



Doi: <https://doi.org/10.15407/dse2019.01.152>

УДК 365-042.3:314.17

JEL CLASSIFICATION: J11

## В.С. ШИШКІН

канд. екон. наук, старш. наук. співроб., пров. наук. співроб.

Інститут демографії та соціальних досліджень

ім. М.В. Птухи НАН України

01032, м. Київ, бул. Т. Шевченка, 60

E-mail: vlad\_hdi@ukr.net

## ДЕМОГРАФІЧНІ ФАКТОРИ ЖИТЛОВИХ УМОВ НАСЕЛЕННЯ

*Метою статті є виявлення взаємозв'язку між змінами у демографічній ситуації та житловими умовами населення. Потреба у житлі належить до базових потреб людини. На сучасному етапі розвитку людства це трансформувалося у необхідність мати житло, яке відповідає стандартам за кількісними та якісними характеристиками. А житлові умови стали одним із основних аспектів визначення рівня життя населення. Житлові умови населення формуються під впливом багатьох факторів. Оскільки житло будується для задоволення потреб людини, то вплив демографічних факторів має бути суттєвим. Довести це напрочуд складно, оскільки майже неможливо елімінувати вплив інших факторів, до того ж цей зв'язок має невизначений лаг. У сучасних дослідженнях основну увагу приділяють впливу житлових умов на демографічні процеси, здоров'я населення та якість життя, але існує і зворотний зв'язок між демографічною ситуацією та житловими умовами. Доведено, що останні два сторіччя основним демографічним фактором, що мав суттєвий вплив на житлові умови населення, є зростання його чисельності. Це зростання спричинено демографічним переходом. Побудована схема оцінки повного впливу збільшення чисельності населення на його житлові умови. Обґрунтовано, що в країнах, де демографічний перехід закінчився, стрімко скоротилася важливість демографічної детермінанти. Визначено фактори та процеси, що формували сучасний житловий фонд України протягом останніх ста років. Оцінено взаємовплив динаміки чисельності населення і будівництва нового житла в Україні та деяких країнах з 1980 року. Порівняно житлові умови населення України та деяких країн із визначеними демографічними показниками. Проаналізовано вплив демографічної ситуації в Україні на рівень забезпеченості житлом за тривалий період. Оцінено взаємозв'язок перенаселеності житла з рівнем народжуваності. Проаналізовано динаміку оновлення житлового фонду та зроблено невтішний висновок: за збереження теперішніх темпів оновлення, Україна досягне сучасного рівня розвинених країн не раніше, ніж через 40–50 років. Оцінено вплив динаміки чисельності населення та зміни розміру житлового фонду на рівень забезпеченості загальною площею житла населення України.*

**Ключові слова:** житлові умови, демографічні фактори, демографічний вибух, типи відтворення, динаміка чисельності населення, житлове приміщення, щільність проживання, перенаселеність, міграційний рух, коефіцієнт оновлення житлового фонду.

© ШИШКІН В.С., 2019

*В.С. Шишкин*

канд. экон. наук, стар. науч. сотр., вед. науч. сотр.  
Институт демографии и социальных исследований  
им. М.В. Птухи НАН Украины  
01032, г. Киев, бул. Т. Шевченко, 60  
E-mail: vlad\_hdi@ukr.net

## ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ НАСЕЛЕНИЯ

*Цель статьи – выявление взаимосвязи между изменениями в демографической ситуации и жилищными условиями населения. Потребность в жилье – одна из базовых потребностей человека. На современном этапе развития человечества это трансформировалось в необходимость иметь жилье, соответствующее стандартам по количественным и качественным характеристикам. Жилищные условия стали одним из основных аспектов определения уровня жизни населения. Жилищные условия населения формируются под влиянием многих факторов. Поскольку жилье строится для удовлетворения потребностей человека, то влияние демографических факторов должно быть существенным. Доказать это очень сложно, поскольку почти невозможно элиминировать влияние других факторов, к тому же связь имеет неизвестный лаг. В современных исследованиях основное внимание уделяется влиянию жилищных условий на демографические процессы, здоровья населения и качество жизни, но существует и обратная связь между демографической ситуацией и жилищными условиями. Доказано, что последние два столетия основным демографическим фактором, который влиял на жилищные условия населения, был рост его численности. Этот рост был вызван демографическим переходом. Построена схема оценки полного влияния увеличения численности населения на его жилищные условия. Обосновано, что в странах, где демографический переход закончился, стремительно сократилось влияние демографической детерминанты. Определены факторы и процессы, которые формировали современный жилой фонд Украины на протяжении последних ста лет. Оценено взаимовлияние динамики численности населения и строительства нового жилья в Украине и некоторых странах с 1980 г. Дана сравнительная оценка жилищных условий населения Украины и некоторых стран с определенными демографическими показателями. Проведен анализ влияния демографической ситуации в Украине на уровень обеспеченности жильем за длительный период. Оценена взаимосвязь перенаселенности жилья с уровнем рождаемости. Проанализирована динамика обновления жилого фонда и сделан неутешительный вывод: при сохранении нынешних темпов обновления Украина достигнет современного уровня развитых стран не ранее, чем через 40–50 лет. Оценено влияние динамики численности населения и изменения размера жилого фонда на уровень обеспеченности общей площадью жилья населения Украины.*

**Ключевые слова:** жилищные условия, демографические факторы, демографический взрыв, тип воспроизводства, динамика численности населения, жилое помещение, плотность проживания, перенаселенность, миграционное движение, коэффициент обновления жилого фонда.

