



УДК 332.8, 365, 728

JEL CLASSIFICATION: I30, L74, R31

## **В.С. ЗАЯЦЬ**

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

Інститут демографії та соціальних  
досліджень ім. М.В. Птухи НАН України  
01032, Україна, м. Київ, бул. Т. Шевченка, 60  
E-mail: zayac@idss.org.ua  
ORCID 0000-0001-5757-9613

# **РОЗВИТОК ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА ЯК ФАКТОР ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВИХ УМОВ НАСЕЛЕННЯ**

*Досліджено сучасні тенденції розвитку житлового будівництва України в умовах істотного впливу системних соціально-економічних негараздів та чинників нестабільності. Виявлено низьку ефективність фінансово-кредитних механізмів, необхідних для вирішення житлових проблем населення та недостатню активність державних структур у сфері нового будівництва та модернізації застарілого житлового фонду. Встановлено, що потреба у доступному житлі залишається в країні доволі високою через незадовільні умови проживання населення, низькі стандарти житлової забезпеченості та якість житлових приміщень. Житлова проблема в Україні не знаходить вирішення протягом багатьох років, зберігаються високі соціальні очікування щодо цього у зв'язку з необхідністю оновлення житлового фонду. Попри зростання деяких показників житлової забезпеченості, в Україні зберігається значно вищий рівень перенаселеності житлових приміщень у порівнянні з країнами ЄС. Визначено, що нестабільність макроекономічної ситуації в країні, значні боргові зобов'язання перед європейськими партнерами стримують розвиток ринку нерухомості та модернізацію застарілого житла. Проте сучасне житлове будівництво розвивається завдяки поєднанню різних технологій, зростанню заінтересованості інвесторів у новому будівництві. У зв'язку з цим досліджено специфіку сучасних технологій будівництва висотних будинків (цегляне, панельне, монолітно-каркасне, монолітне та збірне монолітно-каркасне) як фактору формування житлових умов населення, виявлено їхні переваги та недоліки в аспекті основних технічних і вартісних характеристик, а також доцільних сфер застосування. Визначено напрями розвитку житлового будівництва, зміни основних параметрів житла та рівня забезпечення ним населення країни. Узагальнено та систематизовано європейський досвід житлового будівництва та можливі джерела стимулювання його розвитку. Виявлено зміни на ринку нерухомості України за останні роки, насамперед у сегменті первинної нерухомості, зокрема зростання середньої житлової та загальної площі нових багатопверхових забудов, підвищення інтересу інвесторів до введення нових житлових комплексів. Установлено, що найвищі темпи введення в експлуатацію житлової нерухомості зберігаються у Києві та Київській області, містах Одесі та Львові. Розглянуто проблеми енергоефективності та екологічності будівництва в контексті можливостей поліпшення житлових умов населення, визначено напрями й шляхи їхнього розв'язання.*

**Ключові слова:** житлове будівництво, житлові умови, населення, технології будівництва, енергоефективність.

© ЗАЯЦЬ В.С., 2019

В.С. Заяц

канд. экон. наук., старш. науч. сотр., старш. науч. сотр.

Институт демографии и социальных исследований

им. М.В. Птухи НАН Украины

01032, Украина, г. Киев, бул. Т. Шевченко, 60

E-mail: zayac@idss.org.ua

ORCID 0000-0001-5757-9613

## РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАК ФАКТОР ФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ НАСЕЛЕНИЯ

*Исследованы современные тенденции развития жилищного строительства Украины в условиях существенного влияния системных социально-экономических проблем и факторов нестабильности. Выявлена низкая эффективность финансово-кредитных механизмов, необходимых для решения жилищных проблем населения и недостаточная активность государственных структур в сфере нового строительства и модернизации устаревшего жилого фонда. Установлено, что потребность в доступном жилье остается в стране достаточно высокой из-за неудовлетворительных условий проживания населения, низких стандартов жилищной обеспеченности и качества жилых помещений. Жилищная проблема в Украине не находит решения в течение многих лет, сохраняются высокие социальные ожидания относительно этого в связи с необходимостью обновления жилого фонда. Несмотря на рост некоторых показателей жилищной обеспеченности, в Украине сохраняется более высокий уровень перенаселенности жилых помещений по сравнению со странами ЕС. Определено, что нестабильность макроэкономической ситуации в стране, значительные долговые обязательства перед европейскими партнерами сдерживают развитие рынка недвижимости и модернизацию устаревшего жилья. Однако современное жилищное строительство развивается благодаря сочетанию разных технологий, росту заинтересованности инвесторов в новом строительстве. В связи с этим исследована специфика современных технологий строительства высотных домов (кирпичное, панельное, монолитно-каркасное, монолитное и сборное монолитно-каркасное) как фактора формирования жилищных условий населения, выявлены их преимущества и недостатки в аспекте основных технических и стоимостных характеристик, а также целесообразных областей применения. Определены направления развития жилищного строительства, а также изменения отдельных параметров жилья и уровня обеспечения им населения страны. Обобщены и систематизированы европейский опыт жилищного строительства и возможные источники стимулирования его развития. Выявлены изменения на рынке недвижимости Украины за последние годы, прежде всего в сегменте первичной недвижимости, в частности рост средней жилой и общей площади новых многоэтажных застроек, повышение интереса инвесторов к строительству новых жилых комплексов. Установлено, что высокие темпы ввода в эксплуатацию жилой недвижимости сохраняются в Киеве и Киевской области, городах Одессе и Львове. Рассмотрены проблемы энергоэффективности и экологичности строительства в контексте возможностей улучшения жилищных условий населения, определены направления и пути их решения.*

**Ключевые слова:** жилищное строительство, жилищные условия, население, технологии строительства, энергоэффективность.

V.S. Zaiats

PhD in Economics, Senior Researcher

Ptoukha Institute for Demography

and Social Studies of the National Academy of Sciences of Ukraine,

01032, Ukraine, Kyiv, Taras Shevchenko Blvd., 60

E-mail: zayac@idss.org.ua

ORCID 0000-0001-5757-9613

## HOUSING CONSTRUCTION DEVELOPMENT AS A FACTOR OF FORMATION OF HOUSING CONDITIONS OF POPULATION

*The modern tendencies of developing housing construction of Ukraine in the conditions of significant influence of systemic socio-economic disadvantages and instability factors are investigated. The low effectiveness of financial*

