переходить

від усвідомлення житлових умов в межах квартири / будинку до усвідомлення житлових умов в межах мікрорайону.

В останні десятиліття в світі спостерігається тенденція переваги орендованого житла над купівлею. У здійсненні такого вибору люди не завжди керуються суто економічними чинниками. Так, в 2015 р. в США, порівняно з 2009 р. відбувся значний зсув у бік збільшення тих, хто орендує житло.

За даними Бюро перепису населення, складеного Redfin і опублікованими в Bloomberg, все більше тих, хто обирає орендну плату, а не іпотеку. Так, у 2015 р. 52 зі 100 найбільших американських міст стали містами орендарів. Серед факторів, що впливають на це: фінансова криза, обмежені ринки житла та демографічні зрушення. Міста з найбільшими зрушеннями в сторону оренду з 2009 р. до 2015 р. стали: Новий Орлеан, Сандієго, Балтимор, Детройт. Найбільше частка власників зменшилась в Атланті з 51,3 % у 2009 р. до 43,6 % у 2015 р.. При тому, що в США відсоток доходу, необхідного для того, щоб орендувати середній ціновий будинок сьогодні складає 28,9 %, в той час як відсоток, необхідний для придбання будинку за медіанної ціни складає 15,7 % [151].

Зсув у бік збільшення орендованого житла можна пояснити новими трендами в установках покоління мілленіалів (людей, народжених в 1980-1998 рр.). Це покоління називають «поколінням орендарів». Мілленіали витрачають свої гроші на легковажні речі (брендовий одяг, розваги, подорожі), тобто вкладають їх переважно в емоції. Чому так відбувається? Дж. Гемблін стверджує, що представники цього покоління прагнуть не заможності та стабільності, не мають ощадних рахунків у банках, а віддають перевагу гнучкому графіку, фінансовій та географічній незалежності [152].

Проте, згідно з дослідженням National association of realtors, для покоління мілленіалів характерні наступні тенденції на ринку нерухомості: вони складають 36 % сучасних покупців житла, 65 % з них вперше купують житло, 86 % вважають купівлю житла гарною фінансовою інвестицією [153]. Оскільки більшість мілленіалів відзначають нерухомість ефективною інвестицією, то можна зробити висновок, що «поколінням орендарів» вони стали в першу чергу в силу неспроможності свого фінансового становища. Також за результатами дослідження NerdWallet 56 % серед тих, хто обирає стратегію орендувати житло, стверджують, що причинами цього рішення є фінансові причини [154]. Тільки 17 % американців стверджують, що вони обрали орендне житло свідомо, не через фінансові проблеми, а через стиль життя. Згідно з дослідженням NerdWallet Millennials and homebuying study до основних причин, чому мілленіали хочуть окреме житло відносяться: прагнення контролювати свій житловий простір (93 %), прагнення

забезпечити комфорт, безпеку, приватність (90 %), прагнення жити в кращих умовах, в гарному будинку (81 %), для отримання гнучкості в подальших рішеннях (53 %) [155].

Ознайомитись із тим, як українські мілленіали ставляться до забезпеченості житлом можна з результатів опитування молоді U-report [156].

В Україні 18,7 % U-репортерів проживають у орендованому житлі, 22,7 % – в гуртожитку, 7,3 % – у власному житлі і 50,4 % – у квартирі батьків / родичів / друзів / хлопця (дівчини) / чоловіка (дружини). Згідно з цими даними, оренда житла поки не є найважливішою стратегією. При цьому, питання забезпеченості житлом є актуальним для 72,7 % і певною мірою актуальним для 19,3 % опитаної молоді. Характерно, що актуальність забезпечення житлом є найвищою для U-репортерів, які мешкають в орендованому житлі.

Задоволення житловими умовами серед опитаної молоді також вища, ніж середньоукраїнські значення. Зокрема 29,1 % – задоволені, 24,7 % – незадоволені, 46,2 % – задоволені певною мірою (N = 6064). Найвища задоволеність серед осіб віком 14-19 років і серед тих, хто мешкає в власному житлі (51,5 %). Найнижча задоволеність серед тих, хто проживає в гуртожитку (9,7 %) і в орендованому житлі (17,6 %). Тобто, чим старшими є U-репортери, тим менше вони задоволені своїми житловими умовами.

В Україні стратегія обирати орендне житло для багатьох українців залишається є найдоступнішим методом розв'язати житлову проблему. Зокрема, рейтинг Bloomberg, складений на основі даних статистичного сервісу Numbeo свідчить, що Київ опинився на другому місці в світі за вартістю оренди житла. Згідно з рейтингом, в середньому оренда житла у Києві коштує 609 \$, що становить дві місячні зарплати (286 \$). Дорожча оренда тільки у столиці Венесуели Каракасі – тут, щоб зняти житло, у середньому треба заплатити 416 доларів при заplatі у 31 \$. До першої десятки рейтингу також увійшли Ханой, Мумбаї, Богота, Москва, Ріо-де-Жанейро, Пекін і Шанхай [157].

Індекс *Bloomberg Global City Housing Affordability Index* розраховує доступність оренди або придбання в містах або їх околицях. Рейтинг базується на даних чистих заробітних плат та іпотечних процентних ставок. За рейтингом Bloomberg для того, аби придбати житло в українській столиці, необхідно мати дохід більше 3 тисяч доларів на місяць. Bloomberg зауважує, що середня щомісячна плата не покриває витрат на купівлю житла в розмірі 1000 квадратних футів або оренду житла з трьома спальнями в будь-якому зі 105 міст, які оцінювались у рейтингу.

В інших містах України вартість оренди також є досить високою, проте придбання власного житла є практично недоступним для більшості населення. За даними Knight Frank,

пораховано скільки квадратних метрів житла можна купити у світі в 2017 р. за 1 мільйон доларів [158] (рис. 2.48).

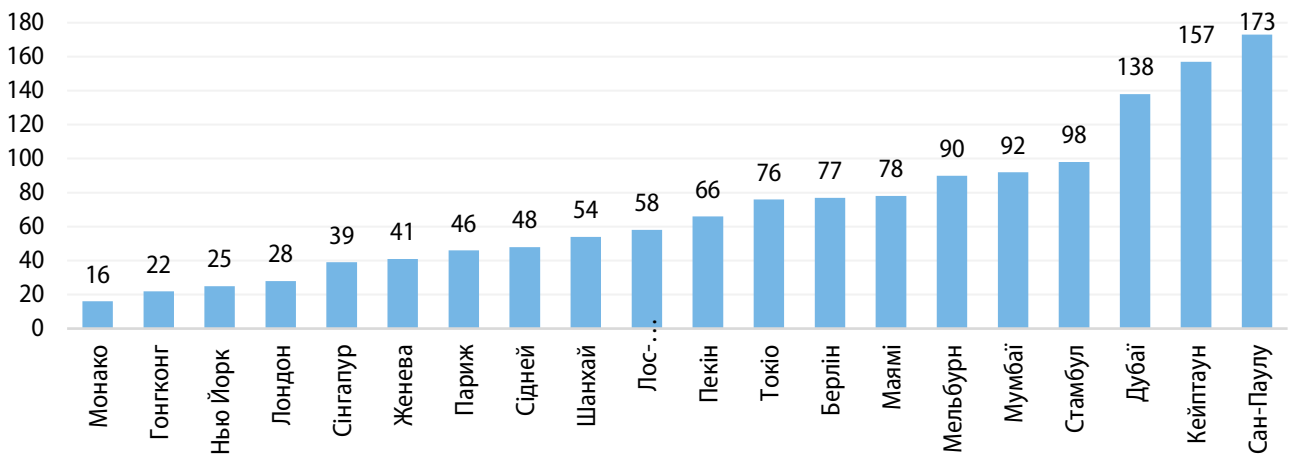


Рис. 2.48. Кількість квадратних метрів житла, яку можна купити за 1 мільйон доларів, по різних містах світу, 2018 р.; м²

Джерело: побудовано автором за даними [158].

Так, в Монако за один мільйон доларів можна придбати 16 м². Більш просторими варіантами є Дубай з 138 м², Кейптаун з 157 м² або 173 м² в Сан-Паулу. Для порівняння в Києві за 1 мільйон доларів можна придбати майже 1200 м² (середня ціна м² в новобудовах Києва у лютому-березні лютий 2018 р. становить 22 000 грн). А за 1 мільйон гривень можна придбати приблизно 45 м² житла в Києві. Проте, 1 мільйон гривень – це абсолютно недоступна сума для більшості населення України.

Прагнення не тільки покращити житлові умови, але й вкласти ощадні кошти в нерухомість є тенденцією сучасного світу. Так, за результатами служби Gallup найкращою довготерміновою інвестицією в США вважають нерухомість [159]. Вкладення заощаджень в золото (яке знаходилося в топі інвестицій в попередні роки) та фондові біржі відходить на другий план (рис. 2.49).

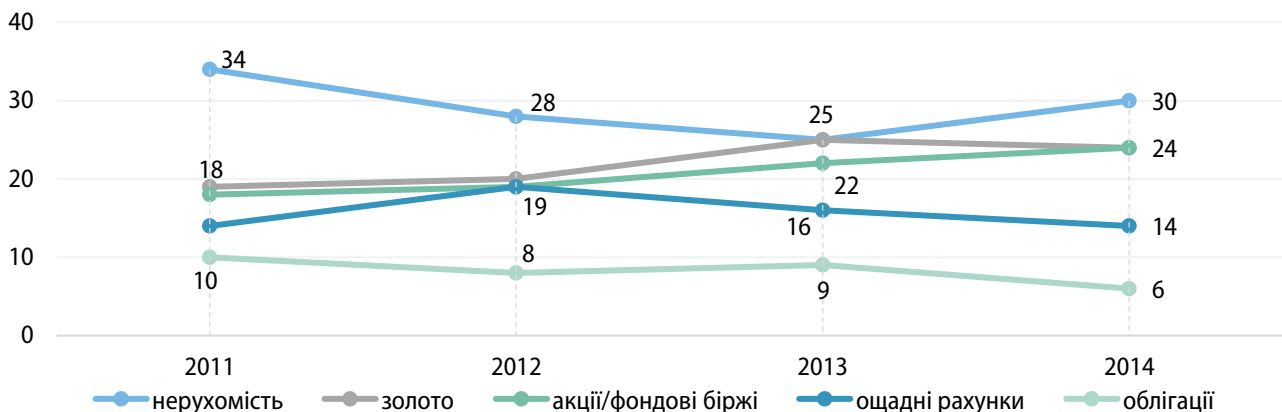


Рис. 2.49. Динаміка найкращих довготермінових інвестицій, США, 2011-2014 рр.; %

Джерело: побудовано атвором за даними [159].

Така стратегія притаманна для всіх вікових груп. Але характерно, що стратегія інвестувати в нерухомість властива для більш високодохідних груп населення (з доходом понад 75 тис. доларів на рік). При цьому, 31 % американців з низькими доходами, які живуть у домогосподарствах з річним доходом менше 30 тис. дол. на рік, вважають, що золото є найкращим довгостроковим інвестиційним. Аналітики Gallup стверджують, що високодохідні групи населення США, обирають нерухомість як найкращу інвестицію в силу того, що вже мають досвід роботи з цими видами інвестицій, зокрема 87 % високодохідного населення вже має власну нерухомість. Для бідних цей показник становить лише 33 %.

Результати опитування Bankrate's Financial Security Index, проведеного в 2015 р., також підтверджують те, що населення має наміри витратити ощадні кошти на нерухомість: 27 % – вкладе кошти в нерухомість, 23 % – покладе на ощадні рахунки² [160].

Тенденцію вкладати кошти в житло підтверджує інше опитування, проведене в США LendEDU. Тут аналізуються не довготермінові інвестиції, а витрата ймовірного додаткового доходу. На запитання «Куди б витратили додаткові 10 000 доларів?» 27 % американців відповіли, що спершу сплатили б свої борги. Другою за важливістю витрат додаткових коштів вони вважають інвестиції в житло – 13,5 % [161].

Якщо порівняти світові тенденції інвестування додаткових коштів із ситуацією в Україні, то тут бачимо деякі відмінності. По-перше вони проявляються в специфіці споживчих можливостей і відповідно ощадної поведінки. Згідно з даними Держстату, лише 6,2 % населення за самооцінкою рівня доходів за останній рік відносять себе до групи «було достатньо і робили заощадження». Тобто, по суті в більшості українців ощадна і відповідно інвестиційна поведінка відсутня взагалі [162].

Тенденція інвестувати додаткові кошти в житло не є абсолютно переважаючою серед українців. На перший план виходить відпочинок 52,1 % та лікування 49,4 %, вклади в житло відходять на третю позицію рейтингу (41,6 % населення). Характерно, що стратегія спрямовувати додаткові кошти на житло в Україні також характерна для високодохідних груп. Для представників десятого децилю інвестиції в житло знаходяться в топі (47,4 %), після відпочинку (66,6 %). Для низькодохідних децилів вкладення коштів в житло розглядається лише після задоволення потреб в їжі, одязі, лікуванні та відпочинку. Це ще раз підтверджує, що більшість населення України не

² Специфіка запитання – «Куди б витратили ощадні кошти, які не знадобляться вам 10 років?»

має ресурсів для заощадження коштів, а можливі додаткові кошти спрямують на менш дороговартісні витрати, ніж купівля житла.

На основі внутрішніх опитувань ріелторських компаній виведено основні сучасні тенденції ринку нерухомості в Києві:

- впродовж останніх років спостерігається ажіотажна пропозиція і стабільний попит;
- накопичення первинної нерухомості в Києві збільшується;
- покупці розглядають купівлю нерухомості як вигідну інвестицію грошей, незалежно від

сегменту;

- зменшення середньої площі житла – до 62,7 м²;
- збільшення попиту на оренду житла в Києві
- 53 % введених в експлуатацію це однокімнатні квартири
- покупці стали більш вимогливими до якості планувальних рішень і технічних

характеристик житла (матеріали і технології будівництва, виробники вікон, ліфтів) (Додаток В).

03. КІЛЬКІСНІ ТА ЯКІСНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИТЛОВИХ УМОВ НАСЕЛЕННЯ УКРАЇНИ

3.1. Сучасний стан та проблеми функціонування житлового фонду України

Житлове будівництво України існує на ринкових засадах і залежить від багатьох економічних, правових, фінансових, та інших чинників, зокрема нерозвиненість фінансово-кредитних механізмів на фоні низького рівня доходів населення стає на заваді у вирішенні наявних житлових проблем. Повільна модернізація застарілого житлового фонду, економічна нестабільність, бюджетні обмеження та децентралізація формують нові потреби та соціальні очікування населення щодо доступного житла та прийнятних варіантів забезпеченості ним, в т. ч. через формування ринку муніципального орендного житла.

Проблеми житлового будівництва та оновлення житлового фонду як на державному, так і на муніципальному рівнях відзначаються мінімальним врегулюванням. За даними 2013 р. понад 90 % наявного житлового фонду введено в експлуатацію наприкінці минулого століття, при цьому темпи його відновлення наближуються майже до ста років. Так, середній термін експлуатації житлових споруд становить близько 50 років (рис. 3.1).

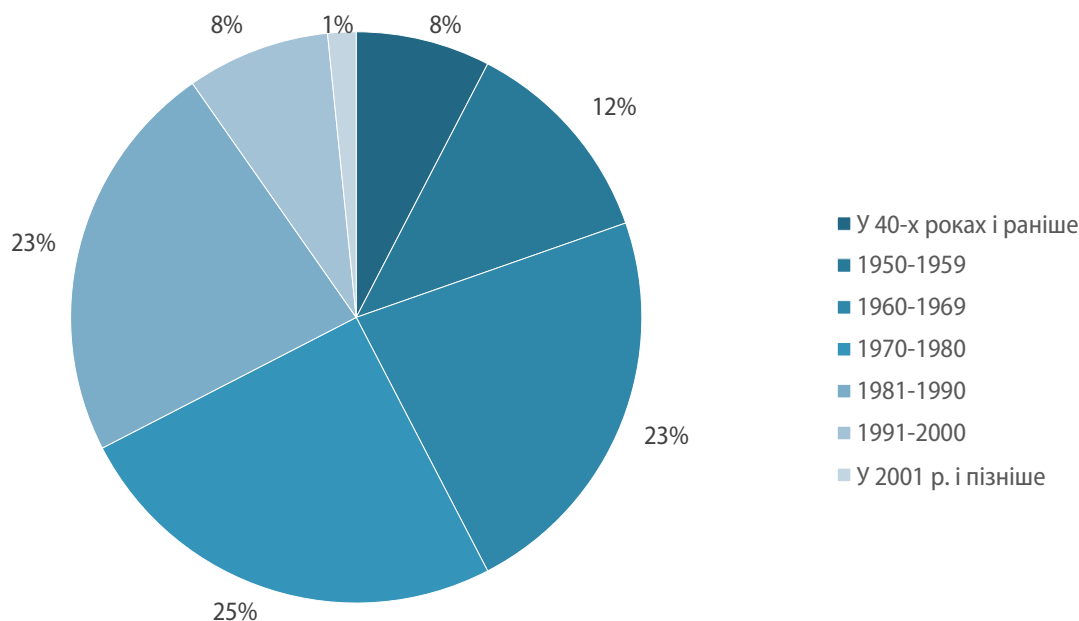


Рис. 3.1. Розподіл домогосподарств України за періодом будівництва їх житла, 2013 р.; %

Примітка: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі.

Ситуація із низьким рівнем забезпеченості населення житлом загострюється тим, що значна частка будівель житлового фонду була, побудована за проектами перших масових забудов в довоєнний та післявоєнний періоди (30–50-х роки минулого століття). Так, за даними 2013 р. лише кожна десята житлова споруда була зведена впродовж останніх двадцяти років, тоді як 91 % сільських квартир чи будинків та відповідно 88,7 % і 92 % міських були побудовані до 90-х років (табл. 3.1).

Отже, зважаючи на давність будівництва житла є велика ймовірність того, що значна його частина потребує модернізації систем технічного забезпечення та капітального ремонту. За даними 2013 р. половина українських домогосподарств зазначила, що в їх житлі взагалі не проводився капітальний ремонт.

Таблиця 3.1. Розподіл домогосподарств України за періодом побудови житла, 2013 р.; %

Період часу	2000		2013	
	Квартира	Будинок	Квартира	Будинок
Місто				
У 40-х роках і раніше	7,2	20,9	5,1	11,2
1950 – 1959	6,4	26,6	6,1	22,5
1960 – 1969	17,0	25,1	19,4	26,7
1970 – 1980	28,5	14,1	28,3	19,8
1981 – 1990	28,0	8,8	29,8	11,7
У 1991 р. і пізніше	9,1	2,8	11,2	8,1
невідомо	3,8	1,7	...	...
Всього, %	100	100	99,9	100
Село				
У 40-х роках і раніше	7,0	16,7	4,2	10,1
1950 – 1959	8,0	18,9	7,1	15,6
1960 – 1969	15,3	25,1	16,7	26,0
1970 – 1980	27,7	20,2	27,5	21,5
1981 – 1990	36,0	12,1	35,5	17,8
У 1991 р. і пізніше	4,4	5,1	8,9	9,1
Невідомо	1,7	1,9	...	...
Всього, %	100,1	100	99,9	100,1

Примітка: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі.

В Україні за останні сімнадцять років збільшення житлового фонду по селах не змогло переکрити його скорочення по містах, тож показник по країні в цілому скоротився на 30,1 тис. м² склавши у 2017 р. 984,83 тис. м² (табл. 3.2).

Впродовж досліджуваного періоду 21 область України збільшила свій міський житловий фонд: найвищий приріст житла (в межах 30–41 %) був зафіксований у м. Києві та ще чотирьох областях (Івано-Франківській, Закарпатській, Тернопільській і Вінницькій). Водночас фонд

сільського житла змогли наростити тільки 16 областей і лише в Київській області зростання було в межах 40 %, ще в шістьох регіонах – в межах 14-21 % (див. табл. 3.2).

Найбільші втрати житлового фонду характерні для Донецької та Луганської областей як по містах, так і по селах, і є наслідком військового конфлікту, що триває на Донбасі з 2014 р..

Таблиця 3.2. Обсяги наявного житлового фонду залежно від типу поселення та регіону України, тис. м²

Регіони	2000 рік		2017 рік		Співвідношення обсягів житлового фонду 2017 р. до 2000 р.	
	Місто	Село	Місто	Село	Місто	Село
Вінницька	15420	27574	20054	27567	1,30	1,00
Волинська	8872	11292	11239	13123	1,27	1,16
Дніпропетровська	63166	14662	62292	15005	0,99	1,02
Донецька	88251	10363	44294	7245	0,50	0,70
Житомирська	15684	16133	16739	17053	1,07	1,06
Закарпатська	8571	16657	11536	19471	1,35	1,17
Запорізька	28325	11072	29840	11085	1,05	1,00
Івано-Франківська	11096	17717	15655	21463	1,41	1,21
Київська	24031	22804	30527	32229	1,27	1,41
Кіровоградська	13817	11130	14897	10351	1,08	0,93
Луганська	46870	7908	13552	5223	0,29	0,66
Львівська	27721	22267	32353	26838	1,17	1,21
Миколаївська	16607	9402	16882	8862	1,02	0,94
Одеська	28784	19410	34197	22122	1,19	1,14
Полтавська	19486	16847	19128	16987	0,98	1,01
Рівненська	9769	13215	10821	15072	1,11	1,14
Сумська	15870	11078	17526	10819	1,10	0,98
Тернопільська	9064	14426	11892	15852	1,31	1,10
Харківська	46267	13631	50883	14233	1,10	1,04
Херсонська	14679	9757	15739	9301	1,07	0,95
Хмельницька	13589	18119	16531	18365	1,22	1,01
Черкаська	15709	17891	15877	18457	1,01	1,03
Чернівецька	7013	11775	8622	13826	1,23	1,17
Чернігівська	13928	14117	15016	14896	1,08	1,06
Київ	48857	-	63388	-	1,30	-
Україна	643229	371745	599389	385444	0,93	1,04

Джерело: побудовано автором за даними [163].

Наявність в країні аварійного житлового фонду є надзвичайно важливою соціальною проблемою, характерною не лише для східних регіонів України і яка потребує розв'язання у найближчій перспективі. Так, в 2017 р. кількість житлових будинків, що перебували в аварійному стані, становила 16,5 тис. одиниць загальною площею 1,04 млн. м². Нажаль, в аварійному житлі

мешкають десятки тисяч осіб, у тому числі люди з особливими потребами, сім'ї з малолітніми дітьми, особи похилого віку. Загалом ветхий і аварійний житловий фонд нараховує 4,29 млн. м² або майже 42 % від обсягу збудованого за 2017 р.. Загальна кількість житлових будинків, що офіційно віднесені до складу ветхого житлового фонду, налічує майже 45 тис. одиниць із загальною площею 3,25 млн. м² [164].

Вочевидь, що скорочення та виведення цього житла з експлуатації має бути одним з пріоритетів державної житлової політики. Проте проблематичність відновлення та модернізації наявного житлового фонду полягає в тому, що значна частина будинків (61,5 %) є значно застарілою (тобто належить до 5 і 6 класів) і вимагатиме великих обсягів капітальних вкладень. Нестача коштів в країні сьогодні є дуже відчутною, в тому числі через ситуацію на сході країни, і позначається на можливостях модернізації провідних галузей промисловості, сільського господарства, транспорту і зв'язку. Тож в результаті темпи будівництва в країні значно знизилися, особливо у порівнянні із показниками, досягнутим вітчизняною будівельною галуззю у радянські часи, зокрема, в останнє десятиліття. Так, в 1981-1985 рр. було введено в експлуатацію 92,2 млн. м² житла, тобто щорічно вводилося в експлуатацію в середньому 18,4 млн. м²; впродовж 1986-1990 рр. – 99,5 млн. м², а це майже 20 млн. м² щорічно. Нагадаємо, що більша частина житла зводилася за рахунок державних коштів.

Впродовж двох останніх десятиліть державне житлове будівництво відзначилося суттєвим занепадом. Так, пік участі держави у зведенні житла припав на 2003 р., коли за рахунок бюджетних коштів було введено в експлуатацію 4,3 % житлової площі. Починаючи з 2010 р. частка державного житла не перевищила 1 % загальної площі житла введенного в експлуатацію (рис. 3.2).

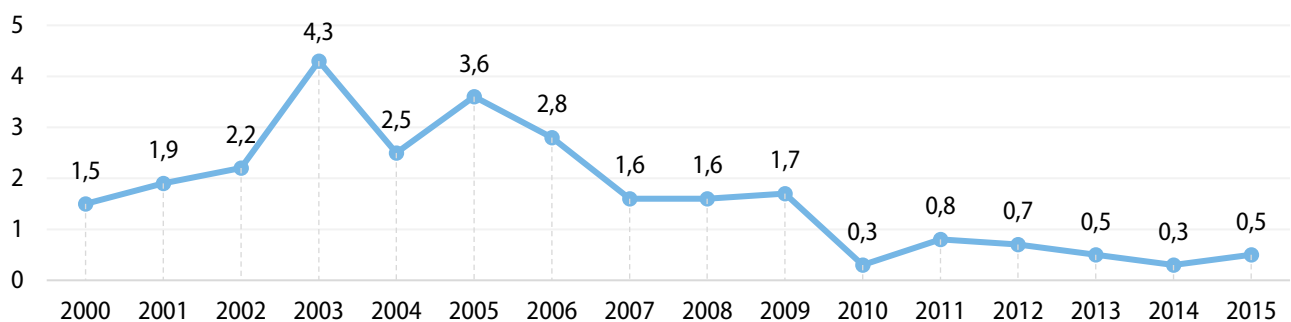


Рис. 3.2. Динаміка частки загальної площі житла, введенної в експлуатацію за рахунок коштів державного бюджету, Україна, 2000-2015 рр.; %

Джерело: побудовано автором за даними [132, 133, 135].

Отже, в Україні для вирішення житлових проблем сучасні темпи будівництва мають бути суттєво прискорені. Утвердження ринкової моделі економіки в Україні та соціально-економічні трансформації радикально змінили ситуацію у сфері житлового будівництва, визначення його пріоритетів та джерел фінансування. Слід зазначити, що держава по суті втратила позицію

основного суб'єкта формування і реалізації житлових проектів, позбавивши сферу житлового будівництва необхідного державного контролю. Комерціалізація цієї сфери, поява приватних забудовників на ринку нерухомості обумовлюють зростання вартості житла і зниження його доступності для пересічних громадян. В результаті для значної частини населення з кожним роком все менше шансів покращити свої житлові умови за рахунок державного будівництва і усі сподівання мають бути лише на власні зусилля.

В Україні починаючи з 1990-х років намітилася тенденція до скорочення загальних обсягів житлового будівництва, яка досягла свого мінімуму в 2000 р., впродовж якого в експлуатацію було введено лише 5,5 млн. м² житла [155]. Ця тенденція зберігалася до 2004 р. включно, коли внаслідок покращення соціально-економічної ситуації в країні та підвищення платоспроможного попиту з боку населення вдалося наростити обсяги житлового будівництва. Підкреслимо, що відновлення обсягів житлового будівництва, яке спостерігалось в наступні роки, відбувалося здебільшого за рахунок коштів приватних інвесторів, а сфера будівництва житла фактично трансформувалася у високоприбутковий бізнес із завищеними й необґрунтованими цінами, що нерідко перевищують зарубіжні аналоги. Головною метою приватних забудовників стало одержання надприбутків з ігноруванням реальної фінансової спроможності населення в частині вирішення власних житлових проблем.

В 2009 р. внаслідок світової фінансово-економічної кризи 2008 р. та різкого падіння рівня життя населення житловому будівництві відбувся різкий спад. Починаючи з 2010 р. ситуація із введенням житла в експлуатацію повільно, але стабільно покращувалася. Так, вже впродовж 2014–2016 рр. в експлуатацію щорічно вводилося 105–120 тис. квартир, а в 2017 р. – вже 126 тис. або 10,2 млн. м², проте цей показник все одно більше ніж удвічі поступався показнику пікового 1987 р. (21,3 млн. м²) [135].

За останні дванадцять років (2005-2017 рр.) зростання загальної площі введеного в експлуатацію житла відбувалося не лише за рахунок побудови нового, а й за рахунок реконструкції та розширення вже існуючого (рис. 3.3).



Рис. 3.3. Динаміка введення в експлуатацію загальної площі житла за характером будівництва, Україна, 2005-2017 рр.; млн. м²

Джерело: побудовано автором за даними [132, 133, 135].

В рамках оцінки розвитку сфери житлового будівництва та стану житлового фонду важливим показником є кількість збудованих квартир у розрахунку на постійне населення³. Впродовж 2000-2017 рр. не залежно від типу спостерігалася позитивна тенденція щодо кількості збудованих квартир в розрахунку на 1000 осіб постійного населення. Виключенням став 2009 р., коли відбулося падіння показника на 39,6 % порівняно до попереднього року і в експлуатацію було введено лише 140 м² загальної площі житла. На кінець досліджуваного періоду (в 2017 р.) в Україні на 1000 постійного населення було введено в експлуатацію 241 м² житла, що в 2,1 рази більше ніж у 2000 р.. В цілому (за виключенням 2010 р. та 2014 р.) міське будівництво випереджає сільське: 249 м² в містах проти 223 м² по селах (рис. 3.4).

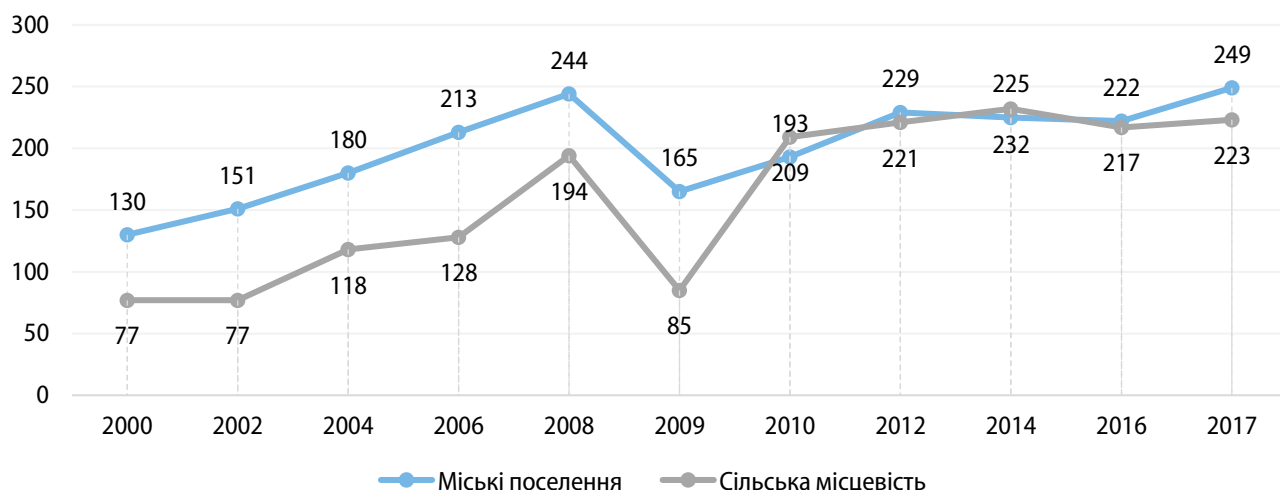


Рис. 3.4. Динаміка введення в експлуатацію загальної площі житла в розрахунку на 1000 осіб постійного населення, Україна, 2000-2017 рр.; м²

Джерело: побудовано автором за даними [132, 133, 135].

³ Показник вимірюється в абсолютних значеннях або в квадратних метрах.

За останні роки в Україні відбулося посилення регіональної диференціації в частині житлового будівництва та наявного житлового фонду, насамперед через відмінності у соціально-економічному потенціалі регіонів, чисельності постійного населення, наявних фінансових можливостях. Так, якщо в 2017 р. Київській області було введено в експлуатацію 1050 м² житла, то у Кіровоградській – лише 54,0 м² тобто майже в 20 разів менше (Додаток Г).

Попри те, що для України характерний низький рівень забезпеченості населення житлом, в 2017 р. на 1000 осіб постійного населення будувалося в середньому 3 квартири, що є в 2,3 рази більшим ніж на початок досліджуваного періоду (2000 р.) (Додаток Д). Однак ці досягнення, зважаючи на застарілий житловий фонд та потребу його прискореної модернізації, все одно не викликають оптимізму і цілком зрозуміло, що таких обсягів будівництва недостатньо для ефективного вирішення житлової проблеми в країні. Для порівняння зазначимо, що кількість збудованих квартир на 1000 населення в Білорусі становила 6 одиниць, у Фінляндії – 5,8; у Франції – 5,5; у Казахстані – 3,5 [164].

Таким чином, для України характерний низьким рівень забезпеченості населення житлом на тлі досить високої частки застарілого житлового фонду, а також його високої вартості. Наразі житловий фонд та житлове будівництво як важлива сфера економічної діяльності відображає загальні тенденції соціально-економічного розвитку країни, наявні обмеження, ризики та проблеми. Зокрема, через складні політичну та економічну ситуацію в країні оновлення житлового фонду відбувається дуже повільними темпами. Дається взнаки відсутність необхідного обсягу інвестицій, зниження сукупних доходів значної частини населення при нерозвиненості системи кредитування.

3.2. Комфортність житла

Житлові умови населення – складна економічна категорія, що оцінюється за допомогою цілої низки кількісних та якісних показників. Найбільш інформативними кількісними показниками традиційно вважаються такі як забезпеченість житловою площею, навантаження осіб на кімнату, а також рівень перенаселеності житла.

Для України характерною є ситуація, коли особа забезпечена житлом, але його розмір та модифікація не завжди відповідають існуючим стандартам та нормам. Зокрема, в міжнародній практиці при оцінюванні житла на предмет наявності в ньому достатньої для його мешканців кількості кімнат застосовують показник «навантаження особами на кімнату» або *«persons per room»* (тут і далі PPR – кількість осіб на кімнату). За даними 2017 р. в Україні PPR становив 1,4, тобто в кімнаті в середньому мешкало більше однієї людини. Ще 16,5 % українських домогосподарств мешкали в житлі, де на кімнату припадало більш ніж дві особи. Нажаль, даний показник не враховує статевіковий склад домогосподарства, а тим більше якість житлових умов.

В цілому в Україні житлові умови в частині перенаселеності приміщень є незадовільними: кількість кімнат, що припадає на одну особу, є найнижчою серед країн ЄС (0,9), що в 2,4 разу менше ніж в Бельгії, де житлові умови за цим показником є найкращими поміж інших країн (рис. 3.5).

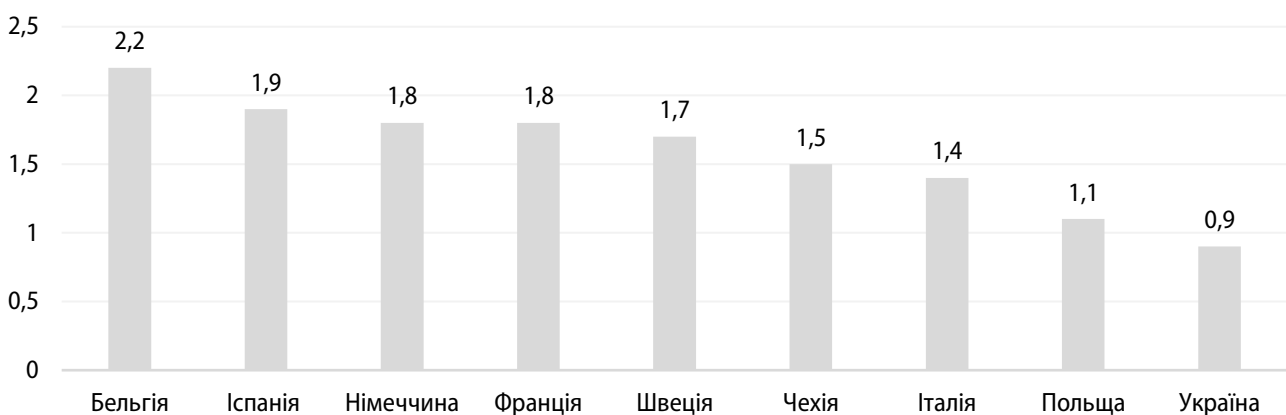


Рис. 3.5. Середня кількість кімнат в розрахунку на одну особу по окремих країнах ЄС та в Україні, 2017 р.; кімнат

Джерело: Eurostat за даними EU – Silc у 2017 р. [165].

