



<https://doi.org/10.15407/dse2019.04.103>

УДК 316.334.55 : 316.42 (477)

JEL CLASSIFICATION: J11, J19

## Л.В. ГОЛОВКО

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: holovko\_lilia@ukr.net

ORCID 0000-0002-3372-764X

## МОДЕРНІЗАЦІЯ СІЛЬСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В УКРАЇНІ

*Метою статті є визначення сучасних тенденцій і нових підходів до покращення якості комунальних благ житла сільських поселень і використання полишеного мешканцями житлового фонду залежно від його стану та потреб населення. Визначено характерні особливості та сучасний стан сільського житлового фонду України. Означена асиметричність якості житлового фонду у міській та сільській місцевості. Обґрунтовано, що рівень забезпеченості житлом у сільській місцевості вищий ніж у міській, значну частину фонду складають будинки старої забудови, які потребують реконструкції та модернізації. Виявлено взаємозв'язок демографічного чинника та структурних змін сільського житлового фонду, значну роль в якому відіграють негативні процеси природного та механічного приросту населення. Це призводить до зростання кількості полишених мешканцями будинків, створюючи при цьому проблему збереження житлового фонду і потребу пошуку нових підходів до її вирішення з урахуванням суспільних трансформацій. Проаналізовано індикатори облаштування житлового фонду у сільській місцевості. Побудовано інтегральний індекс модернізації сільського житлового фонду, що вказує на збереження територіальних диспропорцій упродовж 2013–2017 рр. Оцінено кількісні та якісні показники житлових умов сільського населення, що визначають ступінь задоволення його соціальних потреб. Виявлено позитивні тенденції модернізації сільського житлового фонду в деяких регіонах України. Визначено пріоритетні напрями створення комфортного житлового середовища у сільських поселеннях залежно від стану житлового фонду та потреб населення. Основну увагу спрямовано на реконструкцію полишеного мешканцями житлового фонду з використанням екологічних технологій, адаптації нових стилів інтер'єру. Запропоновано нові підходи до використання полишеного мешканцями сільського житлового фонду у контексті викликів суспільства: приміщення нині закритих профтехучилищ для створення реабілітаційних, соціальних і молодіжних центрів; житлові полишені мешканцями будинки — для створення мережі соціального лофт-житла для малозабезпечених сімей, переселенців, потерпілих унаслідок техногенних чи природних ситуацій, тимчасового соціального житла для молодих спеціалістів; орендування садиб для застосування у сфері туризму, зокрема у розвитку туристичних кластерів, що є актуальним у формуванні тенденцій до зростання сільського туризму та урізноманітнення його видів.*

**Ключові слова:** сільський житловий фонд, сільське населення, сільська місцевість, сільські поселення, індикатори, модернізація, напрями.

© ГОЛОВКО Л.В., 2019

ISSN 2072-9480. Демографія та соціальна економіка, 2019, № 4 (38): 103–115

103

L. V. Holovko

PhD (Economics), Senior Research  
Ptoukha Institute for Demography and Social Studies  
of the National Academy of Sciences of Ukraine  
01032, Ukraine, Kyiv, Blvd Taras Shevchenko, 60  
E-mail: holovko\_lilia@ukr.net  
ORCID 0000-0002-3372-764X

