

ДУБИНА Максим Вікторович

доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри фінансів,
банківської справи та страхування
Національний університет «Чернігівська політехніка»
ORCID ID: 0000-0002-5305-7815
e-mail: maksim-32@ukr.net

ЗАБАШТАНСЬКИЙ Максим Миколайович

доктор економічних наук, професор, директор ННІ бізнесу, природокористування і туризму
Національний університет «Чернігівська політехніка»
ORCID ID: 0000-0001-9417-0163
e-mail: mazani@ukr.net

**АКТУАЛЬНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В
УКРАЇНІ**

У дослідженні наголошено на окремих передумовах, що створюють значні перешкоди в розвитку житлового фонду в Україні. Проведений аналіз останніх досліджень і публікацій засвідчив високу зацікавленість науковців у вивченні тенденцій та проблемних аспектів формування та реалізації державної житлової політики. Проведено аналіз стану та тенденцій житлового фонду, забезпечення його необхідним обладнанням та зроблено висновок, що попри достатньо значні обсяги житлового будівництва в Україні, які були характерними особливо для 2010-2012 рр., загальний житловий фонд країни за останні 20 років (2000-2020 рр.) практично не змінився. Розраховано показники забезпеченості населення регіонів України житловим фондом. Наголошено, що великими (за фізичними показниками) залишаються обсяги ветхого житлового фонду в регіонах України. Запропоновано до основних векторів державної житлової політики віднести підвищення рівня доступності житла для населення, розвиток ринку житла, формування та розбудову інфраструктури житлової політики.

***Ключові слова:** житловий фонд, механізми розвитку, державна політика, організаційні інструменти, економічні інструменти*

JEL classification: L60; M31

DOI: <https://doi.org/10.31649/ins.2023.1.188.196>

**1. ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У
ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК
ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ
ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ**

Одним із свідчень розвитку соціальної сфери у країні є здатність населення задовольняти основні життєві потреби. Зокрема, крім забезпечення харчуванням, безпекою існування, фізичним чи психологічним здоров'ям, основними цінностями громадян є також задоволення потреб у житлі. У межах сучасного суспільного розвитку реалізація права на житло закріплена конституційно і є невід'ємною частиною розбудови цивілізованої та економічно розвиненої країни.

Для України залишаються невирішеними питання створення населенню умов для

будівництва, купівлі чи оренди житла. Існуючі відносини на вітчизняному ринку житла не відповідають сучасним темпам розвитку економіки провідних країн та не повною мірою інтегровані в загальну систему економічних відносин, що лише посилює зменшення обсягів державного фінансування житлового будівництва, а отже, і недосконалість системи забезпечення та розподілу житла, надмірну монополію ринку й недосконалість правового його регулювання.

Уже тривалий час у нашій країні зберігається недостатня підтримка будівельного бізнесу, низька якість системи користування державним житловим фондом, необґрунтовано підвищений рівень безпеки та благоустрою житлових умов.

2. АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Дослідження стану та розвитку житлового фонду є об'єктом багатьох наукових публікацій, а отримані результати засвідчують необхідність удосконалення державного регулювання ринку житла в Україні. Сформувався різні групи наукових підходів до визначення перспективних напрямів розвитку житлового фонду України. Зокрема, І. Перегінець [1], Н. Петрищенко, В. Андріянова, Р. Ригова [2], Л. Єлісеєва [3] дотримуються інтеграційного підходу та вважають, що житлове будівництво в Україні повинно відбуватися кооперативним шляхом, коли група забудовників об'єднуються, створюють потужний інвестиційний фонд та готові гарантувати введення житла в експлуатацію за заявленими термінами. Утвердження такої конкурентної політики у сфері житлового будівництва дозволяє посилити інвестиційну привабливість вітчизняного ринку житла та гарантувати достатній рівень економічної безпеки бізнесу і споживачам. На думку Т. Васильціва, М. Флейчук, Р. Лупака, забезпечення економічної безпеки є головним критерієм оцінювання розвитку житлового фонду, адже це дозволяє враховувати значну кількість параметрів та умов, за якими вдається достовірно визначити перспективи будівельного бізнесу [4].

Інша група науковців (С. Маляр [5], О. Оболенський, О. Базарна [6], С. Комнатний [7] та ін.) дотримуються функціонального підходу та вважають, що головним критерієм забезпечення розвитку житлового фонду є формування та прогресивне покращення системи державного управління, у якій вдало поєднуються сучасні моделі розвитку бізнесу, впровадження нових технологій, соціального партнерства та інші способи перетворення об'єктів будівництва на привабливі активи для інвестування та покращення якості життя.