Не менш важливим показником щодо житлових умов є житлова площа кімнати, оскільки саме її розмір визначає особистий простір мешканців, що впливає на їх психологічний,

фізіологічний, емоційний стан, захворюваність тощо. Для цього традиційно використовується показник «кількість квадратних метрів на одну особу в житловому приміщенні» або *«Unit Square Footage Per Person»* (тут і далі – USFPP); цей показник, як і вищезгаданий не враховує якісні характеристики житла.

В Україні за даним 2018 р. середній розмір житлової площі на одну особу становив 16,0 м², в т. ч. 15 м² – по містах та 18,1 м² – по селах. Особливої уваги заслуговує українська специфіка: на кожного третього сільського мешканця припадає понад 25 м² житлової площі, що скоріш за все пов'язано з тим, що серед сільських домогосподарств домінуючим типом є домогосподарства одинаків у літньому віці (рис. 3.6).

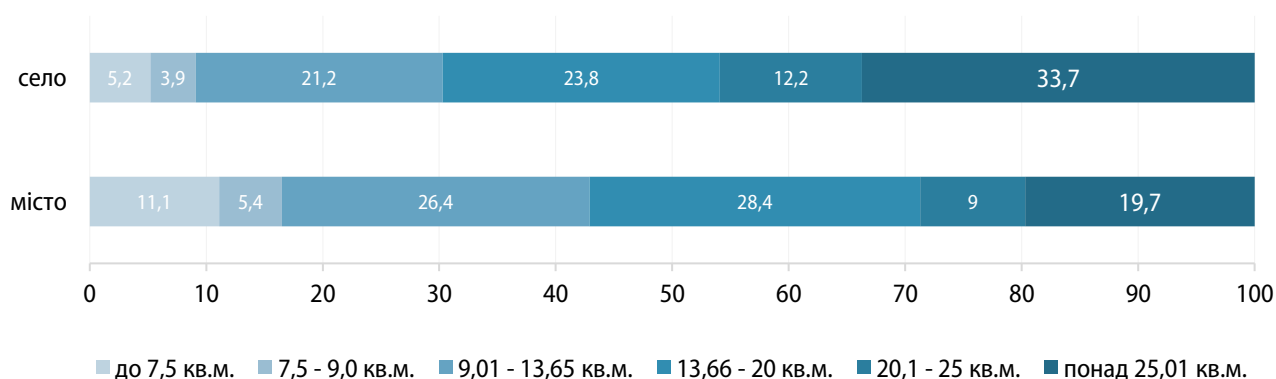


Рис. 3.6. Розподіл домогосподарств за розміром житлової площі на одну особу залежно від типу місцевості, Україна, 2018 р.; %

Джерело: побудовано автором за даними [166].

Рівень перенаселеності житла є однією із основних характеристик його комфортності. Житлові умови вважаються незадовільними, якщо вони не в змозі забезпечити адекватне співіснування тієї кількості людей, яка в ньому мешкає. На відміну від попередніх кількісних показників, показник рівень перенаселеності житла враховує розмір і склад домогосподарства.

У більшості країн ЄС для оцінки рівня перенаселеності житла використовується методика, що була розроблена в рамках European Union Statistics On Income And Living Conditions (тут і далі – EU-SILC). Згідно з якою *рівень перенаселення* визначається як частка людей, котрі живуть у житлі і не мають у своєму розпорядженні мінімум необхідних кімнат (зважаючи на склад домогосподарства), а саме:

- одна кімната для домогосподарства;
- одна кімната для пари в домогосподарстві;
- одна кімната для кожної особи у віці 18 років і більше;
- одна кімната для пари осіб однієї статі у віці від 12 до 17 років;

- одна кімната для кожної особи у віці 12-17 років, яка не включена до попередньої категорії;
- одна кімната для пари дітей віком до 12 [167].

Отже, показник розраховується шляхом співвідношення загальної кількості наявних у житлі домогосподарства кімнат із мінімальною кількістю кімнат, яка йому необхідна (тобто з урахуванням його статевовікового складу). Тож, якщо загальна кількість наявних у житлі домогосподарства кімнат є нижчою за мінімально необхідну кількість, то домогосподарство характеризується як перенаселене. Розроблена Eurostat методика була адаптована до наявної в Україні статистичної бази даних (ОУЖД). Так, за даними 2017 р. в Україні рівень перенаселення становив майже 54 % і був у 10,5 разів більшим ніж в Іспанії, для якої характерні найкращі житлові умови за цим показником. Проблема перенаселеного житла є актуальною для багатьох європейських країн. Проте, незважаючи на відмінності між ними, очевидна закономірність: рівень перенаселеності вищий в країнах Східної та, частково, Південної Європи, ніж в країнах Західної і Північної Європи. У середньому по країнах ЄС цей показник у 2017 р. складав 17,5 % (рис. 3.7).

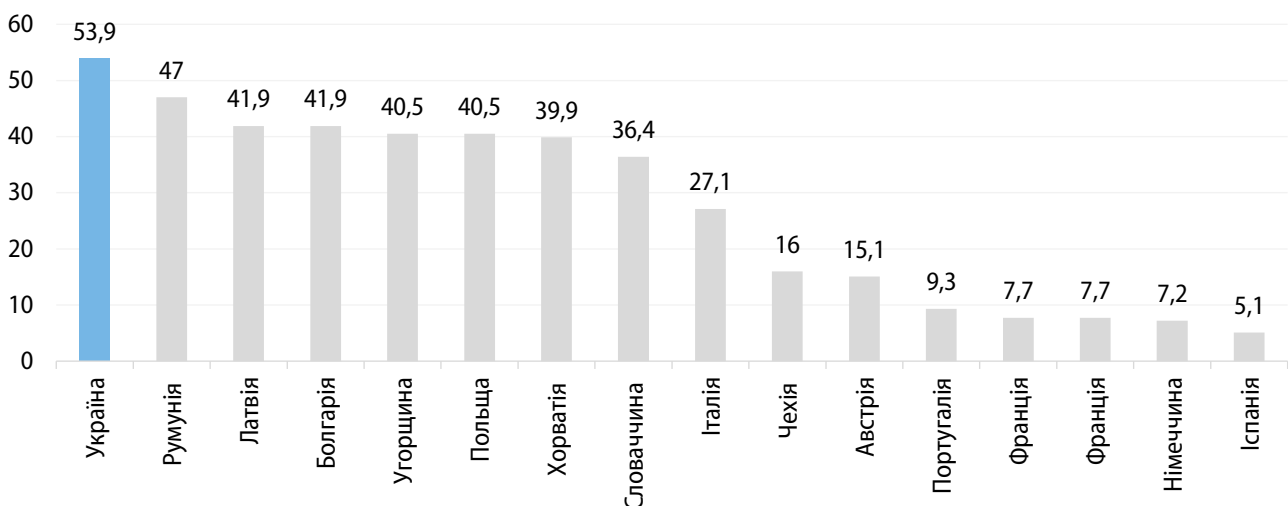


Рис. 3.7. Рейтинг країн ЄС за рівнем перенаселення житла, 2017 р.; %

Джерело: побудовано автором за даними [166, 168].

Як видно на рис. 3.7, рівень перенаселеності в Україні подібний до країн ЄС з найнижчими доходами, як, наприклад, Румунія, де він становив 47 %. У порівнянні з більшістю країн ЄС ситуація в Україні виглядає вкрай негативною, оскільки половина населення мешкає в житлі з кількістю кімнат, що не відповідає їх потребам (стандарту).

В результаті дослідження було встановлено, що частка домогосподарств, що проживає у перенаселеному житлі, тим вища, чим більший розмір домогосподарства. Ситуація з рівнем

забезпеченості житловою площею за стандартами ЄС є найбільш адекватною в домогосподарствах без дітей. Навіть серед домогосподарств, які складаються виключно з самотнього дорослого, перенаселеним виявилось кожне четверте. В найгіршій ситуації перебувають домогосподарства з дітьми. Простежується закономірність: чим більше дітей, тим вищий рівень перенаселеності житла (табл. 3.3).

Таблиця 3.3. Питома вага домогосподарств, що мешкають у перенаселеному житлі, Україна, 2014 р.; %

Тип домогосподарства	Питома вага домогосподарств, %
Одинок	24,9
Одинок віком 65 років та старше	15,7
Двоє осіб віком 65 років та старше	46,4
Подружжя, в т. ч.:	45,4
з дітьми до 12 років	93,2
з дітьми 12-17 років	88
з однією дитиною до 12 років	91,2
з двома дітьми до 12 років	89,1
з трьома дітьми до 12 років	98,7
з однією дитиною до 12 років та однією дитиною 12-17 років	97,1
з двома дітьми 12-17 років однієї статі	93,3
з двома дітьми 12-17 років різної статі	100,0
Неповні домогосподарства, в т. ч.:	
доросла особа і одна дитина до 12 років	70,5
доросла особа і одна дитина 12-17 років	57,9
доросла особа і дві дитини до 12 років	64,5
доросла особа і дві дитини 12-17 років однієї статі	57,6
доросла особа і дві дитини 12-17 років різної статі	82,5

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі, за методикою Eurostat EU-SILC [167].

Також, щоб краще зрозуміти справжню ситуацію із перенаселенням в Україні але при цьому врахувати характерні особливості житлових умов було застосовано підхід, коли нормативна за EU-SILC кількість кімнат була зменшена на одну. Тобто, при розрахунках виключається спільна кімната для всіх членів домогосподарства (припускається, що таким приміщенням в Україні звичайно є кухня). В результаті такого моделювання рівень перенаселеності житла знизиться в 1,6 разу до 33,2 % (табл. 3.4).

Таблиця 3.4. Частка домогосподарств, які проживають у перенаселеному житлі, залежно від типу населеного пункту, Україна, 2014 р.; %

Тип населеного пункту	EU-SILC	EU-SILC мінус одна кімната
Велике місто	74,6	39,6
Мале місто	58,9	30,2
Сільська місцевість	50,0	27,8
Україна	62,2	33,2

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі за методикою Eurostat EU-SILC

Отже, навіть якщо застосувати для України адаптовану європейську методику вимірювання перенаселеності житла, то ситуація в Україні все рівно гірша, ніж в більшості європейських країн. Проблема забезпеченості достатнім житловим простором залишається актуальною для більшості сімей України, особливо це стосується сімей з дітьми. В Україні особливо гостро дане питання постало в останнє десятиліття, коли поляризація доходів населення досягла пікових значень, що посилює нерівність шансів на придбання якісного житла, адже ціни на ринку нерухомості завжди були надто високими для більшості населення. Тому, проблема проживання осіб у перенаселеному житлі – потенційно важливий аспект соціальної нерівності. Адже перенаселене житло сприяє формуванню надмірної соціальної стратифікації, впливає на соціальне благополуччя дітей і в результаті є фактором зростання спадкової бідності.

Високий рівень перенаселеності житла свідчить про те, що забезпеченість населення якісним житлом в країні знаходиться на дуже низькому рівні і у більшості населення воно не відповідає європейським нормам. В Україні сьогодні спостерігається тенденція, коли рівень забезпеченості домогосподарств житлом зворотно пропорційний розміру населеного пункту. Тобто із зменшенням розміру населеного пункту зростають значення показника забезпеченості домогосподарств окремим житлом. Це пояснюється тим, що в сільській місцевості населення в основному мешкає в індивідуальних будинках, з площею житла, що суттєво перевищує нормативну (Додаток Е).

Житловий фонд України взагалі розподілений нерівномірно. Велика концентрація населення у великих містах співіснує із спустошенням сіл. Більше того, українські села спустошуються настільки, що просто зникають з мапи України. Так, впродовж 1991-2013 рр. в країні зник 641 сільський населений пункт. Картографування ситуації із спустошенням сіл та рівнем перенаселеності житла дозволяє виокремити наступні тенденції:

- активне зникнення сіл Київської області на фоні рекордного рівня перенаселеності м. Києва;
- тотальна урбанізація в північно-східному регіоні;
- високий рівень перенаселеності житла в західних областях на фоні найменш активного зменшення сільських населених пунктів (Додаток Ж).

Отже, в Україні забезпеченість населення житлом не завжди свідчить, про те, що населення проживає у прийнятних умовах. Житло українців, навіть за кількісними характеристиками (середня кількість кімнат в розрахунку на одну особу, розмір житлової площі на одну особу, рівень перенаселеності житла) здебільшого не відповідає європейським стандартам, а за рівнем перенаселеності ситуація в Україні подібна до ситуації країнах ЄС із найнижчими доходами. Простежується закономірність: частка домогосподарств, що мешкають у перенаселеному житлі, тим вища, чим більший розмір домогосподарства. В найгіршій ситуації знаходяться домогосподарства з дітьми, особливо, багатодітні, кожне дев'яте з яких має житло, що не відповідає їх потребам.

В сучасному світі ставлення людини до житлових умов вже давно не обмежується тільки його наявністю чи кількістю кімнат в ньому, обов'язково вони мають відповідати певним якісним характеристикам, принаймні бути обладнані основними зручностями. Традиційно рівень оздоблення житла зручностями є основним індикатором при оцінюванні якості житлових умов.

Як вже зазначалося вище, в Україні ситуація із обладнанням житла зручностями знаходиться на низькому рівні, особливо у порівнянні з країнами Європи. Так, у 2001 р. тільки 65,7 % житлових будинків українців було обладнано водогonom, 61,0 % – каналізацією, 56,5 % – ванною або душем, 32,8 % – гарячим водопостачанням (рис. 3.8).

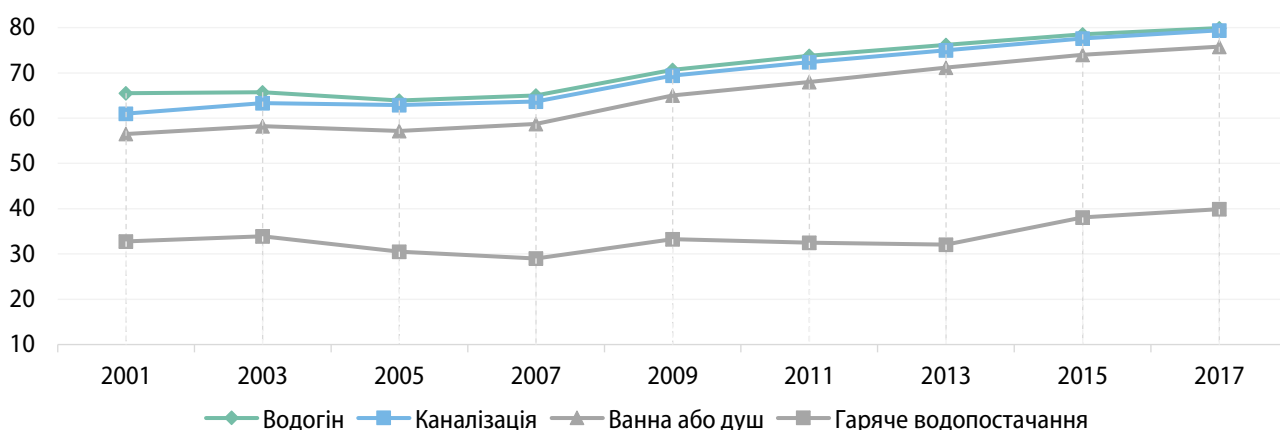


Рис. 3.8. Динаміка обладнання житла окремими видами зручностей, Україна, 2001-2017 рр.; %

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі

До 2007 р. рівень оснащення житла водогоном, каналізацією та ванною / душем відзначався досить повільним зростанням, а гаряче водопостачання до осель навіть скорочувалося. Ситуація змінилася починаючи з 2008 р., коли значення перших трьох показників почало стрімко зростати і вже на кінець досліджуваного періоду 75-80 % будівель мали водогін, каналізацію, ванну або душ. Як видно з рис. 3.8, рівень забезпеченості житла українців гарячим водопостачанням почав стрімко зростати з 2013 р. і вже в 2017 р. сягнув майже 40 %, що скоріш пов'язано із введенням в експлуатацію житла у міських поселеннях та поширенням багатоповерхової забудови сільської місцевості.

Зауважимо, що показники, за якими оцінюється рівень забезпечення житла зручностями, мають проблеми з надійністю. Так, за даними «Статистичного щорічника України» в 2000 р. в містах 75,3 % житла були обладнані водогоном, тоді як за даними вибіркового обстеження ОУЖД – 84,3 %. В 2015 р. різниця між даними з цих двох джерел складала вже 15,6 в. п. (рис. 3.9).

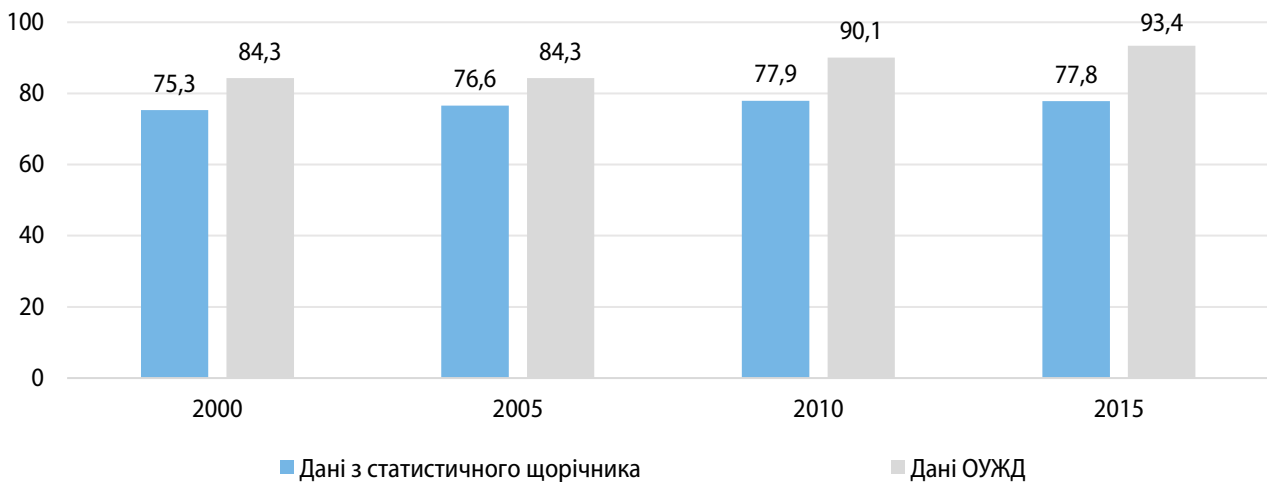


Рис. 3.9. Динаміка частки міського житла, обладнаного водогоном, залежно від джерел інформації, Україна, 2000-2015 рр.; %

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі та [194, 190].

Різниця між значеннями показника в різних інформаційних джерелах по сільській місцевості в окремі роки варіювалася від 0,5 до майже 14 в. п.. Якщо за даними «Статистичного щорічника України» тільки кожне третє сільське помешкання було обладнано водогоном, то за даними ОУЖД – їх було вже 48,1 % (рис. 3.10).

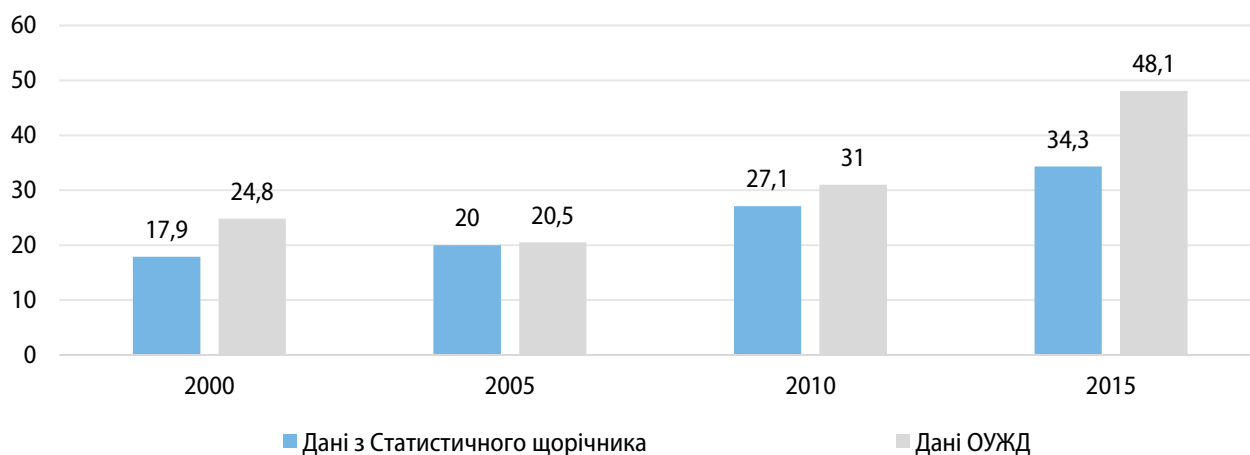


Рис. 3.10. Динаміка частки сільського житла, обладнаного водогonom, залежно від джерел інформації, Україна, 2000-2015 рр.; %

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі та [194, 190].

Така значна різниця може пояснюватися, як похибкою вибірки, так і різними методичними підходами до визначення житла обладнаного окремими видами зручностей. Оскільки якісне обладнання житла краще оцінювати за суб'єктивною інформацією (під час опитування людей, що мешкають у конкретному житлі), то в рамках даного дослідження було віддано перевагу інформації з бази даних ОУЖД.

В Україні сім'ї з дітьми проживають у більш якісних житлових умовах ніж бездітні домогосподарства: якщо, наприклад, в 2018 р. водопроводом було оснащено житло 86,4 % домогосподарств з дітьми, то серед бездітних цей вид зручностей був у житлі 77,6 %. Якість житлових умов для обох типів сімей є гіршою для селян, ніж для жителів сіл, проте загальна тенденція зберігається (табл. 3.5).

Таблиця 3.5. Обладнання житла окремих типів домогосподарств зручностями залежно від типу місцевості, Україна, 2014 р. та 2018 р.; %

Зручності	Всього		Міські поселення		Сільська місцевість	
	2014	2018	2014	2018	2014	2018
Домогосподарства з дітьми						
центрального опалення	40,3	39,8	55,6	56,0	0,6	1,7
індивідуальної системи опалення	42,5	45,8	35,8	38,5	59,9	62,9
водопроводу	83,1	86,4	94,4	96,1	53,8	63,5
каналізації	82,7	86,2	94,1	96,0	53,1	62,9
гарячого водопостачання	39,0	44,8	48,0	54,0	15,8	23,1
газової колонки	16,5	14,9	17,8	16,6	13,2	10,6
централізованого газопостачання	80,2	78,0	86,5	83,7	63,9	64,7

Продовження Таблиці 3.5.

Зручності	Всього		Міські поселення		Сільська місцевість	
	2014	2018	2014	2018	2014	2018
балонного газу	10,5	10,3	4,2	3,5	26,9	26,5
електроплити підлогової	4,7	7,3	6,1	9,9	1,2	1,3
ванної або душу	78,7	83,1	91,0	94,0	46,9	57,5
телефону	38,7	18,3	44,8	20,9	22,9	12,0
сміттєпроводу	14,8	13,5	20,5	19,3	0,0	0,0
Домогосподарства без дітей						
центрального опалення	38,0	36,0	55,8	54,5	0,6	0,6
індивідуальної системи опалення	41,9	44,9	35,0	38,8	56,5	56,5
водопроводу	74,6	77,6	90,8	92,9	40,5	48,4
каналізації	74,0	76,9	90,3	92,5	39,6	47,1
гарячого водопостачання	33,0	37,2	44,9	50,8	8,1	11,1
газової колонки	16,0	14,9	18,3	17,8	11,2	9,3
централізованого газопостачання	77,8	77,7	85,9	86,0	60,8	61,7
балонного газу	13,1	12,6	4,7	3,9	30,7	29,3
електроплити підлогової	4,2	5,5	5,7	7,4	1,1	1,8
ванної або душу	70,4	73,5	87,4	90,1	34,7	41,6
телефону	40,8	21,5	49,2	26,8	23,1	11,3
сміттєпроводу	13,8	12,8	20,3	19,5	0,0	0,0

Джерело: побудовано автором за даними [166, 169].

Як видно з табл. 3.5, в 2018 р. порівняно із 2014 р. як для сімей з дітьми, так і для бездітних ситуація щодо забезпечення їх житла зручностями трохи покращилася за окремими показниками. Так, збільшився рівень забезпечення осель індивідуальними системами опалення, водопроводом, каналізацією, гарячим водопостачанням, а також електроплитами підлоговими та ванною або душем. Водночас інші якісні показники житлових умов навпаки погіршилися: скоротилася частка домогосподарств обох типів, житло яких було обладнане центральним опаленням, газовими колонками, централізованим газопостачанням та газовими балонами.

Найбільші зміни відбулися стосовно наявності у житлі стаціонарних телефонів. Лише за останніх чотири роки, внаслідок розвитку ринку мобільного зв'язку та його доступності для населення (як економічної – доволі дешеві послуги, так і територіальної – майже повного покриття країни) частка домогосподарств (не залежно від наявності дітей у їх складі), що мають стаціонарні телефони, скоротилася майже на 50 % (див. табл. 3.5).

Як зазначалося вище, більше 80 % житла домогосподарств України забезпечені водогonom, але якість цієї води, не завжди дає змогу використовувати її для пиття та приготування

їжі, тому, актуальним залишається питання щодо джерел питної води, якими користуються домогосподарства. Так, основним джерелом споживання води в Україні є мережа водопостачання, нею користалося в 2014 р. 65,7 % домогосподарств, 23,2 % – брали воду з криниці або колонки у своєму дворі, ще 4,1 % – з громадської криниці. До 2018 р. дещо скоротилася частка домогосподарств, які брали воду з центральної мережі (на 2,5 в. п.), громадської криниці та водовозу (відповідно на 0,3 та 0,2 в. п.), проте за цей період майже в 6 разів виросло споживання населенням води з інших джерел, зокрема купівля бутильованої води (табл. 3.6).

Таблиця 3.6. Розподіл домогосподарств за типом основного джерела води, яку вони використовують для пиття та приготування їжі, залежно від типу місцевості, 2014 та 2018 рр.; %

Основні джерела водопостачання	Всього		Міські поселення		Сільська місцевість	
	2014	2018	2014	2018	2014	2018
з мережі водопостачання	65,7	63,2	81,6	76,6	30,0	35,5
з криниці, колонки в своєму дворі	23,2	24,0	8,3	9,6	56,8	53,7
з громадської колонки	1,8	2,0	1,8	2,5	1,8	1,1
з громадської криниці	4,1	3,8	1,9	1,9	8,9	7,5
з джерела, річки, озера, ставка	0,2	0,3	0,2	0,4	0,3	0,2
доставляє водовоз	1,0	0,8	0,7	0,5	1,6	1,5
з інших джерел (купівля тощо)	1,0	5,9	5,5	8,5	0,6	0,5
Всього	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Джерело: побудовано автором за даними [166, 169].

Якщо для міських жителів основним джерелом залишається централізоване водопостачання (майже 80 %), то для мешканців сіл – криниця або колонка у своєму дворі (понад 50 %) (див. табл. 3.6).

Для домогосподарств, котрі не мають доступу до питної води у своєму житлі або на подвір'ї, актуальним питанням є відстань до найближчого джерела води. Переважна більшість таких домогосподарств мешкає на відстані менше 100 метрів, кожне п'яте – на відстані 100-200 м, відстань у понад 1000 м – мали 4,7 % у 2014 р. та 7 % вже у 2018 р. (табл. 3.7).

У міських жителів також є потреба у джерелі питної води поза межами їх житла. Так, кожне третє міське домогосподарство проживало на відстані менше 100 м, майже кожне п'яте – до 500 м і кожне десяте – понад кілометр. Житло понад 60 % сільських мешканців розташоване на відстані до 100 м до джерела питної води, а відстань більш ніж у кілометр мають подолати тільки 0,6 % домогосподарств (див. табл. 3.7).

Таблиця 3.7. Розподіл домогосподарств за відстанню від їх житла до основного джерела водопостачання залежно від типу поселення, Україна, 2014 р. та 2018 р.; %

Відстань до джерела води	Всього		Міські поселення		Сільська місцевість	
	2014	2018	2014	2018	2014	2018
менше 100 м	52,3	45,2	34,6	29,9	66,4	62,6
100-200 м	26,7	21,9	29,1	18,3	24,8	26,1
200-500 м	12,2	15,9	20,5	21,7	5,6	9,3
500-1000 м	4,1	10,0	5,7	17,6	2,8	1,4
більше 1000 м	4,7	7,0	10,1	12,5	0,4	0,6
Всього	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Джерело: побудовано автором за даними [169, 85].

Отже, відстань до питної води, оснащеність житла зручностями, розмір житла, кількість кімнат та інші якісні і кількісні характеристики впливають на рівень задоволеності домогосподарств своїми житловими умовами. Так, в Україні майже кожне друге домогосподарство (не залежно від наявності дітей у його складі) було задоволене (в т. ч. дуже) власними умовами проживання, майже кожне третє – не дуже задоволене і близько 15 % - незадоволених (в т. ч. були дуже не задоволені).

Сільські домогосподарства відзначилися меншим рівнем задоволення своїми умовами життя ніж містяни: задоволених мешканців сіл у 2018 р. нараховувалося 50,4 %, незадоволених – 17,3 % проти 55,4 % та 14,7 % у містах (табл. 3.8).

Таблиця 3.8. Розподіл окремих типів домогосподарств за ступенем задоволення своїми житловими умовами залежно від типу поселення, Україна, 2014 р. та 2018 р.; %

Тип домогосподарства	Всього		Міські поселення		Сільська місцевість	
	2014	2018	2014	2018	2014	2018
Домогосподарства з дітьми						
дуже незадоволені	4,2	3,9	3,5	4,2	5,9	3,4
незадоволені	11,6	11,0	10,6	9,8	14,1	13,9
не дуже задоволені	32,8	31,1	32,1	30,6	34,8	32,3
задоволені	49,6	52,0	52,0	53,1	43,1	49,4
дуже задоволені	1,8	2,0	1,8	2,3	2,1	1,0
Всього	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Домогосподарства без дітей						
дуже незадоволені	3,2	3,2	2,8	2,5	4,0	4,6
незадоволені	12,0	11,2	9,7	8,2	16,9	16,9
не дуже задоволені	29,8	29,0	26,6	25,1	36,4	36,6
задоволені	53,0	54,9	59,1	62,4	40,3	40,6
дуже задоволені	2,0	1,7	1,0	1,8	2,4	1,3
Всього	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Джерело: побудовано автором за даними [194, 98].

Таким чином, в Україні тенденції до покращення житлових умов, зокрема в частині обладнання житла зручностями, з 2007 р. набули позитивної динаміки. Однак, незважаючи на це якісні характеристики житла все ще знаходяться на низькому рівні: лише трохи більше половини житла у міських поселеннях обладнано центральним опаленням. Крім того, сільське населення має суттєво гірші показники обладнання житла зручностями, у 2018 р. майже 40 % сільського житлового фонду не були приєднані до центрального водогону, відповідно і до каналізації. Житло домогосподарств з дітьми має дещо кращі умови в частині забезпечене базовими зручностями. Незважаючи на те, що об'єктивні характеристики свідчать про те, що значна частина сучасного житлового фонду мають низькі якісні та кількісні характеристики, більшість домогосподарств України задоволені своїми житловими умовами.

3.3. Інфраструктура населених пунктів

В Україні існує істотна диференціація населення за житловими умовами як на індивідуальному рівні, так і на рівні громад: чим менше розмір населеного пункту, тим менше можливостей у населення до задоволення базових потреб та потреб вищих рівнів. Сільські населені пункти поступаються міським і за доступністю інфраструктурних об'єктів, і за якістю послуг, що надаються. Так, за даними Державної служби статистики України, станом на 1 жовтня 2015 р. більше половини сільських домогосподарств (51,5 %) потерпали від відсутності у населеному пункті закладів, що надають побутові послуги, майже 40 % – від незабезпеченості населеного пункту своєчасними послугами екстреної (швидкої) медичної допомоги, 26,3 % – від відсутності поблизу житла медичної установи, аптеки, 22,7 % – регулярного транспортного сполучення з населеним пунктом з більш розвинутою інфраструктурою, 13,7 % – поблизу житла об'єктів роздрібної торгівлі, 4,6 % – дитячих дошкільних закладів.

Порівняно із 2007 р. ситуація дещо покращилась (за винятком наявності закладів, що надають побутові послуги), проте показники забезпеченості сільських громад закладами соціальної інфраструктури залишаються незадовільними (рис. 3.11).



Рис. 3.11. Динаміка рівня позбавлення сільських домогосподарств доступу до соціальної інфраструктури, Україна, 2007-2015 рр.; %

Джерело: побудовано автором за даними [170].

Найбільш гострою у сільській місцевості є проблема із медичними послугами. Так, дві третини домогосподарств фактично позбавлені можливості отримати екстрену медичну допомогу або терміново, за необхідності, купити ліки, навіть при наявності коштів. Медична реформа, що проводиться нині в рамках децентралізації влади, не вирішує, принаймні, на нинішньому етапі цих проблем, а лише поглиблює наявні.

Недостатня забезпеченість сільських населених пунктів медичними закладами та проблеми з фінансуванням діючих медичних установ стали причиною низької самооцінки сільським населенням рівня доступності окремих видів медичної допомоги, придбання ліків та медичного приладдя.

Так, серед причин, через які хто-небудь з членів сільського домогосподарства при потребі не зміг отримати кваліфіковану медичну допомогу або придбати ліки та приладдя, провести медичні обстеження, на першому місці – занадто висока вартість ліків, медичних товарів та послуг (більше 90 % випадків), а на другому – відсутність медичного спеціаліста або відділення потрібного профілю.

Порівняно з містами ситуація в сільській місцевості є значно гіршою. Так, у кожному п'ятому сільському домогосподарстві є особа, яка при потребі не змогла відвідати лікаря через відсутність потрібного спеціаліста; у містах частка таких домогосподарств була 5,9 % у 2015 р та 7,8 % у 2016 р. (табл. 3.9).

Таблиця 3.9. Розподіл домогосподарств за причинами неотримання окремих видів медичної допомоги в залежності від місцевості проживання, Україна, 2015 – 2016 рр.; %

Основні потреби	Міські домогосподарства		Сільські домогосподарства	
	2015	2016	2015	2016
<i>Питома вага домогосподарств, в яких хто-небудь з членів через відсутність медичного спеціаліста чи відділення потрібного профілю при потребі не зміг:</i>				
- відвідати лікаря	5,9	7,8	24,8	24,7
- відвідати стоматолога	-	2,4	5,0	2,6
- зробити протезування	0,2	0,5	2,0	3,6
- провести медичні обстеження	2,1	2,6	9,6	10,4
- отримати лікувальні процедури	0,2	1,5	8,4	9,2
- отримати лікування у стаціонарі	0,5	2,7	3,0	7,3
<i>Питома вага домогосподарств, в яких хто-небудь з членів через неможливість знайти при потребі не зміг:</i>				
- придбати ліки	1,3	2,1	2,1	3,5
- придбати медичне обладнання	2,7	1,3	1,8	0,3

Джерело: побудовано автором за даними [170].

У кожному десятому домогосподарстві не змогли з цієї причини провести при потребі медичні обстеження (у містах частка таких домогосподарств не перевищувала 3 %).

Питома вага сільських домогосподарств, члени яких при потребі не змогли придбати ліки через неможливість їх знайти, була майже у 2 рази більшою, ніж серед міських домогосподарств. Отже, незалежно від рівня поточних доходів та належності до певного соціального прошарку, частина населення, особливо в сільській місцевості, позбавлена можливості вчасно отримати належну медичну допомогу, пройти необхідні обстеження, що загрожує не лише здоров'ю, а й життю людини.

Реформа медицини, що проводиться нині в Україні, накладається на зміну системи державного управління регіонами в цілому, створення нових одиниць – об'єднаних територіальних громад, що ще більше ускладнює обидва процеси через:

- політичне та «фейкове» звання безкоштовної. Декларативні рівні можливості доступу до якісних медичних послуг. Очевидно, що медичні послуги не можуть бути безкоштовними повністю і на рівні громад. Мова може йти лише про базовий набір таких послуг, що гарантуватиметься та фінансуватиметься державою. За решту послуг має сплачувати або громада у межах власних можливостей, або пацієнт;

- відсутність механізмів фінансування послуг за проголошеним принципом «гроші ходять за пацієнтом». На рівні громад необхідно розробляти перелік послуг, що надаватимуться громадою, та їх граничну вартість. Відкритим залишається питання фінансування послуг, що надаватимуться за межами громади, їх перелік та вартість;

- недосконалий механізм ліцензування медичних послуг: при об'єднанні громад ліцензія анулюється, а на отримання нової потрібен час та немалі кошти. Як наслідок, ті ж самі послуги тим же лікарем і у тому ж закладі надаються, але без ліцензії.