*V.S. Shyshkin*

PhD (Economics), Leading Researcher  
Ptoukha Institute of Demography and Social Studies  
of the National Academy of Sciences of Ukraine  
01032, Ukraine, Kyiv, Taras Shevchenko blvd, 60  
E-mail: vlad\_hdi@ukr.net

## DEMOGRAPHIC FACTORS OF LIVING CONDITIONS OF THE POPULATION

*The purpose of the article is to identify the interconnection between changes in the demographic situation and housing conditions of the population. The need for housing is one of the basic needs of a person. At the present stage of human development, this has been transformed into the need to have a home that fits the existing standards for quantitative and qualitative characteristics. And living conditions have become one of the main aspects of living standards. It should be noted that living conditions of the population are influenced by many factors. Since housing is built to satisfy the needs of people, the impact of demographic factors must be substantial. It is surprisingly difficult to prove this, since it is almost impossible to eliminate the influence of other factors, besides, the connection has a certain indefinite lag. In modern studies, the focus is on the impact of housing conditions on demographic processes, population health and quality of life. But there is a link between the demographic situation and living conditions. It is proved in the article that for the last two centuries the main demographic factor that*

*had a significant impact on the living conditions of the population is the growth of the population. This growth was caused by the historical process, which was called "demographic transition". The scheme of estimation of the full impact of increasing the population size on the living conditions of the population is constructed. It is substantiated that in countries where the demographic transition has ended, the importance of demographic determinants has rapidly diminished. The factors and processes that formed the modern housing stock of Ukraine over the past hundred years are identified. The influence of dynamics of population size and dynamics of construction of new housing in Ukraine and some countries of the world since 1980 is estimated. This is a comparative estimation of housing conditions of the population of Ukraine and individual countries with certain demographic indicators. The analysis of the influence of the demographic situation in Ukraine on the level of housing security for a long period is carried out. The relationship between overpopulation of the home and the level of fertility is estimated. The dynamics of renovation of the housing stock is analyzed, and the disappointing conclusion is made that if current pace of renovation is maintained, Ukraine will not reach the present level of developed countries before 40-50 years. The influence of population dynamics and changes in the size of the housing stock on the level of provision with the total residential area of Ukraine's population is estimated.*

**Keywords:** *housing conditions, demographic factors, demographic explosion, types of reproduction, population dynamics, living space, density of residence, overcrowding, migration movement, housing renewal coefficient*

**Постановка проблеми та актуальність.** Формування ринку якісного та доступного житла є одним із основних пріоритетів нашої держави. Для його досягнення необхідно знати детальні характеристики сучасного житлового фонду та житлових умов населення, а також чітко усвідомлювати, під дією яких факторів вони формуються. Проблема житлових умов населення тісно зв'язана з темпами будівництва нового житла, матеріальною спроможністю населення та політикою забезпечення житлом його незахищених верств. Тому економічній детермінанті житлових умов присвячена лівова частка публікацій та наукових розробок.

При цьому дослідники практично не розглядають вплив соціально-демографічних факторів на житлові умови населення (хоча зворотній вплив дуже добре досліджено). Нехтування цими детермінантами призводить до відсутності повної картини щодо можливостей впливу на житлові умови населення. Ця стаття присвячена саме поштовху наукового пошуку у даному напрямі.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженню житлового господарства як складової соціальної сфери та його функціонування в ринкових умовах присвячені роботи багатьох іноземних фахівців: Г. Беккера (G. Becker), Г. Поляковського (G. Polyakovskiy), Т. Кінга (T. King), Д. Мейсона (D. Mason), Е. Мілза (E. Mills), В. Хітона (V. Heaton). Проблема житлового будівництва та шляхам створення нової системи фінансування будівництва житла в Україні присвячені роботи В. Кравченка (V. Kravchenko), К. Паливоди (K. Palivoda) та В. Поляченка (V. Polyachenko) [2].

Характерною рисою наявних досліджень забезпечення житлом та житлових умов населення є фокусування на проблемах розвитку та функціонування житлового господарства (Ю. Манцевич (Y. Mantsevich) [1]) або на регіональних аспектах роботи будівельної галузі (О. Піщик (O. Pishchuk) [7]). Більшість досліджень присвячено динамічним (В. Шишкін (V. Shyshkin) [12]) та просторовим порівнянням житлових умов населення (Ю. Клименко (Yu. Klyumenko) [5]). Також оцінку житлових умов використовують для формування нової вираженої житлової політики (Л. Черенко (L. Cherenko) [3]). При цьому значно гірше розроблена тема взаємозв'язків соціально-демографічних факторів і житлових умов населення. Тут можна відмітити роботи А. Реут (A. Reut) [4], присвячені оцінці впливу соціальних факторів, а також Ю. Когатько (Yu. Kogatko) і С. Полякової (S. Polyakova) [6], які не тільки визначили основні детермінанти житлових умов, а й оцінили зміни вагомості їхнього впливу в історичному контексті.

**Новизна роботи.** Нині існує потреба у дослідженні впливу саме демографічних факторів на житлові умови населення на сучасному етапі розвитку суспільства. Таке дослідження треба виконувати як у порівнянні даних щодо України та різних країн світу, так і оцінюючи динаміку в Україні.

**Мета статті та методи дослідження.** Метою статті є виявлення взаємозв'язку між змінами демографічної ситуації та житловими умовами населення.

У статті використано методи наукового дослідження: аналізу, синтезу, індукції, дедукції – для узагальнення та уточнення розуміння демографічного впливу на житлові умови населення; порівняння – для виявлення сили на пряму впливу демографічних факторів у різних країнах світу.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Потреба у житлі виникла у людства ще за часів первіснообщинного ладу. Оскільки чисельність населення була порівняно невеликою, то спочатку житлом слугували природні об'єкти: печери, гроти тощо. Для появи довгострокового поселення в ці часи був необхідний м'який клімат, наявність прісної води та природних укриттів, наявність матеріалів для виготовлення знарядь праці і родючих ґрунтів. Зі зростанням чисельності населення природне житло вже не могло задовольнити потреби, тому людство мігрувало, поступово навчаючись споруджувати житло.