У низці наукових праць значна увага приділяється впливу факторів, які необхідно враховувати при застосуванні будь-яких підходів до забезпечення розвитку житлового будівництва. У праці [8] обґрунтовується вплив інновацій та технологій і зроблено припущення, що в епоху реіндустріальних змін залежність від їх впровадження буде активно лише посилюватися.

А. Мирошниченко наголошує на першочерговості формування в системі державного регулювання житлового будівництва високоякісного інституційно-правового середовища, у якому суб'єктам бізнесу та населення надаватимуться всі необхідні гарантії для задоволення економічних інтересів [9]. В. Заяць дотримується думки про необхідність існування ринку житла, у якому вплив факторів є прогнозований, не має критичних негативних наслідків для його учасників, держава здатна забезпечити захист і досягнення поставлених цілей [10].

3. ВИДІЛЕННЯ НЕВИРІШЕНИХ РАНІШЕ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ, КОТРИМ ПРИСВЯЧУЄТЬСЯ ОЗНАЧЕНА СТАТТЯ

Однак проблеми нарощення житлового фонду України, а також покращення забезпеченості населення держави житлом істотно посилилися та ускладнилися в середовищі повномасштабного вторгнення російської федерації і така ситуація потребує нових досліджень у цій сфері заради напрацювання більш раціональних теоретико-методичних та прикладних механізмів та інструментів державної політики забезпечення розвитку житлового фонду в Україні.

4. ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою статті є узагальнення загальних тенденцій, а також ідентифікація проблемних аспектів функціонування та розвитку житлового фонду в Україні.

5. ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ З ПОВНИМ ОБґРУНТУВАННЯМ ОТРИМАНИХ НАУКОВИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

За показниками забезпеченості житлового фонду Україна займає далеко не провідні позиції з-поміж країн Європи. Зокрема, йдеться про показники житлового фонду, який припадає в розрахунку на одиницю населення. Однак навіть за таких низьких значень показників ситуація за більшістю характеристик у динаміці продовжує погіршуватися і все це відбувалося ще до війни.

Так, попри достатньо значні обсяги

житлового будівництва в Україні, які були характерними особливо для 2010-2012 рр. (у тому числі через підготовку до Чемпіонату Європи з футболу 2012 року) й надалі у 2013-2016 та 2019-2021 рр., загальний житловий фонд країни за останні 20 років (2000-2020 рр.) практично не змінився (табл. 1). Якщо у 2010 р. показник становив 1015, млн м², то у 2020 р. – 1014,8 млн м². Проте при цьому кризовими стали 2015-2018 рр., коли обсяги житлового фонду становили менше за 1 млрд м² загальної житлової площі.

У структурі вітчизняного житлового фонду переважає міський житловий фонд – 61,6 % у 2020 р. Однак його частка за аналізований

період дещо скоротилася (на 1,8 в. п.). На загал, переважання міського житлового фонду є закономірним. Якщо аналізувати показники в розрахунку на одиницю населення, то ситуація в сільських поселеннях є істотно гіршою. Загальна житлова площа на цих територіях у 2018-2020 рр. є залишалася не змінною та навіть мала незначний ухил у бік скорочення.

До недоліків розвитку загального житлового фонду в Україні можна віднести й те, що скорочується загальна площа житла в міських поселеннях. Якщо у 2010 р. показник становив 643,2 млн м², то до 2020 р. він скоротився до 624,9 млн м², що було на 2,85 % менше.

Таблиця 1

Показники житлового фонду України, млн м²

Показники	Рік								Темпи зростання, % / Абсолютні відхилення, +/-	
	2000	2005	2010	2015	2017	2018	2019	2020	2020/2000	2020/2019
Весь житловий фонд	1015,0	1046,4	1079,5	973,8	984,8	993,3	1011,4	1014,8	99,98	100,34
Міський житловий фонд	643,2	669,9	693,0	592,5	599,4	605,5	621,3	624,9	97,15	100,58
Сільський житловий фонд	371,8	376,5	386,5	381,3	385,4	387,8	390,1	389,9	104,87	99,95
Частка міського житлового фонду, %	63,37	64,02	64,20	60,84	60,87	60,96	61,43	61,58	-1,79	0,15
Частка сільського житлового фонду, %	36,63	35,98	35,80	39,16	39,13	39,04	38,57	38,42	1,79	-0,15

Джерело: розраховано за [11]

Звернімо увагу на наявність критичних проблем із якістю вітчизняного житлового фонду як на загал, так і особливо в сільській місцевості. Так, лише 25,2 % сільських мешканців мають гаряче водопостачання,

34,8 % забезпечені каналізацією, 38,6 % мають обладнане водопостачання та 53,9 % забезпечені опаленням (табл. 2). Така ситуація для ХХІ століття видається не допустимою.