Упродовж усього періоду проголошення незалежності України постійно знижується загальний рівень забезпеченості сільських поселень медичними закладами. Зокрема, дані обстежень соціально-економічного становища сільських населених пунктів засвідчують, що відбувається постійне скорочення мережі дільничних лікарень та фельдшерсько-акушерських пунктів (табл. 3.10).

Таблиця 3.10. Динаміка забезпеченість сільських населених пунктів діючими за призначенням об'єктами охорони здоров'я станом, Україна, 1991-2014 рр. (станом на 1 січня відповідного року)

Роки	Кількість населених пунктів одиниць	Сільські населені пункти, в яких розміщені:					
		дільничні лікарні		амбулаторно-поліклінічні заклади		фельдшерсько-акушерські пункти	
		одиниць	у % до загальної кількості	одиниць	у % до загальної кількості	одиниць	у % до загальної кількості
1991	28564	1641	5,7	1864	6,5	16137	56,5
1996	28608	1550	5,4	2091	7,3	16119	56,3
2001	28497	1042	3,7	2476	8,7	15624	54,8
2005*	28347	752	2,7	3064	10,8	15117	53,3
2014	27385	221	0,8	3801	13,9	13511	49,3

Джерело: побудовано автором за даними [171].

* на 1 листопада 2005 р.

Зростання кількості амбулаторно-поліклінічних закладів відбувається в основному за рахунок того, що переважній більшості дільничних лікарень (в основному через відсутність фінансування) надається нижчий статус і вони починають класифікуватися як амбулаторно-поліклінічні заклади. Така ситуація негативно впливає як на спектр медичних послуг, що ними надаються, так і на їх якість. Ліквідовано усі пологові будинки, що раніше були на балансі сільськогосподарських підприємств.

Внаслідок закриття медичних установ погіршується і територіальна доступність діючих закладів. Станом на 1 січня 2014 р., серед 27,4 тис. сільських населених пунктів, що нараховуються в Україні, 9,7 тис. (35,4 %) взагалі не мали ніяких медичних закладів. Порівняно з попереднім обстеженням 2005 р. кількість таких сіл зросла на 1,7 %, якщо врахувати ще скорочення сільської поселенської мережі, то можна сказати, що у сільській місцевості відбулось ще істотніше погіршення ситуації з медичними закладами. Кожне шосте село, в якому немає медичної установи, знаходиться на відстані більше 10 км від найближчого медичного закладу, 30 % сіл – від 5 до 10 км, 29,1 % – від 3 до 5 км і лише в 23,1 % сільських поселень найближчий медичний заклад знаходиться на відстані менше трьох кілометрів (табл. 3.11).

Таблиця 3.11. Розподіл сільських населених пунктів, що не мають лікувальних закладів, за їх відстанню до найближчих населених пунктів, де такі установи є, 2001 р., 2005 р. та 2014 р.

Показники	Роки		
	2001	2005	2014
Кількість сільських населених пунктів, що не мають лікарняних закладів, одиниць	9661	9539	9741
Кількість сільських населених пунктів, що знаходяться до найближчого лікарняного закладу на відстані:			
3-х кілометрів	3686	2241	2254
3-5 кілометрів	1946	2809	2831
5-10 кілометрів	1951	2699	2902
10 кілометрів і більше	2078	1790	1754

Джерело: [171].

У багатьох сільських громадах немає ані власних лікарів, ані можливостей залучити з інших населених пунктів. А потреба у фахівцях на селі не зменшується, а із проведенням широкомасштабних реформ у медичній сфері лише зростатиме. З року в рік у системі МОЗ близько 5000 лікарських посад залишаються вільними, із них половина – на селі.

Випускники медичних університетів не хочуть їхати працювати у сільську місцевість через низку причин, основними з яких є: відсутність у житлових фондах майже 100 % сільських громад сучасного житла для молодих спеціалістів; загальна низька забезпеченість сільського житла елементарними зручностями; низький рівень забезпеченості сільських населених пунктів закладами соціально-культурного призначення; низький рівень оплати праці; хронічна нестача коштів у місцевих бюджетах для забезпечення нормального функціонування сільських медичних закладів; необхідність виконувати функції фактично сімейного лікаря (причому це стосується не лише персоналу з вищою, а й середньою медичною освітою), а тому й високий ступінь відповідальності та ризику в роботі; не престижність професії сільського лікаря чи фельдшера; надмірне робоче навантаження на сільських лікарів, ненормований робочий день тощо.

Відтак заповнити вакантні місця видається реальним за рахунок молодих фахівців, які проживають у селі та виїхали у місто тимчасово, на навчання. Проте вже найближчим часом вищі навчальні заклади медичного профілю планують підняти мінімальний прохідний бал для вступу до 150. Зрозуміло, що метою нововведення є відбір на навчання випускників з високим рівнем знань, але для цього слід забезпечити учням рівні можливості доступу до якісної освіти, а це є ще однією проблемою у сільській місцевості, про що йтиметься далі.

Ще одна перепона до навчання сільських випускників у медичних вишах – набагато вища плата за навчання порівняно з закладами іншого профілю. За рівнем доходів сільські мешканці поступаються містянам: за даними другого кварталу 2017 року в середньому міське домогосподарство мало 7147,51 грн. грошових доходів на місяць, тим часом сільське – 6056,48 грн. [172]. Частина об'єднаних громад має змогу та уже навчає своїх випускників за кошти громади, але у більшості власних надходжень вистачає лише на заробітну плату та найнеобхідніші поточні потреби. Отже, для того, щоб сільська громада мала власного лікаря, одночасно мають виконуватись такі умови:

- наявність випускника сільської школи з високим рівнем знань, підтверджених високими балами ЗНО;
- наявність у родини випускника або громади коштів на навчання (звісно, можливість вступу на бюджетне місце не відкидається, але, як уже зазначалось, у міських випускників більше шансів вступити на безоплатне навчання через вищий рівень знань);
- випускник має мати бажання навчатись саме у медичному закладі на лікаря, потрібного в громаді;
- випускник має повернутись після навчання у село.

Як уже зазначалось, за рівнем освіти сільські школярі поступаються міським; одна із основних причин цього – відсутність у багатьох школах вчителів-предметників, здатних донести до учнів нові знання, із використанням нових методик та технологій навчання. Проте випускники педагогічних вишів не хочуть їхати у сільську місцевість працювати, перш за все, через неможливість сільських громад забезпечити належні житлові умови, низьку доступність медичних послуг, відсутність у багатьох населених пунктах транспортного сполучення із поселеннями із більш розвиненою інфраструктурою тощо, тобто того, що створює комфортні житлові умови у кожному окремому населеному пункті.

Результати державної підсумкової атестації, що проводиться щорічно у школах, підтверджують тезу про те, що у сільських дітей рівень знань є нижчим, ніж у міських. Так, за даними Українського центру оцінювання якості освіти у 2017 р. високий та достатній рівні знань з української мови показали 70,6 % міських учнів, 55 % учнів із селищ міського типу та лише 36,2 % сільських. З математики різниця була ще разючішою: 59,2 %, 40,6 % та лише 25,3 % у селі (рис. 3.12).

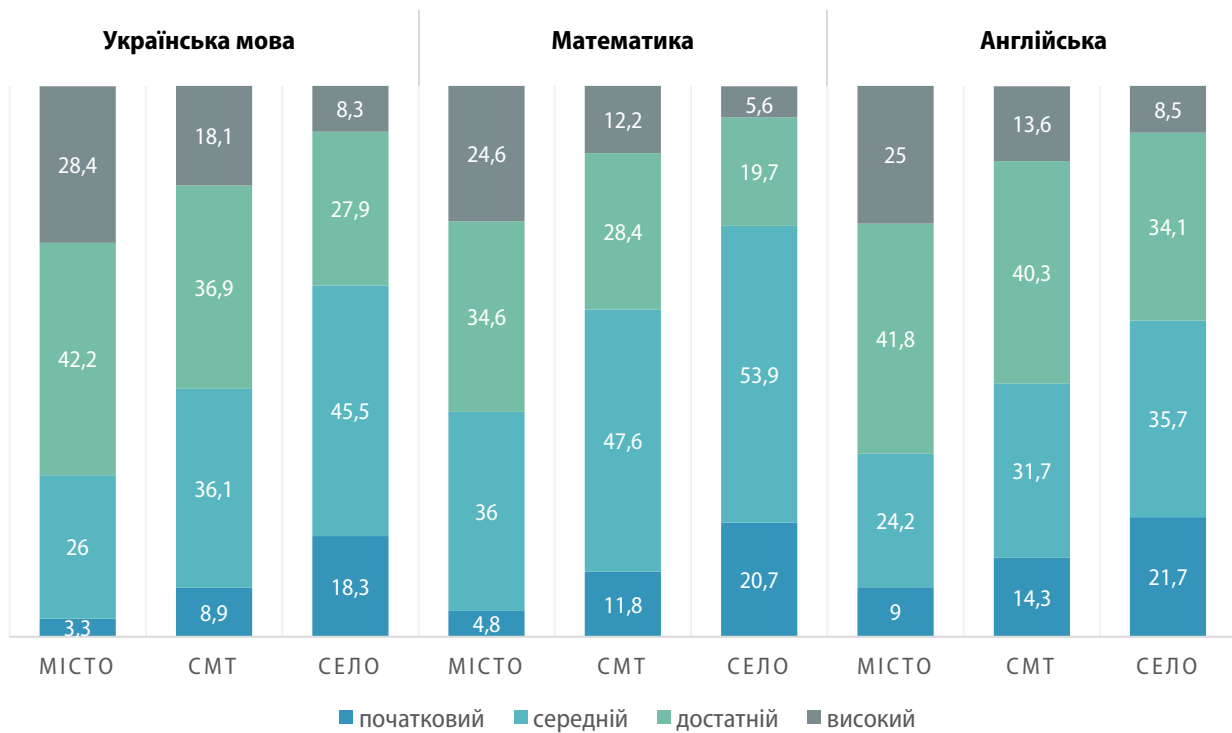


Рис. 3.12. Розподіл результатів державної підсумкової атестації з окремих предметів в залежності від типу місцевості, 2017 р.; %

Джерело: побудовано автором за даними [173].

Високою є частка сільських учнів, які за час навчання у школі отримали лише початковий рівень знань: з української мови таких 18,3 %, з математики та англійської мови – кожен п'ятий. Як результат – у 2017 р. до вищих навчальних закладів вступило 36 % випускників сільських шкіл, а міських – більше половини. При цьому в сільській місцевості значно менше (на 15 %) дітей залишається вчитися в школі після дев'ятого класу [174]. Це викликає особливе занепокоєння, адже в сучасному суспільстві освіта визнається однією з головних цінностей. Швидкий технологічний розвиток вимагає від індивідів постійного оволодіння новими знаннями та навичками, які б дозволяли підтримувати конкурентоспроможність на ринку праці та отримувати високі доходи. Саме освіта є ключовим елементом, який забезпечує можливість постійного розвитку людського потенціалу, підвищення рівня і якості життя, свободу соціального вибору для кожного індивіда.

Навчально-технічна база закладів освіти морально і фізично застаріла більш, ніж наполовину. Вкрай низьким є забезпечення спеціалізованих кабінетів – іноземних мов, фізики, хімії, трудового навчання.

Принцип безкоштовного та обов'язкового забезпечення школярів підручниками для навчання сьогодні часто не діє, і багато сімей змушені купувати підручники за власний кошт. На

жаль, не кожна сім'я має можливість здійснювати такі витрати або ж дістати необхідну літературу. Особливо гостро питання забезпеченості підручниками постає у сільській місцевості, де нестача коштів часто поєднується із проблемою територіальної віддаленості від місця можливого їх придбання.

Попри все слід зазначити, що надання школі статусу опорної зовсім не означає автоматичне підвищення якості освітніх послуг, що там надаватимуться. Безперечно забезпечення вчителями-предметниками буде на вищому рівні, ніж у звичайній школі, адже далеко не поодинокими є випадки, коли один вчитель у сільській школі викладає кілька предметів, з яких він не є фахівцем. З іншого боку, навіть у міських школах нині репетиторство є настільки поширеним, що складається враження про необов'язковість відвідування учнями загальних уроків, адже після школи вони йдуть до репетиторів чи не з кожного предмету. Послуги репетиторства перетворились для учнів в обов'язковий додаток до шкільної освіти, а для вчителів – звичний спосіб заробітку додаткових коштів.

Нажаль, мова йде не тільки про випускні класи та підготовку до ЗНО, а й про молодшу школу. Кількісно оцінити масштаби поширення репетиторства серед учнів молодшої школи не представляється можливим через відсутність інформації, в тому числі і даних соціологічних опитувань. А щодо старшої школи, то такі опитування проводяться. Так, за даними анкетування випускників загальноосвітніх навчальних закладів 2015 / 2016 навчального року найпопулярнішими способами підготовки до ЗНО були самостійна робота, заняття з репетитором та підготовка під час уроків за ініціативою вчителя. Найчастіше послугами репетитора учні користувались для вдосконалення знань з англійської мови (73,5 %), хімії (71,7 %), математики (61,7), української мови (57,1 %), фізики (55,9 %).

Способи підготовки до ЗНО, яким надавали перевагу учні міських та сільських шкіл, відрізняються. Так, частка тих, хто готувався з репетитором або відвідував підготовчі курси при вищому чи професійно-технічному навчальному закладі в місті, істотно більша, ніж серед випускників сільських шкіл. Це пояснюється меншою доступністю таких варіантів підготовки та нижчим рівнем доходів сільських мешканців, адже послуги репетиторів є далеко не дешевими, не кожна сільська родина може собі дозволити їх оплату. Відтак учні, які отримували освіту у сільській місцевості, частіше готувались самостійно або під час занять за ініціативою вчителя [175].

Таким чином, сільські діти мають менше шансів порівняно із міськими вступити до престижного коледжу чи вищого навчального закладу. А потреба у фахівцях на селі не зменшується, а із проведенням широкомасштабних реформ, особливо у соціальній сфері, лише

зростатиме. Населення як об'єднаних територій, так і тих, що не бажають входити у нові громади, очікує від реформ швидкого та відчутного покращення ситуації передовсім у соціальній сфері населених пунктів, але одночасно частина громадян чинить спротив реформам. Так, багато непорозумінь та конфліктів виникає при здійсненні новообраними головами громад конкретних кроків щодо реформування освітніх закладів через:

- негативне ставлення населення до закриття шкіл та/або зниження їх освітнього ступеню. Поширена теза: «Немає школи – немає села»;

- недовіру до місцевої влади щодо забезпечення довозення дітей до школи.

Як показує досвід, такі побоювання місцевих жителів є небезпідставними. Наприкінці 90-х років зменшення чисельності дітей призвело до закриття шкіл у низці сільських населених пунктів. Школярам, щоб дістатись до населеного пункту, де є школа, доводиться або чекати шкільного автобуса, або доїжджати на попутному транспорті, або долати пішки немалі відстані. Теоретично шкільними автобусами мають бути забезпечені усі села, де є діти шкільного віку, однак на практиці автобуси нерідко не виїжджають або через незадовільний технічний стан, або через відсутність коштів на паливо. Враховуючи стан сільських доріг та нерідко несприятливі погодні умови, можна констатувати, що для частини сільських дітей відвідування школи стало цілою проблемою. Тому не дивно, що молодь прагне виїхати з таких населених пунктів, не бажаючи наражати своїх майбутніх дітей на такі ж труднощі. Звичайно, є й багато інших проблем, через які чисельність жителів сіл зменшується, але відсутність освітнього закладу є однією з них.

Попри все, оптимізувати систему освітніх закладів все-таки доведеться. І питання полягає не лише у фінансових проблемах громад: зрозуміло, що витрати на утримання навчального закладу в розрахунку на одного учня тим вищі, чим менше дітей. Більш вагома проблема – забезпечення якості освітніх послуг на рівні, що дасть змогу сільським дітям продовжити навчання, конкуруючи на рівних із випускниками повнокомплектних шкіл. За таких умов необхідність створення опорних шкіл (але із обов'язковим 100 % забезпеченням довозення дітей до них) не викликає сумнівів.

Не в кращому становищі перебуває і дошкільна освіта, на яку, відповідно до законодавства України, покладено завдання забезпечення соціальної адаптації і готовності продовжувати освіту, тобто підготовки до навчання в загальноосвітній школі. За даними суцільного обстеження сільських населених пунктів станом на 1 січня 2014 р. дві третини сільських населених пунктів (66 %), у яких проживають діти до 6 років, не мали дошкільних закладів. Кожний шостий сільський населений пункт з числа незабезпечених дошкільними закладами віддалений від найближчих дитячих садків більш, як на десять кілометрів, кожен четвертий – на 5-10 кілометрів, 16 % – на 3-

5 кілометрів, і лише 9,2 % – до 3-х кілометрів. Серед 17,8 тис. сіл, що не мають дошкільних навчальних закладів, понад 13,5 тис. (75,8 %) – села з чисельністю дітей у віці до шести років 20 та менше осіб і лише 1,2 тис. (6,7 %) – з чисельністю 50 та більше осіб. Таким чином, відбувається подальше погіршення ситуації щодо можливості доступу сільського населення до системи дошкільної та підготовки до шкільної освіти.

Найгірше у сільській місцевості розвинута система служби побуту, мережа закладів якої практично зруйнована. Якщо у містах на зміну комплексним будинкам побуту прийшли невеликі приватні спеціалізовані заклади, то у сільській місцевості через низьку рентабельність послуг та низьку платоспроможність населення мережа приватних закладів розвивається дуже повільно.

Так, за період 1996–2014 рр. загальна кількість діючих підприємств та установ служб побуту скоротилась із 10063 одиниць до 1788 одиниць, тобто більше, ніж в 5 разів. За таких умов сільські жителі порівняно із жителями міст знаходяться у значно гіршому становищі щодо отримання відповідних послуг, а забезпеченість ними на порядок нижча, ніж у містах. Так, лише 0,7 % сільських населених пунктів мають розташовані в них будинки побуту та комплексні приймальні пункти, 1,8 % – лазні, 2 % – інші підприємства служби побуту. Ситуація суттєво погіршується і тим, що навіть у тих небагатьох селах, де є підприємства служби побуту, досить часто їх функціонування абсолютно не пов'язане із профільним.

Не менш гостра ситуація складається і з забезпеченістю сільських населених пунктів об'єктами культурного призначення (табл. 3.12).

Таблиця 3.12. Динаміка забезпеченості сільських населених пунктів діючими за призначенням об'єктами культурного призначення, Україна, 1991-2015 рр.

Роки	Кількість населених пунктів, одиниць	Сільські населені пункти, в яких розміщені:					
		клуби, будинки культури		бібліотеки		кіноустановки	
		одиниць	у % до загальної кількості	одиниць	у % до загальної кількості	одиниць	у % до загальної кількості
1991	28564	20227	70,8	18126	63,5	19789	69,3
1996	28608	19253	67,3	17606	61,5	14060	49,1
2001	28497	16825	59,0	14840	52,1	4227	14,8
2005**	28347	15820	55,8	14550	51,3	1424	5,0
2014	27385	15107	55,2	13639	49,8	394	1,4

Джерело: побудовано автором за даними [171].

Так, не зовсім благополучне становище, яким характеризувалась сільська місцевість щодо забезпеченості об'єктами культурного призначення в кінці 80-х-початку 90-х років, нині суттєво погіршилось. Зокрема, якщо на початку 1991 р. року майже у двох третин сіл були діючі бібліотеки і у 70,8 % – клуби, будинки культури та кіноустановки, то у 2014 р. лише половина сільських населених пунктів мають бібліотеки, трохи більше половини – клуби та будинки культури і лише 1,4 % сіл – кіноустановку. За період з 1991 по 2014 р. кількість сільських населених пунктів, у яких є клуби та будинки культури, бібліотеки та кіноустановки скоротилась на 5120, 4487 та 19395 одиниць відповідно.

Протилежна ситуація спостерігається щодо загальної мережі торговельних закладів. Так, за період 1996-2014 рр. загальна кількість діючих закладів торгівлі, які розташовані у сільських населених пунктах, збільшилась із 51406 од. у 1996 р. до 66527 од. у 2014 р., тобто на 29,4 %. В цілому 69,9 % сільських населених пунктів мають торговельні заклади. При цьому у відносно великих селах – з чисельністю мешканців 1000 та більше осіб – є по декілька торговельних закладів. Проте чим менше жителів, тим більше сіл не мають таких закладів (табл. 3.13).

Таблиця 3.13. Сільські населені пункти, що не мають торговельних закладів, Україна, 2013 р.

	Усі населені пункти, одиниць	у тому числі з чисельністю жителів						
		До 49	50-99	100-199	200-299	300-499	500-999	1000 та більше
Україна	8119	4481	2011	1214	229	106	47	31

Джерело: побудовано автором за даними [171].

Проблема полягає у тому, що у малолюдних селах проживають переважно літні люди, яким важко дістатись до іншого населеного пункту, щоб придбати найнеобхідніше: продукти харчування, ліки, засоби гігієни, побутові товари тощо. Як правило, у такі села раз або двічі на тиждень приїздить пересувний торговельний заклад, однак це ускладнює умови проживання для населення, створює додаткові незручності та примушує селян купувати «про запас». Часто куплені продукти та ліки псуються, а якщо врахувати, що якість привезених товарів у частині випадків є відразу сумнівною, то можна стверджувати, що селяни втрачають частину і так невеликих коштів, які могли б спрямувати на інші потреби, у тому числі і на поліпшення житлових умов.

Важливо додати, що збільшення кількості офіційних закладів роздрібної торгівлі, а відповідно, і рівня забезпеченості сільських мешканців тими чи іншими видами продукції, відбувається на фоні зростання і офіційно незареєстрованих закладів торгівлі. За відсутності ефективного державного контролю, власники таких об'єктів без дотримання жодних відповідних

норм та правил здійснюють торгівлю, маючи від цього не задекларовані доходи і не сплачуючи жодних податків.

Основними джерелами надходження коштів до місцевих бюджетів є податок з доходів фізичних осіб та земельний податок, проте питання їх адміністрування та збору на рівні громад ще не врегульовані належним чином. Так, незважаючи на прийнятий закон щодо спільної перевірки суб'єктів господарювання за участі органів місцевої влади, інструментарію здійснення такої перевірки не розроблено. Немає і чітко визначених повноважень представників громади. Зареєстровані на території громади фізичні особи-підприємці не оформляють найманих працівників та, відповідно, не сплачують за них податки. Відтак громада втрачає частину надходжень.

Іншим негативом є те, що, за відсутності клубів, будинків культури, спортзалів та інших аналогічних закладів, такі об'єкти часто-густо стають їх альтернативою, суттєво погіршуючи стан соціального середовища на селі.

У сільській місцевості гостро постала проблема матеріальної бази об'єктів соціально-культурного призначення. Йдеться про надзвичайну зношеність будівель цих об'єктів. Зокрема, за даними останнього обстеження капітального ремонту потребує 20,5 % шкільних приміщень, 18,1 % – дошкільних закладів, 40,2 % – клубів, 22,9 % – бібліотек, 22,2 % – ФАПів, 18,8 % – лікарень (рис. 3.13).

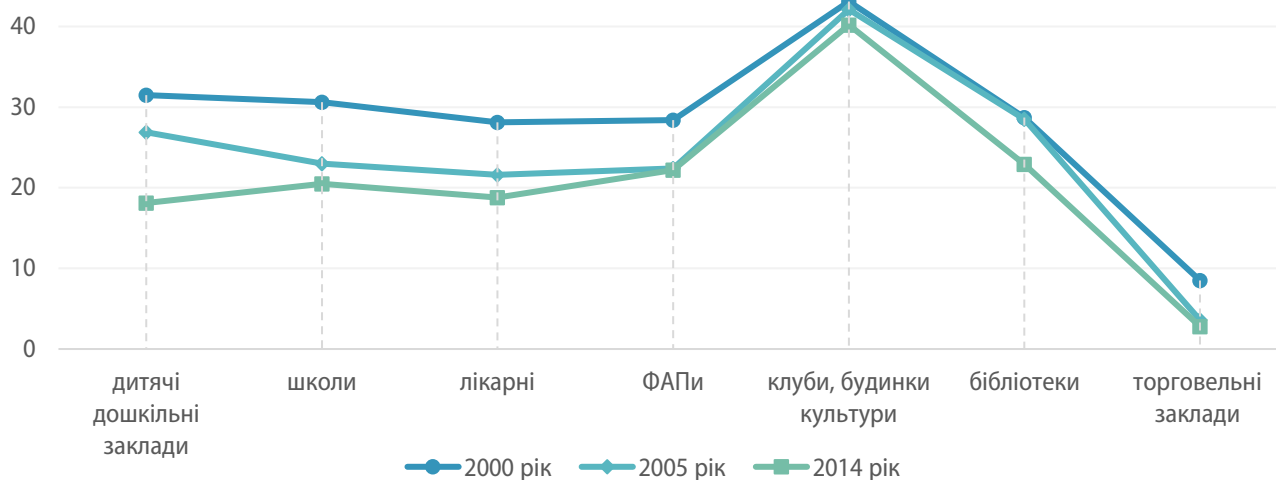


Рис. 3.13. Динаміка частки будівель соціальної інфраструктури сільської місцевості, що потребує капітального ремонту, Україна, 2000, 2005 та 2014 рр.; %

Джерело: побудовано автором за даними [171].

Аналогічна ситуація спостерігається і в мережі закладів громадського харчування та побутового обслуговування.

Безумовно, що така ситуація справляє негативний вплив на умови проживання у сільських населених пунктах.

Висновки. Таким чином, перед новоствореними територіальними громадами постає багато нагальних питань, вирішення яких потребує часу та чималих коштів. З моменту початку децентралізації вже виділено доволі великі суми з державного бюджету та ще планується виділяти до 2020 р., але з часом громадам необхідно буде самим знаходити кошти та фінансувати власні потреби. Процеси децентралізації влади та створення об'єднаних територіальних громад націлені передусім на зростання якості життя населення та створення комфортних умов проживання в кожному населеному пункті, забезпечення доступності закладів та якісних послуг соціальної сфери населенню незалежно від місцевості проживання.

Філософія реформування полягає у створенні системи влади із максимальним залученням місцевого населення до вирішення своїх проблем, із використанням власних ресурсів. Субвенції з державного бюджету як певний стартовий капітал дають змогу громадам «виграти час» для пошуку джерел самозабезпечення та розпочати вирішувати накопичені роками проблеми в системі освіти, охорони здоров'я, інфраструктурі населених пунктів та багато інших. Зрозуміло, що законодавче поле є недосконалим, оскільки воно формується в процесі реформи, необхідно ще прийняти низку законодавчих актів, внести зміни у прийняті, де це необхідно, розробити конкретні механізми щодо реалізації напрямів реформи, проте зробити це можна лише за умови ефективної та постійної співпраці центральних органів влади та об'єднаних територіальних громад.

04. ОБҐРУНТУВАННЯ НАПРЯМІВ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ

4.1. Оцінка потреби щодо покращення житлових умов населення України

Житлова проблема в Україні є однією з найважливіших та найгостріших. Середня забезпеченість населення житлом залишається на доволі низькому рівні, якісні характеристики житла багатьох родин не відповідають мінімальним стандартам. Проблема посилюється старінням житла: темпи вибуття з експлуатації застарілого житлового фонду випереджають темпи введення нового в 2,5 рази, що не забезпечує навіть простого відтворення житлового фонду. В зв'язку з низьким рівнем доходів основної маси населення придбання нового житла за рахунок власних коштів для більшості громадян є неможливим [176].

Слід додати, що проблема являє собою не тільки відсутність житла як такого у значної кількості населення, а й оснащення будинків і квартир, які вже перебувають у власності. Житлові умови є важливим показником рівня життя населення в будь-якій країні. Важливу роль відіграють не лише наявність власного житла, а і його стан та якість. Нині в Україні наявність належного за розміром житла та житлових умов, що відповідають європейським стандартам, асоціюються не з необхідністю, а з заможністю.

Нагадаємо, що за європейськими стандартами EU-SILC (про що більш докладно йшлося вище) житло вважається перенаселеним, якщо особа / домогосподарство, що мешкає в ньому, не має у своєму розпорядженні мінімум необхідних кімнат. Тобто, навіть домогосподарство, яке складається з самотньої людини, повинно за сучасними європейськими стандартами мати не лише спальну кімнату, а й кімнату загального використання. В Україні ж суспільно прийнятим вважається, що самотній людині чи молодій родині без дітей достатньо й однієї кімнати, яка слугує і вітальнею і спальнею.

Оцінити житлові умови населення України за всіма індикаторами, згаданими вище, не представляється можливим через відсутність даних по багатьох з них, тому в межах даного дослідження було обрано найбільш важливі показники:

- кількість кімнат на одного мешканця,
- розмір житлової площі на одного мешканця;
- обладнання житла окремими зручностями (наприклад, наявність водогону та каналізації, душу або ванни).

Також для оцінки ступеня позбавлень домогосподарств в частині житлових умов пропонується використовувати наступні терміни:

мінімально необхідні житлові умови – житло із житловою площею понад 13,65 м² на особу, кількістю кімнат на одну менше, ніж за європейськими нормами (тобто «EU-SILC мінус 1»), а також наявністю водогону та каналізації;

нормальні житлові умови – кількість кімнат відповідно до норми EU-SILC, а також наявність в приміщенні ванни чи душу.

В Україні 51,7 % сімей позбавлені мінімально необхідних житлових умов (а це понад 8,8 млн. родин). Основною причиною цього є невідповідність реальної кількості кімнат до визначених стандартів (тобто навіть менша за). Так, 5,6 млн. сімей (або 32,9 %) проживають в житлі, де кількість кімнат навіть менша за «EU-SILC мінус 1», а у 13,2 млн. сімей – на кожного члена родини припадає менше ніж 13,65 м² площі. В той же час, в кожному четвертому домогосподарстві України (24,9 %) відсутні водогін або каналізація (табл. 4.1). З іншого боку, наявність водогону не гарантує того, що насправді житлові умови будуть відповідати хоча б мінімально необхідними. Так, наприклад, у Києві та інших великих містах України системи централізованих водогонів та водовідведення знаходяться у критичному стані, тому часті аварійні випадки призводять до перебоїв із водопостачанням.

Таблиця 4.1. Частка домогосподарств житлові умови яких не відповідають мінімально необхідним залежно від характеристик житла, Україна, 2013 р.

Характеристики житла	Частка домогосподарств, %
кількість кімнат менша за норм «EU-SILC мінус 1», загальна площа на особу менше 13,65 м ² , водогін та каналізація відсутні	51,7
кількість кімнат менша за норми «EU-SILC мінус 1»	32,9
загальна площа на особу менше 13,65 м ²	13,2
відсутні водогін або каналізація	24,9

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі

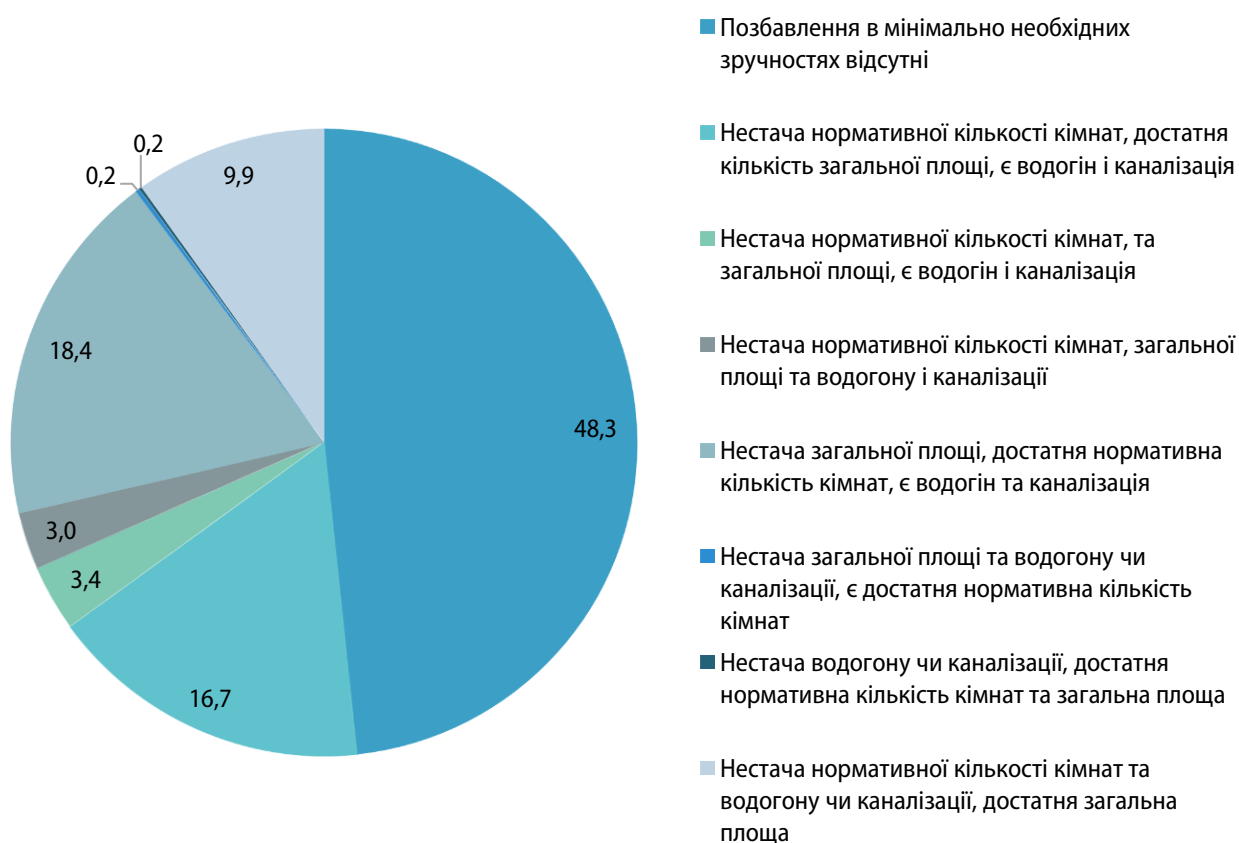
Нормальних житлових умов позбавлені ще більше українських домогосподарств – 77,5 %. Для 63,4 % позбавлення проявляється у відсутності в житлі потрібної кількості кімнат (за європейськими нормами EU-SILC), а для 28,8 % – душу чи ванни (нагадаємо, що каналізація та водогін відсутні у кожному п'ятому домогосподарстві) (табл. 4.2).

Таблиця 4.2. Частка домогосподарств, житлові умови в яких не відповідають нормальним, залежно від характеристик житла, Україна, 2013 р.

Характеристики житла	Частка домогосподарств, %
кількість кімнат «EU-SILC мінус 1», каналізація душ чи ванна відсутні	77,5
кількість кімнат «EU-SILC мінус 1», відсутні душ чи ванна	63,4
відсутні душ чи ванна	28,8

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі.

Більш детальний аналіз позбавлень домогосподарств за мінімально необхідними житловими умовами демонструє, що майже кожне п'яте відчуває нестачу загальної площі житла, при тому, що має відповідну кількість кімнат, водогін та каналізацію; майже кожне шосте домогосподарство – не має нормативної кількості кімнат, при тому що має достатньо загальної площі, водогін та каналізацію (рис. 4.1).

**Рис. 4.1. Розподіл домогосподарств позбавлених мінімально необхідних житлових умов залежно від характеристик житла, Україна, 2013 р.; %**

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі

Нестача кімнат (за умови наявності ванни чи душу) є домінуючим проявом позбавлень нормальних житлових умов для 48,7 % українських домогосподарств, для 14,7 % – позбавлення посилюється відсутністю ванни чи душу; кожне сьоме домогосподарство в Україні, маючи достатню кількість кімнат позбавлене ванни чи душу (рис. 4.2).



Рис. 4.2. Розподіл домогосподарств позбавлених нормальних житлових умов залежно від характеристик житла, Україна, 2013 р.; %

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі

Сім'ї з дітьми частіше ніж бездітні зазнають позбавлень за мінімально необхідними житловими умовами саме через нестачу кімнат: 71,4 % проти 39,6 % відповідно. Найбільш гостро серед усіх типів домогосподарств це позбавлення позначається на багатодітних родинях – майже у 93 % житлові умови не відповідали навіть мінімально необхідним. Протипагу їм складають пенсіонерські домогосподарства, з яких тільки кожне третє стикається з даним позбавленням (табл. 4.3).