Приблизно у III–II тисячолітті до нашої ери відбувся «демографічний вибух», який призвів до першого великого переселення народів [14]. Відповідно 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 постали проблеми із забезпечення населення житлом. Отже, забезпеченість житлом та житлові умови повністю залежать від темпів зростання чисельності населення на певній території.

Водночас донедавна чисельність населення зростала дуже повільно унаслідок того, що людству був притаманний традиційний тип відтворення. Основними ознаками його є висока народжуваність, висока смертність, повільне зростання чисельності населення та низька тривалість життя. Один із багатьох варіантів динаміки зростання чисельності населення Землі наведено на рис. 1. Щоб досягти чисельності у 1 млрд осіб людству знадобилося майже 1800 років. Окрім типу відтворення, на низькі темпи зростання населення впливали постійні збройні конфлікти та низький рівень медицини.

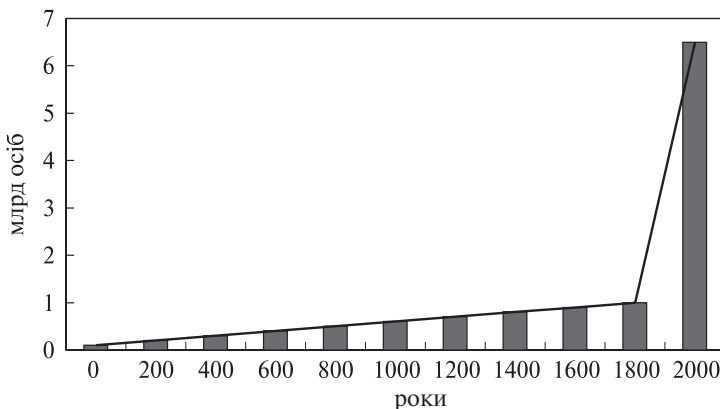


Рис. 1. Динаміка чисельності населення Землі

Джерело: побудовано автором за [8].

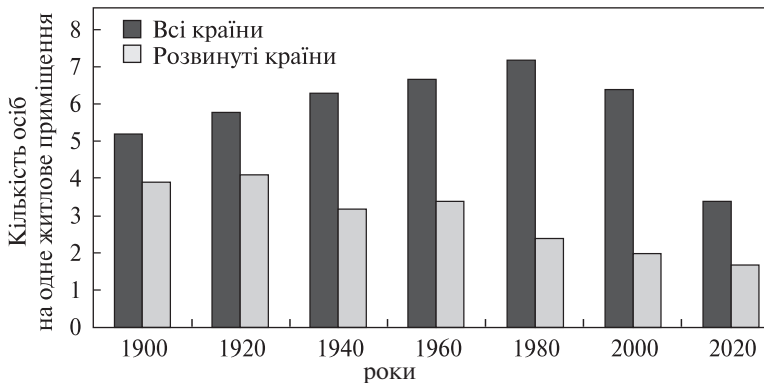


Рис. 2. Динаміка кількості осіб, що припадає на одне житлове приміщення, за типами країн, 1900–2020 рр.

Джерело: авторські розрахунки.

Навіть за такої динаміки населення житлові умови, особливо у містах, були на дуже низькому рівні. Суттєві проблеми почалися за часів промислової революції, яка підсилила урбанізаційні процеси. Для армії робітників, що стрімко зростала, основним видом житла були 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 зростає у 6,2 рази і склала 6,1 млрд осіб (рис. 1). За період від 2000 року людство збільшилося ще на 1,5 млрд осіб.

Стрімке зростання чисельності населення призводить до збільшення навантаження на житлові приміщення. Так, у 1900 році середнє навантаження на одне житлове приміщення складало у всіх країнах світу 5,1 особи, по розвинених країнах – 3,9. Протягом 1900–1980-х рр. спостерігалось погіршення ситуації у всіх країнах (за рахунок країн, що розвиваються) та поліпшення ситуації у розвинених країнах. Так, у 1980 році на одне житлове помешкання у розвинених країнах припадало 2,2 особи, загалом у світі – 7,1 особи (рис. 2).

Після того ситуація почала покращуватися як за рахунок збільшення темпів будівництва у розвинених країнах, так і за рахунок міграційних процесів. За прогнозами, у 2020 році на одне житлове приміщення буде припадати 1,7 особи у розвинених країнах та 3,3 особи у всіх країнах. Це відповідає показнику розвинених країн, що був зафіксований у 1960 році. Отже якщо тенденції щодо введення в експлуатацію житла та зростання чисельності населення не зміняться, через 50–60 років країни, що розвиваються, суттєво скоротять різницю.

Необхідно зауважити, що крім прямого впливу на житлові умови, збільшення чисельності населення має і опосередкований вплив, який часто має важчі та триваліші наслідки. Так, збільшення чисельності населення породжує зростання матеріального споживання, збільшення щільності проживання, підвищення інтенсивності міграційного руху та зміни статеві-вікової структури населення (рис. 3).

*Зростання матеріального споживання.* Цей аспект, у першу чергу, спричиняє укрупнення виробництва задля зростання темпів виробництва необхідних товарів, що призводить до зростання міст. Укрупнення міст та формування міських агломерацій

є причиною зростання цін на житло та землю і погіршення екологічної ситуації, що вже безпосередньо впливає на житлові умови населення. Крім того, зростання міст впливає на розвиток інфраструктури, а через неї – також на житлові умови.