Таблиця 2

Показники обладнання житлового фонду України, %

Показник	Рік				Абсолютне відхилення, +/-	
	2005	2010	2015	2020	2020/2005	2020/2015
Частка загальної житлової площі, обладнаної водопроводом						
у міських поселеннях	76,6	77,9	77,8	78,2	1,60	0,40
у сільській місцевості	20,0	27,1	34,3	38,6	18,60	4,30
Частка загальної житлової площі, обладнаної каналізацією						
у міських поселеннях	75,4	76,7	76,7	77,1	1,70	0,40
у сільській місцевості	15,7	23,2	30,9	34,8	19,10	3,90
Частка загальної житлової площі, обладнаної опаленням						
у міських поселеннях	74,2	76,7	78,2	78,6	4,40	0,40
у сільській місцевості	24,4	36,1	53,9	55,5	31,10	1,60
Частка загальної житлової площі, обладнаної газом						
у міських поселеннях	81,8	82,5	82,8	81,5	-0,30	-1,30
у сільській місцевості	84,1	84,5	84,1	83,2	-0,90	-0,90
Частка загальної житлової площі, обладнаної гарячим водопостачанням						
у міських поселеннях	59,7	60,9	63,2	61,0	1,30	-2,20
у сільській місцевості	5,4	11,5	21,8	25,2	19,80	3,40

Джерело: розраховано за [11]

Однак, за 2005-2020 рр. відбувся відчутний прогрес у якості житлового фонду на територіях сільських поселень України. Зокрема, істотно зросла частка загальної житлової площі, що забезпечена водопроводом (на 18,6%), каналізацією (19,1%), гарячим водопостачанням (19,8%) та опаленням (31,1%). Проте, якщо вести мову про газозабезпеченість, то ситуація за останні 15 років навіть погіршилася, причому як у сільських, так і у міських поселеннях. Утім, навіть не зважаючи на ці покращення, ситуація все рівно залишається не надто оптимістичною, коли навіть у міських поселеннях України близько 40% житлових площ міст залишаються не забезпеченими гарячим водопостачанням, а також понад 20% не забезпечені водопроводом, каналізацією і опаленням, близько 19% не мають газу.

Як уже зазначалося, показники забезпеченості населення України житловим фондом низькі. Це підтверджує інформація, наведена в табл. 3, коли станом на 1 січня 2021

р. на 1 особу населення в середньому припадало 24,4 м² загальної житлової площі та 15,31 м² безпосередньо площі житлових приміщень. При тому, така ситуація залишалася характерною впродовж 2019-2021 рр. і не покращувалася. На жаль, такі обсяги й тенденції є характерними для більшості регіонів України.

Щодо загальних обсягів та динаміки (табл. 4), то загальна житлова площа в Україні на початок 2021 р. становила 1014,8 млн м² і до 2019 р. показник збільшився лише на 2,2% або на 21,5 млн м². Значно меншими були загальні обсяги безпосередньо житлової площі. Це 636,8 млн м² станом на 01.01.2021 р., а приріст житлової площі житлових приміщень у країні за 2019-2021 рр. становив лише 1,84%, або 11,5 млн м².

Позитивно, що приріст як загальної площі житлових приміщень, так і безпосередньо житлової площі житлових приміщень у 2019-2021 рр. характерний для переважної більшості регіонів України. Однак, є й винятки.