Як, видно з табл. 4.3., українські домогосподарства зазнають ще більші позбавлення за житловими умовами, якщо їх порівнювати із нормальними: лише 22,5 % проживають у помешканнях, що відповідають нормальним житловим умовам. Серед сімей з дітьми таких

налічується тільки 6,8 %, серед бездітних – вп'ятеро більше (32,1 %). Із появою кожної наступної дитини рівень позбавлення зростає і тільки 2,4 % багатодітних родин мешкають у житлі, яке задовольняє їх потреби. Найбільша частка сімей, що мають нормальні житлові умови, характерна для пенсіонерських домогосподарств – майже 40 %.

Таблиця 4.3. Рівень позбавлень за житловими умовами залежно від типу домогосподарств, Україна, 2013 р.; %

Тип домогосподарства	Частка домогосподарств позбавлених	
	мінімально необхідних житлових умов, %	нормальних житлових умов, %
з дітьми	71,4	93,2
з однією дитиною	68,3	92,4
з двома дітьми	79,7	95,6
з трьома та більше дітьми	92,7	97,6
без дітей	39,6	67,9
де всі пенсійного віку	37,9	60,8
тільки з осіб 75 років та старших	52,7	70,0
Україна	51,7	77,5

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі.

Якщо у розрізі типів сімей основною перешкодою на шляху відповідності житлових умов нормальним чи мінімально необхідним є недостатність кімнат, то у розрізі типів населених пунктів – на перші позиції виходить відсутність водогону та каналізації, насамперед у сільській місцевості. Так, в 2013 р. 74,1 % сільських домогосподарств проживали в житлі, що не відповідало навіть мінімально необхідним умовам проживання, а 85,2 % – позбавлені нормальних житлових умов, тоді як серед домогосподарств із великих міст ці показники є відповідно в 1,8 та в 1,1 разу меншими (табл. 4.4).

Таблиця 4.4. Рівень позбавлень за житловими умовами залежно від типу населеного пункту, Україна, 2013 р.; %

Тип населеного пункту	Частка домогосподарств позбавлених	
	мінімально необхідних житлових умов, %	нормальних житлових умов, %
Велике місто	40,9	75,2
Мале місто	43,2	72,1
місцевість Село	74,1	85,3
Україна	51,7	77,5

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі.

Варто зазначити, що дані про забезпеченість водогonom і каналізацією, не відображають реальну ситуацію в селах, оскільки є певна частка родин, які мають власні свердловини для води і каналізацію, проте не завжди вказують про це в опитувальниках.

Для малих міст, так само як і для великих, позбавлення за житловими умовами (як в частині відповідності їх мінімально необхідним, так і нормальним) зосереджені на нестачі житлової площі та нормативної кількості кімнат.

Враховуючи вище зазначене, очікується подальше погіршення ситуації в частині відповідності житлових умов нормальним чи хоча б мінімально необхідним, оскільки половина квартир, прийнятих в експлуатацію в січні – березні 2018 року, є однокімнатними, лише 29 % - двокімнатними, 18 % - трикімнатними та 3 % припадає на чотири – п'ятикімнатні квартири. Для порівняння, в СРСР у 80-і роки частка однокімнатних квартир становила всього 23 %, двокімнатних – 41 %, трикімнатних – 29 %. Цей розподіл ґрунтувався на даних про чисельний склад сімей в Україні. У США та Канаді одно-двокімнатних квартир на ринку не більше 3 %; в більшості країн Західної Європи поширені три - шестикімнатні апартаменти [177].

Порівняно недавно в Україні з'явилися так звані «квартири-студії»⁴. На сьогодні даний тип квартир часто не відповідає навіть мінімально необхідним житловим умовам, не говорячи про нормальні. Варто зазначити, що в Україні всі однокімнатні квартири попре те, що можуть відповідати державним стандартам для проживання однієї людини, за європейськими вимогами не відповідають нормальним житловим умовам.

Регіональні відмінності в частині позбавлень домогосподарств нормальних та мінімально необхідних житлових умов суттєво залежать від частки сільського населення в них. Простежується закономірність: чим вища частка сільських мешканців в регіоні, тим гірші житлові умови (табл. 4.5).

⁴ Приміщення, що не розділене жорсткими перегородками, і в якому немає дверей (окрім вхідних і до санвузлу). Є бюджетним видом житла, започаткованим у США в 1920-х роках XX ст.. Зазвичай воно є невеликої площі, що ділиться тільки на дві основні зони: житловий простір і кухню. Іноді квартири більшої площі можуть мати більше зон (приготування їжі, приймання гостей, відпочинку), але в будь-якому разі перехід між ними відбувається без відкривання дверей.

Таблиця 4.5. Рівень позбавлень за житловими умовами залежно від регіону, Україна, 2013 р.; %

Регіони	Частка сільських жителів (станом на 1 січня 2013 року)	Частка домогосподарств позбавлених	
		мінімально необхідних житлових умов, %	нормальних житлових умов, %
АР Крим	37,7	43,3	75,2
Вінницька	50,2	68	85,1
Волинська	48,4	55,5	82,0
Дніпропетровська	16,6	42,5	72,7
Донецька	9,5	39	69,6
Житомирська	41,8	66,6	85,7
Закарпатська	63,1	55	78,3
Запорізька	23,1	43	74,2
Івано-Франківська	57	69,9	88,9
Київська (без м. Києва)	38,6	53,6	77,6
Кіровоградська	37,9	59,5	79,3
Луганська	13,3	41	69,3
Львівська	39,6	62,3	83,1
Миколаївська	32,4	49,8	77,7
Одеська	33,6	51,1	79,3
Полтавська	39	51,5	74,3
Рівненська	52,6	62,5	83,1
Сумська	32,4	57,4	81,8
Тернопільська	56,2	66	81,9
Харківська	19,9	43,2	74,8
Херсонська	39,1	51	74,5
Хмельницька	44,8	72,8	88,8
Черкаська	43,9	58,5	76,6
Чернівецька	57,9	60,3	80,6
Чернігівська	36,9	57	79,4
м. Київ	***	46,4	79,2
м. Севастополь	6,2	41,9	76,6
Україна	31,4	51,7	77,5

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі

Наприклад, в Івано-Франківській області 57 % населення є сільським, а 69,9 % домогосподарств, позбавлені мінімально необхідних житлових умов та 88,9 % - позбавлені

нормальних житлових умов–; в Дніпропетровській області 16,6 % сільських жителів, тоді як позбавлення за житловими умовами притаманні 42,5 % та 72,7 % відповідно.

Також простежується залежність між рівнем позбавлень за житловими умовами та приналежність домогосподарства до відповідної доходної групи. Зокрема, чим біднішим є домогосподарство, тим меншою є ймовірність того, що умови його проживання відповідатимуть мінімально необхідним, і ще меншою – нормальним. Так, в 2013 р. серед бідних майже у 69 % житлові умови були гіршими за мінімально необхідні, тоді як серед злиднених цей показник складав вже аж 73,9 %; відповідно 87,7 % бідних та 91,1 % злиднених були позбавлення нормальних житлових умов (табл. 4.6).

Таблиця 4.6. Рівень позбавлень за житловими умовами залежно від приналежності до найменш забезпечених верств населення, Україна, 2013 р.; %

Верстви населення	Частка домогосподарств позбавлених	
	мінімально необхідних житлових умов, %	нормальних житлових умов, %
Злиденні	73,9	91,1
Бідні	68,7	87,7
Україна	51,7	77,5

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі

Отже, третина домогосподарств України, а це понад 5,5 млн. сімей, потребують збільшення кількості кімнат, щоб їх житлові умови відповідали хоча б мінімально необхідним. Найбільш поширеною є ситуація, коли домогосподарство, яке проживає у двокімнатній квартирі, потребує трикімнатну (10,4 %) (табл. 4.7).

Таблиця 4.7. Розподіл домогосподарств залежно від потреби у збільшенні кількості кімнат, Україна, 2013 р.; %

Забезпечення домогосподарств кімнатами	Кількість домогосподарств	Частка домогосподарств
не потребує збільшення кількості кімнат	11372966	67,1
потребує збільшення кількості кімнат	5585843	32,9
живе в однокімнатній квартирі, а потребує		
двокімнатної	602358	3,6
трикімнатної	613924	3,6
чотирикімнатної	72539	0,4
п'яти кімнатної або більше	16409	0,1
живе в двокімнатній квартирі, а потребує		
трикімнатної	1784468	10,5
чотирикімнатної	650497	3,8
п'яти кімнатної або більше	186756	1,1
живе в трикімнатній квартирі, а потребує		
чотирикімнатної	780444	4,6
п'яти кімнатної або більше	485553	2,9
живе в чотирикімнатній квартирі, а потребує		
п'яти кімнатної або більше	364573	2,1
живе в п'яти кімнатній або більше квартирі, а потребує ще більше	28322	0,2
Загалом	16958809	100

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі

Зважаючи на визначені вище потреби, в рамках даного дослідження було здійснено моделювання вартості покращення житлових умов в частині того, щоб кількість кімнат відповідала мінімально необхідній нормі. Найпростіший та найшвидший шлях, що дозволить збільшити кількість кімнат до необхідної, є оренда відповідного житлового приміщення. Тож, при моделюванні вартості задоволення потреби в мінімально необхідній кількості кімнат було взято вартість оренди житла в обласних центрах України і екстрапольовано на усі населені пункти відповідного регіону. Такий крок був вимушений, оскільки в Україні відсутні дані щодо вартості оренди житла в малих містах та селах, а в деяких населених пунктах взагалі відсутній ринок орендного житла (Додаток І).

Отже, щоб житлові умови українців відповідали принаймні мінімально необхідним (тобто кількість кімнат в житлі все одно була на одну менша за європейські норми) на рік потрібно 255,7 млрд. грн. Найбільше на покращення житлових умов за цим критерієм потребують

домогосподарства з однією дитиною – 126,6 млрд. грн., тоді як багатодітним треба лише 5,4 млрд. грн. (табл. 4.8).

Таблиця 4.8. Вартість покращення житлових умов до мінімально необхідного рівня (за критерієм «SILK мінус 1») залежно від типу домогосподарств, Україна, 2013 р.; млрд. грн

Типи домогосподарств	Сума коштів, необхідна для задоволення потреби в мінімальній кількості кімнат, млрд. грн.
з дітьми	186,5
з них:	
з однією дитиною	126,6
з двома дітьми	54,5
з трьома та більше дітьми	5,4
без дітей	69,2
Україна	255,7

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі

Оскільки, жителі великих міст найбільше позбавлені мінімально необхідних житлових умов в частині відсутності достатньої кількості кімнат, ніж сільські, то закономірно, що вони потребують найбільше коштів для вирішення цього питання – 138,8 млрд. грн., проти 61,4 та 55,4 млрд. грн. необхідних жителям малих міст та сіл відповідно (табл. 4.9).

Таблиця 4.9. Вартість покращення житлових умов до мінімально необхідного рівня (за критерієм «SILK мінус 1») залежно від типу населеного пункту, Україна, 2013 р.; млрд. грн.

Тип населеного пункту	Сума коштів, необхідна для задоволення потреби в мінімальній кількості кімнат, млрд. грн
Велике місто	138,8
Мале місто	55,4
Село	61,4
Разом	255,7

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі

Серед регіонів України до п'ятірки лідерів за найбільшою сумою коштів (від 25,1 млрд. грн. до майже 19 млрд. грн.), необхідних для покращення житлових умов в них, увійшли регіони з найбільшими містами і найдорожчим житлом, а саме: Львівська, Одеська, Київська, Дніпропетровська та Харківська області. Відповідно регіони з високою часткою сільського та старіючого населення, котре (як вже зазначалося вище) найменше потребує покращення

житлових умов в частині забезпеченості мінімальною кількістю кімнат, потребує і найменших ресурсів для цього (табл. 4.10).

Таблиця 4.10. Рейтинг регіонів України за вартістю покращення житлових умов до мінімально необхідного рівня (за критерієм «SILK мінус 1»), 2013 р.; млрд. грн.

Регіони	Сума необхідних коштів, млрд. грн.
м. Київ	58,1
Львівська	25,1
Одеська	22,4
Київська (без м. Києва)	22,2
Дніпропетровська	20,2
Харківська	18,8
Івано-Франківська	7,6
Вінницька	7,2
Полтавська	6,6
Закарпатська	6,2
Тернопільська	5,9
Рівненська	5,4
Житомирська	5,3
Запорізька	5,2
Хмельницька	5,2
Миколаївська	5,0
Черкаська	4,7
Волинська	4,6
Чернівецька	4,6
Чернігівська	4,3
Сумська	4,1
Кіровоградська	3,7
Херсонська	3,6
Разом	255,7

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі

Характерною для України особливістю є те, щобільшість домогосподарств, які складаються з осіб пенсійного віку, проживають в житлі, кількість кімнат в якому перевищує мінімально необхідну норму. Найбільше таких родин (понад 80 %) проживають в сільській місцевості, хоча й у великих містах їх більше половини (табл. 4.11).

Таблиця 4.11. Частка пенсіонерських домогосподарств житло яких має кількість кімнат більшу за мінімально необхідну залежно від типу населеного пункту, Україна, 2013 р.; %

Типи населеного пункту	Тип домогосподарства	Частка домогосподарств, %
Велике місто	без дітей, де всі пенсійного віку	59,1
	тільки з осіб 75 років та старших	63,3
Мале місто	без дітей, де всі пенсійного віку	73,6
	тільки з осіб 75 років та старших	80,4
Село	без дітей, де всі пенсійного віку	80,9
	тільки з осіб 75 років та старших	86,2

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі

Як вже було зазначено вище, другою за значимістю перешкодою на шляху відповідності житлових умов нормальним чи мінімально необхідним, є відсутність в житлі водогону та каналізації. При моделюванні вартості товарів та послуг, необхідних для вирішення даного питання, найбільш реалістичним варіантом вважаємо, що кожне домогосподарство (яке має цю проблему) зможе оздобити своє житло водогоном, якщо вдасться до буріння свердловини на воду. Підкреслимо, що при розрахунках було враховано нерівномірність цін⁵ на послуги буріння по регіонах, але вартість електронасоса враховувалась однакова (Додаток К).

Отже, покращення житлових умов в частині оснащення житла водогоном та каналізацією потребує значно менших ресурсів ніж вирішення проблеми із забезпеченням домогосподарств мінімально необхідною кількістю кімнат: 40,3 млрд. грн. в межах України⁶, тобто у 8 разів менше. Оскільки дана проблема характерна здебільшого для сільських населених пунктів, то левову частку від усієї необхідної суми – 31 млрд. грн. або майже 77 %, потребують сільські домогосподарства (табл. 4.12).

Таблиця 4.12. Вартість покращення житлових умов в частині оснащення житла водогоном залежно від типу населеного пункту, Україна, 2013 р.; млрд. грн.

Тип населеного пункту	Вартість проведення води, млрд. грн.
Велике місто	2,0
Мале місто	7,4
Село	31,0
Україна	40,3

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі

⁵ При формуванні вартості враховується глибина залягання ґрунтових вод, відмінності геологічної будови ґрунту, рівень економічного розвитку регіону та т. ін..

⁶ Мається на увазі забезпечення водою всіх домогосподарств, в яких відсутній водогін.

Залежно від кількості позбавлених водогоном домогосподарств та вартості буріння свердловини для води, ціна забезпечення відповідною зручністю є різна для регіонів України. Найбільше коштів (понад 3 млрд. грн.) потребують Вінницька та Хмельницька області (табл. 4.17).

Таким чином, в Україні понад половина домогосподарств позбавлені навіть мінімально необхідних житлових умов, насамперед це стосується відсутності в житлі належної кількості кімнат (критерій «EU-SILC мінус 1»). Для сільських жителів основною причиною невідповідності житлових умов мінімально необхідним не одне десятиліття залишається відсутність водогону та каналізації у житлі. Нормальні житлові умови має тільки кожне п'яте домогосподарство в країні. І знов таки основна причина невідповідності стандарту – нестача потрібної кількості кімнат, особливо в багатодітних сім'ях.

Таблиця 4.17. Рейтинг регіонів за вартістю покращення житлових умов в частині оснащення житла водогоном, Україна, 2013 р.; млрд. грн.

Регіони	Вартість буріння свердловини на воду, млрд. грн.
Вінницька	3,5
Хмельницька	3,0
Житомирська	2,8
Івано-Франківська	2,7
Черкаська	2,4
Донецька	2,1
Одеська	2,0
Дніпропетровська	1,8
Кіровоградська	1,8
Тернопільська	1,8
Запорізька	1,7
Львівська	1,6
Полтавська	1,6
Київська (без м. Києва)	1,5
Луганська	1,5
Чернівецька	1,4
Харківська	1,2
Рівненська	1,1
Сумська	1,1
Херсонська	1,1
Миколаївська	0,9
Чернігівська	0,8
Закарпатська	0,6
Волинська	0,4
м. Київ	0,0
Україна	40,3

Джерело: розраховано за даними обстеження умов життя домогосподарств, що проводиться Державною службою статистики України на постійній основі

На сьогодні в межах України для покращення житлових умов принаймні до мінімально необхідного рівня необхідно майже 300 млрд. грн. на рік, з яких 255,7 млрд. грн. будуть спрямовуватися на оренду житла для забезпечення необхідної кожному домогосподарству кількості кімнат, а в 40,3 млрд. грн. обійдеться обладнання осель водогоном та каналізацією.

4.2. Оцінка доступності купівлі та оренди житла для населення

Забезпечення населення житлом та якісними житловими умовами є частиною державних соціальних зобов'язань щодо гарантування громадянам України гідного рівня життя. Під «забезпеченням» не мається на увазі обов'язкове безкоштовне надання житлової площі у володіння або користування, це насамперед створення таких умов для населення (принаймні для більшої її частини) при яких кожен громадянин зможе обрати прийнятний для нього варіант самостійного вирішення житлового питання. Відтак, на особливу увагу заслуговує не стільки визначення частки населення, яке має проблеми із житловими умовами і з'ясування з якими саме, скільки оцінка доступності оренди та купівлі житла для нього, а також розподіл житла за рейтингом доступності, що є запорукою вибору найбільш адекватного державного курсу житлової політики.

Поняттям «**доступність житла**» (*housing affordability*) в міжнародній практиці визначається можливість споживача придбати житло; відповідно, показник «доступність житла» вказує скільки років необхідно людині працювати, щоб придбати один квадратний метр житла.

З часом даний показник зазнав певних модифікацій, зокрема в США за його допомогою визначають чи достатньо річного доходу родини для отримання іпотечного кредиту для придбання житла на національному та регіональному рівнях [178]. Коефіцієнт 1,00 означає медіанний сімейний дохід, який точно дорівнює необхідному доходу для придбання житла середньої ціни в конкретному районі. Доступність зростає, коли необхідний кваліфікаційний дохід зменшується відносно медіанного доходу сім'ї.

Також є підхід, за яким визначається певна частка витрат, що родина може спрямовувати на забезпечення себе житлом (іпотеку, оренду): якщо родина витрачає понад 30 % свого річного доходу на житло, то вважається, що вона має певні депривації в частині доступності до продуктів харчування, придбання одягу, отримання транспортних та медичних послуг, а значить належить до категорії, для якої житло є недоступним [179].

В базовій методиці, що використовується фахівцями ООН-ХАБІТАТ [180], **коефіцієнт доступності житла** розраховується як **співвідношення вартості одного квадратного метра житла до розміру наявного щомісячного доходу**. Отримані дані інтерпретуються наступним чином: чим меншим є коефіцієнт – тим більш доступним є житло для населення; і навпаки.

Можливість придбання одного квадратного метра житла є інформативним показником для проведення міжнародних порівнянь, тоді як в рамках моніторингу ситуації в конкретній країні

прийнято використовувати замість вартості квадратного метра медіанну вартість стандартного житла, а замість доходу однієї особи – медіанний рівень доходу середнього домогосподарства за рік. Відповідно формула виглядатиме наступним чином:

$$HA_1 = \frac{cost_{med}}{totalinc_{med}} \quad (4.1)$$

де,

HA_1 – доступність житла, роки;

$cost_{med}$ – медіанна вартість житла, грн.;

$totalinc_{med}$ – медіанний дохід домогосподарства за рік, грн.

Зауважимо, що в кожній країні існують свої стандарти щодо середнього розміру житла, наприклад, в Казахстані – 45 кв. м, у Білорусії та Україні – 54 кв. м, в Австралії – 80-120 кв. м., в Канаді розмір стандартної міської квартири – 1000 кв. футів або 92,9 кв. м, європейський стандарт – 130 кв. м, а згідно методик ООН норма забезпеченості житлом має бути не меншою за 30 кв. м на особу (тобто на сім'ю з трьох осіб площа житла має бути 90 кв. м і більше).

Типовим розміром домогосподарства вважається той, для якого притаманний медіанний розмір доходу. Отже о, в Україні за даними ОУЖД в 2017 р. коефіцієнт доступності житла – тобто квартири розміром 54 м.кв – становив 8,2 роки.

Зазвичай даний підхід застосовують при порівнянні різних ринків між собою. Аналітики, щоб уникнути «неспівставності» житлової площі по різних країнах, визначаючи вартість житла, використовують середню вартість угод на ринку житлової нерухомості, а також замість медіанного рівня доходів використовують середній заробіток місцевого жителя. Так, наприклад, за даними Demographia на початок 2016 р. найнижчий коефіцієнт доступності житла був характерний для Ірландії і дорівнював 2,8 років, тоді як один з найвищих у світі – для Гонконгу і складав 19 років [181] (рис. 4.3).

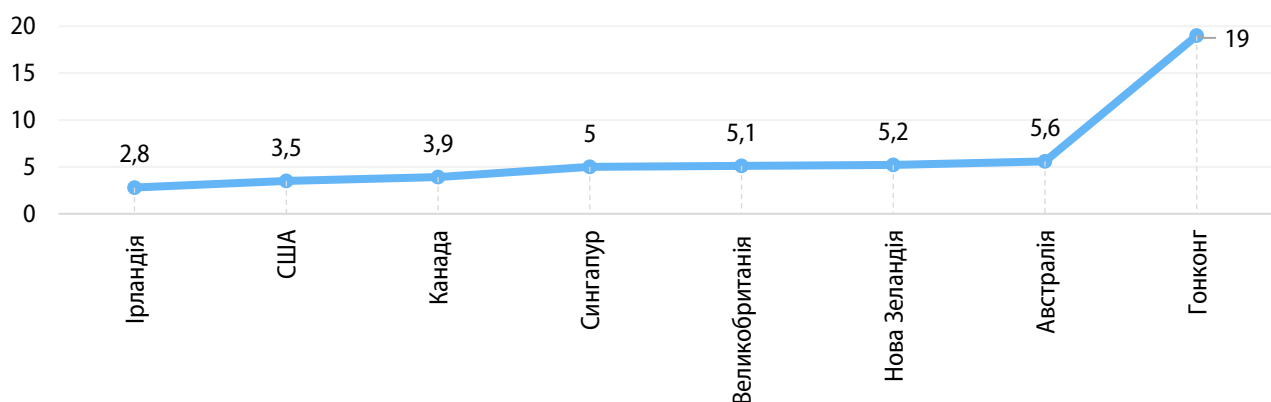


Рис. 4.3. Доступність житла по різних країнах світу за рейтингами Demographia, 2016 р., роки

Джерело: побудовано автором за даними [181].

За оцінками Demographia та профільних спеціалістів вважається, що коефіцієнт нижче 3 років вказує на те, що житло є доступним для населення, тоді як ринки житла з коефіцієнтом вищим за 5 років – є абсолютно недоступними.

В Україні в 2017 р. згідно до методики ООН-ХАБІТАТ лише в Закарпатській області ринок житла знаходився на межі доступності – на купівлю квартири 54 кв. м знадобиться 5 років, тоді як по решті регіонів ринки характеризуються як «абсолютно недоступні» для населення (рис. 4.4, Додатки Л, М, Н, П)

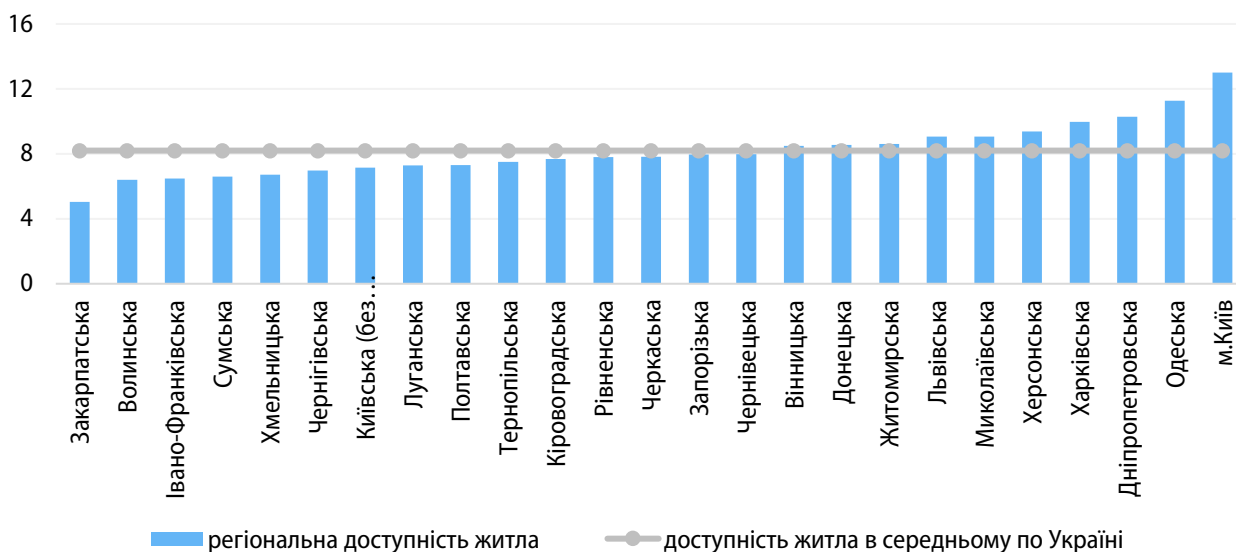


Рис. 4.4. Доступність житла в різних регіонах України (за методикою ООН-ХАБІТАТ), 2017 р., роки

Джерело: побудовано автором на основі даних обстежень умов життя домогосподарств України в 2017 р. та даних [182].

В умовах обмеженої інформаційної бази щодо медіанної вартості квадратного метра житла чи середньої вартості угод на ринку нерухомості як альтернатива використовується середня вартість одного квадратного метра житла. При цьому також вводяться додаткові параметри щодо площі житла з урахуванням притаманних для країни стандартів (в Україні в розмірі 54 м²) та середнього розміру домогосподарства (з трьох осіб). Відповідно формула виглядатиме наступним чином:

$$HA_2 = \frac{cost_m * 54}{sd_inc * 3 * 12} \quad (4.2)$$

де,

HA_2 – коефіцієнт доступності житла, роки;

$cost_m$ – середня вартість одного квадратного метра житла, грн.;

sd_inc – середньодушовий щомісячний дохід, грн. на особу на міс.;

54 – площа умовної квартири, м²;

3 – кількість членів домогосподарства, осіб;

12 – кількість місяців на рік.

За цією методикою житло виявляється дещо більш доступним для України: коефіцієнт знижується з 8,2 років до 7,5, але згідно шкали оцінювання – все одно знаходиться в категорії «абсолютно недоступного» (рис. 4.5).



Рис. 4.5. Доступність житла в Україні залежно від застосованої методики, 2017 р.; роки

Джерело: побудовано автором на основі даних обстежень умов життя домогосподарств України в 2017 р. та даних [182].

Ситуація щодо доступності житла в Україні значно погіршується, якщо враховувати обов'язкові витрати, пов'язані із підтримкою життєдіяльності особи, принаймні на мінімальному рівні. Тож, інша методика щодо визначення доступності житла враховує рівень витрат в розрахунку на одну особу, які забезпечують задоволення потреб на мінімальному рівні. Відтак, даною методикою «відсіюється» населення, рівень доходу яких є меншим або дорівнює рівню прожиткового мінімуму, оскільки їм вистачає коштів на саме необхідне для життя, а отже, вони не зможуть самотійно зарадити вирішенню житлового питання і потребуватимуть сторонньої допомоги, насамперед від держави.

Так, формула обрахунку виглядатиме наступним чином:

$$HA_3 = \frac{cost_m * 54}{(sd_inc - P_{min}) * 3 * 12} \quad (4.3)$$

де,

HA_3 – коефіцієнт доступності житла, роки;

$cost_m$ – середня вартість одного квадратного метра житла, грн.;

sd_inc – середньодушовий щомісячний дохід, грн. на особу на міс.;

P_{min} – розмір середнього прожиткового мінімуму на особу, грн. на міс.;

54 – площа умовної квартири, м²;

3 – кількість членів домогосподарства, осіб;

12 – кількість місяців на рік.

Отже, в Україні за даними 2017 р. 8,2 % населення не може претендувати на самостійне вирішення житлового питання. Для решти населення, як видно на рис. 4.5, за умови того, що домогосподарство матиме поточні споживчі витрати хоча б у розмірі, який не перевищуватиме середній прожитковий мінімум на особу, коефіцієнт доступності житла зросте вдвічі і становитиме 15,5 років.

Ще один простий і в цілому реалістичний метод обрахунку доступності житла базується на тому, що кожне домогосподарство (звісно окрім тих, що мають доходи на рівні прожиткового мінімуму або нижчі) здатне заощаджувати певну частку своїх доходів і спрямувати їх на придбання житла. В рамках даного підходу вважається, що домогосподарства не залежно від рівня їх доходу, витрачають однакову частку заощаджень – величина вважається константою і зазвичай береться офіційно визначений головним статистичним органом країни показник на кшталт «питома вага витрат на заощадження в структурі загальних витрат населення в середньому за рік».

В результаті формула обрахунку виглядає наступним чином:

$$HA_4 = \frac{cost_m * 54}{(sd_inc * 3 * 12) * k_sav} \quad (4.4)$$

де,

HA_4 – коефіцієнт доступності житла, роки;

$cost_m$ – середня вартість одного квадратного метра житла, грн.;

sd_inc – середньодушовий щомісячний дохід, грн. на особу на міс.;

k_sav – питома вага заощаджень у структурі загальних витрат в середньому по країні за рік, %;

54 – площа умовної квартири, м²;

3 – кількість членів домогосподарства, осіб;

12 – кількість місяців на рік.

За даними Державної служби статистики України в 2017 р. населення спрямовувало 18,1 % (або 15,5 тис. грн. на рік) своїх витрат на купівлю акцій, сертифікатів, валюти та вклади до банків. Відповідно, якщо населення обирає для себе варіант за якого буде щорічно відкладати не менше п'ятої частини своїх доходів, то зможе придбати житло площею 54 кв.м. аж через 41,7 років (рис. 4.6).

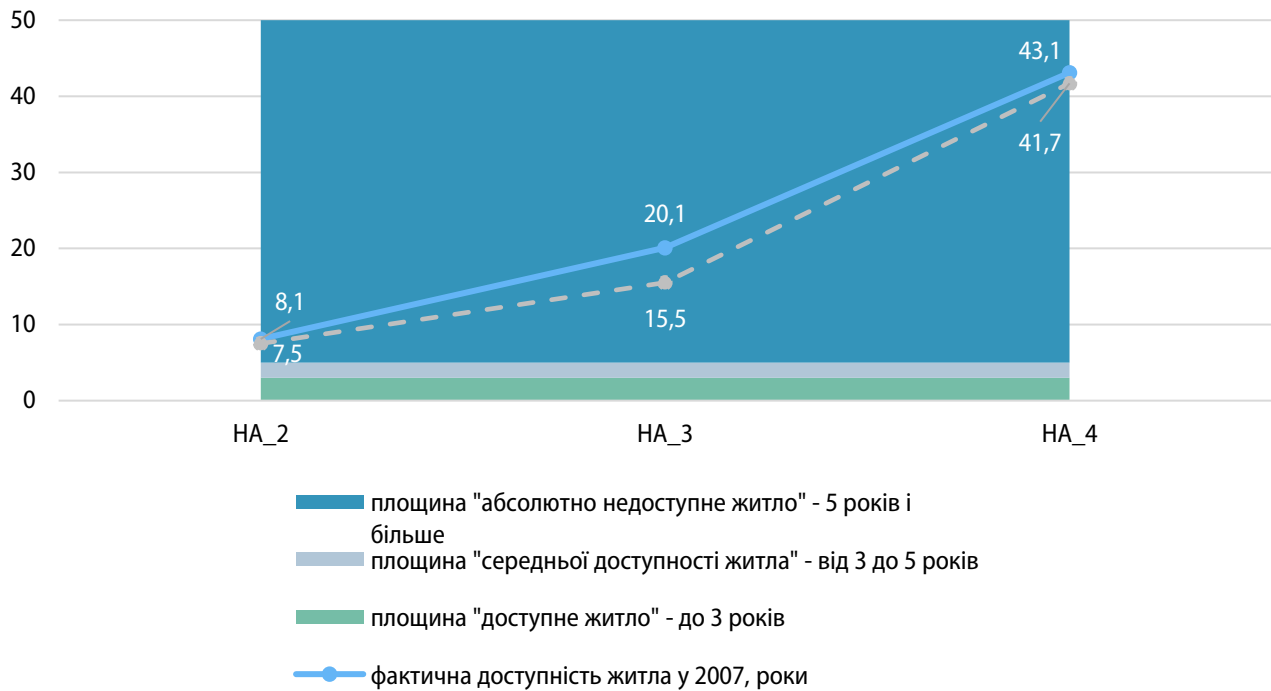


Рис.4.6. Динаміка доступності житла в Україні залежно від застосованої методики, 2007 р. та 2017 р.; роки

Джерело: побудовано автором на основі даних обстежень умов життя домогосподарств України в 2007 та 2017 роках та даних [182].

Впродовж останнього десятиліття ситуація із доступністю житла в Україні (незалежно від критерію визначення) в цілому зазнала ледь помітних позитивних змін, однак в результаті жоден з показників так і не зміг покинути зону «абсолютної недоступності».

В межах України спостерігається висока диференціація між регіонами як за рівнем доходів, так і за вартістю квадратного метра житлової площі, відповідно і житла в цілому. Так, у 2017 р. незалежно від обраного критерію регіоном із найдоступнішим житловим ринком була Луганська область (рис. 4.7), що скоріш за все пов'язано із близькістю території до зони проведення антитерористичної операції та небажанням купувати нерухомість в зоні ризику.

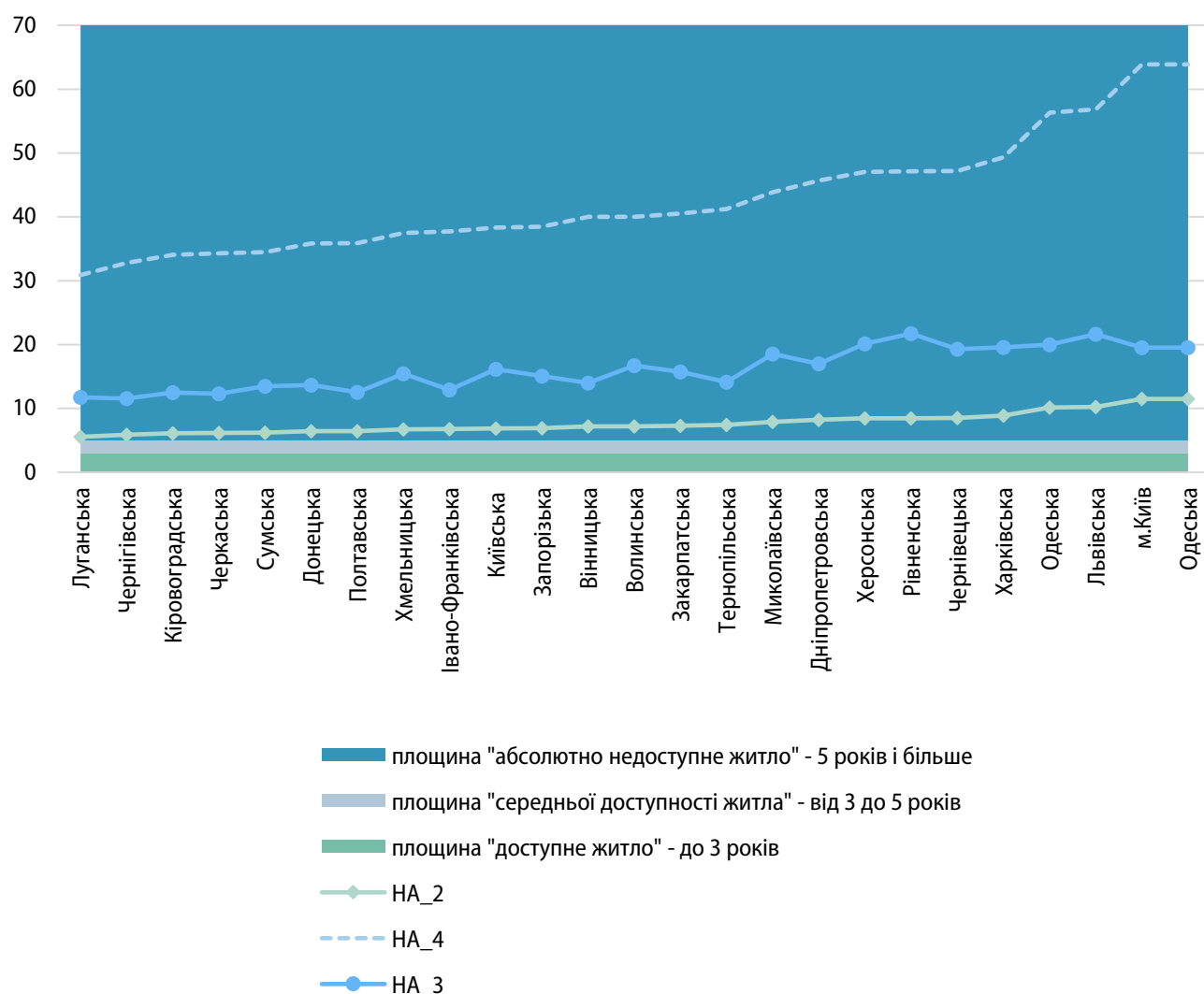


Рис. 4.7. Доступність купівлі житла по регіонах України залежно від методики обчислення, 2017 р.