*Збільшення щільності проживання* призводить до розвитку такого явища як урбанізація, що має прямий вплив на житлові умови населення, погіршення екологічної ситуації та відповідну зміну житлових умов. Водночас висока щільність проживання підвищує конфліктність, – зростає кількість та масштаби збройних конфліктів.

*Підвищення інтенсивності міграційного руху* має безпосередній вплив на житлові умови, до того ж цей вплив дуалістичний. Так, у країнах-реципієнтах, особливо зі значною міграцією, житлові умови погіршуються, якщо темпи будівництва нового житла не компенсують зростання чисельності населення. У країнах-донорах зменшення чисельності населення за стабільного житлового фонду або за його зростання відбувається покращення житлових умов.

*Зміна статеві-вікової структури населення* не впливає безпосередньо на житлові умови. Навпаки, більшість факторів, розглянутих на рис. 3, впливає на неї, але статеві-вікова структура істотно впливає на динаміку чисельності населення і саме таким чином пов'язана з житловими умовами. Необхідно відмітити, що тут проаналізовано найбільш значущі взаємозв'язки, але побудована схема може бути уточнена через наявність інших напрямів впливу.

Ще раз треба підкреслити, що для житлової проблеми абсолютно немає значення, за рахунок яких факторів стрімко зростає чисельність населення. Основними факторами стрімкого зростання чисельності населення є реалізація початкової фази демографічного переходу або міграційний приріст унаслідок техногенних, екологічних катастроф і збройних конфліктів на суміжних територіях.



Рис. 3. Вплив збільшення чисельності населення на житлові умови

Джерело: розроблено автором.



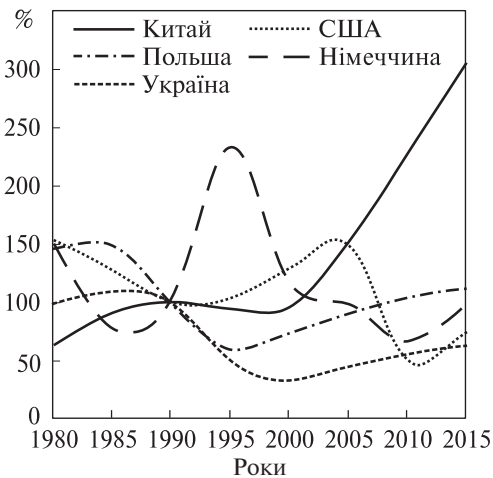


Рис. 4. Введення в експлуатацію житла у деяких країнах, 1990 = 100 %, 1980–2015 рр.

Джерело: побудовано автором за [13].

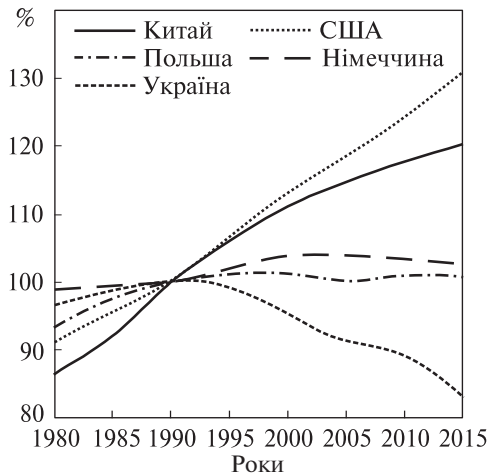


Рис. 5. Динаміка чисельності населення у деяких країнах, 1990 = 100 %, 1980–2015 рр.

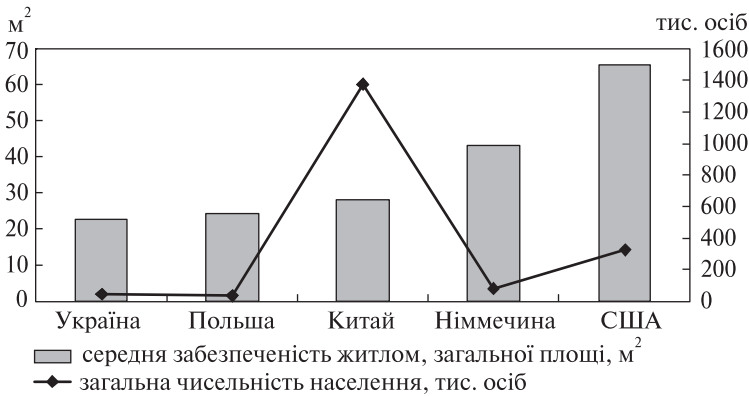
Джерело: побудовано автором за [11].

Для оцінки впливу динаміки чисельності населення на житлові умови необхідно будувати довгі динамічні ряди, оскільки існує часовий лаг. Так, на рис. 5 наведені загальна чисельність населення деяких країн світу порівняно з 1990 р. У 1980 році чисельність населення України становила 98 % порівняно з базовим роком, і цей показник поступався лише Німеччині. Всі інші країни мали істотно нижчі значення, що свідчить про суттєве збільшення чисельності населення у період 1980–1990 рр.

У 2000 р. чисельність населення США становила 124 % від рівня базового року, Китаю – 118 %, Німеччини та Польщі залишилися майже без змін (зростання на 3 та 2 % відповідно), а населення України суттєво скоротилося – 89 % від рівня базового року. У 2015 році ця тенденція не змінилася: чисельність населення США та Китаю стрімко зростало, Німеччини та Польщі була стабільною, України скорочувалося – 83 % від рівня базового року (див. рис. 5). З огляду на це, введення в експлуатацію житла повинно мати найбільші темпи зростання в США та Китаї, а тенденції інших країн залежать від інших факторів, наприклад, від рівня забезпечення населення житлом.