## MODERNIZATION OF RURAL HOUSING STOCK IN UKRAINE

*The purpose of the article is to determine the current trends and new approaches to improving the quality of communal amenities of housing in rural settlements and the use of vacant housing stock, depending on its state and needs of the population. The characteristic features and the current state of the rural housing stock of Ukraine are determined. Asymmetric of the housing stock quality in urban and rural areas is indicated. The level of housing provision in rural areas is in general, higher than in urban areas, but a significant part of these funds made up of old buildings that require renovation and modernization. The interrelation between the demographic factor and structural changes in rural housing stock is revealed. A significant role in the negative processes of natural and mechanical growth of the population, which leads to an increase in the number of vacant houses, while creating the problem of maintaining the housing stock and the need to find new approaches to its solution, taking into account social transformations. The indicators of housing stock arrangement in rural areas are analyzed. The integral index of the modernization of rural housing stock indicating the preservation of territorial disparities during 2013–2017 is determined. The estimation of quantitative and qualitative indices of housing conditions of the rural population determining the degree of satisfaction of its social needs is given. Positive tendencies of rural housing stock modernization in some regions of Ukraine are revealed. The priority directions of creating a comfortable housing environment in rural settlements depending on the state of the housing stock and the needs of the population are determined. In particular, the main focus is on the reconstruction of a vacant housing stock with the use of environmental technologies, the adaptation of new interior styles. New approaches to the use of vacant rural housing stock in the context of the challenges of society are proposed: the premises of former vocational schools for the creation of rehabilitation, social and youth centers; vacant residential buildings – to create a network of social loft housing for low-income families, migrants, victims of technogenic or natural situations, as temporary social housing for young professionals; Renting farmsteads as a means of accommodation in the field tourism, in particular in the development of tourist clusters, which is relevant in shaping the trends for the growth of rural tourism and its types.*

**Keywords:** rural housing stock, rural population, countryside, rural settlements, indicators, modernization, directions.

Л.В. Головка

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: holovko\_lilia@ukr.net  
ORCID 0000-0002-3372-764X

## МОДЕРНИЗАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В УКРАИНЕ

*Цель статьи – определение современных тенденций и новых подходов к улучшению качества коммунальных благ жилья сельских поселений и использования жилищного фонда, оставленного жильцами, в зависимости от его состояния и потребностей населения. Определены характерные особенности и современное состояние сельского жилищного фонда Украины. Показана асимметричность качества жилищного фонда в городской и сельской местности. Обосновано, что уровень обеспеченности жильем в сельской местности выше, чем в городской, значительную часть фонда составляют дома старой застройки, нуждающиеся в реконструкции и модернизации. Определена взаимосвязь демографического фактора и структурных изменений сельского жилищного фонда, значительную роль в котором играют негативные процессы естественного и механического прироста населения. Это приводит к росту количества домов, оставленных жильцами, создает проблему сохранения жилищного фонда и необходи-*

мость поиска новых подходов к ее решению с учетом общественных трансформаций. Проанализированы индикаторы обустройства жилищного фонда в сельской местности. Построен интегральный индекс модернизации сельского жилищного фонда, который указывает на сохранение территориальных диспропорций в 2013–2017 гг. Оценены количественные и качественные показатели жилищных условий сельского населения, определяющие степень удовлетворения его социальных потребностей. Выявлены положительные тенденции модернизации сельского жилищного фонда в некоторых регионах Украины. Определены приоритетные направления создания комфортной жилой среды в сельских поселениях в зависимости от состояния жилищного фонда и потребностей населения. Основное внимание направлено на реконструкцию оставленного жильцами жилищного фонда с использованием экологических технологий, адаптации новых стилей интерьера. Предложены новые подходы к использованию оставленного жильцами сельского жилищного фонда в контексте вызовов общества: помещения закрытых профтехучилищ для создания реабилитационных, социальных и молодежных центров; пустующие жилые дома – для создания сети социального лофт-жилья для малоимущих семей, переселенцев, пострадавших в результате техногенных или природных ситуаций, временного социального жилья для молодых специалистов; аренды усадеб для целей туризма, в частности в развитии туристических кластеров, что актуально для формирования тенденций роста сельского туризма и различных его видов.

**Ключевые слова:** сельский жилой фонд, сельское население, сельская местность, сельские поселения, индикаторы, модернизация, направления.

**Постановка проблеми.** Взаємозалежність матеріальної забезпеченості селян, рівня їхньої зайнятості, місця знаходження поселень та їх соціально-економічного розвитку обумовлює особливості формування сучасного сільського житлового фонду, формує оцінку кількісних та якісних показників житлових умов сільського населення, зокрема комфортність житла, облаштування його комунальними зручностями.