Таблиця 3

Показники забезпеченості населення регіонів України житловим фондом (на 1 січня відповідного року)

Регіон	Рік					
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
	Загальна площа житлових приміщень у розрахунку на 1 особу, м ²			Житлова площа житлових приміщень у розрахунку на 1 особу, м ²		
Україна	23,56	24,14	24,40	14,83	15,14	15,31
Вінницька	30,77	31,52	32,11	20,45	20,97	21,32
Волинська	23,86	24,54	24,83	14,78	15,13	15,29
Дніпропетровська	23,99	25,57	26,32	14,97	15,99	16,45
Донецька	12,39	12,56	12,71	7,83	7,94	8,02
Житомирська	27,79	28,15	28,20	17,70	17,88	17,91
Закарпатська	24,76	26,02	26,32	14,33	15,08	15,36
Запорізька	23,99	24,42	24,43	14,84	15,06	15,07
Івано-Франківська	27,31	28,22	28,58	16,90	17,32	17,56
Київська	36,16	36,89	36,35	21,45	21,79	21,36
Кіровоградська	26,77	27,44	28,04	17,35	17,79	18,15
Луганська	8,74	8,85	8,86	5,44	5,48	5,47
Львівська	23,87	24,68	25,87	14,79	15,25	15,98
Миколаївська	22,63	22,79	22,83	14,68	14,75	14,80
Одеська	23,99	24,69	25,04	15,46	15,94	16,13
Полтавська	26,00	26,39	26,19	16,57	16,80	16,70
Рівненська	22,82	25,33	24,22	14,69	16,31	15,59
Сумська	26,27	26,69	27,07	17,11	17,42	17,66
Тернопільська	26,70	27,55	27,86	16,94	17,44	17,57
Харківська	24,37	24,87	25,60	15,44	15,76	16,18
Херсонська	25,07	25,90	26,28	16,49	17,04	17,32
Хмельницька	28,96	30,22	30,73	18,67	19,38	19,63
Черкаська	28,44	29,28	29,37	18,66	19,21	19,27
Чернівецька	25,11	25,53	25,78	15,38	15,65	15,74
Чернігівська	30,15	30,98	31,25	19,20	19,68	19,88
м. Київ	21,53	19,92	19,85	13,08	11,53	11,85

Джерело: розраховано за [11]

Показники забезпеченості населення регіонів України житловим фондом (на 1 січня відповідного року)

Регіони	Показники						Відхилення 2021/2019			
	Загальна площа житлових приміщень, млн м ²			Житлова площа житлових приміщень, млн м ²			За загальною площею		За житловою площею	
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	+/-	%	+/-	%
Україна	993,3	1011,4	1014,8	625,3	634,2	636,8	21,50	102,16	11,50	101,84
Вінницька	48	48,7	49,1	31,9	32,4	32,6	1,10	102,29	0,70	102,19
Волинська	24,7	25,3	25,5	15,3	15,6	15,7	0,80	103,24	0,40	102,61
Дніпропетровська	76,9	81,2	82,7	48	50,8	51,7	5,80	107,54	3,70	107,71
Донецька	51,6	51,9	52,1	32,6	32,8	32,9	0,50	100,97	0,30	100,92
Житомирська	33,9	34	33,7	21,6	21,6	21,4	-0,20	99,41	-0,20	99,07
Закарпатська	31,1	32,6	32,9	18	18,9	19,2	1,80	105,79	1,20	106,67
Запорізька	40,9	41,2	40,7	25,3	25,4	25,1	-0,20	99,51	-0,20	99,21
Івано-Франківська	37,5	38,6	38,9	23,2	23,7	23,9	1,40	103,73	0,70	103,02
Київська	63,9	65,7	65	37,9	38,8	38,2	1,10	101,72	0,30	100,79
Кіровоградська	25,3	25,6	25,8	16,4	16,6	16,7	0,50	101,98	0,30	101,83
Луганська	18,8	18,9	18,8	11,7	11,7	11,6	0,00	100,00	-0,10	99,15
Львівська	60,2	62	64,6	37,3	38,3	39,9	4,40	107,31	2,60	106,97
Миколаївська	25,6	25,5	25,3	16,6	16,5	16,4	-0,30	98,83	-0,20	98,80
Одеська	57,1	58,7	59,3	36,8	37,9	38,2	2,20	103,85	1,40	103,80
Полтавська	36,4	36,6	35,9	23,2	23,3	22,9	-0,50	98,63	-0,30	98,71
Рівненська	26,4	29,2	27,8	17	18,8	17,9	1,40	105,30	0,90	105,29
Сумська	28,4	28,5	28,5	18,5	18,6	18,6	0,10	100,35	0,10	100,54
Тернопільська	27,9	28,6	28,7	17,7	18,1	18,1	0,80	102,87	0,40	102,26
Харківська	65,2	66,1	67,4	41,3	41,9	42,6	2,20	103,37	1,30	103,15
Херсонська	26	26,6	26,7	17,1	17,5	17,6	0,70	102,69	0,50	102,92
Хмельницька	36,6	37,9	38,2	23,6	24,3	24,4	1,60	104,37	0,80	103,39
Черкаська	34,3	34,9	34,6	22,5	22,9	22,7	0,30	100,87	0,20	100,89
Чернівецька	22,7	23	23,1	13,9	14,1	14,1	0,40	101,76	0,20	101,44
Чернігівська	30,3	30,7	30,5	19,3	19,5	19,4	0,20	100,66	0,10	100,52
м. Київ	63,5	59,1	58,8	38,6	34,2	35,1	-4,70	92,60	-3,50	90,93