Стосовно Китаю ця гіпотеза підтвердилася: у 1980 р. введення в експлуатацію житла становило лише 63 % рівня 1990 року, а наприкінці досліджуваного періоду – 306 % (рис. 4). У США інакше: 1980 рік – 154 % від базового рівня, 2015 – 74 %. Отже, крім динаміки чисельності населення, на рівень введення в експлуатацію житла впливають як економічні фактори, так і розмір наявного житлового фонду. Тобто США не мали потреби серйозно збільшувати темпи введення житла в експлуатацію, оскільки наявний житловий фонд мав суттєвий запас міцності.

Те саме стосується й Німеччини: значний темп введення житла у 1980-х рр. та раніше уможливили його скорочення в наступні роки. Коли виникла необхідність забезпечення нормальними житловими умовами нової значної чисельності населення (після об'єднання Федеративної Республіки Німеччини та Німецька Демократична Республіка), темпи введення в експлуатацію житла зросли до 234 % у 1995 році у порівнянні з базовим, а у 2015 році повернулись на рівень базового року.



**Рис. 6. Рівень забезпечення загальною площею житла населення окремих країнах світу (кв. м на особу) та загальна чисельність населення, 2015**

*Джерело:* побудовано автором за [13] та [11].

В Україні введення в експлуатацію житла у 1980–1990-х рр. практично знаходилося на рівні базового року, у наступний період кількість введеного в експлуатацію житла стрімко скоротилася, адже відбулись розпад старої економічної системи та спроби побудувати нову. З урахуванням того, що за абсолютною кількістю введеного в експлуатацію житла Україна суттєво поступалася розвиненим країнам світу навіть у кращі роки, нині ситуація ще погіршилася.

Крім оцінки динаміки введення в експлуатацію житла необхідно оцінити рівень забезпеченості населення його загальною площею. Зрозуміло, що цей показник залежить від двох факторів: розміру житлового фонду та чисельності населення країни. Тому країнам із великою чисельністю населення складніше забезпечити достатній рівень цього показника. Так, у 2015 році найнижче значення серед країн, що аналізуються, за рівнем цього показника мала Україна – 22,6 м<sup>2</sup> і це з урахуванням того, що чисельність населення також була найменшою (рис. 6). У Китаї, який має чисельність населення, у 32 рази більше ніж в Україні, рівень забезпеченості загальною площею житла становить 28,1 м<sup>2</sup>. У Німеччині – 43,2 м<sup>2</sup> та у США – неймовірні 65,4 м<sup>2</sup>, а чисельність населення цих країн також суттєво перевищує показник України (Німеччина – майже удвічі, США – майже у вісім разів).

Все це свідчить про малий розмір сучасного житлового фонду України та неможливість суттєвого покращення ситуації у найближчій перспективі. Так, за оцінками [9], за теперішніх темпів уведення в експлуатацію житла Україні, щоб досягнути сучасного рівня забезпеченості житлом Польщі, знадобиться не менше 11 років, Китаю – 19 років, Німеччині – 57 років та США – 139 років. При цьому загальна чисельність населення не справляє суттєвого впливу на темп уведення в експлуатацію житла та зростання житлового фонду, вагомішим є економічні фактори.

Як зазначено вище, на житлові умови може впливати рівень народжуваності. Вплив цього фактору краще за все проявляється у комфортності житла, а саме у забезпеченості окремими кімнатами однієї особи у сім'ї чи домогосподарстві. Так, у 2015 році в Україні на одну особу приходилося 0,9 кімнати – це найнижче значення серед усіх країн, обраних для дослідження (рис. 7). В той же час, сумарний коефіцієнт народжуваності перевищував відповідний показник Польщі та Німеччини.

Найвищі рівні народжуваності було зафіксовано у Франції – 1,9 та Швеції – 1,8, відповідно кількість кімнат на одну особу у цих країнах дорівнювала 2,0 та 1,8.



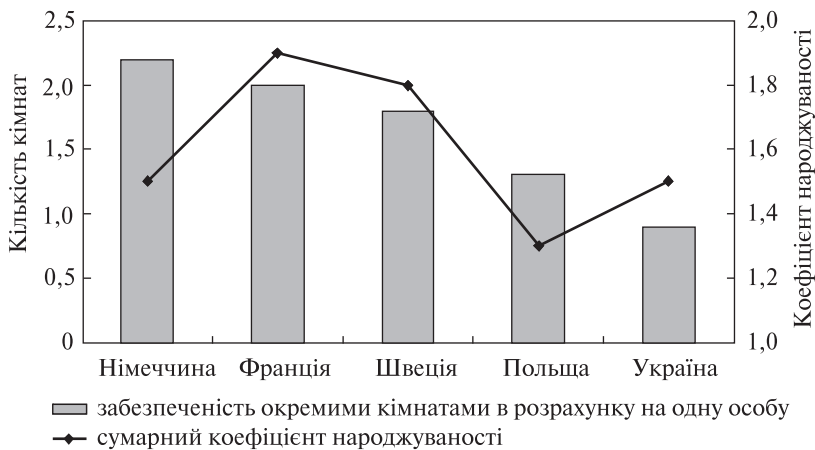


Рис. 7. Рівень забезпеченості окремою кімнатою в розрахунку на одну особу та сумарний коефіцієнт народжуваності, 2015 р.

Джерело: побудовано автором за [10] та [11].



Рис. 8. Динаміка введення в експлуатацію загальної площі житла та природного приросту населення в Україні, 1980–2015 рр.

Джерело: побудовано автором за інформацією Держстату України (<https://ukrstat.gov.ua>).

Найвищий рівень забезпечення кімнатами зафіксований у Німеччині – 2,2. Отримані результати свідчать, що між забезпеченістю кімнатами та рівнем народжуваності зв'язок або дуже слабкий, або має часовий лаг.