Трансформаційні зміни покращення якісних індикаторів умов проживання сільського населення відбулись упродовж 2000–2017 рр. Однак, загалом сільській житловий фонд України є застарілим і потребує оновлення. Зростанню привабливості сільських територій сприяє модернізація наявного житла та побудова нового. Тому необхідно створити систему нових підходів у будівництві та реконструкції житла відповідно до потреб і можливостей населення, використання значної частки садиб, полишених мешканцями.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Різномісність проблематики соціального розвитку сільських поселень привертає увагу багатьох вітчизняних науковців. Аспекти соціально-демографічного розвитку сільських поселень на національному та муніципальному рівні висвітлені у працях Е.М. Лібанової (E.M. Libanova), О.В. Макарової (O.V. Makarova), Т.А. Заяць (T.A. Zajats), В.М. Новікова (V.M. Novikov), О.Ф. Новікової (O.F. Noikova), В.Л. Жаховської (V.L. Zhakhovska) О.І. Дяконенко (O.I. Diakonenko) та ін. [1–3]. Компаративний аналіз кількісних та якісних показників розвитку житлового господарства та житлових умов населення в європейських країнах і в Україні здійснив О.П. Тищенко (O.P. Tyshchenko) [4]. Актуальні проблеми та економічну ефективність реконструкції житла в Україні та шляхи їх вирішення досліджував Г.І. Оніщук (G.I. Onishchuk) [5]. Комплексний аналіз кількісних та якісних складових умов проживання, зокрема у розрізі місцевості проживання населення здійснено В.В. Черніченком (V.V. Chernychenko) [6]. Комплексну оцінку бідності населення за житловими умовами викладено у працях В.С. Шишкіна (V.S. Shishkin) [7]. Попри значну дослідженість різних аспектів використання сільського житлового фонду, зміни демографічного складу сільського населення та поява нових викликів обумовлюють необхідність відповідних досліджень і тема залишається актуальною, а питання модернізації та пріоритетні напрями використання сільського житлового фонду, полишеного мешканцями, є нагальними для розвитку сільських поселень і збереження системи сільського розселення України.

**Новизна.** Досліджено сучасний стан сільського житлового фонду та визначено індикатори його облаштування. Обґрунтовано зміни рейтингів регіонів за інтегральним індексом модернізації сільського житлового фонду.

**Мета статті** – визначення сучасних тенденцій і нових підходів до покращення якості комунальних благ житла сільських поселень та використання житлового фонду полишеного мешканцями, залежно від його стану та потреб населення.

**Методи дослідження.** Методологія дослідження ґрунтується на застосуванні таких методів: статистичний – для формування динамічного ряду відповідних показників, індексний – для визначення рейтингу регіонів у контексті модернізації сільського житлового фонду; порівняльний, абстрактно-логічний – для визначення змін тенденцій у сільському житловому фонді упродовж досліджуваного періоду, для вивчення досвіду європейських країн у контексті визначення пріоритетних напрямів використання полишеного мешканцями житлового фонду.

**Виклад основного матеріалу.** Забезпечення житлом є першочерговою потребою життєвих благ, отримання яких є різним і залежить від місця проживання. Кількісні та якісні показники житлових умов визначають ступінь задоволення соціальних потреб і вирішення житлових проблем. Станом на 2018 р. 39,1 % загальної площі житлового фонду України розташовано у сільській місцевості.

Упродовж 2000–2017 рр. у динаміці формування житлового фонду України визначились характерні особливості. За збереження тенденцій зростання обсягу сільського житлового фонду на 3,2 % на відміну від міського, спостерігається уповільнення темпів нарощування житлового фонду у країні (табл. 1). Однією з причин незначного приросту житлової площі у сільській місцевості є скорочення чисельності населення внаслідок зменшення його природного та механічного відтворення.

За даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств, виконаного Держстатом України, рівень забезпеченості житлом в розрахунку на одну особу станом на 2018 р. у сільській місцевості вищий на 18 %, ніж у містах: у середньому на одного жителя 26,8 м<sup>2</sup> і 22,7 м<sup>2</sup> відповідно. Частка домогосподарств, житлова площа яких була нижчою за санітарну норму (13,65 м<sup>2</sup> на одну особу), складала 30,3 % у сільській місцевості проти 42,9 % у містах. У перенаселеному житлі мешкає майже

Таблиця 1. Сільський та міський житловий фонд України 2000–2017 рр.