Джерело: побудовано автором на основі даних обстежень умов життя домогосподарств України в 2017 р. та даних [182].

Домогосподарству знадобилось би 5,6 років, аби воно повністю спрямовувало усі свої доходи на придбання житла, і майже 31 рік – у разі, якщо цілеспрямовано накопичувати кошти, тобто відкладати близько п'ятої частини. Найменш доступним виявилось житло в Одеській області, де коефіцієнти відповідно становили 11,5 та майже 64 роки.

За останні десять років рейтинг регіонів України щодо доступності житла зазнав змін: по тринадцяти областях житло стало більш доступним для населення, ще для трьох регіонів ситуація залишилася майже незмінною, а по решті восьми – відбулося подальше загострення ситуації і ринки житла стали ще більш недоступними ніж були десятиліття тому (рис. 4.8).

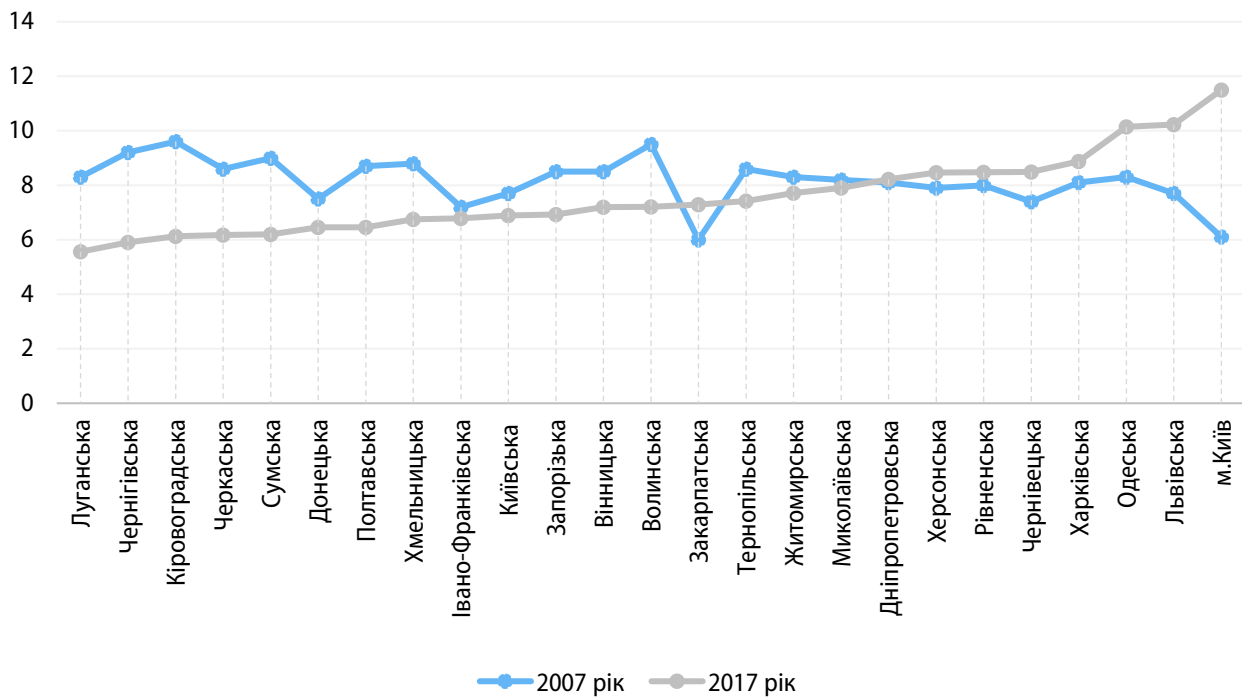


Рис. 4.8. Динаміка доступності купівлі житла (НА_2) по регіонах України, 2007 та 2017 р., років

Джерело: побудовано автором на основі даних обстежень умов життя домогосподарств України в 2007 і 2017 роках та на даних [182].

Найбільш негативними змінами відзначився ринок жита в м. Київ: якщо на початок досліджуваного періоду житло в столиці характеризувалося як одне із найбільш доступних, то в 2017 р. місто вийшло в лідери «недоступного житла» і на його придбання необхідно було витратити вже вдвічі більше років (11,5 проти 6,1). В трійку лідерів серед регіонів України із надзвичайно недоступним житлом потрапила Львівська та Одеська області, в яких показник відповідно зріс на 2,5 та 1,8 років (рис. 4.8).

Серед регіонів, яким вдалося покращити доступність ринків житла для населення, найбільш позитивне зрушення було зафіксовано в Кіровоградській області – за даними 2017 р. стати власником житла тут можна на 3,5 роки швидше ніж у 2007 р.; також до трійки лідерів увійшли Чернігівська та Сумська області – відповідно жителям цих регіонів необхідно на 3,3 та 2,8 років менше, щоб забезпечити себе житлом площею 54 кв.м. (рис. 4.8).

Означені динамічні зрушення пояснюються розходженням у темпах зростання доходів та вартості житла по різних регіонах країни: якщо доходи зростали швидшими темпами, а житло – повільніше, то коефіцієнт доступності житла знизився, тобто воно стало більш доступним для населення, і навпаки (рис. 4.9).

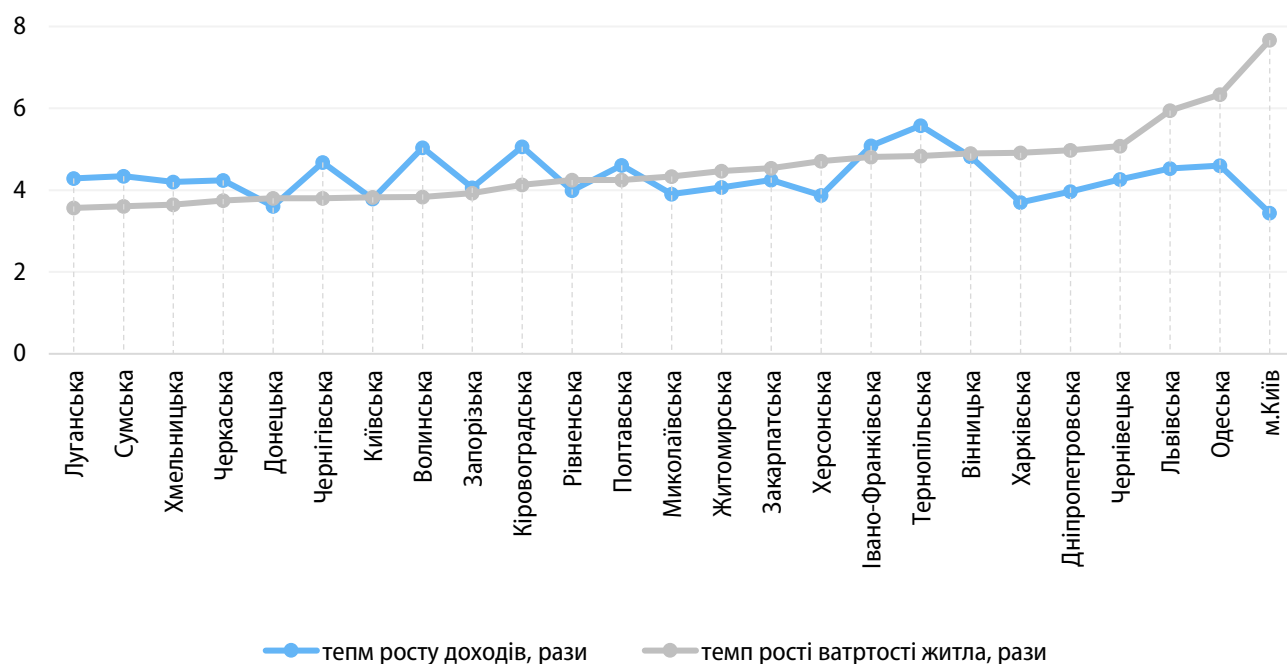


Рис. 4.9. Динаміка темпів росту доходів та вартості житла по регіонах України, 2007 та 2017 р., рази

Джерело: побудовано автором на основі даних обстежень умов життя домогосподарств України в 2007 та 2017 роках та даних [182].

Так, щодо ситуації в м. Києві темп росту вартості житла в 2017 р до 2007 р. склав 7,7 разу, тоді як темп росту доходів за цей же період – тільки 3,4 разу, що і обумовило зростання вдвічі кількості років, необхідних на придбання нерухомості житла. І навпаки, темп зростання доходів у Луганській області був вищим за темп зростання вартості житла (3,6 проти 4,3 разів), в результаті регіональний ринок житла в 2017 р. порівняно із 2007 р. став більш доступним (рис. 4.8 та 4.9).

Таким чином, в Україні в цілому та по окремих регіонах за період 2007-2017 рр. ринок житла (не залежно від методики обрахунку) площині був «абсолютно недоступним» для населення. Простежується тенденція: чим більш реалістичним (враховує витрати, можливість заощаджувати та ін.) є підхід до оцінювання можливостей населення щодо купівлі житла, тим меншою доступністю характеризується ринок житлової нерухомості, відповідно більшою є кількість років впродовж яких необхідно «накопичувати» кошти, щоб стати власником принаймні стандартного (за розміром) для країни житлового приміщення.

Зважаючи на нинішню ситуацію щодо доступності ринку житла в Україні, уряду при виборі курсу житлової політики доцільно звернути особливу увагу на визначення категорій населення,

яке не здатне самостійно вирішити дане питання (як у короткостроковій перспективі, так і взагалі).

Найвірніше, що до категорії населення нездатного без сторонньої допомоги вирішити житлове питання, можна віднести осіб, середньомісячний дохід яких є нижчим за прожитковий мінімум. Вирішальним аргументом на підтримку даного відбору є те, що прожитковий мінімум розраховується виходячи із можливості задовольняти мінімальний рівень потреб, до якого не входять витрати на оренду житла. Тож, в 2017 р. в Україні 8,2 % населення належали до групи, чиї доходи були нижчими за середній прожитковий мінімум – 1604 грн. на особу на місяць. При такому рівні доходів стати власником житла вони зможуть аж через 17,4 роки і то за умови того, що не будуть витрачати на будь-які інші (включаючи харчування) потреби жодної копійки. Відповідно до запропонованого підходу, представники даної групи взагалі не мають доступу до ринку житла, не зможуть самостійно вирішити житлове питання або взяти участь в державних житлових програмах на пільгових засадах (табл. 4.18).

Понад чверть населення, яке належить до групи із середньодушовим розміром доходів в межах від 1604 грн. до 2406 грн. на місяць (або 1-1,5 прожиткових мінімуми) зможе придбати житло за умови того, що будуть заощаджувати усі без винятку доходи, тільки через 11,5 років; якщо ж вони будуть витрачати на поточні потреби мінімум, то стати власником 54 кв. м для них стане можливим через 55 років.

Таблиця 4.18. Рейтинг доступності житла та можливих напрямів житлової політики залежно від приналежності населення до доходних груп, Україна, 2017 р.

Доходна група	Питома вага населення, %	НА_2, роки	НА_3, роки	НА_4, роки	Пропозиції щодо напрямів житлової політики в частині сприяння забезпеченості населення окремим житлом
до 1604 грн.	8,2	17,4	***	***	Самостійно не здатні вирішити житлове питання та потребують на особливу увагу від держави – претенденти виключно на соціальне житло
від 1604,01 до 2406 грн.	26,9	11,5	55,0	63,8	Зважаючи значення НА_3 та НА_4 і чисельність групи – найбільш ймовірне вирішення житлового питання полягатиме через реалізацію «пільгових» програм
від 2406,01 до 3905 грн.	44,4	7,6	16,0	42,3	Зважаючи на НА_4 та частку доходної групи у складі населення – найкращий підхід до вирішення житлового питання полягає у забезпеченні «комерційної доступності житла»
від 3905,01 грн. та вищі	20,4	4,4	6,2	24,3	В цілому здатні самостійно вирішити житлове питання
Україна	100,0	7,5	15,5	41,7	

Джерело: побудовано автором на основі даних обстежень умов життя домогосподарств України в 2017 р. та даних та даних [182].

Відтак, населення даної доходної групи належить до категорії, яка має низьку доступність до ринку житла та високі ризики не вирішити житлове питання власними силами, отже, також потребуватиме на сторонню підтримку та певні пільги від держави щодо забезпеченості житлом.

Суттєво зростає доступність ринку житла для категорії населення із середньодушовим щомісячним доходом у межах 1,5–2,5 рази вищим за середній прожитковий мінімум (2406 – 3905 грн.): якщо вони будуть відкладати усі кошти понад розмір прожиткового мінімум, то матимуть житло вже через 16 років, а якщо будуть лише накопичувати 20 % свого доходу – аж через 42,3 роки. Втім, за міжнародними стандартами ринки житла для цієї групи також є майже недоступними, а заважаючи на чисельність групи і її платоспроможність держава має створити умови для забезпечення таким особам «комерційної доступності» житла.

Лише для п'ятої частини населення, яке має середньодушовий дохід вищий за середній по країні (від 3905 грн. на особу), житло є майже доступним: якщо спрямовувати повністю усі кошти

на його купівлю, то придбати житлове приміщення можна вже за 4,4 роки; якщо ж лишати середній прожитковий мінімум на особу для задоволення потреб на мінімальному рівні – знадобиться 6,2 роки, що лише на 1,2 роки перевищує межу ринків житла, що ідентифікуються як «доступні». Тож, дана група населення в цілому може самостійно вирішити житлове питання, у разі якщо буде суттєво обмежувати свої витрати. Однак, за умови цілеспрямованого заощадження коштів у розмірі 20 % свого доходу – їм знадобиться чверть століття і сприяння держави, принаймні щодо забезпечення «комерційної доступності житла».

При вирішенні житлового питання альтернативою придбанню житла є спроможність його орендувати. Зважаючи на обмеженість інформації щодо середньої вартості орендних ставок в країні, для дослідження спроможності населення щодо оренди житлових приміщень, було взято два найбільш практичних варіанта їх розміру – однокімнатні квартири на первинному та вторинному ринках нерухомості. Звісно дані приміщення можуть різнитися не тільки строком експлуатації, а й загальною та житловою площею, комфортністю тощо, проте врахувати ці відмінності в дослідженні наразі не представляється можливим.

Аналогічно як із купівлею житла автоматично визнаються неспроможними орендувати житлові приміщення особи із середньодушовими доходами на рівні прожиткового мінімуму та нижче (нагадаємо, що їх в Україні в 2017 р. було 8,2 % населення). Решта теоретично має змогу бути орендарями житла. Проте, зважаючи на орендні ставки в Україні все ж існує група населення, яка має дохід вищий за прожитковий мінімум, однак недостатній для того, щоб здійснювати витрати на оренду житлового приміщення, відповідно і для цієї групи населення ринок оренди житла є також недоступним. Так, за даними 2017 р. до цієї категорії потрапило 9,5 % населення, їм не вистачало коштів навіть на оренду однокімнатної квартири вторинного ринку та 25 % – на оренду однокімнатної квартири первинного ринку нерухомості (рис. 4.10).

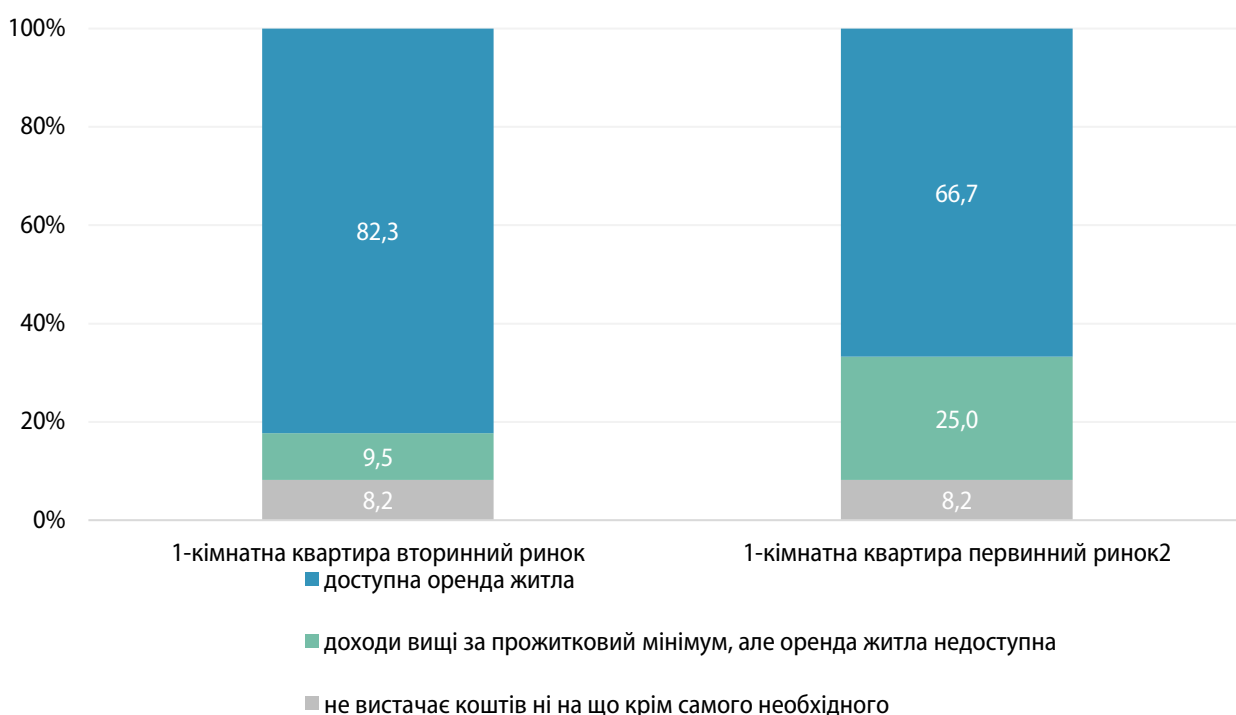


Рис. 4.10. Розподіл населення України за доступністю оренди 1-кімнатної квартири на первинному та вторинному ринках, 2017 р., %

Джерело: побудовано автором на основі даних обстежень умов життя домогосподарств України в 2017 р. та даних [182].

Таким чином, коефіцієнт доступності житла є багатограним індикатором ситуації на ринку нерухомості, рівня доходів населення, його настанов та соціальних процесів, ступеню розвитку фінансово-кредитної сфери, рівня довіри до державних та комерційних інститутів та ін. Доступ до гідного житла належить до базових потреб і основоположних прав людини. Розширення доступності житла, таким чином, відображає збільшення людських можливостей і свободи. Враховуючи важливість цього чинника, жодна з розвинених держав світу в рамках побудови житлової політики та програм, спрямованих на виконання зобов'язань щодо забезпечення «гідного житла усім» не нехтує моніторингом доступності купівлі та оренди житла. При цьому основна увага приділяється питанню спроможності наймати або придбати стандартне житло для домогосподарств із низькими та середніми доходами, а також наскільки вартісним є користування житлом (орендна плата, виплата застави, податки, страхування, витрати по підтримці), тобто чи залишаються у домогосподарства ресурси для задоволення інших базових потреб, таких як їжа, одяг, транспорт, медичне обслуговування тощо. Україна не є виключенням і за даними 2017 р. виявилось, що ринок житла в країні був недоступним для населення не залежно від методики, покладеної в основу розрахунку: коефіцієнт варіюється від 7,5 до майже 42 років. І

хоча за останнє десятиліття житло стало дещо доступнішим для українців, проте залишається доволі суттєва частка населення (від 8,2 % до 35,1 %), які не в змозі самотійно вирішити житлове питання. При цьому задоволення потреби у житлі шляхом орендування принаймні однокімнатного приміщення вторинного ринку житла, також є недоступною альтернативою для доволі значної частини українців.

4.3. Політика покращення житлових умов: міжнародний досвід та уроки для України

Відсутність нормального за суспільними уявленнями житла негативно впливає як на самопочуття людини в суспільстві, її задоволеність життям, можливість створити сім'ю, народити дітей, так і безпосередньо на стан фізичного здоров'я, підвищує ризики потрапляння до категорії бідних, соціальної ізоляції. Незабезпеченість житла сучасним засобом комунікації – мережею Інтернет – істотно зменшують можливості доступу до дистанційної зайнятості, навчання, а отже, до підвищення рівня та якості життя.

До основних наслідків проживання населення в незадовільних житлових умовах можна віднести такі.

1. Демографічні:

- вплив на шлюбність. За даними спеціального вибіркового соціально-демографічного обстеження населення дітородного віку «Сім'я і діти» незадовільні житлові умови стали причиною відтермінування шлюбу у 13 % опитаних молодих людей, що мали намір створити сім'ю; у 21,5 % випадків - проживання в незареєстрованому шлюбі; ще одним негативним наслідком було проживання шлюбної пари в окремих помешканнях: з тих, що живуть окремо, кожен четвертий назвав причиною погані житлові умови [183];

- підвищення рівня розлучуваності. Серед розлучених 21,6 % назвали матеріальні та житлові проблеми одним із головних чинників, для 5 % причиною розлучення стала відсутність нормальних житлових умов; а для 14,5 % цей чинник був одним із головних;

- вплив на дітність. Відтермінування народження дітей, особливо другої та наступних: друга причина для д осіб, у кого нема дітей (51,6 %); третя причина – для осіб із однією дитиною (51,3 %) та для осіб із двома дітьми (47,6 %).

2. Негативний вплив на здоров'я:

- зростання рівня нервових та фізичних захворювань. Людина до 90 % часу знаходиться в закритому приміщенні, вдихаючи при цьому повітря у 5 разів більш забруднене, ніж на відкритому просторі. Через забруднення повітря в житлових приміщеннях вдвічі зростає ризик дитячої пневмонії. Дослідження підтверджують наявність зв'язку забрудненого повітря і низької ваги при народженні, туберкульозу, катаракти, раку носоглотки і гортані. Тісний контакт між людьми, скупченість їх у житлі сприяє передачі і поширенню багатьох інфекційних захворювань,

особливо туберкульозу. Шумове забруднення призводить до підвищеної стомлюваності людини, зниження продуктивності праці, фізичних і нервових захворювань [184];

- підвищення рівня передчасної смертності. За даними ВООЗ, 3,8 млн. передчасних смертей відбувається щорічно через такі неінфекційні захворювання як пневмонія, ішемічна хвороба серця (по 27 %), хронічна обструктивна хвороба легень (20 %), інсульт (18 %), рак легень (8 %), викликаних забрудненим повітрям в домашніх помешканнях [185];

- підвищення рівня летальності взимку – 50-70 % випадків, пов'язані із збільшенням смертності від серцево-судинних захворювань, і лише 15-30 % обумовлені респіраторними захворюваннями. За даними досліджень, проведених в 11 європейських країнах, зимою додаткові 12,8 летальних випадків на 100 тис. населення спричинені низькою температурою в приміщеннях [186];

- погіршення психічного здоров'я. Незадовільні житлові умови, зокрема відсутність особистого простору, заважають в нормальній, комфортній обстановці відновлювати витрачені сили та відпочити для продовження активної життєдіяльності. Навіть перешкоджають соціальній комунікації, оскільки людина через погані житлові умови може соромитися запрошувати до себе гостей.

3. Підвищення ризику потрапляння у зону економічної бідності. Якщо сім'я змушена орендувати житло або ж воно знаходиться в незадовільному стані та потребує частого ремонту, то витрати, пов'язані з його утриманням, можуть «забирати» велику частину поточних доходів, що з рештою може призвести до монетарної бідності.

4. Зростання масштабів міграції. Однією з причин міграції може бути відсутність житла, недоступність його оренди / купівлі або незадовільні житлові умови, відтак бажання їх покращити може стати причиною переїзду домогосподарства до інших населених пунктів, регіонів або країн.

5. Соціальна ізоляція. Особливо це стосується людей з обмеженими фізичними можливостями або із проблемами із здоров'ям, які обмежені в пересуванні. Якщо житлові будинки не обладнані пандусами, житлові приміщення – спеціальними пристосуваннями для пересування, це унеможливорює самостійне вирішення життєво необхідних проблем, як купівля продуктів харчування, ліків тощо, та здійснення прогулянок.

6. Відсутність можливості дистанційного навчання, зайнятості / віддаленої роботи для осіб (в т.ч. особи з обмеженими фізичними можливостями), які проживають в приміщеннях / населених пунктах, з обмеженим доступом до мережі Інтернет.

Безумовно, наслідки негативного впливу поганих житлових умов не обмежуються перерахованими, проте наведені вище можна вважати найбільш впливовими з точки зору конкретної людини, що проживає у конкретному помешканні.

Забезпечення населення комфортним житлом є пріоритетним напрямом державної політики. Нині в Україні житлова проблема постає доволі гостро, причому як у містах, так і у сільській місцевості. У містах, особливо великих, сім'ї потерпають як від відсутності окремого житла, так і від незадовільних кількісних характеристик житлових приміщень: недостатньої житлової площі, відсутності потрібної кількості кімнат відповідно до чисельного складу домогосподарства, проживання в одному житлі кількох поколінь.

У сільській місцевості головна проблема полягає у незадовільних якісних характеристиках житла, відсутності у ньому елементарних зручностей, дорожнечі їх встановлення та експлуатації. Також і в сільській місцевості зовсім непоодинокі випадки проживання багатопокілінними домогосподарствами, хоча тут житлової площі в більшості випадків достатньо.

У будь-якій країні, незалежно від рівня соціально-економічного розвитку та добробуту, завжди є частина населення, яке не задовольняють поточні житлові умови та яке бажає їх поліпшити тим чи іншим чином. Держава проводить житлову політику таким чином, щоб, з одного боку, створити необхідні умови для населення, яке в змозі самостійно вирішити свої житлові проблеми, а з іншого – допомогти тим, хто не спроможний це зробити. Важливим моментом в умовах гострого дефіциту бюджетних ресурсів є застосування таких механізмів та важелів політики, які б дали змогу забезпечити дотримання принципів соціальної справедливості, але не на шкоду економічній ефективності.

Децентралізація влади в Україні вимагає нових підходів та механізмів у житловій політиці, чіткого розподілу функцій та відповідальності між загальнодержавними та місцевими органами влади при вирішенні житлових проблем населення. Очевидно, що у місцевих громадах недостатньо можливостей для покращення житлових умов усіх членів громади, які відповідно до чинного законодавства мають право на безоплатне чи частково безоплатне отримання житла. Тому левова частка витрат на такі цілі має фінансуватись з державного бюджету.

В Україні відповідно до ст. 47 Конституції України, громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них оплату. Перелік категорій, яким житло надається на безоплатній основі, доволі широкий та включає:

- дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування. Після закінчення інтернатних закладів такі діти залишаються фактично на вулиці, тому вони мають право отримати,

як мінімум, кімнату для проживання. Доволі поширеним є досвід купівлі через соціальні служби для цієї категорії дітей приватних будинків у сільській місцевості, що перебувають на балансі сільських / селищних рад. Зрозуміло, що таке житло, як правило, не обладнане зручностями та потребує ремонту, проте передається у власність дитини;

- мешканців аварійних або непридатних для проживання будинків, якщо помешкання становить загрозу для життя. Відселення з аварійних будинків передбачає надання рівноцінного житла та може здійснюватися за умови 100-відсоткової згоди усіх мешканців, чого на практиці досягти доволі важко;

- осіб з певними захворюваннями відповідно до затвердженого переліку, які не можуть проживати в одному помешканні разом з іншими членами родини;

- забезпечених житловою площею нижче за встановлений рівень. Проте ця категорія має низку обмежень: родина має відповідати переліку встановлених вимог, як-от бути малозабезпеченою, проживати певний термін у населеному пункті, довести, що протягом певного часу спеціально не погіршували умови проживання (не було відчуження житла) тощо.

Крім перерахованих, є інші категорії населення, що мають право на отримання житла від держави: члени сім'ї загиблого або померлого інваліда (учасника) другої Світової війни; повні кавалери ордена Бойової Слави; особи з інвалідністю та сім'ї, де є діти з інвалідністю. Також у Житловому кодексі зазначено, що право на отримання житла у користування має кожен громадянин, що потребує покращення житлових умов.

Нові виклики для житлової політики держави виникли у зв'язку з війною та появою внаслідок бойових дій доволі чисельних контингентів внутрішньо переміщених осіб (ВПО), яким через виняткові обставини (втрату житла, необхідність виїзду за територію проведення активних бойових дій, окупацію територій) було надано право на отримання житла для тимчасового користування. ВПО, які не мають у власності житла на підконтрольній території України, або житло яких непридатне для проживання, мають право на отримання з фондів житла для тимчасового проживання у користування житлове приміщення.

Окремо виділено питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України: вони мають право на отримання житлового приміщення або грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення у прийнятих в експлуатацію житлових будинках на первинному та вторинному ринку нерухомості або на інвестування в об'єкти житлового будівництва.

В умовах гострого дефіциту бюджетних коштів та враховуючи доволі чисельні контингенти пільговиків, яких держава зобов'язалася забезпечення житлом, потрібно шукати механізми та

шляхи залучення позабюджетних фінансових ресурсів для вирішення житлових проблем населення.

Перш за все, мова йде про кошти приватних інвесторів. Очевидно, більш привабливими для інвестування будуть великі міста: Київ, Харків, Дніпро, Одеса та інші, але і у малих містах та навіть у сільській місцевості можна віднайти мотиваційні механізми для приватних забудовників. Так, наприклад, мова може йти про виділення земельних ділянок на пільгових умовах, безоплатно, під зобов'язання виділити певну кількість квадратних метрів житла / квартир на потреби громади. Така практика вже є в Україні, проте вона ще не набула достатнього поширення.

Відносно новим напрямом в Україні є залучення бізнесу до вирішення соціальних проблем, в тому числі і покращення житлових умов населення, в контексті соціальної відповідальності. Як усвідомлена суспільна потреба соціальна відповідальність усе частіше переходить з площини наукових дискусій у соціальні практики та реальне життя і має різні форми та прояви. Для того, щоб відповідати світовим стандартам ведення бізнесу, мати гарну бізнесову репутацію (особливо якщо фірма планує вихід на закордонні ринки), необхідно брати участь у різного роду соціальних проектах та оприлюднювати соціальні звіти. Така практика в Україні є скоріше винятком, а не правилом, але сподіваємось, що в подальшому вона набуде поширення.

Відслідковувати відповідність соціальних звітів необхідним вимогам і стандартам дозволяють механізми соціального аудиту, що ефективно діють у ряді країн з розвинутою ринковою економікою.

Соціальний аудит як ефективна та затребувана технологія регулювання соціально-економічних відносин швидкими темпами розвивається в країнах з ринковою економікою: Франції, США, Канаді, Великобританії, стратегічною метою яких є сталий та довготривалий розвиток соціально орієнтованої економіки. Інститути соціального аудиту створені в Алжирі, Люксембурзі, Марокко, Сенегалі, Тунісі.

В США держава зняла із себе частину соціальних витрат, переклавши їх на населення та бізнес, тим самим соціальна відповідальність бізнесу є доволі високою. А скільки соціальний аудит заснований в США на соціальній відповідальності, то і обмежений в основному корпоративними рамками і не використовується на макрорівні.

В Німеччині питанням соціальної політики приділяють особливу увагу та ставлять їх в один ряд з іншими важливими напрямками діяльності держави. Ця країна є чи не єдиною, де без обмежень діють майже всі правові норми ЄС стосовно проведення соціального аудиту. Специфікою країни є унікальне поєднання аудиту на мікро- та макрорівнях. Так, при проведенні

аудиту аналізується не лише кампанія, її показники, а й ступінь розвитку соціальної сфери регіону, у якому вона розміщена. При цьому виходять з того, що показники розвитку регіону формуються за рахунок кампаній, які здійснюють тут свою діяльність, та населення, що проживає на цій території.

Японська модель соціального аудиту суттєво відрізняється від європейської та американської: тут набагато більше уваги приділяється соціально-економічним проблемам. Найбільший розвиток соціальний аудит отримав у соціально-трудовій та сфері охорони навколишнього середовища.

Для України запровадження системи соціального аудиту є особливо актуальним. За роки реформування країна пережила багато різних потрясінь, найбільших збитків було завдано саме соціальній сфері. Частина проблем та невирішених питань залишилась нам у спадок ще з радянських часів. Все частіше висловлюється думка про те, що нині наша країна переживає кризу не тільки в економічній, а і в соціогуманітарній сферах, тобто криза має системний характер. Як засвідчує світова історія, швидкий вихід із системної кризи просто неможливий, цей процес затягується у просторі і часі, а наслідки є мало передбачуваними та особливо негативними для суспільства.

В такий період саме соціальний аудит як універсальна технологія дослідження і управління соціальними процесами і є тим інструментом, який дасть змогу сформувати систему упередження соціальних ризиків та реалізувати стратегічні соціальні цілі повною мірою.

Крім безоплатного житла, державою можуть запроваджуватись програми на частково комерційній основі, з компенсуванням або вартості житла, або відсотків за іпотечними кредитами. В Україні на таких засадах реалізується програма пільгового молодіжного житлового кредитування; програма «Доступне житло»; кредит з статутного капіталу; здешевлення іпотеки; програма часткової компенсації; кредитування ОСББ. Наприклад, відповідно до Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом та Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла, затверджених Постановою КМУ від 10 жовтня 2018 р. № 819, забезпечення громадян доступним житлом здійснюється шляхом надання державної підтримки, яка полягає у сплаті державою:

- 30 % вартості будівництва (придбання) доступного житла;
- 50 % вартості будівництва (придбання) доступного житла для громадян, на яких

поширюється дія пунктів 19 та 20 частини першої статті 6, пунктів 10-14 частини другої статті 7 та

абзаців четвертого, шостого і восьмого пункту 1 статті 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;

- 50 % вартості будівництва (придбання доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту для громадян, на яких поширюється дія Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб».

Цікавим є досвід Польщі у сфері вирішення житлових проблем осіб, які з будь-яких причин не можуть собі дозволити купити житло, а в наданні іпотечного кредиту їм відмовлено. З весни 2018 року у країні стартувала програма «Mieszkanieplus», участь у якій можуть взяти особи будь-якого віку, професії та незалежно від рівня доходів. Фактично ця програма передбачає надання житла в довгострокову оренду з можливістю подальшого придбання у власність. Сума плати за таке житло складатиметься з символічної орендної плати та підвищеної на 20 % плати за комунальні послуги. Враховуючи відносно невисоку собівартість будівництва таких квартир, через 25-30 років особи, які винаймали таке житло, зможуть стати його власниками.

Видається, що такий досвід можна цілком запозичити і запроваджувати як на загальнодержавному, так і на рівні територіальних громад для забезпечення належних житлових умов громадити фахівців, які є соціально важливими для громади, або ж поліпшення житлових умов бідного населення. Саме можливість після виплати вартості житла стати його власником і буде мотивуючим чинником для фахівців залишатись працювати у громаді.

Окрім державних програм, спрямованих на забезпечення громадян доступним житлом, можна розробити місцеві та регіональні програми (зважаючи на специфіку регіону) з особливими умовами участі в них, але без порушень вимог чинного законодавства.