Порівняльний аналіз деяких країн світу не дає змоги чітко визначити наявність взаємозв'язку між демографічними показниками та житловими умовами населення. Наявність довгих динамічних рядів допоможе більш ґрунтовно оцінити наявність такого взаємовпливу в Україні. Протягом 1980–1990-х рр. в Україні були високі темпи введення житла в експлуатацію, найвищий рівень зафіксовано у 1985 році – 19193 тис. м<sup>2</sup> (рис. 8).

Найвищий рівень природного приросту населення зафіксовано у 1980 році. Після того він почав стрімко скорочуватися і досягнув мінімуму у 2000 р. Найнижчий показник введення в експлуатацію житла, за аналізований період, також спостерігався

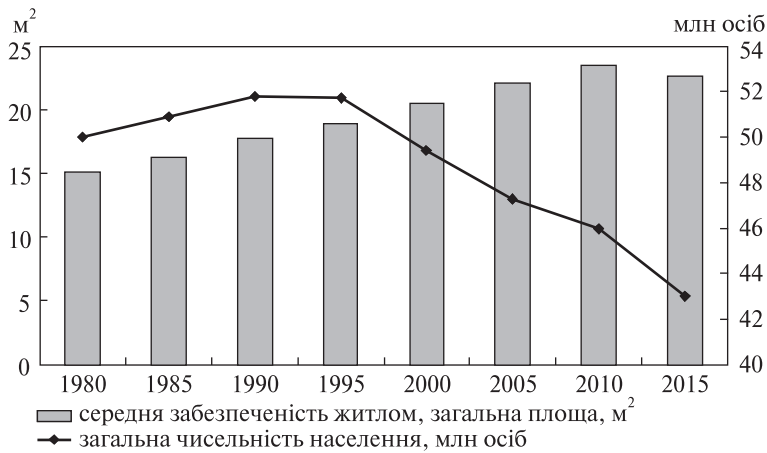


Рис. 9. Динаміка рівня забезпечення загальною площею житла населення України (кв. м на особу) та загальної чисельності населення, 1980–2015 рр.

Джерело: побудовано автором за інформацією Держстату України (<https://ukrstat.gov.ua>).

у 2000 р. Зростання введення в експлуатацію житла співпало у часі зі зростанням природного приросту населення. Необхідно зауважити, що однакові тенденції пов'язані, скоріш за все, з впливом на ці показники інших факторів, як от зміна економічної системи та викликана цим криза. Але якщо і надалі будуть спостерігатися однакові тенденції зміни розглянутих показників, то можна буде стверджувати, що існує значний вплив цього демографічного фактору на житлові умови населення.

Незважаючи на суттєве скорочення темпів введення житла в експлуатацію, забезпеченість загальною площею невинно зростала з 1980 до 2010 рр. (рис. 9). Лише у 1980–1990 рр. це зростання відбувалося та тлі зростання чисельності населення, після чого середня забезпеченість житловою площею збільшувалася, а загальна чисельність населення стрімко скорочувалася.

Зниження забезпеченості населення загальною житловою площею, яке було зафіксовано у 2015 році, пов'язано з анексією Криму та окупацією Росією певної території Донецької та Луганської області, що призвело до зменшення житлового фонду України.

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

$$Y_0 = \frac{F_0^1}{F_0^2}, \quad Y_{UM} = \frac{F_1^1}{F_0^2}, \quad Y_1 = \frac{F_1^1}{F_1^2}.$$

$F^1$  – наявний житловий фонд, млн м<sup>2</sup>;  $F^2$  – чисельність наявного населення, млн осіб.

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

$$\Delta Y_{F_1} = Y_{UM} - Y_0, \quad \Delta Y_{F_2} = Y_1 - Y_{UM}.$$

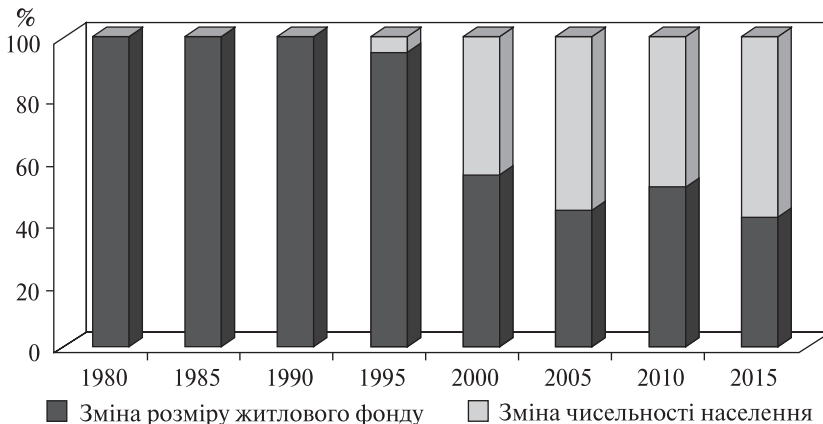


Рис. 10. Питома вага факторів, що впливають на рівень забезпечення загальною площею житла населення України, %, 1980–2015 рр.

Джерело: побудовано автором за інформацією Держстату України (<https://ukrstat.gov.ua>).

Розрахунки довели, що протягом 1980–1990 рр. зростання забезпеченості загальною площею житла відбувалося виключно за рахунок збільшення житлового фонду (рис. 10).

З 1995 року почав зростати вплив зміни чисельності населення. У 1995 році вага цього фактору не перевищувала 5 %, а у 2000 становила 45 %, а у 2005 зміна чисельності населення була вирішальним фактором зростання забезпеченості населення загальною площею житла. У 2010 вага цього фактору трохи зменшилася за рахунок збільшення розміру введеного в експлуатацію житла. Зростання питомої ваги зміни чисельності населення у 2015 році відбулося через скорочення житлового фонду України внаслідок анексії Криму та окупації Росією частини Донецької та Луганської областей.