*and credit mechanisms necessary for solving residential problems of the population and the lack of activity of state structures in the field of new construction and modernization of an outdated housing stock are identified. It is established that the need for affordable housing remains rather high in the country due to unsatisfactory living conditions of the population, low standards of housing supply and quality of residential premises. The housing problem in Ukraine has not been resolved for many years, high social expectations for this are due to the need to upgrade the housing stock. Despite the growing dynamics of certain indicators of housing supply, Ukraine still has a significantly higher level of overpopulation of residential premises compared to EU countries. It is determined that instability of the macroeconomic situation in the country, significant debt obligations to European partners restrain the development of the real estate market and the modernization of outdated housing. However, modern housing construction is developing due to the combination of different technologies, growth of interest of investors in new construction. In connection with this, the specifics of modern technologies for the construction of high-rise buildings (brick, panel, monolithic-frame, monolithic and prefabricated monolithic-frame) are investigated as the factor for the formation of housing conditions of the population, their advantages and disadvantages in terms of the main technical and cost characteristics, and also reasonable areas of application. Ranking of modern technologies of housing construction is carried out at the cost of materials and the prospects of their application are determined. The main indicators characterizing the directions of development of housing construction, as well as the separate price parameters of housing and the level of maintenance of the population of the country are carried out. The European experience of housing construction and possible sources of stimulation of its development are summarized and systematized. The changes in the real estate market of Ukraine in recent years are identified, first of all in the segment of primary real estate, in particular, the growth of the average residential space and the total area of new multi-storey buildings, increased interest of investors in the construction of new residential complexes. It is established that the highest rates of commissioning of residential real estate are maintained in Kyiv and Kyiv region, cities of Odessa and Lviv. The problems of energy efficiency and environmental friendliness of construction in the context of possibilities of improvement of living conditions of the population are considered, directions and ways of their solution are determined.*

**Keywords:** housing construction, housing conditions, population, construction technologies, energy efficiency.

**Постановка проблеми та актуальність дослідження.** Під впливом суспільних еволюційних змін поступово трансформуються уявлення про перспективні напрями розвитку житлового будівництва, якість житла, його основне функціональне призначення і рівень комфортності. Першопричиною цих змін є розвиток суспільних відносин, притаманних різним соціально-економічним системам, а також найбільш впливових на формування житлових умов населення секторів економіки. Поряд із іншим, житлове будівництво стимулює підвищення якості життя населення, впливає на темпи інфляції та безробіття, а головне – залучає довгострокові інвестиції в поліпшення житлових умов населення.

Актуалізація наукової проблематики, пов'язаної із визначенням взаємовпливу тенденцій розвитку будівництва і житлової сфери, обумовлена такими причинами. По-перше, в Україні, поряд із іншими постсоціалістичними країнами, залишаються незадовільними умови проживання населення через низькі стандарти забезпеченості житловим простором, низьку якість житлових приміщень та неефективну державну житлову політику. По-друге, незважаючи на поліпшення середніх показників житлового забезпечення протягом останніх років, значно вищим у порівнянні з країнами ЄС є рівень перенаселеності житла, насамперед, у сімей з дітьми. По-третє, надзвичайно повільно підвищується рівень комфортності більшості житлових помешкань, високою залишається частка зношеного житлового фонду.

Формування якісно нових житлових умов населення в країні залежить від дієвості системних чинників, серед яких: тенденції розвитку будівництва, окремих сегментів ринку нерухомості та поведінка й наміри його основних учасників; обсяги капіталу, швидкість його обігу на ринку первинної та вторинної нерухомості, у тому числі іпотечного кредитування житла; купівельна спроможність населення, його наміри

інвестувати в об'єкти нерухомості; житлова політика держави та місцевої влади, її цільові орієнтири та інструменти вирішення проблем у цій сфері.

Ураховуючи мультиплікативний ефект житлового будівництва, його вагомий вплив на інші сфери економічної діяльності та умови життя населення, можна передбачити посилення цих залежностей. За сучасних соціально-економічних умов основні обмеження щодо поліпшення житлових умов населення формуються через розрив між реальними доходами більшості громадян та цінами на житлові об'єкти, а також низький рівень конкуренції на ринку нерухомості. Ситуацію значно погіршують процеси нерівномірності розвитку його сегментів у регіонах, недостатні обсяги введення в експлуатацію об'єктів муніципального фонду та соціального житла. Враховуючи незадовільні житлові умови значної частки населення, низький рівень його фінансової спроможності у вирішенні житлових проблем і налаштованість на їхнє поліпшення власними силами, можна очікувати, що зміна ситуації на краще потребуватиме тривалого часу.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Сучасні наукові дослідження з проблем розвитку житлового будівництва та формування комфортних житлових умов населення активно розгортаються у міждисциплінарному контексті. Вагомі наукові здобутки досягнуто вітчизняними та зарубіжними вченими, серед яких відомі українські дослідники В. Близнюк (V. Blyznyuk), Е. Лібанова (E. Libanova), О. Макарова (O. Makarova), В. Новіков (V. Novikov). Проте домінують напрями наукових досліджень, в яких житлове будівництво розглядається здебільшого як складова господарського комплексу країни, розвиток якої залежить від макроекономічної ситуації в країні і водночас впливає на неї, стимулюючи розвиток інших галузей економіки. Деякі аспекти розвитку житлового будівництва, його впливу на умови проживання населення представлено у дослідженнях галузевого спрямування.

У сучасній науковій літературі найбільшого опрацювання набули прикладні засади розвитку житлового будівництва, присвячені формуванню збалансованого ринку нерухомості під впливом взаємодії попиту, пропозиції та ціни житла. Значну увагу акцентовано на проблемах енергоефективності житлового будівництва у контексті завдань підвищення ефективності національної економіки [1]. Соціальні аспекти формування житлових умов населення ґрунтовно досліджено науковцями Інституту демографії та соціальних досліджень імені М.В. Птухи НАН України, насамперед Л. Черенько (L. Cherenko) [2], С. Поляковою (S. Polyakova), А. Реут (A. Reut) [3], В. Шишкіним (V. Shishkin) та ін. Серед їхніх наукових праць становлять інтерес дослідження, в яких розкрито вплив процесів соціальної стратифікації на зміну житлових потреб різних верств населення та модель їхньої поведінки, а також уявлення про прийнятні житлові стандарти [2, 3]. Вагоме соціальне значення мають результати наукових досліджень, спрямованих на виявлення можливостей імплементації європейських норм забезпечення соціальним житлом та реалізації цих прав в Україні [4].

**Наукова новизна** полягає в обґрунтуванні залежності між особливостями розвитку житлового будівництва в Україні й європейських країнах та якісними характеристиками житлових умов населення і динамікою розвитку ринку нерухомості в країні, а також виявленні суперечностей між інтересами населення та забудовниками.

**Мета статті** полягає у визначенні впливу основних тенденцій розвитку сучасного житлового будівництва з погляду його технологічних і конструктивних особливостей, можливостей модернізації та залучення нових інвестицій у різні сектори ринку нерухомості на характеристики житлових умов населення в контексті завдань поліпшення якості життя населення та наближення його до європейських стандартів.