На сьогодні першочерговим завданням держави має стати створення таких умов для населення, за яких воно матиме змогу самостійно вирішувати житлові проблеми, насамперед шляхом забезпечення комерційної доступності житла через:

- регулювання іпотечного кредитування (як можливий варіант – кредитування з рефінансуванням через іпотечні цінні папери);
- запровадження нових механізмів у кредитуванні будівництва та придбанні житла (створення будівельно-ощадних кооперативів, будівельних спілок тощо);
- удосконалення різноманітних дозвільних процедур (починаючи із виділення земельної ділянки і закінчуючи введенням в експлуатацію будинків), мінімізація впливу корупційної складової, що в кінцевому підсумку сприятиме зниженню собівартості будівельних робіт.

Окремі програми та механізми уже почали діяти в Україні. Так, наприклад, Івано-Франківська міська асоціація учасників АТО, створивши будівельно-житловий кооператив,

реалізую проект із забезпечення житлом кооперативу осіб, що брали участь у бойових діях на Сході країни. Проект має кілька компонент.

Перша компонента базується на проекті «Житло воїнам АТО», що функціонує з липня 2016 року. Суть проекту полягає у тому, що міська рада надає земельну ділянку ветеранській організації. Далі організація шукає інвестора-забудовника для будівництва багатоквартирного будинку. Частину квартир забудовник віддає організації за рахунок наданої землі.

Друга компонента діє на основі проекту «Соціальна можливість придбання пільгового житла учасникам АТО», де однокімнатна та двокімнатна квартири будуть коштувати в чотири рази менше від ринкової ціни. Окрім того, сплата суми за квартиру буде розбита на 1,5–2 роки. Придбання житла за пільговою ціною буде виключно для учасників АТО. Для всіх інших громадян квартири будуть реалізовуватись за ринковою ціною для окупності проекту.

Проектом передбачено можливість самостійно будувати житлові будинки на виділених земельних ділянках. Зрозуміло, що для цього потрібно мати усі необхідні документи, фахівців відповідної кваліфікації. Техніку для будівництва планується брати в оренду, а працюватимуть на будові учасники АТО. Це дасть змогу здешевити будівельні роботи, забезпечити належну якість будівництва, створити робочі місця для осіб, які повернулись із зони бойових дій, а також прискорити процеси їх адаптації та повернення до мирного життя.

Таким чином, житлова політика має поєднувати різні підходи та механізми: від надання безоплатного житла найбільш нужденним категоріям населення до забезпечення комерційної доступності житла для тих, хто в змозі самостійно його придбати. При цьому функцією державних та місцевих органів влади є регулювання ринку житлового будівництва, забезпечення захисту індивідуальних інвесторів від втрати вкладених коштів. Наразі в Україні саме у цьому напрямі ведеться робота: через велику кількість недобудованих житлових комплексів та окремих будинків, розповсюдження різного роду шахрайських схем (продажу однієї квартири кільком власникам, перепродажу об'єкту кілька разів, відсутності необхідної дозвільної документації та фактичної неможливості це перевірити приватним інвесторам) населення втрачає не лише кошти, а часто і єдине житло. Тому вкрай необхідно розробити та прийняти закон про захист прав інвесторів в житлове будівництво та мінімізацію ризиків при інвестуванні в новобудови.

4.4. Вибір пріоритетних напрямів житлової політики

Україна помітно відстала від країн ЄС за кількісними та якісними стандартами житлових умов. Така ситуація стала звичною для населення, адже ми мали помітне відставання за показниками забезпеченості житлом та обладнання його зручностями ще за радянських часів, і програвали не лише розвинутим країнам, але й країнам соціалістичного табору. В умовах перманентної економічної кризи житлова проблема починає відступати на другий план, бо нагальними стають інші життєві потреби, які вимагають першочергового вирішення. Проте, подальше ігнорування проблеми і відмова від розроблення цілеспрямованої стратегії її вирішення все більше віддаляє нас від перспективи забезпечення належних житлових умов, що тягне за собою цілу низку негативних соціальних та економічних наслідків.

Проблема гарантування населенню країни житлових умов відповідно до визначних державних стандартів проходить червоною лінією крізь події нової історії. Суттєві обсяги введення в експлуатацію житлових приміщень за радянської доби не встигали за розширеним відтворенням населення, збільшенням міграційних потоків з сільської місцевості у міста, а також за змінами уявлень про комфортність житла, модель сім'ї та трансформаціями традицій спільного проживання. Сучасна демографічна ситуація свідчить про постійне зменшення загальної чисельності населення, що автоматично призводить до зростання кількісних характеристик житлового фонду у розрахунку на одного мешканця, навіть за умови ігнорування аварійними та вчасно невідновленими спорудами. Якщо у 1990 р. на одного жителя припадало $17,8 \text{ м}^2$, а загальний житловий фонд становив 922 млн. м^2 , то у 2013 р. показники зросли до $23,8 \text{ м}^2$ та 1097 млн. м^2 відповідно, а у 2016 р., навіть без урахування тимчасово окупованих територій та частини зони проведення АТО, на одного жителя припадало $23,1 \text{ м}^2$, а житловий фонд збільшився порівняно з початком 90-х років на 56 млн. м^2 [77]. Отже здавалось би, що принаймні за кількісними характеристиками житла Україна мала б найближчим часом знайти «точку рівноваги», коли переважна більшість сімей буде забезпечена достатнім житловим простором, і основна проблема буде лежати виключно у площині покращення якості житлових приміщень. Проте насправді, розвиток житлових умов впродовж років незалежності супроводжувався поглибленням нерівності.

По-перше, роздержавлення житлового фонду та розшарування населення за доходами призвели до посилення нерівності в розподілі та перерозподілі житла. Негативні прояви нерівності, обумовлені об'єктивною дією ринкових механізмів, обтяжуються через недосконале

законодавство та відсутність цілеспрямованої державної політики. Так, сім'ї, які наважуються на народження другої та наступних дітей, в переважній більшості опиняються у ситуації обмеженого житлового приміщення, адже покращення житлових умов потребує значних коштів, яких молоді сім'ї, особливо з двома та більше дітьми, просто не мають. Натомість, звичним явищем стають напівспорожні житлові приміщення, в яких мешкають одинокі пенсіонери, або повністю спорожні оселі, які залишаються у спадок та в кращому випадку здаються в оренду, а частіше тримаються про всяк випадок для майбутнього покоління.

По-друге, перманентна економічна криза прискорила процес урбанізації, залишаючи непотрібною частину житлового фонду у економічно непривабливих малих населених пунктах, і в той же час збільшуючи навантаження на житловий фонд великих міст.

Суттєве зростання вартості житлово-комунальних послуг та відповідно зростання фінансового тягаря за утримання понаднормового або зайвого житла має справити позитивний вплив як на ринок нерухомості та ціни на вторинному ринку, так і в решті решт на більш ефективне використання житлових приміщень. Проте, для більшості сімей навіть за такого сценарію покращення житлових умов залишиться недоступним, оскільки стандарти оплати праці все ще є неспівставними з вартістю купівлі або оренди житла, особливо у великих містах.

Результатом дії цих чинників став завищений показник перенаселеності житлових приміщень, який становив у 2016 р. 53,9 %, тобто більше половини населення країни проживало у перенаселеному житлі. Рівень перенаселеності за методологією ЄС (EU – SILC див. п. 4.1), в Україні є найвищим серед європейських країн. Навіть, країни колишнього соцтабору мають показники у межах 40 %, крім Румунії, яка за даним показником не надто відірвалася від України (49,7 %) [77].

Нагадаємо, що загалом перенаселеність житлових приміщень більше загрожує сім'ям з дітьми – у 2017 році 76,0 % дітей мешкали у перенаселеному житлі, а у м. Києві та Львівській області таких було більше 90 %. Багатодітні родини взагалі у 95 випадках зі 100 мешкають у перенаселених житлових приміщеннях. Натомість, вдвічі нижчі за середньоукраїнські рівні перенаселеності мають домогосподарства без дітей, насамперед ті, що складаються з пенсіонерів (27 %). Таким чином, в країні з доволі високими середніми показниками забезпеченості житловим простором переважна більшість дітей мешкає у перенаселених приміщеннях. В такій ситуації покладатися виключно на ринкові механізми і очікувати розв'язання житлової проблеми власними силами родини не видається можливим. Більше того, подальше ігнорування проблеми буде створювати додаткові обмеження для родин, які мали бажання народити більше дітей, що посилюватиме негативні демографічні процеси.

Природно, що нижчі показники перенаселеності спостерігаються по сільській місцевості порівняно з містами, особливо з великими містами. При чому, ця різниця виникає переважно за рахунок домогосподарств без дітей, а багатодітні родини в однаковій мірі обмежені житловим простором, незалежно від місцевості проживання. Такі дані свідчать про нагальну потребу у державному сприянні сім'ям з дітьми, насамперед багатодітним, у покращенні житлових умов.

Попри існування значних масштабів успадкованого житла, яке розподілялося ще за радянських часів, та недостатню поширеність традицій проживання у орендованому житлі, рівень перенаселеності сьогодні напряму залежить від поточних доходів родини. З кожною наступною децильною групою перенаселеність зменшується, і в десятій групі показник в 1,7 рази поступається значенню для першої децильної групи. Таким чином, населення по мірі зростання статків намагається покращувати свої житлові умови, в тому числі шляхом розширення житлового простору. Проте, для десяти відсотків найбагатших рівень перенаселеності зберігається на досить високому рівні (33 % проти, наприклад, 26,4 % по населенню Литви в цілому), що зайвий раз свідчить про невідповідність стандартів оплати праці цінам на ринку нерухомості та оренди житла.

Перенаселеність житлових приміщень посилюється проблемою їх недостатньої якості – від ознак застарілого та нереставрованого житла до відсутності базових умов комфорту. За даними 2017 р., майже 90 % житлових приміщень було побудовано до 1990-го року, тобто більше чверті століття назад [77]. При цьому у 48 % квартир та будинків капітальний ремонт ніколи не проводився. Навіть помешкання домогосподарств, збудовані у 40-х роках минулого сторіччя, в 20 % випадків ніколи не проходили капітального ремонту. Отже можна припустити, що значна частина квартир та будинків мають проблеми, що не можуть бути усунені за допомогою періодичного ремонту власними силами.

Комфортність житла у сучасному розмінні передбачає наявність мінімальних базових зручностей – водопроводу та туалету всередині будинку, гарячої води та ванни або душу. Якщо для більшості мешканців міст такі умови стали давно звичними і сприймаються як обов'язкові складові комфорту, то для сільської місцевості з технічними і фінансовими проблемами щодо проведення комунікацій та специфікою вікової структури населення забезпечення елементарними зручностями все ще залишається непоширеним явищем. За останні десять років відбулися позитивні зміни в показниках обладнання житла комунальними зручностями, проте темпи змін виглядають настільки повільними, що свідчать про тривалий процес осучаснення житлових приміщень в майбутньому. Наприклад, частка помешкань, обладнаних водопроводом та каналізацією, зросла з 65–66 % у 2008 р. до 79–80 % у 2017 р., а ванною або душем – відповідно з 60 до 65 %. Отже, не

варто розраховувати на прискорення процесів осучаснення житла виключно за рахунок власників квартир та будинків, без комплексних змін в системах комунікацій малих населених пунктів.

Зрозуміло, що у великих містах обладнання водопроводом та каналізацією наближується до 100 %, а у малих містах, за даними 2017 р., становить відповідно 87 та 86 %. Натомість, у сільській місцевості лише трохи більше половини населення мешкає у комфортному житлі. В сільській місцевості обладнання помешкань водопроводом та каналізацією певною мірою залежить від статків родини: якщо серед 10 % найбідніших лише 40 % обладнані базовими зручностями, серед найбагатшого децилю – майже 70 %. Якщо змодельювати ситуацію, коли доходи більшості селян наблизяться до рівня найбільш заможних десяти відсотків, то за існуючих стандартів обладнання житла зручностями не більше двох третин сільських домогосподарств будуть мешкати у комфортному житлі. Отже, лише за рахунок зростання доходів в сільській місцевості неможливо досягти кардинальних зрушень в якісних параметрах житлових умов.

Об'єктивні характеристики житлових умов українців призводять здебільшого до негативних висновків як за кількісними, так і за якісними характеристиками житлових приміщень. Постає питання, якою мірою покращення житлових умов може відбутися за рахунок власних ресурсів домогосподарств, а вирішення яких проблем потребує цілеспрямованих дій з боку органів державного управління?

Низькі доходи, звичайно, впливають на темпи покращення житлових умов, і стримують зміну уявлень про їх стандарти. Проте, самою динамікою доходів не можна пояснити зміни у прагненнях населення до покращення житлових умов.

У структурі витрат домогосподарств покращення житлових умов посідає чи не останні позиції – складає менше 2 % грошових витрат домогосподарств України. І якщо у періоди пом'якшення кризових явищ (2010–2011 рр.) частка витрат на купівлю нерухомості, капітальний ремонт, будівництво житла та інших будівель досягала 1,4–1,5 % грошових витрат, то у останні роки вона опустилася до 0,5 % [77, 187].

Зрозуміло, що в умовах обмеженого бюджету сім'ї основне питання лежить у площині вибору пріоритетів. До того ж, при звуженні споживчих можливостей, коли домогосподарство намагається ущільнити свої витрати, подекуди навіть життєво необхідні, питання покращення житлових умов природно відходить на другий план, до кращих часів.

В економічно сприятливих умовах, коли у більшості домогосподарств з'являються умовно вільні кошти після здійснення традиційних та обов'язкових витрат, виникає проблема вибору пріоритетів більш високого порядку. І якщо питання покращення житлових умов (як за кількісними, так і за якісними

параметрами) є одним з пріоритетних для переважної більшості населення країни, то темпи покращення житлових умов в цілому будуть високими, а стандарти житлових умов будуть динамічно змінюватися, значно швидше за зміну поколінь.

Впродовж останнього десятиліття бажання покращити житлові умови впевнено входить до п'ятірки лідерів в системі пріоритетних витрат домогосподарств, і частіше посідає третю за ієрархією позицію. Проте лише за уявної ситуації, коли йдеться про бажані витрати за значного збільшення доходів. Дійсно, за період 2010–2017 рр. досить вагомий відсоток населення (від 35 до 45 %) вважали, що спрямували б кошти на житло у разі значного збільшення доходів. В реальності ситуація виглядає інакше: впродовж 2013 року, до нового витку кризи, лише 3,8 % домогосподарств України здійснювали витрати на купівлю нерухомості, будівництво або капітальний ремонт житла, дач, гаражів. При цьому 71,5 % всіх витрат на купівлю, будівництво та капітальний ремонт житла припадало на найбагатшу (десяту) децильну групу. Решта ж домогосподарств такі витрати здійснювала вкрай рідко, а їх загальний розмір був прямо пропорційним поточним доходам населення.

Виникає питання: чи дійсно у разі покращення економічної ситуації та вагомого зростання доходів переважної більшості населення кожен третій почне направляти кошти на покращення житлових умов? Дійсно, частка витрат на житло у бюджетах сімей та питома вага домогосподарств з такими витратами очікувано буде зростати з підвищенням реальних доходів, проте навряд чи охопить третину населення.

Якщо частка домогосподарств з бажаними витратами на одяг, взуття та лікування при значному збільшенні доходів помітно зменшуються з кожною наступною децильною групою, а частка бажаючих витратити кошти на відпочинок – навпаки збільшується, то по відношенню до витрат на житло показник практично не залежить від рівня достатку родини. Отже, зі зростанням достатку українців пропорційно зростає потреба у витрачанні додаткових коштів на відпочинок, ймовірно з міркувань цікавішого проведення дозвілля. Натомість, майже пропорційно зменшується необхідність у додаткових витратах на лікування та одяг і взуття, скоріше за все через зменшення обсягів незадоволених потреб в таких товарах та послугах з переходом в наступну доходну групу. На противагу цьому, практично незмінним для всіх груп залишається бажання витратити додаткові кошти на житло (лише для десятого децилю частка дещо зростає). З одного боку, це свідчить про актуальність потреби в покращенні житлових умов для всіх без виключення доходних груп, а з іншого – про те, що зі зростанням статків не зростає пріоритетність витрат на житло на фоні інших напрямків.

Загалом у системі пріоритетів витрати на житло займають другу за рангом позицію лише у найбагатшій децильній групі, у решти ж – опускаються на третю чи четверту позицію. За такого розподілу пріоритетів сподіватися на швидкі зміни в стандартах житлових умов не варто, тим більше за умови повільного зростання купівельної спроможності доходів.

Можливо, причиною недостатнього прагнення населення до покращення житлових умов власними силами є задоволеність існуючими умовами, тобто занижені стандарти або уявлення про нормальні стандарти житла. Тому сім'я радше витратить кошти на більш дорогий відпочинок, аніж на обладнання чи капітальний ремонт житла. Дійсно, більшість населення позитивно оцінює свої житлові умови, хоча об'єктивних підстав частіше для цього нема. Частка задоволених своїми житловими умовами зростає навіть в періоди найгостріших кризових проявів останніх років. Загалом за 2005–2017 рр. частка задоволених житловими умовами зросла з 43,2 до 55,5 %, натомість частка зовсім незадоволених зменшилася з 21,2 до 14,4 % [77]. При чому, відсоток задоволених особливо інтенсивно зростає впродовж 2014–2017 рр. на фоні загострення соціальних проблем. Частка дуже незадоволених коливається у межах 2 %, що неспівставно з масштабами аварійного житлового фонду та показниками перенаселеності житлових приміщень.

Аналогічні результати дають інші незалежні опитування: лише 19 % вважають свої житлові умови незадовільними, 44 % оцінюють їх як середні, а 37 % вважають хорошими. Цілком закономірним виглядає прямий зв'язок між загальною оцінкою свого рівня життя і якості житлових умов. Так, поганими вважають свої житлові умови 6 % тих, хто ототожнюють свій рівень життя із забезпеченістю, 26 % – із бідністю і 43 % – із злиденністю [188].

Невже українців не обходить проблема комфортного проживання, а базові зручності вони вважають необов'язковими? Проте, дані того ж обстеження Держстату за модулем деривації свідчать, що практично кожен другий сільський мешканець потерпає від відсутності в житлі зручностей, оскільки їх не вдається забезпечити за рахунок власних коштів. Найбільший відсоток (50,7 %) відчують позбавлення через відсутність у зв'язку з недостатністю коштів на обладнання туалету зі зливом всередині житла. Цікаво, що інші депривації, пов'язані з недостатністю коштів, не мають настільки виражених поселенських ознак. Отже, співставлення даних різних анкет з одного вибіркового обстеження може свідчити, що всі сільські мешканці, позбавлені базових зручностей у власному житлі, потерпають від цього.

Тоді як пояснити здебільшого позитивні оцінки власних житлових умов, підтверджені різними незалежними опитуваннями? Зазвичай українці не вирізняються особливим оптимізмом при оцінці власних статків чи соціального статусу. Наприклад, у 2016 р. 74 % домогосподарств віднесли себе до бідних, і ніхто – до заможних. Можна припустити, що обстеження не охоплює

певний відсоток більш багатих, а у 2016 р. ще не було помітного зростання доходів після їх суттєвого кількарічного падіння, проте розподіл різних за статками груп відповідно до самооцінки доходів свідчить про вкрай занижені суб'єктивні оцінки. Варто зазначити, що серед 10 % найбільш забезпечених (за об'єктивними оцінками) майже половини вважає себе бідними, а менше 2 % відносять себе до середнього класу.

Отже, населення з вкрай заниженою самооцінкою свого майнового статусу з кожним роком, незважаючи на соціальні негаразди, краще оцінює свої житлові умови. З одного боку, більшість задоволена своїми житловими умовами, а з іншого – понад 40 % населення бажає спрямувати додаткові кошти на покращення свого помешкання. Такі дані можуть опосередковано свідчити про значну диференціацію в забезпеченості житлом з огляду на кількісні та якісні характеристики. З іншого боку, може спрацьовувати фактор занижених стандартів житла, успадкованих з радянської доби та поширених переважно серед представників старших вікових груп. Звичка жити в квартирах чи будинках, які не відповідають загально визнаним в цивілізованих державах умовам комфорту, до того ж, на фоні інколи значно гірших умов проживання серед знайомих, сусідів, психологічно налаштовує на зниження стандартів житлових умов в суспільстві.

Виникає питання, що є ключовим фактором, а що наслідком його дії – стандарти житлових умов у суспільстві, тобто насамперед уявлення переважної більшості населення про обов'язкові складові сучасного комфортного помешкання, сприяють просуванню проблеми та розвитку житлових умов, чи фактичний рівень життя формує стандарти або уявлення про житло. Від відповіді на це питання залежить зміст державної політики, включаючи житлову складову.

Наприклад, якщо визначальним фактором розвитку житлових умов виступають стандарти, що склалися у суспільстві, і саме вони формують житлові умови майбутнього, то основний акцент політики має зосереджуватися на зміні уявлень, насамперед, серед молодших вікових категорій. Це означає, що державні кошти мають насамперед направлятися на сучасне обладнання шкіл та дитячих садків, дитячих оздоровчих закладів та молодіжних центрів. Молоде покоління в такому випадку усвідомлюватиме необхідність існування сучасних складових комфорту, і намагатиметься слідувати їм у самостійному житті. Кардинальна зміна уявлень про стандарти житла гарантуватиме значний ривок у характеристиках житлових умов за 10–20 років, коли підростаюче покоління буде ставати рушійною силою суспільства. Проте, невже ми не зможемо досягти стандартів цивілізованих країн раніше?

Якщо визначальним фактором трансформації житлових умов є реальний рівень життя населення, то шлях до сучасних житлових приміщень та обладнаних прибудинкових територій

лежить через підвищення доходів та розробку програм з обладнання квартир та будинків частково або повністю державним коштом. Враховуючи сучасну ситуацію з хронічним дефіцитом державних ресурсів та дуже повільним зростанням реальних доходів населення, такий шлях до кардинальних змін житлових умов видається ще довшим.

Зрозуміло, що в реальному житті чинники та наслідки є взаємопов'язаними, а їх тісна взаємодія не дозволяє повністю розділити та оцінити впливи. Проте, моделювання імітованих ситуацій може дати уявлення про те, яких максимальних результатів можна досягти за рахунок окремого чиннику за інших рівних умов.

Як зазначалося вище, максимальний рівень обладнання сільських помешкань водопроводом та каналізацією, якого можна досягти виключно за рахунок зростання доходів населення (за інших незмінних умов), становить 65 %. Отже, очікування вищих результатів лише за рахунок підвищення реальних доходів населення в умовах економічного зростання будуть марними, якщо не задіяти додаткові важелі житлової політики, насамперед, через сприяння у розвитку централізованих мереж комунікацій на рівні громад. Якщо рівень обладнання базовими зручностями сільських помешкань у межах 60–70 % вважається нормальним для забезпечення базових потреб життя, і таким, що не перешкоджає формуванню якісно вищих стандартів житлових умов у нових поколінь, тоді це питання може не розглядатися як пріоритетне при формуванні стратегічних та програмних документів.

У випадку, коли є політична воля до більш кардинальних змін в контексті обладнання сільських помешкань, на перший план виходить питання налагодження інфраструктурних комунікацій для спрощення підключення населенням власних будівель до систем життєзабезпечення. При цьому в світлі сучасної екологічної ситуації тут йдеться не лише про питання комфорту, а подекуди про життя та здоров'я людей, адже забезпечення якісною водою подекуди стає проблемою навіть для традиційно екологічно благополучних регіонів.

Набагато складнішим питанням є краще забезпечення сімей життєвим простором та зменшення рівня перенаселеності житлових приміщень, насамперед, у великих містах. Зрозуміло, що невідповідність стандартів оплати праці в країні ринковій вартості житла та, навіть, вартості капітального ремонту помешкання не залишає сумнівів щодо необхідності на даному етапі державного втручання у вирішення проблеми покращення житлових умов, принаймні для соціально вразливих категорій населення та представників соціально важливих професій. Практика надання квартир на безоплатній чи частково безоплатній основі без обов'язкового їх повернення на користь держави, муніципалітету, відомства та т. і., не підтверджує свої дієздатності, більше того, свідчить про поширення корупційних схем та неефективне розпорощення державних коштів. Навряд чи

посилення відповідальності та контролю у цій сфері принципово змінить ситуацію, і система розподілу житла стане більш ефективною з точки зору забезпечення особливих категорій житлом.

Сьогодні найбільш перспективним видається започаткування процедури створення «банків» орендного житла на базі муніципалітетів чи територіальних громад. Ці процеси є неодномоментними, і можуть розтягнутися на роки, проте вони дають чітке бачення щодо можливості вирішення на справедливих засадах житлової проблеми в майбутньому. Створення мережі муніципального орендного житла не лише пришвидшить процес покращення житлових умов для окремих категорій населення, але й сприятиме швидкому розвитку ринку орендного житла, що в свою чергу призведе до зниження вартості найманих квартир відповідно до платоспроможності працюючого населення. Поширення традицій проживання у орендованому житлі, включаючи довгострокову оренду на муніципальному рівні, створює можливість для більш швидкого вирішення житлової проблеми та переходу до якісно нових стандартів житлових умов.

ВИСНОВКИ

Житло виступає однією з базових потреб людини та необхідною умовою її життєдіяльності, а також визначає можливості розвитку та реалізації на індивідуальному і суспільному рівнях. Протягом усього періоду еволюції людства змінювались функції житла, способи будівництва, обладнання житла, проте потреба у ньому залишається актуальною у будь-якому суспільстві незалежно від рівня добробуту громадян. Необхідність мати житло виступає чинником, що спонукає людину до продуктивної діяльності.

Потребу у житлі можна розглядати як з об'єктивної, так і суб'єктивної точок зору. Як об'єктивна необхідність воно здатне забезпечити задоволення, перш за все, первинних потреб людини як біологічної істоти. Суб'єктивне відчуття задоволеності чи незадоволеності житлом виникає в результаті порівняння наявного житла із культурними нормами проживання в конкретному суспільстві у конкретний період часу.

Житлові умови є невід'ємною складовою рівня життя населення, що формує комфортне середовище проживання та забезпечує задоволення широкого спектру потреб. До визначення поняття «житлові умови» можуть бути застосовані вузький та розширений підходи. У вузькому розумінні житлові умови стосуються лише розміру житлового приміщення, його внутрішньої структури, якісних характеристик та обладнання житлових приміщень. Більш широке визначення може включати в себе характеристики зовнішнього середовища / інфраструктури (освітленість вулиць, безпечні вулиці та підходи до будинку, екологічне становище), можливості домогосподарств впливати на стан житлових умов, їх підтримання на належному рівні.

Також важливим є застосування поряд з об'єктивними суб'єктивних характеристик. Важливо вивчати, як мешканці ставляться до власного житла як місця, що надає їм безпеку; наскільки воно відповідає їх самоідентичності, чи відповідає їх бажанням та очікуванням, дає їм уявлення про власний соціальний статус. Одні й ті самі об'єктивні умови різними людьми можуть сприйматися неоднаково – когось вони задовольняють, а комусь можуть здаватися недостатніми (наприклад, відповідно до соціального статусу).

Отже, розуміння важливості житлових умов тісно пов'язано з еволюцією наукових поглядів на природу чинників, що обумовлюють і формують рівень життя населення будь-якої країни. У сучасних дослідженнях це повноцінна складова життєвого рівня населення. Основні акценти дослідження житлових умов як складової добробуту зустрічаються у наступних економічних теоріях: меркантилісти, класична економічна теорія, марксистська економічна теорія, неокласична економічна теорія, маржиналісти, кейнсіанство, неокейнсіанство,

посткейнсіанство, монетаризм, неоінституціоналізм. Під час еволюційних змін істотно змінюються і уявлення про форми і якість житла, його основне функціональне призначення і комфортність. Першопричиною цих змін є виробничі відносини, притаманні різним соціально-економічним системам, які безпосередньо відображалися і в житлових відносинах як відносинах між людьми в процесі виробництва і присвоєння житлових благ. Саме зміна типу виробничих відносин обумовлювала відповідні зміни і в житлових відносинах та житлових умовах.

Будівництво житла та архітектура, як наука та мистецтво проектування, пройшли довгий шлях еволюційного розвитку – від примітивних форм організації й управління – до більш складних і модерних. На цьому шляху виникали істотні проблеми технологічного, економічного і соціального характеру, з'являлись нові технології будівництва та зникали застарілі, змінювались економічні механізми впливу на цю сферу. Поступове вирішення проблем сприяло прогресивним змінам в інших сферах суспільного життя, зокрема формуванні більш комфортних житлових умов населення, зростанні його добробуту.

Існуючі дослідження житлових умов ніколи не враховували теоретичні дискусії з даної тематики в різних галузях соціальної науки. Для повноцінного теоретизування житло не можна розглядати лише через практичну складову, тобто через сукупність будівельних матеріалів чи як те, що робить життя людей більш цивілізованим. Житло виступає як соціокультурна система. Свідомості людини апіорно властива смислопокладаюча активність, і тому ідентифікація свого житлового простору відбувається відповідно до ментального характеру людської суб'єктивності, до людських потреб, інтересів та прагнень. Матеріальне оформлення житлового простору виражає етнічну ідентичність через когнітивно-поведінковий аспект діяльності людини. Насамперед, це проявляється через соціальну мімікрію в оформленні житла в межах етнічної групи. Саме тому кожній етнічній групі притаманна своєрідна етнічна унікальність житла. Вплив соціокультурних явищ і штучно створеного матеріального оточення призводять до того, що житлові умови виступають маркерами соціальної ідентичності. Індивідуальне житло тепер розглядається не як поєднання приватного і публічного, а виключно як межа між приватним і публічним простором.

Житлові умови як осередок реалізації споживчих можливостей призводить до певного консюмеризму на ринку житла. З одного боку, високодохідні групи купують житло великої площі задля втілення статусних атрибутів. З іншого боку, набуває поширення стратегія «свободи від житла», коли сучасне покоління віддає перевагу купівлі «смайт квартир» з маленькою площею, або взагалі обирає стратегію довготривалої оренди. На формування соціальної та просторової

міської структури впливає специфіка архітектури будівель. Сучасний архітектурний ансамбль міста набуває нових форм за рахунок еkleктичного поєднання забудов різних епох та культур.

Еволюцію житла і житлових умов на різних етапах розвитку суспільства визначали численні детермінанти, як то клімат, потреба в захисті, технологічний уклад, природні ресурси, демографічні процеси, культура, релігія та ментальність, технологічний прогрес, фінансові ресурси, інфраструктура, екологія тощо. На різних історичних етапах дані детермінанти діяли з різною силою. Так в часи первіснообщинного ладу діяли тільки «клімат», «потреба в захисті» та «природні ресурси». При цьому в постіндустріальному суспільстві дані детермінанти майже втратили свою силу. В той же час через перенаселення і забрудненість основних природних ресурсів все більшу силу набирає детермінант «екологія».

Економічне становище здійснює безпосередній вплив на формування та розвиток житлових умов. З одного боку, більш високий рівень економічного розвитку країни або місцевості призводить до більш високого рівня житлових умов (так, спостерігається досить чітко закономірність серед країн Європейського Союзу – більш високий рівень ВВП на душу населення пов'язаний з меншим рівнем перенаселення житла). З другого боку, неперервний розвиток економіки сприяє зростанню будівництва житла та збільшенню можливостей домогосподарств до покращення житлових умов, яке проявляється як у зростанні площі житла, так і в покращенні його якісних характеристик. Нарешті, істотний зв'язок між економічним становищем та житловими умовами проявляється під час економічних криз – в такі періоди різко скорочуються обсяги введення житла в експлуатацію, зменшуються як власні можливості домогосподарств до інвестування у житло, так і можливості використання накопичених та запозичених коштів.

Вплив демографічних факторів на житлові умови населення відбувається через зміну чисельності населення. Так, стрімке зростання чисельності населення країни чи регіону призводить до погіршення житлових умов. Крім прямого впливу на житлові умови, збільшення чисельності населення має і опосередкований вплив, який часто провокує більш тривалі наслідки: збільшення щільності проживання, підвищення інтенсивності міграційного руху та зміни статеві-вікової структури населення тощо. Проте, стрімке збільшення населення не характерно для країн, в яких закінчився або закінчується демографічний перехід. Сьогодні на інтуїтивному рівні роль демографічних факторів вдається однією з найвпливовіших, але довести це за допомогою цифр напролюд складно. В країнах, де панує сучасний тип відтворення, на житлові умови населення починають впливати інші демографічні фактори: природний приріст населення, рівень народжуваності, збільшення розміру домогосподарства, рівень дітності тощо. Проведений аналіз не дає змоги стверджувати, що демографічні фактори мають значний вплив

на житлові умови населення. Вагомість демографічних факторів зростатиме лише за умови зменшення впливовості економічного фактору. У більшості випадків наявна статистична інформація не дає змоги оцінити взаємозв'язок між демографічними факторами та житловими умовами, тому необхідно застосовувати інформацію з інших джерел.

Клімат, безсумнівно, в значній мірі обумовлює тип і умови житла. Від нього залежить товщина стін будинків, рівень утеплення, особливості дахів і навіть розміщення відповідно до рози вітрів місцевості. Щоб протидіяти наслідкам негативних кліматичних змін населенню доведеться проводити низку покращень житлового фонду: теплоізоляція житлових приміщень з використанням високотехнологічних сучасних матеріалів; гідроізоляція житлових приміщень; обладнання будинків системами снігозатримання, а прибудинкової території стоком талої води; обладнання житлових приміщень системами вентиляції та кондиціонування; закріплення елементів даху, врахування при будівництві рози вітрів.

Проблема екології житла являлася актуальною протягом всього існування людства. Якщо в минулі епохи проблемою були переважно забруднення прибудинкової території побутовими відходами, а також відсутністю каналізації, то в наші часи людина забруднює повітря, воду і ґрунти, живе в умовах підвищеного шуму. Щоб протидіяти таким наслідкам доведеться проводити низку покращень житлового фонду: герметизація житлових приміщень з використанням високотехнологічних сучасних матеріалів; використання системи вентиляції з абсорбером шкідливих речовин в житлових приміщеннях; використання матеріалів зі звукоізоляцією і звукопоглинальними властивостями під час проектування будівель, тощо.

Розвиток інфраструктури та засобів комунікації є необхідною передумовою підвищення якості житлових умов населення, забезпечення високого рівня задоволення потреб, пов'язаних з розвитком особистості та забезпеченням комфортного існування. Специфіка інфраструктури як єдиного комплексу полягає у тому, що усі її складові пов'язані між собою та взаємозалежні, і лише їх гармонійне функціонування здатне створити необхідні умови для забезпечення нормальної життєдіяльності людей. Комфортність проживання у конкретному населеному пункті формується сукупністю елементів соціальної, транспортної, рекреаційної інфраструктури та засобів комунікації, що в кінцевому підсумку визначає його привабливість/непривабливість для подальшого проживання населення та впливає на прийняття рішення щодо переїзду на постійне місце проживання до нього.

Житлові умови населення залежать і від менталітету, і від ціннісних орієнтацій суспільства. Нестабільна ситуація в країні сприяє переоцінці ціннісних орієнтацій, і тому наявність будь-якого житла вже розцінюється людиною як позитив. На фоні поглиблення соціальної та економічної

кризи, військових подій в країні населення не бачить шляхів швидкого та якісного покращення існуючих житлових умов. Перманентна економічна нестабільність в країні призводить до того, що більшість населення не в змозі кардинально покращити кількісно-якісні показники свого житла і тому задовольняються тим, що мають. В результаті чого в Україні спостерігається розходження суб'єктивної оцінка житла та об'єктивних кількісно-якісних характеристик житла. Покращення житлових умов залишається мрією для більшості українців через високу вартість оренди та неможливість придбання власного житла. Інвестиції в нерухомість є тенденцією сучасного світу, проте через обмеженість ресурсів більшості українців ця практика не стає масовим трендом для України.

Рівень забезпеченості населення України житлом залишається вкрай низьким на тлі досить високої частки застарілого житлового фонду. Наразі житловий фонд та житлове будівництво як важлива сфера економічної діяльності відображає загальні тенденції соціально-економічного розвитку країни, наявні обмеження, ризики та проблеми. Ефективне вирішення цих нагальних проблем знаходиться в площині формування нових інвестиційних потоків у цю сферу, значної активізації діяльності фінансових інституцій та підвищення купівельної спроможності населення через зміну стандартів оплати праці.