Джерело: розраховано за [11]

Це, до прикладу, Житомирська, Запорізька, Миколаївська, Полтавська області та м. Київ. Особливо негативним слід вважати факт скорочення житлового фонду в столиці України. Звернімо увагу, що у 2021 р. до 2019 р. загальна площа житлових приміщень у м. Києві зменшилася на 7,4 %, а житлової площі житлових приміщень – на 9,1 %.

Великими (за фізичними показниками) залишаються обсяги ветхого житлового фонду як України (табл. 5). Станом на кінець 2020 р. ця цифра становила 3,3 млн м² загалом по країні та в деяких областях налічувала від 100 до 300 тис. м². Особливо критичною слід вважати ситуацію в таких регіонах нашої країни, як Харківська (712,8 тис. м²), Одеська (329,2 тис. м²), Вінницька (221,4 тис. м²), Донецька (236,4 тис. м²) та Полтавська (201,5 тис. м²) області.

З іншого боку, позитивно, що у 2010-2020 рр. ситуація в цілому по країні дещо покращилася. Так, загальна площа ветхого житлового фонду скоротилася на 18 %, а його

частка в загальному житловому фонді країни зменшилася на 0,05 в. п. Крім того, частка ветхого житлового фонду в загальних обсягах житлового фонду країни за останні 10 років знизилася з 0,38 до 0,33 %.

Отже, аналізуючи показники обсягу ветхого житлового фонду, варто зауважити, що для низки регіонів України є характерними негативні тенденції. До прикладу, за 2010-2020 істотно зросли обсяги ветхого житла у Вінницькій (на 20,2 %), Київській (6,9 %), Львівській (22,82 %), Полтавській (69,33 %), Сумській (66,1 %), Харківській (26,43 %) та Чернігівській (3,95 %) областях. Попри те, у таких областях, як Вінницька, Львівська, Полтавська, Сумська, Харківська, характерним стало ще й збільшення частки ветхого житлового фонду в загальних обсягах житлового фонду регіону.

Досить складною залишається також ситуація і з аварійним житловим фондом України (табл. 6).

Показники ветхого житлового фонду за регіонами України, тис. м²

Регіони	Роки						Відхилення 2020 р. до 2010 р.	
	2010	2015	2020	2010	2015	2020	в обсягах, %	у частці, +/-
	Обсяги			Частка, %				
Україна	4057,8	3277,8	3326,5	0,38	0,34	0,33	81,98	-0,05
Вінницька	184,2	213,8	221,4	0,42	0,46	0,45	120,20	0,03
Волинська	76,7	58,4	38,2	0,35	0,25	0,15	49,80	-0,20
Дніпропетровська	326,2	331,7	133,4	0,41	0,42	0,16	40,90	-0,25
Донецька	581,8	206,9	236,4	0,57	0,40	0,45	40,63	-0,12
Житомирська	206,2	210,3	182,4	0,62	0,62	0,54	88,46	-0,08
Закарпатська	100,5	29,7	28,9	0,36	0,10	0,09	28,76	-0,27
Запорізька	92,9	87,3	91,9	0,23	0,21	0,23	98,92	0,00
Івано-Франківська	58,8	62,7	47,9	0,18	0,18	0,12	81,46	-0,06
Київська	112,8	125,6	120,6	0,21	0,21	0,19	106,91	-0,02
Кіровоградська	19,8	20,3	7,5	0,08	0,08	0,03	37,88	-0,05
Луганська	235,9	47,9	40,4	0,43	0,27	0,22	17,13	-0,21
Львівська	91,6	92,1	112,5	0,17	0,16	0,17	122,82	0,01
Миколаївська	68,2	46,5	21,8	0,26	0,18	0,09	31,96	-0,18
Одеська	372,2	356,9	329,2	0,70	0,67	0,56	88,45	-0,14
Полтавська	119,0	170,4	201,5	0,32	0,47	0,56	169,33	0,24
Рівненська	84,7	90,4	67,7	0,35	0,35	0,24	79,93	-0,10
Сумська	109,9	146,6	182,5	0,40	0,52	0,64	166,06	0,24
Тернопільська	45,2	40,6	39,1	0,18	0,15	0,14	86,50	-0,04
Харківська	563,8	516,5	712,8	0,89	0,79	1,06	126,43	0,17
Херсонська	53,3	44,5	47,7	0,21	0,18	0,18	89,49	-0,03
Хмельницька	95,1	91,5	94,3	0,29	0,27	0,25	99,16	-0,04
Черкаська	196,4	160,6	142,5	0,58	0,47	0,41	72,56	-0,17
Чернівецька	47,5	14,5	11,4	0,23	0,07	0,05	24,00	-0,18
Чернігівська	68,4	70,5	71,1	0,23	0,24	0,23	103,95	0,00
м. Київ	46,4	41,3	43,3	0,08	0,06	0,07	93,32	0,00