**Методи дослідження** ґрунтуються на засадах системного підходу, які передбачають установлення найістотніших залежностей у досліджуваній сфері. Застосований порівняльний аналіз дав змогу виявити переваги і недоліки різних технологій сучасного житлового будівництва, а також відмінності у тенденціях його розвитку в Україні та європейських країнах із погляду інтересів споживачів у комфортному та екологічнобезпечному житловому просторі. На основі регіонального аналізу здійснено оцінку активності учасників первинного і вторинного сегментів ринку нерухомості в областях України. Новітні тенденції на ринку житлової нерухомості проілюстровано з використанням кейс-методу на прикладі столиці України. За останні роки, на жаль, значно звужено доступну статистичну базу щодо інформації стосовно введених в експлуатацію нових житлових будинків за використаними стіновими матеріалами, а також розподілу збудованих квартир за кількістю кімнат.

**Виклад основного матеріалу і результатів дослідження.** За будь-яких умов житло є одним з основних матеріальних благ, необхідних для успішної організації життєдіяльності людини та реалізації її життєвих цілей. Потреба в житлі є базовою, вона виникає з народження людини і зберігає вагоме значення протягом усього життя, а його основні характеристики є індикаторами якості життя. Житлові умови населення залежать від тенденцій розвитку житлового будівництва, його орієнтації на потреби споживачів та збалансованості розвитку ринку житлової нерухомості. Нормативно-правовою основою регулювання житлових проблем в Україні є Конституція України, Житловий Кодекс України, Закони України «Про житловий фонд соціального призначення» від 13.10.2018 №3334-IV, «Про приватизацію державного житлового фонду» від 25.07.2018 №2482-XII та ін. Основи стандартизації якості житла в Україні визначає «Єдиний класифікатор житлових будинків». У руслі цих документів головними критеріями оцінки комфортності житла є організація його внутрішнього простору, параметри якості будівництва і будівельних конструкцій, а також обладнання й інженерного забезпечення [5].

Наразі зміни в житлових умовах населення України відбуваються під впливом соціально-економічних негараздів та чинників нестабільності. Дається взнаки обмеження сфери дії тих фінансово-кредитних механізмів, які зазвичай залучають на державному рівні для вирішення гострих житлових проблем населення, насамперед механізму іпотечного кредитування. В умовах зростання собівартості будівництва знижується активність державних і комерційних структур у сфері нового житлового будівництва та уповільнюються темпи модернізації застарілого житлового фонду. Загострення житлової проблеми 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 перебуває під впливом інфляційних процесів, монополізації економіки, нестабільності фондового ринку та невизначеності перспектив економічного зростання. Високі боргові зобов'язання країни перед європейськими партнерами лише погіршують ситуацію.

На тлі прискореного зростання загальної чисельності населення та високого техногенного навантаження на навколишнє середовище постають нові завдання, пов'язані з необхідністю прискорення економічно вигідного та екологічно безпечного

Таблиця 1. Переваги та недоліки сучасних технологій житлового будівництва

Технології	Переваги	Недоліки
Панельна	Відносна швидкість зведення та дешевизна; не поступаються цегляним і монолітно-каркасним будинкам за тепло- й звукоізоляційними характеристиками	Однотипні архітектурні й планувальні рішення; перепланування квартир неможливе; стіни не «дишають»
Збірна монолітно-каркасна	Можливість вибору матеріалів зовнішніх та внутрішніх стін; швидкість і дешевизна будівництва; низька матеріаломісткість	Придатність для серійного будівництва; забудовнику необхідно мати власне виробництво залізобетонних конструкцій
Монолітно-каркасна	Сейсмостійкість та довговічність; можливість перепланування; відносно високі темпи зведення висотних будинків (понад 25 поверхів); широкий простір для архітектурних та дизайнерських рішень	Низька звукоізоляція; відсутня нормативна база для зведення будинків понад 25 поверхів; висока вартість будівництва, що перевищує 16 поверхів; низький рівень екологічності
Монолітна	Можливість втілення нових архітектурних рішень та ідей	Будівельна конструкція масивна; висока матеріалоємність, будинок потребує утеплення
Цегляна	Високі параметри надійності, довговічності та екологічності; широкий простір для дизайнерських ідей; стійкість до пожеж	Тривале будівництво, що ускладнюється в зимовий період; висока вартість будівництва та внутрішнього оздоблення

Джерело: складено за [6].

будівництва з використанням нових технологій і матеріалів, інженерних конструкцій і споруд. Тим самим змінюється матеріальна основа житлових умов населення, вона стає різноманітнішою завдяки комплексному поєднанню різних технологій і матеріалів, серед яких цегляне, панельне, монолітно-каркасне, монолітне та збірне монолітно-каркасне будівництво. Кожне з них має певну сферу й умови застосування, переваги і недоліки (табл. 1).

Технологічна основа будівництва формує основні характеристики житла – освітлення, інсоляція, радіаційний фон, рівень шуму, а також можливі екологічні ризики. Широке застосування в сучасному житловому будівництві таких основних матеріалів, як цегла, бетон і залізобетон зумовлене їхніми високими фізико-механічними властивостями, насамперед довговічністю та можливістю зведення різноманітних будівельних конструкцій та архітектурних форм. Поєднання різних способів виконання будівельних робіт (бетонні й залізобетонні конструкції поділяють на збірні, монолітні та збірно-монолітні) дає відчутний економічний ефект. Зокрема, будівництво з монолітного бетону і залізобетону економічно вигідне, потребує значно менших енергетичних та матеріальних витрат. Проте воно не завжди відповідає вимогам екологічності, а це один з важливих критеріїв якості житлових умов населення. Суперечність здебільшого вирішується на користь економічного, а не соціального ефекту, обумовленого зниженням рівня електромагнітного випромінювання, забруднення, шуму та вібрації.

Вплив розвитку будівництва на формування житлових умов населення залежить від міри співпадіння інтересів забудовників і споживачів на ринку нерухомості.

Основна суперечність між ними виникає тоді, коли забудовники прагнуть збільшити обсяги введення нового житла, середні площі квартир, намагаючись максимізувати прибутки. Це викликає не лише серйозні проблеми з їхньою реалізацією, оскільки не враховано потреби споживачів та кон'юнктура цього сегменту ринку, але й незбалансованість розвитку ринку нерухомості в частині попиту і пропозиції. Не всі домогосподарства потребують великих квартир чи будинків, значним попитом на вторинному ринку користуються квартири невеликої житлової площі. Однак в останні роки в Україні збільшується середня житлова і загальна площа нових квартир (рис. 1). Середня житлова площа квартир, збудованих пізніше 2001 року, зросла на 39,4 % (до 52 м<sup>2</sup>), загальна площа – на 49,0 % (до 82,4 м<sup>2</sup>) порівняно з житловими об'єктами, збудованими у 1940-х роках. Співвідношення загальної та житлової площі також зросло за цей період із 1,48 до 1,58 рази. Така ситуація лише знижує доступність житла чи відтерміновує його придбання на невизначений час.