Для України притаманна ситуація, коли особа забезпечена житлом, але розмір цього житла не завжди відповідає існуючим на сьогодні нормам. Житло українців за всіма кількісними показниками не відповідає європейським нормам. Розрахунок рівня перенаселеності свідчить, що ситуація в Україні подібна до ситуації у країнах ЄС з найнижчими доходами, а частка перенаселених домогосподарств тим вища, чим більший розмір домогосподарства. Найкраща ситуація з перенаселеністю в домогосподарствах без дітей, а найгірша - в домогосподарствах з дітьми, особливо, коли дітей декілька. Перенаселеність за стандартами Eurostat в таких домогосподарствах сягає 90 %. Загалом високий рівень перенаселеності житла свідчить про низький рівень забезпеченості населення якісним житлом.

Значною є диференціація населення за житловими умовами як на індивідуальному рівні, так і на рівні громад: чим менше розмір населеного пункту, тим менше можливостей у населення до задоволення базових потреб та потреб вищих рівнів. Перед новоствореними територіальними громадами постає багато нагальних питань, вирішення яких потребує часу та чималих коштів. Філософія реформування полягає у створенні системи влади із максимальним залученням місцевого населення до вирішення своїх проблем, із використанням власних ресурсів. Субвенції з державного бюджету як певний стартовий капітал дають змогу громадам «виграти час» для пошуку джерел самозабезпечення та розпочати вирішувати накопичені

роками проблеми в системі освіти, охорони здоров'я, інфраструктурі населених пунктів та багато інших.

В Україні більша половина домогосподарств позбавлені мінімально необхідних житлових умов, при цьому найгірша ситуація із забезпечення кімнатами відповідно до визначеного мінімально допустимого нормативу «EU-SILC мінус 1». Так як показником, який найбільше визначає відсутність мінімально необхідних житлових умов, є забезпеченість кімнатами, то в найгіршій ситуації перебувають багатодітні родини. Забезпеченість водою виступає більшою проблемою для сільських населених пунктів. Якщо брати забезпеченість населення кількістю кімнат і площею, то в кращих умовах родини, які складаються з осіб пенсійного віку, і це стосується як міст, так і сіл. Нормальні житлові умови є тільки в п'ятої частини населення. Найгірша ситуація в багатодітних сім'ях. Щоб вирішити проблему забезпечення населення в мінімальній кількості кімнат за європейськими нормами мінус одна кімната, необхідно 255,7 млрд. грн. на рік (за умови компенсації вартості оренди додаткової площі), а забезпечення мінімальних можливостей доступу до якісної води для всіх домогосподарств, в яких відсутній водогін, обійдеться в 40,3 млрд. грн..

В Україні в цілому та по окремих регіонах впродовж останнього десятиліття ринок житла знаходився в площині «абсолютно недоступного» для населення, тобто пересічному українцю, щоб стати власником принаймні стандартного для країни житлового приміщення, знадобиться значно більше п'яти років. І чим більше параметрів враховує модель обрахунку коефіцієнту доступності житла, тим більш недоступним воно є.

В сучасному світі, в якому набирає обертів філософія відмови від володіння нерухомістю на користь досвіду та самовираження, оренда житла є чи не найкращою альтернативою забезпечення потреби у житлі. Проте і такий спосіб вирішення проблеми із житлом може бути недоступним для певних категорій населення України, а значить певна частина громадян виявляється позбавленою можливості самостійно вирішити житлове питання і потребуватиме державної підтримки. Моніторинг та оцінювання соціально-економічного портрету громадян, для яких ринок житла є недоступним, є запорукою вибору найбільш адекватного державного курсу житлової політики.

Житлова політика має поєднувати різні підходи та механізми: від надання безоплатного житла найбільш нужденним категоріям населення до забезпечення комерційної доступності житла для тих, хто в змозі самостійно його придбати. При цьому функцією державних та місцевих органів влади є регулювання ринку житлового будівництва, забезпечення захисту індивідуальних інвесторів від втрати вкладених коштів.

Проведене дослідження свідчить, що населення України здебільшого має незадовільні житлові умови, які обумовлюються або недостатнім житловим простором і відповідно високим рівнем перенаселеності помешкань, або відсутністю базових умов комфорту в житлових приміщеннях, насамперед, в сільській місцевості. При цьому населення досить позитивно оцінює свої житлові умови, що не може не дивувати на фоні традиційно вкрай заниженої самооцінки майнових та соціальних статусів. Така ситуація може опосередковано свідчити про значне розшарування населення за житловими умовами. Крім того, виникає гіпотеза, що населення внаслідок тривалого історичного відставання в стандартах житла від розвинених країн має викривлені уявлення щодо задовільних умов проживання.

Враховуючи сучасну ситуацію щодо розвитку житлових умов, фінансової спроможності та налаштованості населення на їх покращення власними силами, а також виходячи з оцінки перспективних змін в рівні доходів та уявленнях суспільства щодо стандартів житла, можна припустити, що розвиток житлових умов в найближчі десятиліття не вийде на новий рівень, а збереже ті низькі темпи, які спостерігалися в останні десять років. Таким чином, без перегляду основних складових державної політики та без визначення принципово нових засад та пріоритетних напрямів вирішення житлової проблеми Україна може ще більше віддалитися від європейських стандартів.

Обмеженість державних ресурсів та хронічне недофінансування соціальних програм, націлених на вирішення житлової проблеми, а також низька ефективність реалізації діючих механізмів надання житла на безоплатній чи частково безоплатній основі, свідчить про необхідність визначення нових пріоритетних напрямів житлової політики. Задля зменшення рівня перенаселеності житла необхідно започаткувати створення «банків» муніципального орендного житла для соціально вразливих категорій сімей та представників соціально важливих професій. Комфортність сільських помешкань може вийти на якісно новий рівень завдяки сприянню розвитку мережі комунікацій на рівні громад, а також обладнанню об'єктів соціальної інфраструктури на селі сучасними зручностями, що змінюватиме загальне уявлення населення про стандарти нормального житла.

ПЕРЕЛІК ДЖЕРЕЛ ПОСИЛАННЯ

1. Федько В. Абрахам Маслоу - теорія ієрархії потреб [Електронний ресурс] / В. Федько // Народний оглядач. – 2016. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.ar25.org/article/abraham-maslou-teoriya-iyerarhiyi-potreb.html>.
2. Measuring housing quality: Potential ways to improve data collection on housing quality in New Zealand [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: http://www.stats.govt.nz/browse_for_stats/people_and_communities/housing/measuring-housing-quality/intro-to-housing-quality-measuring.aspx#
3. Eggers, FJ, Moumen, F (2013). American Housing Survey: A measure of (poor) housing quality. Econometrica, Inc. for U.S. Department of Housing and Urban Development. [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.census.gov/programs-surveys/ahs/research/publications/PoorHousingQuality.html>
4. Housing and inequalities in health: a study of socioeconomic dimensions of housing and self reported health from a survey of Vancouver residents J.R. Dunn - Journal of epidemiology and community health, 2002 ;56:671–681 [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://jech.bmj.com/content/56/9/671.full.pdf+html>
5. How's Life? Measuring Well-being. OECD. 2011 – P. 81-83. [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/economics/how-s-life/housing-conditions_9789264121164-6-en#.WCwyRsbgVcg#page3
6. EU statistics on income and living conditions (EU-SILC) methodology - housing conditions [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/EU_statistics_on_income_and_living_conditions_\(EU-SILC\)_methodology_-_housing_conditions](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/EU_statistics_on_income_and_living_conditions_(EU-SILC)_methodology_-_housing_conditions)
7. Housing - United Nations Statistics Division. http://unstats.un.org/unsd/publication/SeriesM/SeriesM_67rev1R.pdf (P. 109)
8. Право на достаточное жилище [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_ru.pdf
9. Петти У. Экономические и статистические работы. – М.: Соцекгиз, 1940. – С. 70–71.
10. Кенэ Ф. Избранные экономические произведения. – М.: Соцэкгиз, 1960. – С. 356.
11. Маркс К.. Капитал. Критика политической экономии. Т.1. Кн. 1. Процесс производства капитала / Карл Маркс. – М. : Политиздат, 1983. – С. 165.
12. Кейнс Дж. Общая теория занятости, процента и денег / Дж. Кейнс // пер. с англ. – М.: Прогресс, 1978. – 49 с
13. Савсерис О.А. Теоретические истоки концепции справедливости Дж. Роулза / Олеся Савсерис // Вестник Костромского государственного университета им. Н.А. Некрасова. – 2007. – Т. 13, № 2. – С. 247–250.
14. Римашевская Н.М. Семья, труд, доходы, потребление. - М., Наука, 1977.
15. Маршалл, А. Принципы экономической науки. В 3 т. Т. 1. : [пер. с англ.] / Альфред Маршалл. – М. : Издательская группа «Прогресс» «Универс», 1993. – С. 150
16. Меерович М.Г. Житлова політика в СРСР. Уроки історії / М.Г. Меєрович // Проектування і будівництво в Сибіру. - 2004. - № 1 (19). - С. 41-44.
17. Меерович, М.Г. Містобудівна доктрина. Досвід історії / М.Г. Меєрович // Архітектура і будівництво Сибіру. - 2002. - № 1-2 (3-4). - С. 31.
18. Попов Л.Є. Людина, біосфера і природні технології пізнання / Л.Є. Попов, М.І. Слобідської, С.Н. Постніков // Фізична мезомеханіка. - 2004. - № 2. - Т. 7. - С. 117.

19. Овсянникова Т.Ю. Инвестиции в жилище: Монография / Т.Ю. Овсянникова. – Томск: Изд-во Томск. гос. архит.-строит. ун-та, 2005. – 379 с.
20. Архітектура // Українська радянська енциклопедія : у 12 т. / гол. ред. М. П. Бажан ; редкол.: О. К. Антонов та ін. – 2-ге вид. – К. : Головна редакція УРЕ, 1974–1985.
21. Архітектура античного світу. Словник-довідник : навч. посіб. для студ. архітектур. спец. вищ. навч. закл. / О. І. Колодрубська. – [2-ге вид., доповн. і переробл.]. – Л. : Укр. бестселер, 2011. – 249 с.
22. Архітектура сучасності: остання третина XX - початок XXI століть : навч. посіб. / Б. С. Черкес, С. М. Лінда ; М-во освіти і науки України, Нац. ун-т "Львів. політехніка". – 2-ге вид. – Львів : Вид-во Львів. політехніки, 2014. – 380 с.
23. Alastair Fuad-Luke Ecodesign: the Sourcebook. – Chronicle Books, 2010. – 352 p.
24. Werthmann Christian. Green Roof: A Case Study. – Princeton Architectural Press, 2007. – 160 p.
25. James Wines. Green Architecture. – London: Taschen, 2008. – 240 p.
26. Brayer, Marie-Ange, Simonot, Beatrice Archilad's. Earth Buildings: radical experiments in land architecture. London: Thames & Hudson, 2003. – 248 p.
27. Saprykina N.A. (2004). Bioclimatic architecture as a resource of innovation of ideas. Proceedings of high schools. Building, № 7, pp. 85–91.
28. Alanna Stang, Christopher Hawthorne. The Green House. New Directions in Sustainable Architecture. – Princeton Architectural Press, 2010. – 196 p.
29. Richards Ivor, Ken Yeang. Eco Skyscrapers. – China: Images Publishing, 2007. – 159 p.
30. Сухина І. Г. "Життєвий світ" і культура: аксіологічна інтерпретація [Електронний ресурс] / Ігор Г. Сухина // Філософські обрії. - Вип. 28. - С. 112-123. – 2012. – Режим доступу до ресурсу: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=FiloFilo_2012_28_14 с.113
31. Москалець В. «Смисл життя, свобода та відповідальність особистості у вченні Віктора Еміля Франкла» [Електронний ресурс] / В. Москалець // Психологія особистості. No 1 (2). – 2011. – Режим доступу до ресурсу: http://ps.pu.if.ua/2011_2/Moskal.pdf с.88
32. Лотман Ю. Архитектура в контексте культуры [Електронний ресурс] / Ю. Лотман // Семиосфера. - СПб.: "Искусство - СПб". – 2000. – Режим доступу до ресурсу: https://www.gumer.info/bibliotek_Buks/Culture/Lotman/Arh_Kult.php
33. Бодрийяр Ж. Общество потребления. Его мифы и структуры / Ж. Бодрийяр. – М.: Республика, 2006. – 269 с. – (Культурная революция), с.72
34. Гидденс Э. Устроение общества: очерк теории структуризации / Э. Гидденс. – М.: : Академический Проект, 2005. – 528 с. – (2).
35. Paul R. Jones. The Sociology of Architecture and the Politics of Building: The Discursive Construction of Ground Zero [Електронний ресурс] / Paul R. Jones. – 2006. – Режим доступу до ресурсу: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/003803850663674>
36. Koolhaas R. S M L XL / R. Koolhaas, B. Mau, H. Werlemann., 1997. – 1376 с. – (2nd edition).
37. Defensive architecture [Електронний ресурс] // Dismal garden. – 2018. – Режим доступу до ресурсу: http://www.dismalgarden.com/archives/defensive_architecture.
38. Quinn B. Anti-homeless spikes are part of a wider phenomenon of 'hostile architecture' [Електронний ресурс] / Quinn // Guardian. – 2014. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.theguardian.com/artanddesign/2014/jun/13/anti-homeless-spikes-hostile-architecture>.
39. Бовш Л.А. Історичні передумови становлення житлового господарства в Україні [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=992>

40. Ламберт Д. Доисторический человек. Кембриджский путеводитель. [Электронный ресурс] – Режим доступа до ресурсу: <http://Ebooktime.net/book8.html>
41. Gregorovich, Andrew (1994), Ancient Inventions of Ukraine
42. Кларк Дж. Доисторическая Африка / Дж. Кларк. – Москва, 1977. – (Наука).
43. Сергин С. Я., Сергин В. Я. Системный анализ проблемы больших колебаний климата и оледенения Земли. Л., 1978.
44. Архитектурная физика [Электронный ресурс] // prorab.com.ua. – 2016. – Режим доступа до ресурсу: <http://prorab.com.ua>.
45. Феодальный замок як фортеця і житло феодала [Электронный ресурс] / [ua-referat](http://ua-referat.com) – Режим доступа до ресурсу: <http://ua-referat.com>.
46. Первые жилища первобытного человека [Электронный ресурс] // <http://stroymaterialbase.ru> – Режим доступа до ресурсу: <http://stroymaterialbase.ru/pervye-zhilisha-pervobytnogo-cheloveka.html>.
47. Волков Ю.Г., Добренев В.И., Нечипуренко В.Н., Попов А.В.. Социология: Учебник / Под ред. проф. Ю.Г. Волкова. — Изд. 2-е, испр. и доп. — М.: Гардарики, 2003. — 512 с
48. Самойлович В. П. Українське народне житло (кінець XIX - початок XX ст.) [Электронный ресурс] / В. П. Самойлович // Аратта. – 2013. – Режим доступа до ресурсу: http://www.aratta-ukraine.com/text_ua.php?id=2727.
49. Гинзберг Л. А. История развития архитектуры жилища от неолита до эпохи возрождения / Л. А. Гинзберг, Е. С. Спешилова. – Екатеринбург: ГОУ ВПО УГТУ – УПИ, 2009. – 67 с.
50. Всеобщая история архитектуры, Том 12. Москва, 1975 г.
51. Стародуб-Еникеева Т. Хаммам – горячие бани мусульманского средневековья [Электронный ресурс] / Т. Стародуб-Еникеева. – 2016. – Режим доступа до ресурсу: <http://www.islam.ru/content/kultura/31112>.
52. Жильё в Японии (современные и традиционные дома) [Электронный ресурс] // MIUKI MIKADO. – 2015. – Режим доступа до ресурсу: <http://miuki.info/2015/04/zhilyo-v-yaponii-sovremennye-i-tradicionnye-doma/>.
53. Этапы развития технологии строительства [Электронный ресурс] // [tehnokraft](http://tehnokraft.ru). – 2012. – Режим доступа до ресурсу: <http://www.tehnokraft.ru/2009-01-24-16-11-04/299-stroitelstvo>.
54. Инновации в строительстве [Электронный ресурс]. – [2011]. – Режим доступа к ресурсу: http://lst5.su/innovacii_v_stroitelstve
55. Всеобщая история архитектуры. Москва, 1973 г.
56. Быт и нравы средневековой Европы [Электронный ресурс] // 2014 – Режим доступа к ресурсу: <http://gamemix.rusff.ru/viewtopic.php?id=193>.
57. Каздым А. А. Техногенные отложения древних и современных урбанизированных территорий (палеоэкологический аспект). Москва «Наука», 2006
58. Михеев А. В., Галушин В. М., Гладков Н.А., Иноземцев А. А., Константинов В. М. Охрана природы. - М., 1987.
59. Thomas W. Merrick and Douglas H. Graham Population and Economic Development in Brazil. 1800 to the Present/ Baltimore: Johns Hopkins University Press, 1979, p.649
60. Красилов В. А. Охрана природы: принципы, проблемы, приоритеты. -М., 1992.
61. Баловсяк Н. Що таке розумний будинок. [Электронный ресурс]. – Режим доступа до ресурсу: <http://lady.tochka.net/ua/62168-chto-takoe-umnyy-dom/>
62. Берест Р. Житлові споруди середньовічного чернецтва на землях українського Прикарпаття. Матеріали і дослідження з археології Прикарпаття і Волині. Вип. №13. 2009. С. 154–161. [Электронный ресурс]. – Режим доступа до ресурсу: [Http://www.inst-ukr.lviv.ua/files/13/13BEREST.pdf](http://www.inst-ukr.lviv.ua/files/13/13BEREST.pdf)
63. Асламов А. Традиционный типичный английский дом. [Электронный ресурс]. – Режим доступа до ресурсу: [Http://dom-izba.ru/tradicionnyj-tipichnyj-anglijskij-dom.html](http://dom-izba.ru/tradicionnyj-tipichnyj-anglijskij-dom.html)

64. Римські завоювання в Європі. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: http://osvita.ua/vnz/reports/world_history/30636/
65. Феодальний замок як фортеця і житло феодала. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: http://ua-referat.com/Феодальний_замок_як_фортеця_і_житло_феодала
66. Культура Латинської Америки колоніального періоду й проблема культурного синтезу. <https://textbook.com.ua/kulturologiya/1473448102/s-7?page=3>
67. Всесвітня виставка у Парижі 1889 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: [https://uk.wikipedia.org/wiki/Всесвітня_виставка_\(1889\)](https://uk.wikipedia.org/wiki/Всесвітня_виставка_(1889))
68. Ясиевич В. Архитектура Украины на рубеже XIX- XX веков. Типологические и объемно-планировочные особенности. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: http://www.alyoshin.ru/Files/publika/yasievich/yasievich_ukr_17.html
69. Японские капсулы для жилья. Интерьер как он есть. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://interiors-ru.livejournal.com/59830.html>
70. Острова из мусора. АиФ. №27 06.07.2005. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.aif.ru/archive/1640600>
71. Острова из мусора в Японии. Блог Азия. 20.01.2014. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://rodovid.me/Asya/ostrova-iz-musora-v-yaponii.html>
72. Природа. Екологія. Нові технології. В Японії створюють міста-ковчегів. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://enprom.com.ua/uk/newtechnologies/126-2012-01-12-21-51-04.html>
73. Eurostat. Overcrowding rate by degree of urbanisation - total population - EU-SILC survey [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?lang=en&dataset=ilc_lvho05d
74. Eurostat [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?lang=en&dataset=ilc_lvho05d
75. Державна служба статистики України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2005/vvp/vvp_ric/vvp_u.html
76. Національний банк України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: https://bank.gov.ua/files/Exchange_r.xls
77. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2017 році. Статистичний збірник. К.: Державна служба статистики України, 2017. – С. 27.
78. Державна служба статистики України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2005/vvp/vvp_ric/vvp_u.htm
79. Статистика и динамика цен на недвижимость. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://domik.ua/nedvizhimost/dinamika-cen.html>
80. Медіанна вартість 1-го квадратного метра в новобудовах в окремих великих містах в листопаді 2016 р. із сайту Фінансовий супермаркет. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://news.finance.ua/ua/news/-/390040/v-ukrayini-deshevshayut-stari-kvartyry>
81. Жилищное строительство и рынок недвижимости в период спада экономики. Бюллетень социально-экономического кризиса в России №11, март 2016.
82. Тищенко О.П. Європейський підхід до розвитку житлового господарства: орієнтири для України // Актуальні проблеми економіки №3(165) , 2015. – С.301-309 та Demographic Yearbook 2015.
83. Омельчук В.О. Адекватність житлового будівництва в Україні суспільному попиту // Інвестиції: практика та досвід №21/2010 С.23-27.
84. Material living conditions [Електронний ресурс] // Євростат. – 2018. – Режим доступу до ресурсу: <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>.

85. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України. – 2016. – Режим доступу до ресурсу: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2018/zb/07/zb_sdhd2018pdf.pdf.
86. Державна служба статистики України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2005/vvp/vvp_ric/vvp_u.htm
87. Как температура в помещении влияет на здоровье человека и его производительность? [Електронний ресурс] // Общество с Ограниченной Ответственностью «ТехПу» – Режим доступу до ресурсу: <http://www.techpribor.com/press-tsentr/interesno-ob-otoplenii/278-kak-temperaturu-v-pomeshchenii-vliyaet-na-zdorove-cheloveka-i-ego-proizvoditelnost.html>.
88. The value of housing conditions and urban environment for the health [Електронний ресурс] / [M. Braubach, M. Héroux, N. Korol та ін.]. – 2014. – Режим доступу до ресурсу: <https://cyberleninka.ru/article/v/znachenie-zhilischnyh-usloviy-i-gorodskoy-sredy-dlya-zdorovya>.
89. Naughton MP et al. Heat-related mortality during a 1999 heat wave in Chicago. American Journal of Preventive Medicine, 2002, 22(4):221-227.
90. Оцінка вразливості до зміни клімату: Україна / [О.Г. Шевченко та ін.]. – Київ, 2014. – 74с.
91. Інститут космічних досліджень імені Годдарда в НАСА. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.nasa.gov/content/contact-goddard>
92. Косовець О. О. Зміни температури повітря та кількості опадів в Україні наприкінці XX – початку XXI ст. у порівнянні з кліматологічною нормою [Електронний ресурс] / О. О. Косовець, О. Є. Пахалюк // Український гідрометеорологічний інститут УкрГМІ – Режим доступу до ресурсу: https://uhmi.org.ua/conf/climate_changes/presentation_pdf/oral_1/Kosovec_Pakhaluk.pdf.
93. Экстремальная температура воздуха на территории украины в условиях современного климата [Електронний ресурс] / [В. Н. Бабиченко, Т. И. Адаменко, З. С. Бондаренко та ін.] // Український гідрометеорологічний інститут УкрГМІ – Режим доступу до ресурсу: https://uhmi.org.ua/conf/climate_changes/presentation_pdf/oral_1
94. Города и изменение климата: направления стратегии. Глобальный доклад о населенных пунктах 2011 года // Программа ООН по населенным пунктам.
95. Інформаційно – аналітична довідка про виникнення НС в Україні протягом 2016 року [Електронний ресурс] // Державна служба України з надзвичайних ситуацій. – 2017. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.dsns.gov.ua/ua/Dovidka-za-kvartal/57279.html>
96. Кто виноват за духоту в помещении? [Електронний ресурс] // ТОВ «ІВІК». – 2011. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.ivik.ua/ua/press/publikatsii/2011-05-27/kto-otvetit-za-dukhotu-v-pomeshchenii/>
97. Briggs H. 50 years on: The Keeling Curve legacy [Електронний ресурс] / Helen Briggs // BBC. – 2007. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.webcitation.org/693xxNJho>
98. Загрязнение воздуха внутри жилых помещений и его влияние на здоровье [Електронний ресурс] // ВОЗ. – 2018. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.who.int/mediacentre/factsheets/fs292/ru/>.
99. Джерела забруднення атмосфери: природні та антропогенні. [Електронний ресурс] // <http://osvita.ua>. – 2011. – Режим доступу до ресурсу: <http://osvita.ua/vnz/reports/ecology/21295/>.
100. Exceedance of air quality standards in urban areas [Електронний ресурс] // European Environment Agency. – 2017. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.eea.europa.eu/data-and-maps/indicators/exceedance-of-air-quality-limit-3/assessment-3>.
101. Влияние углекислого газа в воздухе на самочувствие человека [Електронний ресурс] // vkvektor – Режим доступу до ресурсу: <http://vkvektor.com.ua/novosti/108-vliyanie-uglekislogo-gaza-v-vozdukhe-na-samochuvstvie-cheloveka.html>.

102. Quiet areas in Europe. The environment unaffected by noise pollution [Електронний ресурс] // European Environment Agency. – 2016. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.eea.europa.eu/publications/quiet-areas-in-europe>.
103. Аналітична записка з питань «Вода і здоров'я» // Міністерство екології та природних ресурсів України. – 2017.
104. ООН попереджає про гостру нестачу питної води у світі [Електронний ресурс] // ZN.UA. – 2012. – Режим доступу до ресурсу: https://dt.ua/SOCIETY/oon_poperedzhae_pro_gostru_nestachu_pitnoyi_vodi_u_sviti.html.
105. Національна доповідь про якість питної води та стан питного водопостачання в Україні у 2016 році – Київ: ДП «НДКТИ МГ», 2017. – 407 с.
106. Тимочко Т. Українські запаси прісної води чи не найбідніші в Європі [Електронний ресурс] / Т. Тимочко // Інформаційне агентство «Україна Комунальна». – 2011. – Режим доступу до ресурсу: <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/ukransk-zapasi-prsno-vodi-chi-ne-najbdnsh-v-vrop15734>.
107. Забруднення питної води в містах [Електронний ресурс] // studopedia.com.ua – Режим доступу до ресурсу: https://studopedia.com.ua/1_55962_zabrudnennya-pitnoi-vodi-v-mistah.html
108. Лебідь І. А. Проблеми водопостачання міст/ І. А. Лебідь. Дніпропетровськ, – 2007.
109. Фильтрация воды в домашних условиях [Електронний ресурс] // ООО "ФОНТЕЙН". – 2009. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.watertop.com.ua/news/15/>
110. Статистичні дані по галузі автомобільного транспорту [Електронний ресурс] - Режим доступу до ресурсу: <https://mtu.gov.ua/content/statistichni-dani-po-galuzi-avtomobilnogo-transportu.html>
111. Транспорт і зв'язок України: Статистичний збірник. [Електронний ресурс] - Режим доступу до ресурсу: <http://www.ukrstat.gov.ua>
112. Наявність у домогосподарствах товарів тривалого користування [Електронний ресурс] - Режим доступу до ресурсу: <http://www.ukrstat.gov.ua>
113. Статистичні дані про Українські залізниці. [Електронний ресурс] - Режим доступу до ресурсу: <https://mtu.gov.ua/content/statistichni-dani-pro-ukrainski-zalznici.html>
114. Статистичні дані в галузі авіатранспорту [Електронний ресурс]. - Режим доступу до ресурсу: <https://mtu.gov.ua/content/statistichni-dani-v-galuzi-aviatransportu.html>
115. Революція на воді: як Україні заробити на річках. Електронний ресурс. Режим доступу до ресурсу: <https://ukr.segodnya.ua/economics/transport/revolyuciya-na-vode-kak-ukraine-zarabotat-na-rekah-1136749.html> - Назва з екрана Каздым А. А. Техногенные отложения древних и современных урбанизированных территорий (палеоэкологический аспект). Москва «Наука», 2006.
116. Наявність та основні показники роботи споруд для приймання, пропуску, відведення та очищення стічних вод за 2014 рік. Статистичний бюлетень [Електронний ресурс]. - Режим доступу до ресурсу: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2015/bl/05/bl_noprs.zip
117. Фіксований телефонний зв'язок [Електронний ресурс] // Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері зв'язку та інформатизації. – 2018. – Режим доступу до ресурсу: <http://nkrzi.gov.ua/index.php?r=site/index&pg=148&language=uk>.
118. Зведена карта покриття всіх 4G/3G операторів України [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://www.mobua.net/maps/>
119. Мобільний зв'язок [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://nkrzi.gov.ua/index.php?r=site/index&pg=149&language=uk>
120. Перший Всеукраїнський перепис населення : історичні, методологічні, соціальні, економічні, етнічні аспекти [Електронний ресурс] // State Statistic Committee of Ukraine. – 2004. – Режим доступу до ресурсу: http://2001.ukrcensus.gov.ua/d/mono_eng.pdf.

121. Релігійні вподобання населення України [Електронний ресурс] // Соціологічна група «Рейтинг» (Rating Group Ukraine). – 2015. – Режим доступу до ресурсу: http://ratinggroup.ua/research/ukraine/religioznye_predpochteniya_naseleniya_ukrainy.html.
122. Релігійні вподобання населення України [Електронний ресурс] // Infolight.org.ua. – 2015. – Режим доступу до ресурсу: <http://infolight.org.ua/content/religiyni-vpodobannya-naseleniya-ukrainy>
123. Брунко П. Фінансування енергоефективного будівництва. - СХІД. Економічні науки, № 1 (141), січень-лютий 2016 р., С.5-13.
124. Черенько Л.М. Житлові умови населення України та вибір пріоритетних напрямів житлової політики / Л.М.Черенько // Демографія та соціальна економіка. – 2018. – №1 (32) – С.126-139.
125. Реут А.Г. Еволюція житлових умов під впливом соціальних змін / А.Г. Реут // Демографія та соціальна економіка. – 2017. – №3 (31). –С. 174–185.
126. Марченко М. С. Щодо питання імплементації європейських норм забезпечення соціальним житлом у праві України // Збірник наук. праць ХНПУ імені Г.С. Сковороди «Право». Вип.27. 2017. – С. 107-111.
127. Марченко М. С. Щодо питання імплементації європейських норм забезпечення соціальним житлом у праві України // Збірник наук. праць ХНПУ імені Г.С. Сковороди «Право». Вип.27. 2017. – С. 107-111.
128. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності: аналіт. доп. /О.А. Більовський. – К.: НІСД, 2012, 60 с.
129. Плюси та мінуси сучасних технологій будівництва [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://stroyobzor.ua/news/89660.html>
130. Капитальное строительство СССР: стат. сборник [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://istmat.info/node/25784>
131. Прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
132. Статистичний збірник «Житлове будівництво в Україні у 2000-2009 роках». – Державна служба статистики України. – К. – 2010. – 91 с.
133. Статистичний збірник «Житлове будівництво в Україні у 2010-2015 роках». – Державна служба статистики України. – К. – 2016. – 72 с.
134. ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-88>.
135. Статистичний збірник «Житлове будівництво в Україні у 2012-2017 роках». – Державна служба статистики України. – К. – 2018. – 64 с.
136. Robert Gifford-The Consequences of Living in High-Rise Buildings – 2007. – Architectural Science Review, Volume 50.1.
137. Гнесь І.П. Вплив поверховості житла на здоров'я мешканців / Національний університет "Львівська політехніка", 2013, С.67-79.
138. Итоги 2017 года: рынок жилой недвижимости Киева [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://abcnews.com.ua/ru/analytics/itogi-2017-goda-rynok-zhiloi-nedvizhimosti-kieva>
139. Стан та перспективи реформування житлово-комунального господарства України: аналітичне дослідження [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: http://www.parlament.org.ua/docs/files/8/1157700865_ans.pdf
140. Волков В. П. Проблеми енергозбереження у житловому фонді [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&image_file_name=PDF/ecvu_2013_20\(1\)__18.pdf](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&image_file_name=PDF/ecvu_2013_20(1)__18.pdf)

141. Галузева програма енергоефективності та енергозбереження у житлово-комунальному господарстві на 2010–2014 роки: наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства від 10.11.2009 р. № 352. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://normativ.com.ua/types/tdoc17772.php>
142. ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2016/01/DBN-V.2.6-31-2016-Teplova-izolyatsiya-budivel.pdf>
143. Директива 2010/31/ЄС Європейського парламенту і Ради від 19 травня 2010 року щодо енергетичної ефективності будівель [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: http://saee.gov.ua/documents/dyrektyva_2010_31.doc
144. Інформаційно-аналітичний портал нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: domik.ua
145. Quality of life Facts and views [Електронний ресурс] // Eurostat. – 2015. – Режим доступу до ресурсу: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3217494/6856423/KS-05-14-073-EN-N/> . с. 39.
146. «Оцінка самопочуття українців» [Електронний ресурс] // Соціологічна група «Рейтинг». – 2016. – Режим доступу до ресурсу: <http://ratinggroup.ua/research/ukraine/>
147. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України. – 2016. – Режим доступу до ресурсу: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2018/zb/07/zb_sdhd2018pdf.pdf.
148. Українське суспільство: моніторинг соціальних змін. // Інститут соціології НАН України. – 2016. – С. <https://i-soc.com.ua/ua/edition/ukrainske-suspilstvo/issues/>
149. «Українське суспільство: моніторинг соціальних змін» Випуск 3 (17) Інститут соціології НАН України, 2016.
150. Рейтинги міст України [Електронний ресурс] // Соціологічна група «Рейтинг». – 2017. – Режим доступу до ресурсу: http://ratingpro.org/research/ratings_of_ukrainian_sities_2017.html?toindex=1
151. The Cost of Renting vs. Buying Today [Електронний ресурс] // Keeping current matters. – 2017. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.keepingcurrentmatters.com/2018/03/30/the-cost-of-renting-vs-buying-today-infographic/>
152. Чому молодь більше не купує машини і квартири [Електронний ресурс] // <http://prozak.info>. – 2017. – Режим доступу до ресурсу: <http://prozak.info/ZHittya/Stil/CHomu-molod-bil-she-ne-kupue-mashini-i-kvartiri>
153. Home Buyer and Seller Generational Trends [Електронний ресурс] // National association of realtors. – 2018. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.nar.realtor/infographics/infographic-home-buyer-and-seller-generational-trends-2018>.
154. Don't Believe the Hype About Millennials and Money [Електронний ресурс] // NerdWallet. – 2018. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.nerdwallet.com/article/dont-believe-the-hype-about-millennials-and-money>
155. 5 Reasons Millennials Choose to Buy [Електронний ресурс] // NerdWallet Millennials and homebuying study. – 2017. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.keepingcurrentmatters.com/2018/01/26/5-reasons-millennials-choose-to-buy-infographic/>
156. Забезпечення житлом [Електронний ресурс] // U-report. – 2016. – Режим доступу до ресурсу: <https://ukraine.ureport.in/>
157. Bloomberg Global City Housing Affordability Index [Електронний ресурс] // Bloomberg analysis of data from Numbeo. – 2017. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-10-19/these-cities-make-nyc-housing-look-dirt-cheap>

158. How much property can one million US dollars buy you across the globe? [Електронний ресурс] // Knight Frank. – 2018. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.knightfrank.com/blog/2018/03/22/how-much-property-can-one-million-us-dollars-buy-you-across-the-globe>
159. Americans Sold on Real Estate as Best Long-Term Investment [Електронний ресурс] // Gallup. – 2014. – Режим доступу до ресурсу: <https://news.gallup.com/poll/168554/americans-sold-real-estate-best-long-term-investment.aspx>.
160. Survey reveals Americans' top investment choice: Real estate [Електронний ресурс] // Bankrate's Financial Security Index.. – 2015. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.bankrate.com/finance/consumer-index/americans-top-investment-choice-real-estate.aspx>
161. How Would You Invest \$10,000 [Електронний ресурс] // Statista. – 2018. – Режим доступу до ресурсу: https://www.statista.com/chart/13551/usa_-how-would-you-invest-dollar10000/.
162. Статистичний збірник «Самооцінка домогосподарствами України рівня своїх доходів» [Електронний ресурс] // Державна служба статистики. – 2017. – Режим доступу до ресурсу: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv_u/17/Arch_sdrd_zb.htm
163. Статистичний збірник «Житловий фонд України». – Державна служба статистики України. – К. – 2018. – 93 с.
164. Жилищное строительство в Республике Беларусь: стат. сб. / Отв. за выпуск А.А. Сидоров. – Минск: Национальный статистический комитет Республики Беларусь, 2014. – 203 с.
165. Average number of rooms per person by type of household and income group from 2003 - EU-SILC survey [Електронний ресурс] // Eurostat. – 2018. – Режим доступу до ресурсу: http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho04&lang=en
166. Соціально - демографічні характеристики домогосподарств України у 2018 році [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України. – 2018. – Режим доступу до ресурсу: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2018/zb/07/zb_sdhdu2018pdf.pdf
167. Overcrowding rate [Електронний ресурс] // Eurostat. – 2014. – Режим доступу до ресурсу: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding_rate
168. Overcrowding rate by age group - EU-SILC survey [Електронний ресурс] // Eurostat. – 2018. – Режим доступу до ресурсу: <https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tessi171&plugin=1>
169. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2014 році (за даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств України) // Статистичний збірник Держстат України, відповідальний за випуск І.І. Осіпова, – Київ, – 2015. – 87 с.
170. Самооцінка домогосподарствами доступності окремих товарів та послуг (за матеріалами вибіркового опитування домогосподарств у жовтні 2015 року) [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
171. Соціально-економічне становище сільських населених пунктів України: статистичний збірник [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
172. Витрати і ресурси домогосподарств України у II кварталі 2017 року (за даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств) [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
173. Офіційний звіт про проведення в 2017 році зовнішнього незалежного оцінювання результатів навчання, здобутих на основі повної загальної середньої освіти [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: http://testportal.gov.ua/wp-content/uploads/2017/08/ZVIT_ZNO_2017_Tom_2.pdf
174. Освітня експертка: Лише 36 % учнів сільських шкіл вступають до вишів, з міст – більше половини [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://nus.org.ua/news/>