Зменшення введення в експлуатацію нового житла призводить до погіршення житлових умов унаслідок проживання у застарілому, іноді й аварійному житлі. Цю тезу можна довести, розрахувавши та оцінивши коефіцієнт оновлення житлового фонду в Україні. У 1980 році коефіцієнт оновлення житлового фонду становив 2,3, тобто для повного оновлення житлового фонду необхідно було приблизно 40 років, у 1985 році він майже не змінився, а от у 1990 він був уже менше двох (рис. 11).

У 1995 році коефіцієнт оновлення житлового фонду зменшився більше ніж удвічі і дорівнював 0,9, а мінімуму за досліджуваний період досягнув у 2000 році – 0,5 (рис. 11). Така спадна динаміка оновлення вказує, що обсяги будівництва житла є недостатніми для суттєвого збільшення житлового фонду. Іншими словами, обсяги будівництва житла ледве перевищують обсяги його виведення з експлуатації внаслідок зносу. Тому житловий фонд збільшується надто повільно.

Вплив демографічних факторів на житлові умови населення необхідно досліджувати за допомогою не тільки кількісних показників, а й якісних. Одним із 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 винятком 2001 року, мав сталу тенденцію до зростання. Так, якщо у 2000 він дорівнював 1,116, у 2007 – 1,345, а на кінець періоду, що досліджується 1,506 (рис. 12).

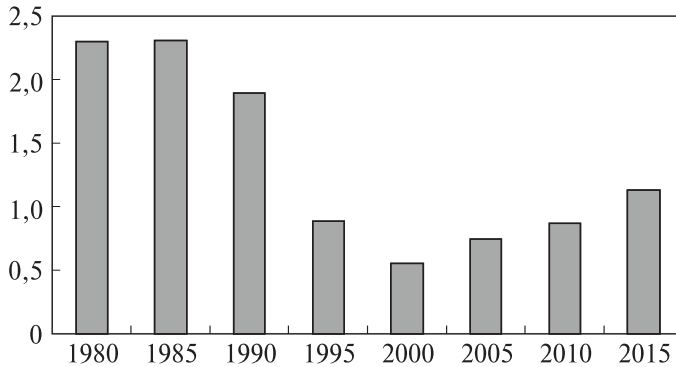


Рис. 11. Коефіцієнт оновлення житлового фонду України, 1980–2015 рр.

Джерело: побудовано автором за інформацією Держстату України (<https://ukrstat.gov.ua>).



Рис. 12. Динаміка рівня забезпеченості населення окремими кімнатами і сумарного коефіцієнту народжуваності

Джерело: побудовано автором за інформацією Держстату України (<https://ukrstat.gov.ua>) та базою даних ОУЖД.

Незважаючи на збільшення народжуваності, а відповідно і дітності домогосподарств, забезпеченість окремими кімнатами також зростала. Так, у 2000 році на одну особу припадало 0,82 кімнати, а у 2013 — 0,87. Зрозуміло, що темп зростання був дуже повільним, але враховуючі низькі темпи оновлення житлового фонду та зростання народжуваності, цей показник мав скорочуватися. Оскільки крім сумарного коефіцієнту народжуваності, були використані й інші показники, які також не спрацювали, можна стверджувати, що демографічний фактор має дуже слабкий вплив на якісні характеристики житла населення.

**Висновки і перспективи подальших досліджень.** 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. Необхідно зауважити, що крім прямого впливу на житлові умови, збільшення

чисельності населення має і опосередкований вплив, який часто провокує важчі та триваліші наслідки. Так, збільшення чисельності населення породжує зростання матеріального споживання, збільшення щільності проживання, підвищення інтенсивності міграційного руху та зміни статеві-вікової структури населення. Стрімке збільшення чисельності населення не характерно для країн, в яких закінчився або закінчується демографічний перехід, тут на житлові умови починають впливати інші демографічні фактори: рівень народжуваності, розмір домогосподарства, дітність тощо. Для оцінювання впливу демографічних факторів на житлові умови населення важливим є розмір наявного житлового фонду, його стан і рівень оновлення, оскільки за низьких кількісних і якісних його характеристик впливовість цих факторів дуже незначна.