Розвиток житлового будівництва в країні та оновлення житлового фонду в контексті завдань поліпшення житлових умов населення характеризує динаміка новозбудованих квартир у розрахунку на постійне населення країни, що має хвилеподібний вигляд починаючи з 1970 року (рис. 2). Так, у 2017 р. кількість таких квартир у розрахунку на 1000 осіб постійного населення становила три квартири, зросла порівняно з 2016 р. на 15,3 % (проти 2000 р. збільшення становило 2,3 рази, однак проти 1990 р. спостерігається зменшення в 1,86 рази). Зростання обсягів введення в експлуатацію нового житла зазвичай співпадає з періодами економічного поживлення чи зростання, поліпшенням інвестиційного клімату та платоспроможності потенційних покупців житлової нерухомості. На відміну від інших сфер економічної діяльності, будівництво доволі швидко реагує на кон'юнктуру ринку, економічні цикли та загальну соціальну ситуацію в країні.

Проте конструктивні та технологічні особливості будівництва, його основні екологічні параметри, що найбільше впливають на умови життя населення, змінюються не так динамічно, оскільки більшою мірою залежать від темпів оновлення техніко-технологічної бази, її інноваційності та можливостей комерціалізації досягнень у цій сфері. За 2000–2013 рр. сформовано тенденцію до поширення у житловому будівництві змішаних будівельних матеріалів за високої частки цегляних будівель як найсприятливіших для збереження здоров'я населення (рис. 3).

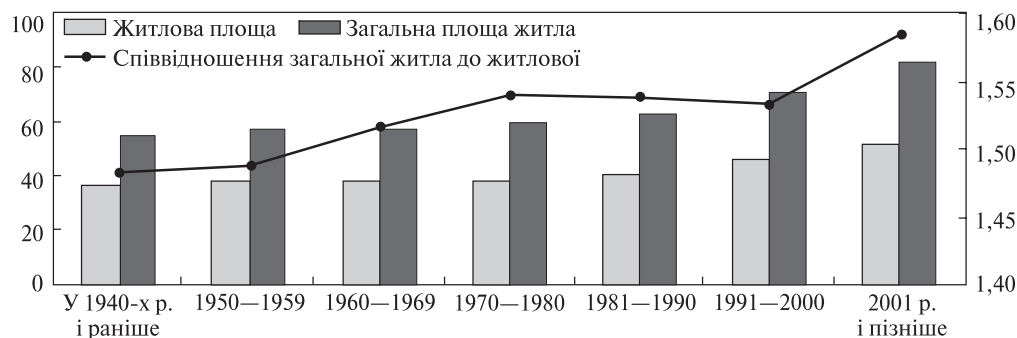


Рис. 1. Розмір середньої площі житла домогосподарства залежно від періоду будівництва, м<sup>2</sup>

Джерело: побудовано за даними обстежень умов життя домогосподарств Державної служби статистики України.

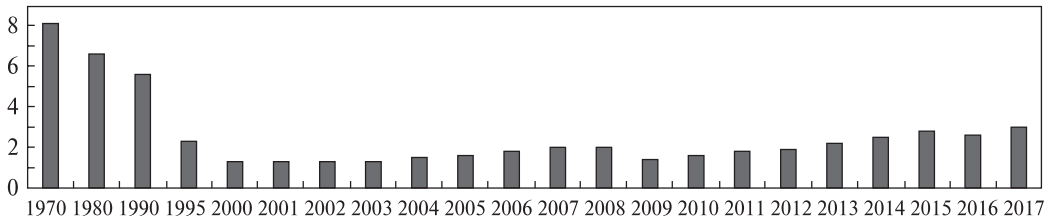


Рис. 2. Кількість збудованих квартир на 1000 населення, 1970–2017 рр., шт.

Джерело: [7, 8].

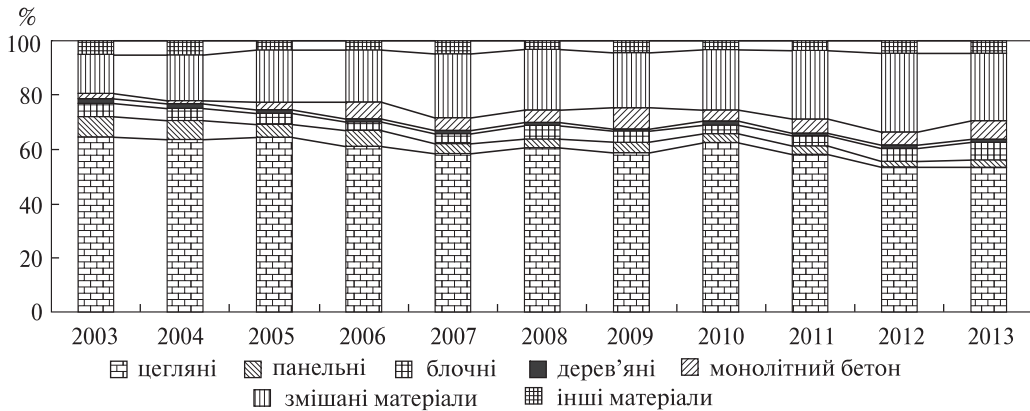


Рис. 3. Розподіл загальної площі введених в експлуатацію нових житлових будинків за матеріалами стін, 2003–2013 рр., % до загального обсягу

Джерело: [9, 10].

Переорієнтація забудовників на потреби споживачів в Україні відбувається повільними темпами, необхідність їх прискорення засвідчує значний сегмент не реалізованих квартир на первинному ринку нерухомості. Зміни у структурі новозбудованих житлових квартир за кількістю кімнат як відповідній реакції забудовників на потреби споживачів демонструють пріоритетність новобудов невеликої житлової площі. З уведених в експлуатацію у 2017 році 22,9 тис. нових житлових будинків 58,1 % загальної площі припадало на квартири з двома і більше кімнатами, переважали однокімнатні – 32,2 % та двокімнатні – 27,0 %; на п'ятикімнатні квартири і більше припадало лише 12,1 %. Протягом 2003–2013 рр. найбільше зросла частка однокімнатних квартир – на 21 в. п., скоротилась частка трикімнатних – на 24,3 в. п.; частка двокімнатних квартир у структурі новобудов залишилась майже без змін (рис. 4).

Не менш важливе значення для житлових умов населення має поверховість будівель. Доцільність житлової забудови певної поверховості з огляду на якість умов проживання населення є дискусійним питанням – з цього приводу існують різні експертні висновки, нерідко протилежного характеру. 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 (9 < H ≤ 26,5м); підвищеної поверховості – від 9 до 16 поверхів (26,5 < H ≤ 47м); висотні – понад 16 поверхів (H > 47м) [11].