Джерело: розраховано за [11]

Таблиця 6

Показники аварійного житлового фонду за регіонами України, тис. м²

Регіони	Роки						Відхилення 2020 р. до 2010 р.	
	2010	2015	2020	2010	2015	2020	в обсягах, %	у частці, +/-
	Обсяги			Частка, %				
Україна	1184,4	1031,5	1011,3	0,11	0,11	0,10	85,39	-0,01
Вінницька	71,5	80,7	74,3	0,16	0,17	0,15	103,92	-0,01
Волинська	16,9	9,1	7,9	0,08	0,04	0,03	46,75	-0,05
Дніпропетровська	72,1	73,3	54,9	0,09	0,09	0,07	76,14	-0,02
Донецька	195,2	108,1	127,5	0,19	0,21	0,25	65,32	0,05
Житомирська	39,9	52,7	46,6	0,12	0,16	0,14	116,79	0,02
Закарпатська	12,6	5,5	5,9	0,04	0,02	0,02	46,83	-0,03
Запорізька	18,3	27,4	25,4	0,04	0,07	0,06	138,80	0,02
Івано-Франківська	25,3	24,7	20,8	0,08	0,07	0,05	82,21	-0,02
Київська	36,1	42,4	45,5	0,07	0,07	0,07	126,04	0,00
Кіровоградська	7,6	5,1	5,1	0,03	0,02	0,02	67,11	-0,01
Луганська	52,0	12,8	14,8	0,09	0,07	0,08	28,46	-0,01
Львівська	34,8	41,3	53,2	0,06	0,07	0,08	152,87	0,02
Миколаївська	37,2	12,7	20,6	0,14	0,05	0,08	55,38	-0,06
Одеська	133,3	146,1	108,8	0,25	0,27	0,18	81,62	-0,07
Полтавська	21,1	47,1	72,9	0,06	0,13	0,20	345,50	0,15
Рівненська	20,3	25,8	18,1	0,08	0,10	0,07	89,16	-0,02
Сумська	17,6	31,3	43,2	0,06	0,11	0,15	245,45	0,09
Тернопільська	28,9	33,4	33,7	0,11	0,12	0,12	116,61	0,00
Харківська	45,6	48,1	44,0	0,07	0,07	0,07	96,49	-0,01
Херсонська	33,1	27,0	30,3	0,13	0,11	0,11	91,54	-0,01
Хмельницька	23,8	24,3	23,6	0,07	0,07	0,06	99,16	-0,01
Черкаська	52,5	80,3	63,8	0,15	0,23	0,18	121,52	0,03
Чернівецька	47,4	32,7	28,5	0,23	0,15	0,12	60,13	-0,11
Чернігівська	10,3	22,3	28,4	0,03	0,07	0,09	275,73	0,06
м. Київ	19,4	16,0	12,3	0,03	0,02	0,02	63,40	-0,01

Джерело: розраховано за [11]

Так, у 2020 загальна його площа становила понад 1 млн м². І хоча цей показник за 2010-2020 рр. мав тенденцію до зменшення (загалом на 14,6 %), що позитивно, тенденції не є оптимістичними.