Житловий фонд	2000	2003	2004	2005	2010	2014	2017	2017 до 2000, %
Загалом	1015,0	1035,7	1040,0	1046,4	1079,5	966,1	984,8	97,0
у середньому на одного жителя, м <sup>2</sup>	20,7	21,6	21,8	22,0	23,3	22,6	23,3	112,6
Міський	643,2	661,7	664,5	669,9	701,6	586,1	599,4	93,4
у середньому на одного жителя, м <sup>2</sup>	19,3	20,4	20,5	20,8	21,0	21,2	21,8	113,0
Сільський	371,8	374,0	375,5	376,5	377,9	378,0	385,4	103,2
у середньому на одного жителя, м <sup>2</sup>	23,5	24,0	24,4	24,6	25,0	25,4	25,6	108,9

Джерело: [8, с. 29, 108].

на 10 % менше сільського населення, ніж міського. Відповідно вищим є показник забезпеченості сільського населення окремими кімнатами в розрахунку на одну особу. Близько половини домогосподарств (42,7 %) мають житло з трьома кімнатами [9, с. 27]. Упродовж 2013–2017 рр. частка надходжень загальної площі житлових приміщень у житловий фонд у деяких регіонах зросла і становила, %: у Сумській області – 21,6, Дніпропетровській – 14,9, Миколаївській – 11,7 та Чернігівській – 11,2. Незважаючи на вказані вище позитивні показники, питання щодо ступеня завантаженості житлового фонду у сільській місцевості залишаються актуальними. Це передовсім стосується зниження якості житла, оскільки сформований нерівномірний розподіл сільського житлового фонду за періодами забудови.

Понад половину (50,6 %) сільського житлового фонду побудовано упродовж 1944–1970 рр. Незначну частку житла (5,3 %) збудовано у 1990-х роках і менше 3 % сільського житлового фонду – в 2000-х. Причинами гальмування темпів житлового будівництва у сільській місцевості протягом тривалого часу були суспільно-політичні та економічні трансформації: вкрай неефективна державна соціальна політика, що зумовила міграційний відтік сільського населення та від’ємні темпи його природного приросту.

У зв’язку з тим, що половина житлового фонду має застарілу структуру, посилення незбалансованості процесів економічного і соціального потенціалу населення (обмеженість фінансової спроможності селян, збільшення категорії осіб старше від працездатного віку) призвело до зменшення можливостей селян щодо покращення житлових умов, зростання рівня зношеності будинків. У більшості регіонів кількість ветхих і аварійних житлових будинків залишилась на рівні 2014 р., а у деяких сформувалась тенденція до зростання відповідних показників (табл. 2). Станом на 2018 р. майже 26 % домогосподарств мають житло, яке побудовано у 1940–1950-х 47,2 % – 1960–1970-х роках, 24,8 % – після 1980-х років [9, с. 31].

Наявність будівель старої забудови, погіршення житлових умов у них призводить до неповного використання та спустошення житлового фонду. Упродовж 1996–2014 рр. зросла на 2,2 % питома вага будинків, які використовують сезонно (2014 р. – 5,7 % від загальної кількості житлових будинків), при цьому на 8,1 % стало більше, будинків полишених мешканцями (2014 р. – 10,2 %).

Уповільнення темпів використання сільського житлового фонду призводить до пришвидшення процесів руйнування будівель, зростання обсягу коштів для їх реставрації за потреби, пошуку населенням привабливішого житла у інших поселеннях, а це і є однією з причин вимирання сіл.

Вагомими критеріями оцінки сільського житлового фонду є комфортність житла, яка характеризується оптимальною системою показників (рис. 1). Але формування сучасного ринку житла і невисокий рівень матеріального забезпечення домогосподарств обмежують можливості покращення житлових умов та зумовлюють асиметрію якості житлового фонду у міській та сільській місцевості.

За останні роки незначна позитивна динаміка обладнання сучасного житлового фонду комунальними зручностями відбувалась за рахунок збільшення частки житла, обладнаного природним газом, водогоном, гарячим водопостачанням, каналізацією.