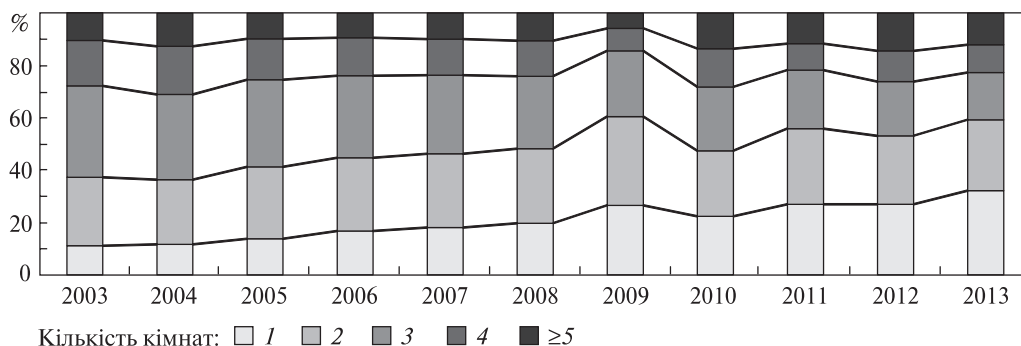


Рис. 4. Розподіл збудованих квартир за кількістю кімнат, 2003–2013 рр., %

Джерело: [9, 10].

Зокрема, за рекомендаціями ЄС не доцільно зводити житлові будинки вище за сьомий поверх, оскільки їх визначено як некомфортні і такі, що знижують потенціал здоров'я та якість життя людей. За дослідженнями соціологів, через постійне проживання у висотних будинках у людей нерідко починаються проблеми з психікою, а діти відстають у фізичному і розумовому розвитку [12]. Більшість населення в Японії, США, Нідерландах проживає в житлових будинках з одним чи двома поверхами. Зокрема, у Великій Британії вище третього поверху проживає не більше 3 % населення. Значного поширення в європейських країнах набули так звані блокові забудови, які складаються із 8–10 одно- або двоповерхових будинків, на території яких передбачено паркінги та озеленену територію. Не менш популярними є квартири на першому поверсі з відгородженими терасами у Німеччині, Австрії, Великій Британії, Нідерландах. У країнах Балтії користуються попитом таунхауси як перехідний тип житла між одно- і багатоквартирним будинком з власним приватним простором площею 20–40 м<sup>2</sup> [13].

В Україні, на відміну від більшості європейських країн, набуває широкого поширення і популярності багатоповерхова забудова житлових приміщень з певними економічними і соціальними перевагами і недоліками. Насамперед, вона потребує меншої площі порівняно з аналогічними одноповерховими будівлями, створює умови для тісної комунікації, оснащення новітніми технічними засобами. Це забезпечує оптимальний режим експлуатації, інженерно-технічні новації, скорочення загальних видатків на утримання. Привабливість такого житла зростає за умов оснащення підземним паркінгом чи пішохідної доступності до транспортних магістралей, а також територіальної близькості до об'єктів побутового сервісу чи соціально-культурних закладів. Недоліками такого типу забудови є значно гірші умови повітрообміну, вищий рівень забруднення мікроорганізмами, підвищений рівень шуму, вібрації та електромагнітного випромінювання, що негативно позначається на здоров'ї їхніх мешканців. Розподіл загальної площі введених в експлуатацію нових житлових будинків протягом 2005–2017 років демонструє тенденцію до зростання частки багатоповерхових будинків (рис. 5). Отже, домінують економічні переваги, які дають змогу забудовникам швидше і з меншими витратами завершувати нове будівництво, досягаючи максимізації прибутків. При цьому вагома частка внутрішніх будівельних робіт перекладається на майбутніх мешканців. Така практика стала нормою в новобудовах країни.

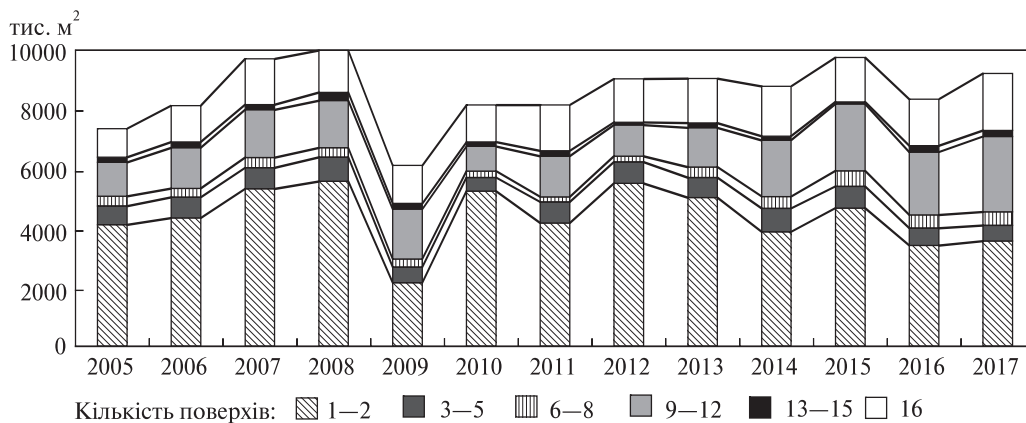


Рис. 5. Розподіл загальної площі прийнятих в експлуатацію нових житлових будівель за поверховістю, тис. м<sup>2</sup>

Джерело: [9, 10, 14].

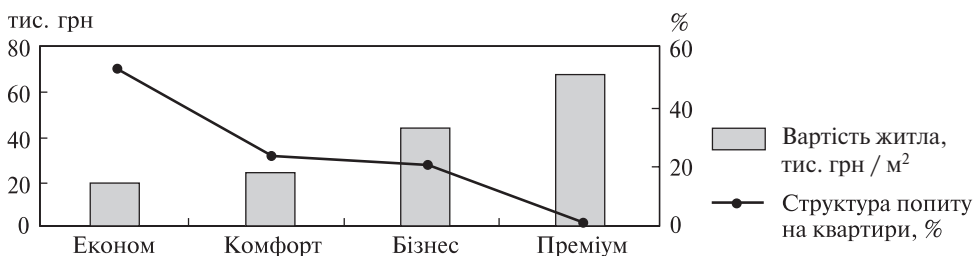


Рис. 6. Вартість та структура попиту на житло за класами у Києві, 2017 р.

Джерело: [15].

Активність впливу будівництва на житлові умови населення є вищою у Києві як діловому центрі країни, а також у Київській області, містах Одесі та Львові. У Києві як потужному інвестиційному центрі та центрі тяжіння висококваліфікованих кадрів відчутним є зростання інвестиційного інтересу до престижного житла, зокрема у нових житлових комплексах бізнес- і преміум-класу. Зокрема, у 2017 р. попит на житло бізнес-класу зріс до рівня 21 % у загальній структурі попиту на первинному ринку нерухомості; попит на квартири преміум-класу протягом року збільшився до 2 % [15].