З-поміж регіонів з високими обсягами аварійного житлового фонду можна виокремити Донецьку (127,5 тис. м²) та Одеську (108,8 тис. м²) області. Зазначимо, що за останні 10 років ситуація в частині аварійності регіонального житлового фонду погіршилася в Полтавській (показник збільшився у 3,5 рази), Чернігівській (у 2,8 рази), Сумській (2,5 рази), Львівській (на 52,9 %), Вінницькій (на 3,9 %), Житомирській (на 16,8 %), Запорізькій (38,8 %), Київській (на 26,04 %), Тернопільській (на 16,6 %) та Черкаській (на 21,5 %) областях. Відбулися також негативні зміни й у рівні аварійності житлового фонду. Так, за 2010-2020 рр. зросла частка аварійного житлового фонду у загальних обсягах житлового фонду таких областей, як Донецька, Житомирська, Запорізька, Львівська, Полтавська, Сумська, Черкаська та Чернігівська області. Таким чином, органам місцевого самоврядування варто звернути увагу на відповідні тенденції та розробити напрями поступового вирішення проблем розвитку житлового фонду в регіонах.

6. ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМКУ

Провідну роль у вирішенні проблем та

подоланні перешкод розвитку житлового фонду повинні відіграти органи державної влади. Важливе значення при цьому має якість розробленої та впроваджуваної в країні державної житлової політики, основними з напрямів якої, на нашу думку, варто вважати такі: підвищення рівня доступності житла для населення, розвиток ринку житла, формування та розбудова інфраструктури житлової політики. При цьому органи влади в контексті задоволення житлових потреб населення повинні працювати над: економічним стимулюванням приватних ініціатив при будівництві житла; впровадженням дієвих механізмів державної підтримки житлового будівництва, особливо молодими сім'ями; реалізацією проєктів будівництва житла на сільських та віддалених територіях; забезпеченням фінансової підтримки попиту населення на купівлю житла; розробкою та впровадженням програми модернізації житлових площ та приміщень; вирішенням завдань щодо інфраструктурного розвитку у сфері житлового будівництва, а саме в частині підтримки розбудови в країні комунальної та соціальної інфраструктури, сприянням створення інтеграційних будівельно-промислових кластерів та інших об'єднань.

Подальші наукові дослідження в цьому напрямі стосуються удосконалення інституційних умов розвитку житлового фонду в Україні на основі підвищення ефективності впроваджуваної в країні державної житлової політики.

Література

1. Перегінець І. І. Кластерні форми організації будівельного виробництва в умовах розвитку соціально-економічних трансформацій сучасної України. *Містобудування та територіальне планування*. 2017. Вип. 64. С. 560–569.
2. Петрищенко Н. А., Андріянова В. С., Рижова Р. Г. Дослідження ринку нерухомості в Україні. *Інфраструктура ринку*. 2018. Вип. 25. С. 135–139.
3. Єлісеєва Л. Особливості розвитку ринку житла в Україні: мікро- та макроекономічні аспекти. *Економічний аналіз*. 2022. Том 32, № 3. С. 80–85.
4. Васильців Т. Г., Флейчук М. І., Лупак Р. Л. Пріоритети і засоби державної політики забезпечення економічної безпеки розвитку внутрішнього ринку в Україні. *Вісник Львівського торговельно-економічного університету*. 2017. Вип. 53. С. 10–19.
5. Мальяр С. А. Формування організаційно-економічного механізму розвитку житлового фонду. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічна науки*. 2022. № 1. С. 305–309.
6. Оболенський О. Ю., Базарна О. В. Економічна складова організаційно-економічного механізму регіонального публічного управління житлово-комунального господарства. *Ефективна економіка*. 2020. № 4. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7756>.
7. Комнатний С. О. Філософські засади вирішення ключових проблем житлової політики в

сучасних умовах суспільних трансформацій. *Публічне управління та адміністрування в Україні*. 2021. Вип. 24. С. 68–72.

8. Pyash O, Lupak R., Vasylytsiv T., Trofymenko O., Dzhadan I. Modelling of the Dependencies of Industrial Development on Marketing Efficiency, Innovation and Technological Activity Indicators. *Ekonomika*. 2021. Vol. 100(1). P. 94–116.

9. Мирошниченко А. В. Інституційно-правове забезпечення основних засад державної житлової політики в Україні. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Державне управління*. 2021. Т. 32 (71), № 6. С. 30–36.

10. Заяць В. С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 2(3). С. 137–151.