Виконане дослідження не дає змоги стверджувати, що демографічні фактори істотно впливають на житлові умови населення. Вагомість демографічних факторів зростатиме лише за умови зменшення впливовості економічного фактору. У більшості випадків відсутність довгих, зіставних динамічних рядів унеможлиблює оцінювання взаємозв'язку між демографічними факторами та житловими умовами, тому основою подальших досліджень стане формування необхідного інформаційного забезпечення.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Манцевич Ю.М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення. – Київ: Профі, 2007. – 388 с.
2. Кравченко В.І., Паливода К.В., Поляченко В.А. Основи житлової економіки. – Київ: Основа, 2007. – 416 с.
3. Черенько Л.М. Житлові умови населення України та вибір пріоритетних напрямів житлової політики // Демографія та соціальна економіка. – 2018. – № 1 (32) – С. 126–139. – doi: <https://doi.org/10.15407/dse2018.02.126>
4. Реут А.Г. Еволюція житлових умов під впливом соціальних змін // Демографія та соціальна економіка. – 2017. – № 3 (31). – С. 174–185. – doi: <https://doi.org/10.15407/dse2017.03.174>
5. Клименко Ю.А. Оцінка рівня перенаселеності житла в Україні: порівняння з країнами ЄС // Демографія та соціальна економіка. – 2017. – № 2 (30). – С.191–201. – doi: <https://doi.org/10.15407/dse2017.02.191>
6. Когатко Ю.Л., Полякова С.В. Детермінанти зміни житлових умов // Інфраструктура ринку. – 2017. – № 12. – С. 129–134.
7. Піщик О.В. Етапи формування стратегії соціального розвитку території у забезпеченні житлом населення // Бізнес-навігатор. – 2018. – Вип. 1–2. – С. 80–84.
8. Михеев А.В., Галушин В.М., Гладков Н.А., Иноземцев А.А. Охрана природы. – М.: Просвещение, 1987. – 256 с.
9. Омельчук В.О. Адекватність житлового будівництва в Україні суспільному попиту // Інвестиції: практика та досвід. – 2000. – № 21. – С. 23–27.
10. Тищенко О.П. Європейський підхід до розвитку житлового господарства: орієнтири для України // Актуальні проблеми економіки. – 2015. – № 3 (165). – С. 301–309.
11. 2015 Demographic Yearbook / UN. – 2016. – 951 p.
12. Шижкін В.С. Статистичний аналіз житлових умов населення України у 2000–2012 рр. // Прикладна статистика: проблеми теорії та практики: зб. наук. пр. – Вип. 13. – Київ, 2013. – С. 217–225.
13. Жилищное строительство и рынок недвижимости в период спада экономики // Бюллетень социально-экономического кризиса в России. – 2016. – № 11 – С. 5.
14. Норман Д. Європа: Історія / Пер. з англ. П. Тарашук, О. Коваленко. – Київ: Основи, 2001. – 1463 с.

REFERENCES

1. Mancevy'ch, Yu.M. (2007). *Sotsial'no-ekonomichni problemy rozvytku zhytlovoho hospodarstva Ukrainy i stratehiya yoho udoskonalennya [Socio-economic problems of housing development in Ukraine and strategy for its improvement]*. Kyiv: Profi [in Ukrainian].
2. Kravchenko, V.I., Palyvoda, K.V., & Polyachenko, V.A. (2007). *Osnovy zhytlovoi ekonomiky [Fundamentals of the housing economy]*. Kyiv: Osnova [in Ukrainian].
3. Cherenko, L.M. (2018). Zhytlovi umovy naselennya Ukrainy ta vybir priorityetnykh napryamiv zhytlovoi polityky [Housing conditions of the population of Ukraine and the choice of priority areas of housing policy]. *Demohrafiia ta sotsialna ekonomika - Demography and Social Economy, 1 (32)*, 126-139. doi: <https://doi.org/10.15407/dse2018.02.126> [in Ukrainian]
4. Reut, A.G. (2017). Evolyutsiya zhytlovykh umov pid vplyvom sotsial'nykh zmin [Evolution of housing conditions under the influence of social change]. *Demohrafiia ta sotsialna ekonomika - Demography and Social Economy, 3 (31)*, 174-185. doi: <https://doi.org/10.15407/dse2017.03.174> [in Ukrainian].
5. Klymenko, Yu.A. (2017). Otsinka rivnya perenaselenosti zhytla v Ukraini: porivnyannya z krainamy YeS [Assessment of the level of overpopulation in Ukraine: comparison with EU countries]. *Demohrafiia ta sotsialna ekonomika - Demography and Social Economy, 2 (30)*, 191-201. doi: <https://doi.org/10.15407/dse2017.02.191> [in Ukrainian].
6. Kogatko, Yu.L., & Polyakova, S.V. (2017). Determinanty zminy zhytlovykh umov [Determinants of changing living conditions]. *Infrastruktura rynku - Market infrastructure, 12*, 129-134 [in Ukrainian].
7. Pishhyk, O.V. (2018). Etapy formuvannya stratehiyi sotsial'noho rozvytku terytoriyi u zabezpechenni zhytлом naselennya [Stages of formation of the strategy of social development of the territory in providing housing for the population]. *Biznes-navigator - Business Navigator, 1-2*, 80-84 [in Ukrainian].
8. Myxeev, A.V., Galushyn, V.M., Gladkov, N.A., Y nozemcev, A.A., & Konstantynov, V.M. (1987). *Oxrana pryrody. [Conservancy nature]*. Moskow [in Russian].
9. Omelchuk, V.O. (2010). Adekvatnist' zhytlovoho budivnytstva v Ukraini suspil'nomu popytu [Adequacy of housing construction in Ukraine for public demand]. *Investyciyi: praktyka ta dosvid - Investments: practice and experience, 21/2010*, 23-27 [in Ukrainian]
10. Tyshhenko, O.P. (2015). Yevropeiskyi pidkhid do rozvytku zhytlovoho hospodarstva: oriientyry dlia Ukrainy [European approach to housing development: benchmarks for Ukraine] *Aktualni problemy ekonomiky - Actual problems of the economy, 3 (165)*, 301-309 [in Ukrainian].
11. 2015 Demographic Yearbook (2016). UN.
12. Shyshkin, V.S. (2013). Statistical analysis of housing conditions of Ukraine in 2000-2012. *Applied statistics: problems of theory and practice. (Vol. 13)*. Kyiv: Vy'davny'cho-poligrafichny'j dim «Format» [in Ukrainian].
13. Zhilishhnoe stroitel'stvo i rynek nedvizhimosti v period spada jekonomiki [Housing and real estate market in a downturn] (2016). *Bjulleten' social'no-jekonomicheskogo krizisa v Rossii - Bulletin of the socio-economic crisis in Russia, 11* [in Russian].
14. Norman, D. (2001). Europe A History (P. Tarashuk, & O. Kovalenko, Trans). Kyiv: Osnovy [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції журналу 11.02.2019.