За експертними оцінками, у 2017 році у Києві у сегменті первинної нерухомості пріоритет належав квартирам у сегменті економ-класу. Попит на них зберігався на рівні 53 % (за середньої ціни 19 тис. грн / м<sup>2</sup>), при цьому реальна потреба у квартирах комфорт-класу знизилась до 24 %. Такі зміни обумовлені тим, що інвестори почали ретельніше підходити до вибору класу житлових приміщень, зважаючи на те, що за аналогічних характеристик ціни в комплексах комфорт-класу на 30 % вищі, ніж у комплексах економ-класу (рис. 6).

В умовах обмеженості фінансових ресурсів та низької купівельної спроможності більшості населення саме цінові характеристики обумовлюють вибір інвесторами того чи іншого типу житлової забудови. У січні 2017 року середня вартість квартир

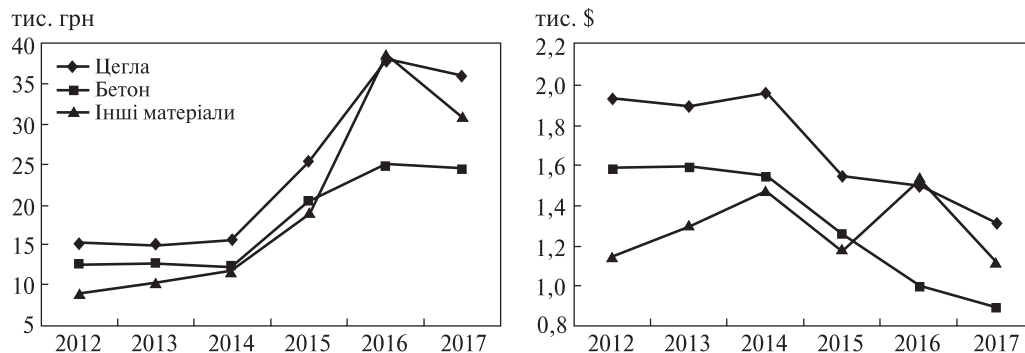


Рис. 7. Вартість житла за матеріалами стін у Києві у гривнях та доларах США за 1 м<sup>2</sup> (січень 2012 – 2017 рр.)

Джерело: [16].

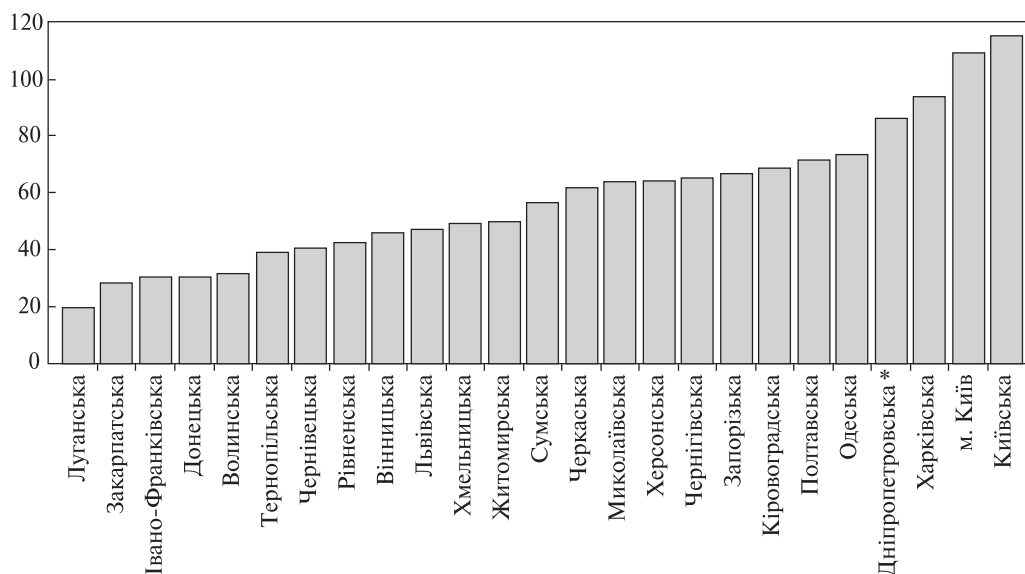


Рис. 8. Кількість угод купівлі-продажу квартир і житлових будинків у регіонах України на 10 000 постійного населення в 2017 році

Джерело: [16].

Примітка: \* Дніпропетровська область нині Січеславська.

у новобудовах Києва становила 29 400 грн / м<sup>2</sup>, подвоївшись порівняно з аналогічним періодом 2012 року. Протягом 2012–2017 рр. зростання вартості житла становило (в гривневому еквіваленті): для цегляних будівель (2,3 раза), бетонних (1,9 раза), будівель з інших матеріалів (3,4 раза) та відповідно спостерігалось зменшення в доларах США – в 0,7; 0,6; 0,9 раза (рис. 7).

Активність учасників первинного і вторинного сегментів ринку нерухомості є різною за регіонами – найбільшу кількість угод з купівлі та продажу об'єктів нерухомого майна на 10 000 постійного населення у 2017 році було укладено в Київській області – 114 та Києві – 108, найменше – у Луганській області – 19 (рис. 8).

Перспективним напрямом розвитку сучасного будівництва як основи формування якісних житлових умов більшості населення країни є енергоефективність, оскільки у житлових будинках витрачається близько 70 % теплової енергії та 80 % питної води від їх споживчого обсягу. Енергоефективність вирішує такі основні завдання: оптимізує вартість утримання житла завдяки раціональному використанню енергоресурсів, знижує рівень енергозалежності, сприяє утвердженню альтернативних джерел енергії, а головне – формує комфортні умови проживання. Через низькі теплоізоляційні характеристики будинків так званої масової забудови (майже третина житлового фонду) виникають втрати близько 40 % теплової енергії, у мережах тепlopостачання – до 25 %, що значно перевищує аналогічні показники більшості країн світу [17]. Найбільші втрати природного газу експерти пов'язують із втратами теплової енергії у споживача – до 30 %, під час передання теплової енергії – 25 %, у процесі виробництва на котельні – до 22 %. За результатами обстежень тепловтрати у будинках масової забудови становили: вікна – 16 %, стіни – 42 %, дах – 7 %, підвал – 5 %, повітрообмін – 30 %. Витрати палива на вироблення 1 Гкал тепла в комунальній теплоенергетиці країни становлять 160–180 кг у. п., у розвинутих країнах вони значно менші і знаходяться на рівні 145–150 кг [18]. На жаль, в Україні значна частка теплоенергетики комунальної власності (котельне обладнання і теплові мережі) вичерпала нормативний термін експлуатації.