11. Державна служба статистики України. URL : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

References

1. Pereghinets, I. I. (2017). Cluster forms of construction production organization in the conditions of development of socio-economic transformations of modern Ukraine. *Urban planning and territorial planning*. Issue 64. P. 560–569.

2. Petryshchenko, N. A., Andriyanova, V. S., Ryzhova, R. G. (2018). Real estate market research in Ukraine. *Market infrastructure*. Issue 25. P. 135–139.

3. Eliseeva, L. (2022). Peculiarities of housing market development in Ukraine: micro- and macroeconomic aspects. *Economic analysis*. Vol. 32. no. 3. P. 80–85.

4. Vasylytsiv, T. G., Flejchuk, M. I., Lupak, R. L. (2017). Priorities and means of state policy to ensure economic security of the development of the domestic market in Ukraine. *Bulletin of the Lviv University of Trade and Economics*. Issue 53. P. 10–19.

5. Malyar, S. A. (2022). Formation of the organizational and economic mechanism for the development of the housing stock. *Bulletin of the Khmelnytskyi National University. Economic sciences*. no. 1. P. 305–309.

6. Obolenskyi, O. Yu., Bazarna, O. V. (2020). The economic component of the organizational and economic mechanism of the regional public administration of housing and communal services. *Efficient economy*. no. 4. URL : <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7756>.

7. Komnatnyi, S. O. (2021). Philosophical principles of solving key problems of housing policy in modern conditions of social transformations. *Public management and administration in Ukraine*. Issue 24. P. 68–72.

8. Ilyash, O, Lupak, R., Vasylytsiv, T., Trofymenko, O., Dzhadan, I. (2021). Modeling of the Dependencies of Industrial Development on Marketing Efficiency, Innovation and Technological Activity Indicators. *Economics*. Vol. 100(1). P. 94–116.

9. Myroshnychenko, A. V. (2021). Institutional and legal support of the main principles of state housing policy in Ukraine. *Academic notes of TNU named after V.I. Vernadskyi. Series: Public administration*. Vol. 32 (71). no. 6. P. 30–36.

10. Zayats, V. S. (2019). The development of housing construction as a factor in the formation of housing conditions of the population. *Demography and social economy*. no. 2(3). P. 137–151.

11. State Statistics Service of Ukraine. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

Abstract

DUBYNA Maksym, ZABASHTANSKYI Maksym

CURRENT TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF THE HOUSING FUND IN UKRAINE

The study emphasizes certain prerequisites that create significant obstacles in the development of the housing stock in Ukraine. The analysis of the latest researches and publications proved the high interest of scientists in the study of trends and problematic aspects of the establishment and development of state housing policy. An analysis of the state and trends of the housing stock, its provision with the necessary equipment was carried out, and it was concluded that despite the fairly significant volumes of housing construction in Ukraine, which were characteristic especially for 2010-2012, the country's total housing stock over the past 20 years (2000-2020) has practically not changed. In the structure of the domestic housing stock, the urban housing stock dominates – 61.6% in 2020. However, its share decreased slightly during the analysed period. In general, the predominance of urban housing stock is a natural characteristic. Indicators of the provision of the population of the regions of Ukraine with the housing fund have been calculated. It is positive that the growth of both the total area of residential premises and the directly residential area of residential premises in 2019-2021 is typical for the vast majority of regions of Ukraine. It was emphasized that the amount of dilapidated housing stock in both Ukraine and its regions remains large (in terms of physical indicators). As of 2020, this figure was 3.3 million m² in the country as a whole, and in some regions it was from 100 to 300 thousand m². The situation in

such regions of our country as Kharkiv (712.8 thousand m²), Odesa (329.2 thousand m²), Vinnytsia (221.4 thousand m²), Donetsk (236.4 thousand m²) and Poltava region (201.5 thousand m²) should be considered especially critical. It is suggested that the main vectors of the state housing policy include increasing the level of housing affordability for the population, development of the housing market, formation and development of housing policy infrastructure.

Keywords: *housing fund, problems and perspectives, development mechanisms, state policy, organizational and economic tools*

Стаття надійшла до редакції 17.02.2023 р.

Бібліографічний опис статті:

Дубина М. В., Забаштанський М. М. Актуальні тенденції розвитку житлового фонду в Україні. *Innovation and Sustainability*. 2023. № 1. С. 188-196.

Dubyna M., Zabashtanskyi M. (2023) Current trends in the development of the housing fund in Ukraine. *Innovation and Sustainability*, no. 1, pp. 188-196.