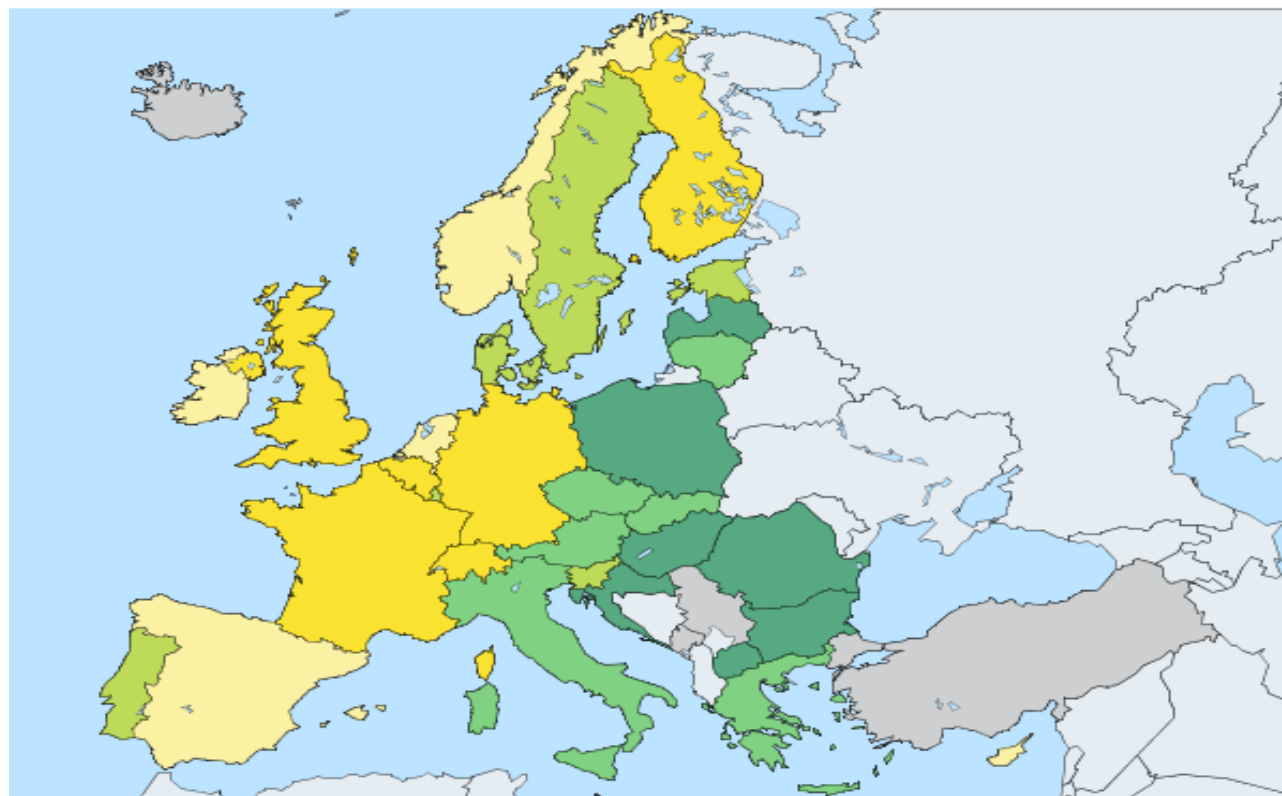
175. Вплив соціально-економічного середовища на результати навчання учнів (вихованців) загальноосвітніх навчальних закладів: Звіт / Інститут освітньої аналітики, УЦОЯО, CEDOS, Інститут педагогіки НАПН України, 2016. – 33 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: http://testportal.gov.ua/wp-content/uploads/2017/01/zvit_oputyv_2016.pdf
176. Кравчуновська, Т. С. Проблеми і перспективи будівництва доступного житла в Україні / Т. С. Кравчуновська, С. П. Броневицький, І.О. Михайлова, О.О. Мартенс // Строительство, материаловедение, машиностроение. – Днепропетровск: ГВУЗ «ПГАСА», 2013. – Вып. 69. – С. 242-246.
177. Новобудови Києва безперспективні і свідчать про бідність українців [Електронний ресурс] // ETCETERA.MEDIA. – 2018. – Режим доступу до ресурсу: <https://uk.etcetera.media/novobudovi-kiyeva-bezperspektivni-i-svidchat-pro-bidnist-ukrayintsiv.html>.
178. Housing Affordability Index. Research & Statistics. National Association of Realtors. [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/housing-affordability-index>
179. A Practical Guide for Conducting: Housing Profiles Supporting evidence-based housing policy and reform. United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT), 2010 First revision, November 2011. 116 p. – p. 92. [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <http://www.unhabitat.org>
180. Dr. Econ. How is the housing affordability index calculated? Federal Reserve Bank Of San Francisco. Education. [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://www.frbsf.org/education/publications/doctor-econ/2003/december/housing-affordability-index/>
181. Погорельський А. Составлен рейтинг городов с самым недоступным жильем в мире // РБК. Недвижимость. Январь 2016. [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://realty.rbc.ru/news/577d123d9a7947e548ea4887>.
182. Статистика и динамика цен на недвижимость [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: [//domik.ua/nedvizhimost/dinamika-cen.htm](http://domik.ua/nedvizhimost/dinamika-cen.htm)
183. Шлюб, сім'я та дітородні орієнтації в Україні. Монографія [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.idss.org.ua/monografii/Book-Shlub-web.pdf>
184. Quiet areas in Europe. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.eea.europa.eu/publications/quiet-areas-in-europe>.
185. Забруднення повітря всередині житлових приміщень та його вплив на здоров'я [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.who.int/mediacentre/factsheets/fs292/ru/>
186. The value of housing conditions and urban environment for the health [Електронний ресурс] / [М. Braubach, М. Héroux, N. Korol та ін.]. – 2014. – Режим доступу до ресурсу: <https://cyberleninka.ru/article/v/znachenie-zhilischnyh-usloviy-i-gorodskoy-sredy-dlya-zdorovya>.
187. Витрати і ресурси домогосподарств України. Статистичний щорічник. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://ukrstat.gov.ua/>
188. Соціологічна група "РЕЙТИНГ", Обстеження «Емоційна оцінка умов життя українців», грудень 2016
189. Цены на аренду однокомнатных квартир в разных городах Украины (в мае 2018 года). [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://domik.ua/novosti/ceny-na-arendu-odnokomnatnykh-kvartir-v-raznykh-gorodakh-ukrainy-v-mae-2018-goda-infografika-n256333.html>
190. За сколько можно арендовать однокомнатную квартиру в новостройках разных регионов Украины (в мае 2018 года). [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://domik.ua/novosti/za-skolko-mozhno-arendovat-odnokomnatnuyu-kvartiru-v-novostroykax-raznykh-regionov-ukrainy-v-mae-2018-goda-infografika-n256236.html>

191. Цены на аренду двухкомнатных квартир в разных городах Украины (в мае 2018 года). [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://domik.ua/novosti/ceny-na-arendu-dvukomnatnykh-kvartir-v-raznykh-gorodax-ukrainy-v-mae-2018-goda-infografika-n256156.html>
192. За сколько можно арендовать двухкомнатную квартиру в новостройках в разных городах Украины (в апреле 2018 года). [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://domik.ua/novosti/ceny-na-arendu-dvukomnatnykh-kvartir-v-novostrojках-raznykh-gorodov-ukrainy-v-aprele-2018-goda-infografika-n255903.html>
193. За сколько можно арендовать трехкомнатную квартиру в разных городах Украины (май 2018 года). [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://domik.ua/novosti/za-skolko-mozhno-arendovat-trekhkomnatnuyu-kvartiru-v-raznykh-gorodax-ukrainy-v-mae-2018-goda-infografika---n256104.html>
194. За сколько можно арендовать трехкомнатную квартиру в новостройках в разных городах Украины (в апреле 2018 года). [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://domik.ua/novosti/za-skolko-mozhno-arendovat-trekhkomnatnuyu-kvartiru-v-novostrojках-raznykh-regionov-ukrainy-v-aprele-2018-goda-infografika-n256051.html>
195. Вартість буріння свердловин на воду по регіонах України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.burenie-ug.com.ua/uk/tsini/>
196. Вартість буріння свердловин на воду по окремих містах України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.olx.ua/obyavlenie/burenie-skvazhin-druzhkovka-slavyansk-liman-kurahovo-bahmut-i-dr-IDAnYw2.html#04ddaa33a2>
197. Бурение скважин под воду. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.ria.com/burenie-y-remont-skvazhyn-pod-vodu-50982251.html>
198. Профессиональное бурение скважин. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.olx.ua/obyavlenie/professionalnoe-burenie-skvazhin-IDiedS8.html#3e412fa309>
199. Бурение скважины для воды в ограниченных местах. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: https://teplo-lviv.ibud.ua/ru/company-prais/burenie-skvazhiny-dlya-vody-v-ogranichennykh-mestakh-teplo-lviv-2582831?utm_source=ibud.ua&utm_medium=price
200. ИнжГеоСервис. Бурение скважин на воду под ключ. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://burenie.ks.ua/>
201. Вартість буріння свердловин на воду в Рівненській області. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://geologrivne.com.ua/>
202. Вартість буріння свердловин на воду в Харківській, Донецькій і Луганській областях [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.ria.com/uk/burinnya-sverdlovyn-22434925.html>

Додатки

Overcrowding rate by degree of urbanisation – EU-SILC survey

2016

CitiesCities

Legend

1.9 – 5.5

5.5 – 11.9

11.9 – 20.4

20.4 – 35.9

35.9 – 60.2

Not available

Minimum value:1.9 Maximum value:60.2

Source of Data Eurostat**Copyright of administrative boundaries:** ©EuroGeographics, commercial re-distribution is not permitted**Last update:** 19.03.2018**Date of extraction:** 21 Mar 2018 10:08:53 CET**Hyperlink to the map:** <http://ec.europa.eu/eurostat/eurostat/tgm/mapToolClosed.do?tab=map&init=1&plugin=1&language=en&pcode=tessi174&toolbox=legend>**Disclaimer:** This map has been created automatically by Eurostat software according to external user specifications for which Eurostat is not responsible.**General Disclaimer of the EC website:** http://ec.europa.eu/geninfo/legal_notices_en.htm**Short Description:** This indicator is defined as the percentage of the population living in an overcrowded household. A person is considered as living in an overcrowded household if the household does not have at its disposal a minimum of rooms equal to:

- one room for the household;
- one room by couple in the household;
- one room for each single person aged 18 and more;
- one room by pair of single people of the same sex between 12 and 17 years of age;
- one room for each single person between 12 and 17 years of age and not included in the previous category;
- one room by pair of children under 12 years of age.

The indicator is presented by degree of urbanisation.

Code: tessi174

Корреляції			
		Gross domestic product at market prices, current prices, euro per capita	Overcrowding rate (cities), %
Gross domestic product at market prices, current prices, euro per capita	Корреляція Пирсона	1	-,604**
	Знч.(2-сторон)		,000
	N	32	32
Overcrowding rate (cities), %	Корреляція Пирсона	-,604**	1
	Знч.(2-сторон)	,000	
	N	32	32

** . Корреляція значима на рівні 0.01 (2-сторон.).

Соціальний портрет покупців нерухомості в Києві

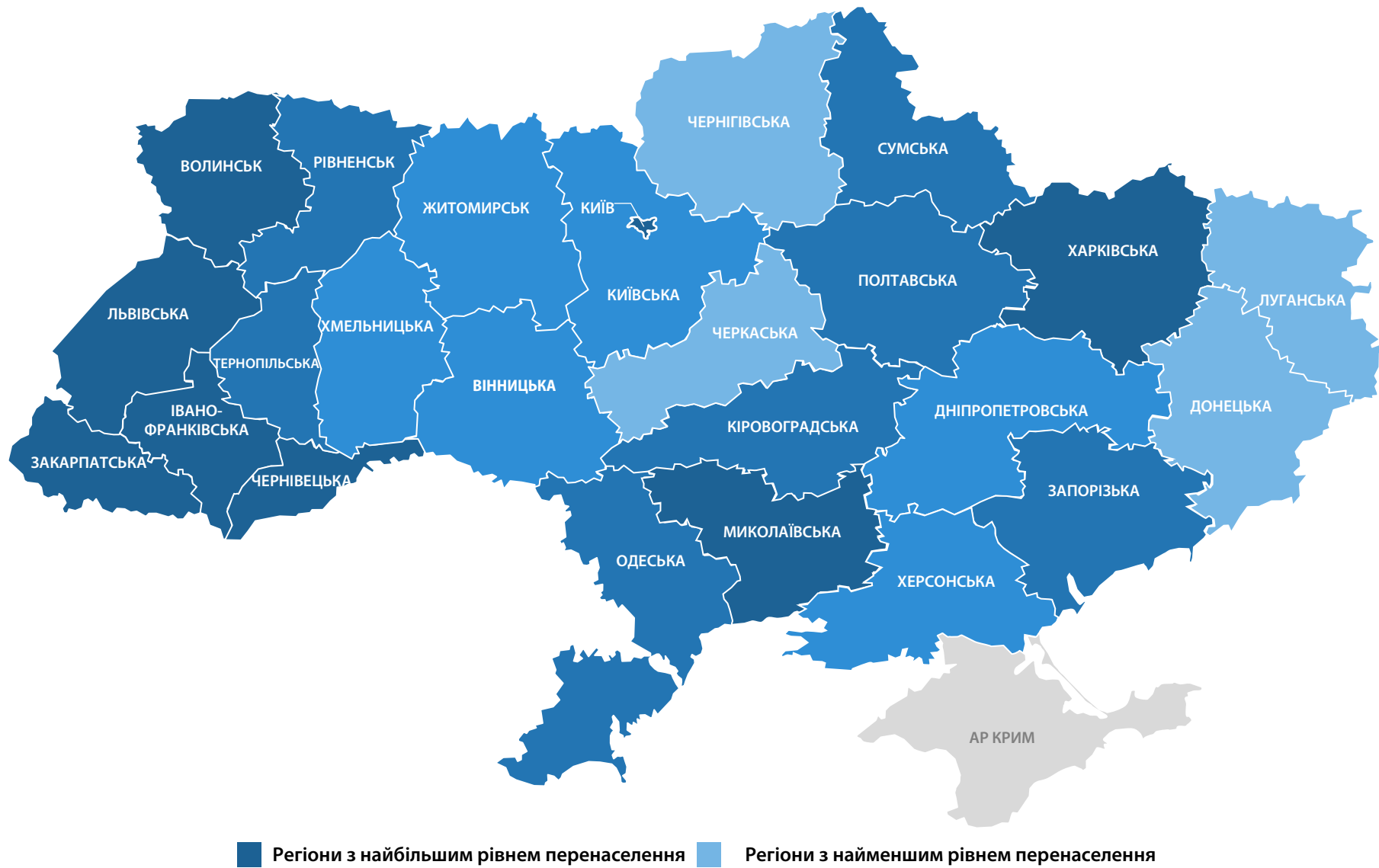


Введення в експлуатацію загальної площі житла на 1000 постійного населення за регіонами, м²

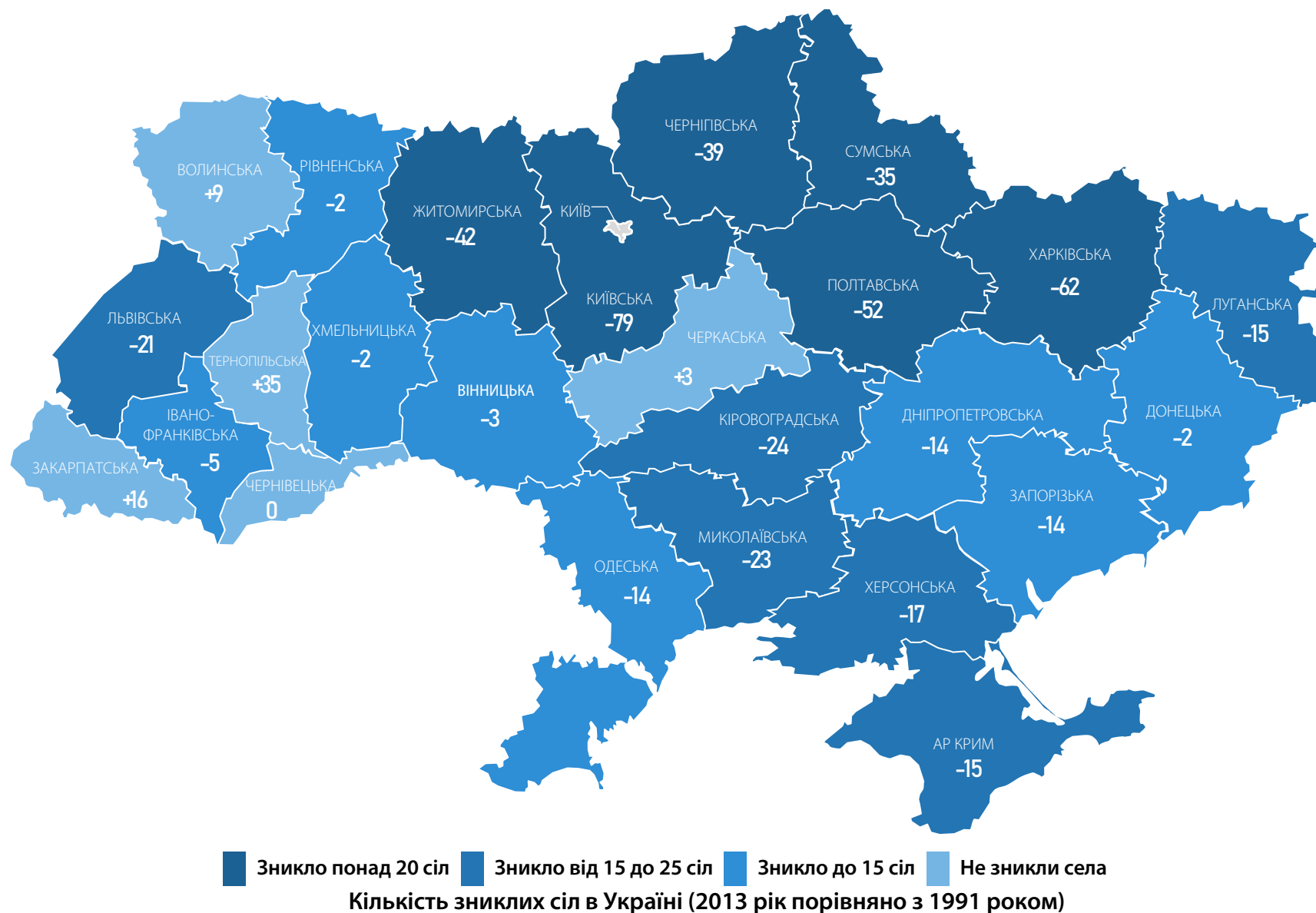
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Україна	113	123	127	135	160	167	185	221	228	140	198	201	227	232	227	259	220	241
Вінницька	78	131	156	174	198	205	225	237	218	104	178	197	199	218	179	245	220	214
Волинська	119	142	127	112	133	149	166	174	189	134	170	193	293	217	220	316	350	324
Дніпропетровська	117	126	129	106	100	108	117	124	130	51	68	71	81	93	62	104	90	113
Донецька	70	67	58	70	75	71	83	82	97	39	66	66	79	96	44	10	14	13
Житомирська	83	65	65	95	134	144	152	168	190	69	157	127	137	138	94	170	133	132
Закарпатська	167	134	108	132	150	187	236	283	317	136	236	262	293	303	315	352	268	334
Запорізька	66	67	63	66	107	85	75	120	119	56	80	34	109	101	63	58	62	60
Івано-Франківська	150	136	162	181	262	239	283	330	375	276	436	421	386	458	659	621	349	454
Київська	186	209	228	241	307	360	402	493	674	396	691	613	681	882	1003	1081	1192	1050
Кіровоградська	68	73	86	85	96	101	100	116	125	65	97	76	131	111	58	121	56	54
Луганська	69	76	80	86	106	104	95	110	107	15	64	51	78	79	25	10	3	10
Львівська	138	120	129	154	212	195	189	263	308	155	254	286	290	268	379	463	342	382
Миколаївська	78	80	87	91	117	101	115	127	134	72	112	101	102	104	90	145	92	64
Одеська	108	139	164	155	200	188	278	333	356	226	269	334	324	267	373	265	242	304
Полтавська	102	105	113	106	143	135	145	182	173	104	166	118	121	136	120	185	96	167
Рівненська	90	83	104	136	167	125	203	221	150	85	180	198	207	233	240	311	280	340
Сумська	83	75	99	120	112	116	118	154	167	118	156	161	171	126	121	141	99	97
Тернопільська	129	153	106	139	173	220	185	277	279	134	266	268	380	369	224	451	221	278
Харківська	85	112	115	122	130	130	150	193	80	155	152	123	139	144	104	142	174	175
Херсонська	105	105	96	107	133	144	144	169	209	69	167	124	163	177	113	106	78	71
Хмельницька	116	122	142	173	164	209	194	229	230	199	272	226	273	222	270	362	315	283
Черкаська	76	103	85	106	101	120	133	155	125	112	145	87	103	103	102	155	102	126
Чернівецька	125	119	116	137	232	222	249	338	405	183	326	241	450	376	259	422	245	224
Чернігівська	74	84	75	87	105	131	108	164	182	95	146	145	178	179	114	183	103	126
Київ	330	389	389	387	402	455	488	521	528	347	368	543	539	536	508	478	464	600

Введення в експлуатацію загальної площі житла у міських та сільських поселеннях за регіонами, тис. м²

	2000		2005		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	місто	село	місто	село	місто	село	місто	село	місто	село	місто	село	місто	село	місто	село	місто	село	місто	село
Україна	4329	1229	6088	1728	6304	3035	6965	2445	7539	3211	7672	3545	6645	3096	7465	3579	6503	2864	7274	2932
Вінницька	90	51	214	136	186	106	214	107	214	108	209	143	200	88	251	140	277	73	256	82
Волинська	81	45	114	41	94	81	111	89	170	134	106	119	111	117	165	164	183	181	156	180
Дніпропетровська	381	50	302	73	181	45	196	39	222	45	239	67	169	36	259	81	264	29	333	32
Донецька	308	36	285	44	253	40	258	31	302	44	351	65	158	33	36	7	52	6	44	11
Житомирська	84	34	126	66	109	92	119	43	119	55	115	60	67	51	140	73	117	49	98	65
Закарпатська	72	141	137	95	138	155	163	163	178	188	185	195	190	205	199	243	156	180	197	223
Запорізька	106	25	127	32	107	37	45	17	158	36	134	46	96	16	85	16	98	10	86	18
Івано-Франківська	157	60	227	105	322	278	364	216	299	234	292	339	523	386	400	456	210	271	323	302
Київська	197	140	352	283	488	696	419	631	457	710	599	916	708	1019	832	1032	884	1176	814	1011
Кіровоградська	59	19	84	24	64	34	59	17	92	38	79	30	42	15	86	31	40	14	41	10
Луганська	141	40	200	53	127	20	99	17	147	30	154	24	51	4	18	4	6	1	17	4
Львівська	248	124	344	155	404	238	526	197	455	277	432	243	647	307	822	343	653	206	697	262
Миколаївська	92	9	109	14	119	14	105	14	101	19	109	13	92	13	141	27	98	8	67	7
Одеська	215	53	356	94	419	221	597	196	529	241	430	207	557	334	530	102	390	186	519	201
Полтавська	123	46	161	49	179	67	125	50	127	50	123	75	129	45	181	85	83	54	166	69
Рівненська	56	51	92	53	107	100	137	92	127	112	149	121	172	107	204	157	177	147	239	156
Сумська	83	27	115	28	145	37	148	37	152	44	113	30	113	24	132	25	93	17	89	17
Тернопільська	126	23	200	45	188	100	224	65	268	141	250	145	187	52	300	180	187	47	221	72
Харківська	199	50	305	62	333	83	276	59	299	81	330	62	251	30	340	44	431	38	438	32
Херсонська	101	27	122	41	127	55	77	58	103	73	134	56	81	40	81	32	71	11	58	17
Хмельницька	117	51	233	54	277	85	250	48	299	60	232	58	311	40	411	58	350	55	323	38
Черкаська	82	27	121	40	123	64	85	26	98	33	98	32	103	24	148	45	105	21	133	21
Чернівецька	86	30	126	75	133	161	141	76	220	187	173	168	147	88	191	191	162	60	121	82
Чернігівська	81	14	141	12	103	57	127	31	139	52	141	50	98	22	147	43	82	24	107	21
Київ	859	-	1201	-	1012	-	1501	-	1503	-	1509	-	1442	-	1366	-	1334	-	1734	-



Рівень перенаселеності житла за регіонами, Україна, 2014 р.



Середні ціни оренди квартир, грн., травень 2018 р.

	Однокімнатні квартири	Двокімнатні квартири	Трикімнатна квартира	Чотирикімнатна квартира (дораховано)
Вінниця	3500	4000	4500	5100
Луцьк	2800	3000	4000	4800
Дніпро	3800	4500	5000	5700
Житомир	2500	3000	4000	5100
Ужгород	2500	3500	3800	4700
Запоріжжя	2500	2800	3000	3300
Івано-Франківськ	3000	3500	4000	4600
Кропивницький	2500	3000	3500	4100
Львів	4800	5500	7000	8500
Миколаїв	2500	3000	4000	5100
Одеса	6000	7000	8000	9200
Полтава	2500	4000	5000	7100
Рівне	3200	3500	4000	4500
Суми	2500	2800	3200	3600
Тернопіль	2800	3500	3800	4400
Харків	4500	5000	6000	6900
Херсон	2800	3000	4000	4800
Хмельницький	2500	3000	3500	4100
Черкаси	2800	3500	4000	4800
Чернівці	3000	3500	4500	5500
Чернігів	2500	2800	3500	4100
Київ	9000	11000	12000	13900

Побудовано за даними: [189 – 194].

Вартість підведення води в будинок, грн, червень 2018 р.

Регіони	Ціна буріння свердловин, грн/м	Ціна електродвигуна, грн	Глибина буріння, м	Вартість підведення води в будинок, грн
Вінницька	450	2700	20	11700
Волинська	120	2700	20	5100
Дніпропетровськ	500	2700	20	12700
Донецька	340	2700	20	9500
Житомирськ	450	2700	20	11700
Закарпатська	400	2700	20	10700
Запорізька	500	2700	20	12700
Івано-Франківська	500	2700	20	12700
Київська (без м. Києва)	250	2700	20	7700
Кіровоградськ	450	2700	20	11700
Луганська	300	2700	20	8700
Львівська	300	2700	20	8700
Миколаївська	300	2700	20	8700
Одеська	380	2700	20	10300
Полтавськ	300	2700	20	8700
Рівненська	250	2700	20	7700
Сумська	250	2700	20	7700
Тернопільська	500	2700	20	12700
Харківська	300	2700	20	8700
Херсонська	350	2700	20	9700
Хмельницька	500	2700	20	12700
Черкаська	450	2700	20	11700
Чернівецька	500	2700	20	12700
Чернігівська	120	2700	20	5100
м. Київ	250	2700	20	7700

Джерело: побудовано за даними: [195 - 202]

Доступність житла (НА_1) по різних регіонах України, розрахованого за методикою ООН-ХАБІТАТ, 2017 р., роки

Регіон	Загальний медіанний дохід домогосподарства за даними ОУЖД, грн. на рік	Медіанна вартість кв. м, грн.[158]	Медіанна вартість житла площею 54кв.м, грн.	Доступність житла (НА_1), роки
Вінницька	100716,4	15852,35	856026,7	8,5
Волинська	112056,9	13302,13	718315,3	6,4
Дніпропетровська	87355,9	16636,52	898372	10,3
Донецька	80557,5	12753,45	688686,1	8,5
Житомирська	87908,4	14028,87	757558,7	8,6
Закарпатська	152902,4	14267,29	770433,6	5,0
Запорізька	91263,3	13438,85	725697,7	8,0
Івано-Франківська	128180,7	15368,42	829894,8	6,5
Київська (без м. Києва)	95897,8	12704,46	686040,9	7,2
Кіровоградська	89337,9	12704,46	686040,9	7,7
Луганська	83758,5	11301,75	610294,5	7,3
Львівська	121683,5	20428,69	1103149	9,1
Миколаївська	86951,8	14606,46	788748,9	9,1
Одеська	104799,2	21890,04	1182062	11,3
Полтавська	102551,2	13865,29	748725,6	7,3
Рівненська	101233,9	14625,96	789801,9	7,8
Сумська	98102,0	11980,38	646940,8	6,6
Тернопільська	120324,4	16705,48	902095,9	7,5
Харківська	92478,2	17060,9	921288,8	10,0
Херсонська	89013,0	15452,77	834449,5	9,4
Хмельницька	100470,1	12502,33	675125,7	6,7
Черкаська	89611,9	12964,88	700103,8	7,8
Чернівецька	108199,2	16001,88	864101,8	8,0
Чернігівська	97970,7	12641,92	682663,8	7,0
м. Київ	120587,8	29054,42	1568939	13,0
В середньому по країні	100084,4	15285,6	825422,3	8,2

Доступність житла (НА_2) по різних регіонах України залежно від середньої вартості квадратного метра, 2017 р., роки

Регіон	Середньодушові доходи, грн./міс.	Середня вартість квадратного метра житла, грн.	Середня вартість житла площею 54 кв м, грн.	Доступність житла (НА_2), роки
Вінницька	3299,0	15838,5	855281,1	7,2
Волинська	2816,8	13529,3	730581,6	7,2
Дніпропетровська	3103,7	17013,5	918731,1	8,2
Донецька	3039,4	13072,9	705935,8	6,5
Житомирська	2788,7	14349,2	774857,4	7,7
Закарпатська	2987,2	14523,0	784244,1	7,3
Запорізька	2964,8	13687,3	739113,6	6,9
Івано-Франківська	3384,7	15323,3	827459,7	6,8
Київська	2798,0	12862,6	694580,2	6,9
Кіровоградська	3149,5	12862,6	694580,2	6,1
Луганська	3047,8	11298,5	610119,0	5,6
Львівська	3045,5	20772,7	1121727,5	10,2
Миколаївська	2791,5	14696,1	793587,1	7,9
Одеська	3253,3	21993,4	1187644,8	10,1
Полтавська	3302,6	14218,7	767811,5	6,5
Рівненська	2631,1	14875,1	803257,3	8,5
Сумська	2969,2	12280,6	663150,1	6,2
Тернопільська	3379,6	16722,9	903035,5	7,4
Харківська	2936,8	17389,9	939055,8	8,9
Херсонська	2767,2	15621,8	843574,5	8,5
Хмельницька	2850,7	12822,6	692419,2	6,7
Черкаська	3213,8	13220,9	713928,8	6,2
Чернівецька	2868,0	16241,4	877036,8	8,5
Чернігівська	3280,5	12918,2	697584,5	5,9
м. Київ	3900,9	29901,1	1614660,2	11,5
В середньому по країні	3103,0	15521,4	838158,3	7,5

Доступність житла (НА_3) по різних регіонах України залежно від середньої вартості квадратного метра та з урахуванням поточних витрат в розмірі середнього прожиткового мінімуму на одну особу, 2017 р., роки

Регіон	Середньодушові доходи, грн./міс.	Середня вартість квадратного метра житла, грн.	Середня вартість житла площею 54 кв м, грн.	Доступність житла (НА_3), роки
Вінницька	3299	15839	855281	14,0
Волинська	2817	13529	730582	16,7
Дніпропетровська	3104	17014	918731	17,0
Донецька	3039	13073	705936	13,7
Житомирська	2789	14349	774857	18,2
Закарпатська	2987	14523	784244	15,7
Запорізька	2965	13687	739114	15,1
Івано-Франківська	3385	15323	827460	12,9
Київська (без м.Києва)	2798	12863	694580	16,2
Кіровоградська	3149	12863	694580	12,5
Луганська	3048	11299	610119	11,7
Львівська	3046	20773	1121727	21,6
Миколаївська	2792	14696	793587	18,6
Одеська	3253	21993	1187645	20,0
Полтавська	3303	14219	767811	12,6
Рівненська	2631	14875	803257	21,7
Сумська	2969	12281	663150	13,5
Тернопільська	3380	16723	903036	14,1
Харківська	2937	17390	939056	19,6
Херсонська	2767	15622	843575	20,1
Хмельницька	2851	12823	692419	15,4
Черкаська	3214	13221	713929	12,3
Чернівецька	2868	16241	877037	19,3
Чернігівська	3281	12918	697584	11,6
м. Київ	3901	29901	1614660	19,5
<i>В середньому по країні</i>	3103	15521	838158	15,5

Доступність житла (НА_4) по різних регіонах України залежно від середньої вартості квадратного метра, урахуванням поточних витрат в розмірі середнього прожиткового мінімуму на одну особу та розміру заощаджень, 2017 р., роки

Регіон	Середньодушові доходи, грн./міс.	розмір заощаджень, грн. на рік для домогосподарства із 3 осіб	Середня вартість житла площею 54 кв м, грн.	Доступність житла (НА_4), роки
Вінницька	3299,0	21377,7	855281	37,2
Волинська	2816,8	18252,9	730582	37,6
Дніпропетровська	3103,7	20112,3	918731	42,6
Донецька	3039,4	19695,1	705936	34,2
Житомирська	2788,7	18071,1	774857	39,6
Закарпатська	2987,2	19357,0	784244	38,3
Запорізька	2964,8	19211,7	739114	35,5
Івано-Франківська	3384,7	21932,7	827460	35,3
Київська (без м.Києва)	2798,0	18131,1	694580	34,6
Кіровоградська	3149,5	20408,4	694580	31,2
Луганська	3047,8	19749,9	610119	29,3
Львівська	3045,5	19735,1	1121727	53,9
Миколаївська	2791,5	18089,1	793587	40,1
Одеська	3253,3	21081,6	1187645	52,8
Полтавська	3302,6	21400,7	767811	33,9
Рівненська	2631,1	17049,5	803257	44,2
Сумська	2969,2	19240,3	663150	32,3
Тернопільська	3379,6	21899,9	903036	39,0
Харківська	2936,8	19030,4	939056	46,0
Херсонська	2767,2	17931,7	843575	44,0
Хмельницька	2850,7	18472,3	692419	34,5
Черкаська	3213,8	20825,7	713929	32,7
Чернівецька	2868,0	18584,7	877037	42,5
Чернігівська	3280,5	21257,9	697584	30,3
м. Київ	3900,9	25278,1	1614660	60,4
В середньому по країні	3103,0	20107,6	838158	38,9

Наукове електронне видання

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ДЕМОГРАФІЇ ТА СОЦІАЛЬНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ
імені М.В. ПТУХИ**

**ЖИТЛОВІ УМОВИ НАСЕЛЕННЯ: ЧИННИКИ, СУЧАСНИЙ СТАН І ПОЛІТИКА
РЕГУЛЮВАННЯ**

Редактор Радченко А.І.

Комп'ютерна верстка та дизайн обкладинки Вернер А.І.

Підписано до друку 07.07.2020 р. Об'єм даних 3,91 Мб.

Видавець і виготовлювач: Інститут демографії та соціальних досліджень імені М.В. Птухи
НАН України, Україна, 01032, м. Київ, бул. Т. Шевченка, 60
тел. (044) 486-62-38; e-mail: demography@idss.org.ua
<http://www.idss.org.ua>

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до державного реєстру видавців,
виготовлювачів і розповсюджувачів видавничої продукції ДК № 1997 від 29.10.2004 р.