Важливо зазначити, що у роки від здобуття незалежності в Україні неодноразово оновлювали норми теплового захисту житлових будинків. Зокрема, у 1993 році (зміни у СНиП II-3-79) та у 2007 році з уведенням нових ДБН В.2.6-31:2006 «Конструкції будинків і споруд. Теплова ізоляція будівель», а також у 2017 році з ухваленням ДБН В.2.6-31:2016 [19]. Останні відповідають європейським вимогам, проте залишаються найнижчими серед цих країн. Зокрема, за новими стандартами в теплоізолюваному будинку припустимі втрати тепла крізь вікна на 12 %, крізь стіни – на 24 % нижчі порівняно з житловими будинками, введеними в експлуатацію до 1994 року. В країнах Західної Європи чинні норми щорічних витрат енергії у житловому фонді становлять близько 150–260 кВт·год/м<sup>2</sup>; країнах Скандинавії – 120–150 кВт·год/м<sup>2</sup> (60–80 кВт·год/м<sup>2</sup> – для енергоефективних будинків). Для країн Східної Європи, і в Україні, аналогічні показники становлять близько 250–400 кВт·год/м<sup>2</sup> [17]. Таким чином, низький рівень енергоефективності закладається ще на етапі житлового будівництва і потребує відповідних заходів, спрямованих на їхнє істотне скорочення.

У будь-якій європейській країні досягнутий рівень житлової енергоефективності залежить від результативності стандартизації цієї сфери. Розвинену й ефективну систему чинних стандартів і норм енергоефективного житлового будівництва створено у США, Швеції, Данії, Ірландії. Документами стратегічного значення передбачено широке використання альтернативних джерел енергії. Зокрема, Енергетичною стратегією Євросоюзу закріплено таке завдання як скорочення рівня споживання енергоносіїв на 20 % до 2020 р. на основі диверсифікації джерел енергії на користь альтернативних. Директивою Європейського парламенту (№ 2010/31/ЄС) визначено першочергові завдання, які зобов'язують забудовників під час модернізації житлового фонду істотно зменшувати енерговитрати (до 50 %) [20].

Для цілей стандартизації та регламентації різних аспектів енергозбереження у виробничій та житловій сферах в Україні сформовано відповідну нормативно-правову базу, представлену Законом України «Про енергозбереження» від 01.07.1994 № 75/94-ВР з відповідними змінами і доповненнями, Законом України «Про енергетичну ефективність будівель» від 22.06.2017 № 2118-VIII, а також системою чинних

державних стандартів та будівельних норм. Головні базові принципи енергоефективності у новому будівництві та модернізації житлового фонду почали реалізовувати з набуттям чинності ДБН В.2.6-31-2006 «Теплова ізоляція будівель» у 2007 році та їхнім підкріпленням ДСТУ Б А.2.2-8:2010 відповідним розділом «Енергоефективність» у проектах будівельної документації.

З грудня 2018 року в Україні набули чинності ДБН В.2.6-33:2018 «Конструкції зовнішніх стін з фасадною теплоізоляцією. Вимоги до проектування», які увідповіднено з європейськими вимогами та поширено на проектування зовнішніх стін із фасадною теплоізоляцією житлових споруд під час нового будівництва чи капітального ремонту. За експертними оцінками, їх уведення може забезпечити щорічну економію до 15 % теплової енергії та близько 3 млрд грн за умови модернізації щонайменше 3 % всіх будівель [16]. Отже, є підстави вважати, що з часом проблема енергоефективності житлового фонду країни буде вирішена і населення матиме змогу мешкати в комфортних житлових умовах. Цьому сприятимуть також державні програми з енергоефективності житлових приміщень для населення, які передбачають кредитування і часткову компенсацію витрат на утеплення, установлення приладів обліку тепла, ремонт систем теплопостачання, підготовку енергопаспортів для окремих житлових споруд.

**Висновки.** У будь-якій країні світу житлове будівництво є важливою сферою економічної діяльності та матеріальною основою формування житлових умов населення, від розвитку якої залежать не лише основні якісні параметри житлових споруд, рівень їхнього технічного оснащення та загальна комфортність, але й значною мірою потенціал здоров'я населення. Тривалий процес реформування та розвитку будівництва проходили усі європейські країни, використовуючи нові технології інвестування й стимулювання розвитку цієї сфери, об'єднуючи державну підтримку, механізм іпотечного кредитування та контрактні заощадження.

В Україні вплив розвитку будівництва на житлові умови населення має суперечливий характер, зокрема спостерігається неспівпадіння інтересів забудовників, інвесторів і майбутніх мешканців у частині поверховості будинків, загальної та житлової площі квартир, їхнього внутрішнього облаштування. Не виправданими є намагання забудовників мінімізувати власні витрати.

Очевидно, що в Україні недостатньо стимулювати розвиток будівництва на державному рівні, важливо створити умови для розвитку конкурентного середовища, запровадити дієві фінансово-кредитні механізми, спроможні забезпечити умови для купівлі житла широкими верствами населення. Вони мають спиратись на довіру до банківського сектору економіки та стимулювати розвиток фонду орендного житла, доступного для населення з низьким рівнем доходів.

Подальший напрям досліджень має бути пов'язаний із визначенням нових механізмів формування сприятливих житлових умов населення та ефективного розвитку ринку житлової нерухомості у взаємозв'язку з процесами гармонізації інтересів усіх суб'єктів.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Брунко П. Фінансування енергоефективного будівництва // СХІД. Економічні науки. – 2016. – № 1 (141). – С. 5–13.
2. Черенько Л.М. Житлові умови населення України та вибір пріоритетних напрямів житлової політики // Демографія та соціальна економіка. – 2018. – № 1 (32). – С.126–139. – <https://doi.org/10.15407/dse2018.02.126>

3. Реут А.Г. Еволюція житлових умов під впливом соціальних змін // Демографія та соціальна економіка. – 2017. – № 3 (31). – С. 174–185. – <https://doi.org/10.15407/dse2017.03.174>
4. 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.
5. Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.uazakon.com/document/spart66/inx66774.htm> (дата звернення: 28.03.2019).
6. Плюси та мінуси сучасних технологій будівництва [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://stroyobzor.ua/news/89660.html> (дата звернення: 28.03.2019).
7. Капитальное строительство СССР: стат. Сб. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://istmat.info/node/25784> (дата звернення: 28.03.2019).
8. Прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 28.03.2019).
9. Житлове будівництво в Україні у 2000–2009 роках.: Стат. Сб. / Державна служба статистики України. – Київ, – 2010. – 91 с.
10. Житлове будівництво в Україні у 2010–2015 роках: Стат. Сб. / – Державна служба статистики України. – Київ, – 2016. – 72 с.
11. ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-88> (дата звернення: 28.03.2019).
12. Gifford R. The Consequences of Living in High-Rise Buildings *Architectural Science Review*, – 2007. – Vol. 50.1. – 16 p. – <https://doi.org/10.3763/asre.2007.5002>
13. Гнесь І.П. Вплив поверховості житла на здоров'я мешканців / Національний університет «Львівська політехніка». – Львів, 2013. – С. 67–79.
14. Житлове будівництво в Україні у 2012–2017 роках: Стат. Сб. / Державна служба статистики України. – Київ, 2018. – 64 с.
15. 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> (дата звернення: 28.03.2019).
16. Інформаційно-аналітичний портал нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [domik.ua](http://domik.ua) (дата звернення: 28.03.2019).
17. Волков В.П. Проблеми енергозбереження у житловому фонді [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [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) (дата звернення: 28.03.2019).
18. Галузева програма енергоефективності та енергозбереження у житлово-комунальному господарстві на 2010–2014 роки: наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства від 10.11.2009 № 352 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://normativ.com.ua/types/tdoc17772.php> (дата звернення: 28.03.2019).
19. ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2016/01/DBN-V.2.6-31-2016-Teplova-izolyatsiya-budivel.pdf> (дата звернення: 28.03.2019).
20. Директива 2010/31/ЄС Європейського парламенту і Ради від 19 травня 2010 року щодо енергетичної ефективності будівель [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://saee.gov.ua/documents/dyrektyva\\_2010\\_31.doc](http://saee.gov.ua/documents/dyrektyva_2010_31.doc) (дата звернення: 28.03.2019).

## REFERENCES

1. Brunko, P. (2016). Finansuvannia enerhoeffektyvnoho budivnytstva [Financing for energy-efficient construction]. *Ekonomichni nauky - Economic sciences*, 1 (141), 5-13 [in Ukrainian].
2. Cherenko, L.M. (2018). Zhytlovi umovy naseleння Ukrainy ta vybir prioritetnykh napriamiv 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. - <https://doi.org/10.15407/dse2018.02.126> [in Ukrainian].

3. Reut, A.G. (2017). Evoliutsiia zhytlovykh umov pid vplyvom sotsialnykh zmin [Evolution of housing conditions under the influence of social change]. *Demografiia ta sotsialna ekonomika - Demography and social economy*, 3(31), 174-185. - <https://doi.org/10.15407/dse2017.03.174> [in Ukrainian].
4. Marchenko, M.S. (2017). Shchodo pytannia implementatsii yevropeiskykh norm zabezpechennia sotsialnym zhytлом u pravi Ukrainy [On the Issue of Implementation of European Norms for Provision of Social Housing in the Law of Ukraine]. *Zbirnyk nauk prats KhNPU imeni H.S. Skovorody «Pravo» - Collection of Sciences works of KNPU named G.S. Skovorody*, 27, 107-111 [in Ukrainian].
5. *Pro zatverdzhennia Yedynoho klasyfikatora zhytlovykh budynkiv zalezho vid yakosti zhytla ta naiavnoho inzhenerneho obladnannia [On the approval of the Single Classifier of residential buildings, depending on the quality of housing and existing engineering equipment].*(n.d.). Retrieved from <http://www.uazakon.com/document/spart66/inx66774.htm> [in Ukrainian].
6. *Pliusy ta minusy suchasnykh tekhnologiiu budivnytstva [Pros and cons of modern construction technologies].* (n.d.). Retrieved from <http://stroyobzor.ua/news/89660.html> [in Ukrainian].
7. *Kapitalnoe stroitelstvo SSSR: stat. sbornyk [Capital construction of the USSR: stat. compilation].* (n.d.). Retrieved from <http://istmat.info/node/25784> [in Russian].
8. *Pryiniattia v ekspluatatsiiu zahalnoi ploshchi zhytla ta kilkist zbudovanykh kvartyr [Acceptance of the total living space and the number of built apartments].* (n.d.). Retrieved from <http://www.ukrstat.gov.ua/> [in Ukrainian].
9. *Zhytlove budivnytstvo v Ukraini u 2000-2009 rokakh [Housing construction in Ukraine in 2000-2009].* (2010). State Statistics Service of Ukraine. Kyiv [in Ukrainian].
10. *Zhytlove budivnytstvo v Ukraini u 2010-2015 rokakh [Housing construction in Ukraine in 2010-2015].* (2016). State Statistics Service of Ukraine. Kyiv [in Ukrainian].
11. *DBN V.1.1-7:2016 «Pozhezhna bezpeka ob'ektiv budivnytstva» [DBN V.1.1-7: 2016 Fire safety of construction projects].* (2016). Retrieved from <http://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-88> [in Ukrainian].
12. Gifford Robert (2007). The Consequences of Living in High-Rise Buildings. *Architectural Science Review, Vol. 50*, 1. Retried from <https://doi.org/10.3763/asre.2007.5002>
13. Hnes, I.P. (2013). *Vplyv poverkhovosti zhytla na zdorovia meshkantsiv [Influence of the surface of housing on the health of residents].* Natsionalnyi universytet «Lvivska politekhnika» [in Ukrainian].
14. *Zhytlove budivnytstvo v Ukraini u 2012-2017 rokakh [Housing construction in Ukraine in 2012-2017].* (2018). State Statistics Service of Ukraine. Kyiv [in Ukrainian].
15. *Ytohy 2017 hoda: runok zhyloy nedvyzhymosty Kyeva [Results of 2017: Kiev residential real estate market].* (n.d.). Retrieved from <http://abcnews.com.ua/ru/analytics/itogi-2017-goda-rynok-zhiloi-nedvizhimosti-kieva> [in Russian].
16. *Informatsiino-analitychnyi portal nerukhomosti [Information and analytical portal of real estate].* (n.d.). Retrieved from <http://domik.ua> [in Ukrainian].
17. Volkov, V.P. (n.d.). *Problemy enerhozberezhennia u zhytlovomu fondi [Problems of energy saving in a housing stock].* Retrieved from [http://www.irbis-nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbu/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-nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbu/cgiirbis_64.exe?C21COM=2-&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/ecvu_2013_20(1)_18.pdf) [in Ukrainian].
18. *Haluzeva prohrama enerhoefektyvnosti ta enerhozberezhennia u zhytlovo-komunalnomu hospodarstvi na 2010-2014 roky [Sectoral program of energy efficiency and energy saving in housing and communal services for 2010-2014].* (n.d.). Retrieved from <http://normativ.com.ua/types/tdoc17772.php> [in Ukrainian].
19. *DBN V.2.6-31:2016 «Teplova izolyatsiia budivel» [DBN V.2.6-31: 2016 «Thermal insulation of buildings»].* (2016). Retrieved from <http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2016/01/DBN-V.2.6-31-2016-Teplova-izolyatsiya-budivel.pdf> [in Ukrainian].
20. *Dyrektyva 2010/31/Yes Yevropeiskoho parlamentu i Rady shchodo enerhetychnoi efektyvnosti budivel [Directive 2010/31/EU of the European Parliament and Council on the energy performance of buildings].* (2010). Retrieved from [http://saee.gov.ua/documents/dyrektyva\\_2010\\_31.doc](http://saee.gov.ua/documents/dyrektyva_2010_31.doc) [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції журналу 02.05.2019.