Упродовж 2001–2017 рр. спостерігалася тенденція до поступового покращення якісних індикаторів умов проживання сільського населення. Проте ступінь забезпеченості більшістю видів благоустрою сільського житлового фонду відстає від

Таблиця 2. Якість житлового фонду у сільській місцевості, 2014 та 2018 рр.

Регіон	Всього житлових будинків, одиниць		Побудовані у 1944–1970 рр., % до загальної кількості будинків*	Ветхі				Аварійні			
	2014 *	2018		2014		2018		2014		2018	
				одиниць	%	одиниць	%	одиниць	%	одиниць	%
Україна	5904012	5819899	50,6	32558	0,6	35 629	0,6	11974	0,2	15 226	0,3
Вінницька	432685	430401	53	3737	0,9	4 038	0,9	1354	0,3	1 402	0,3
Волинська	178463	182028	51,8	681	0,4	671	0,4	169	0,1	169	0,1
Дніпропетровська	248900	248714	51,5	651	0,3	789	0,3	531	0,2	734	0,3
Донецька	189958	130202	53	3082	1,6	2 249	1,7	2048	1,1	1 359	1,0
Житомирська	268697	267119	53,8	1813	0,7	2 327	0,9	430	0,2	708	0,3
Закарпатська	235722	238177	35,6	312	0,1	310	0,1	92	0,0	87	0,0
Запорізька	183076	182354	48,8	200	0,1	228	0,1	265	0,1	334	0,2
Івано-Франківська	274240	281057	41,8	891	0,3	898	0,3	373	0,1	392	0,1
Київська	381565	394097	48,5	2608	0,7	2 654	0,7	561	0,1	755	0,2
Кіровоградська	185508	183645	52,6	3	0,0	3	0,0	1	0,0	-	-
Луганська	138732	94663	55	318	0,2	215	0,2	116	0,1	116	0,1
Львівська	347099	351998	44,6	643	0,2	801	0,2	361	0,1	459	0,1
Миколаївська	149034	148582	54,5	476	0,3	408	0,3	218	0,1	167	0,1
Одеська	313463	313600	43,3	2823	0,9	3 872	1,2	684	0,2	1 702	0,5
Полтавська	291316	290188	53,2	1711	0,6	2 533	0,9	689	0,2	1 323	0,5
Рівненська	206192	209785	45,8	1769	0,9	1 522	0,7	286	0,1	382	0,2
Сумська	193566	193015	55,5	2610	1,3	3 112	1,6	498	0,3	884	0,5



Продовження Таблиці 2

Регіон	Всього житлових будинків, одиниць		Побудовані у 1944—1970 рр., % до загальної кількості будинків*	Ветхі						Аварійні					
	2014 *	2018		2014		2018		2014		2018					
				одиниць	%	одиниць	%	одиниць	%	одиниць	%				
				одиниць	%	одиниць	%	одиниць	%	одиниць	%				
Тернопільська	229119	230465	49,8	798	0,3	857	0,4	646	0,3	756	0,3				
Харківська	237220	236108	55,3	1403	0,6	1 588	0,7	516	0,2	716	0,3				
Херсонська	151831	147479	44,9	681	0,4	869	0,6	327	0,2	446	0,3				
Хмельницька	294121	293619	56	1432	0,5	1 504	0,5	295	0,1	474	0,2				
Черкаська	307277	307330	57,1	2831	0,9	3 086	1,0	911	0,3	1 122	0,4				
Чернівецька	199040	200877	38,6	70	0,0	51	0,0	399	0,2	384	0,2				
Чернігівська	267188	264396	63,2	1315	0,5	1 044	0,4	204	0,1	355	0,1				

Примітка: \* станом на 1 січня 2014 року.  
Джерело: [10, с. 5, 91, 94; 9, с.85, 91; 11, с. 79].



Рис. 1. Індикатори облаштування житлового фонду у сільській місцевості

Джерело: складено автором.

аналогічних міських показників у середньому більше як удвічі. Причиною цього є принцип надання комунальних послуг сільському населенню сільськими підприємствами та сільрадами, яким хронічно бракує обігових коштів для поліпшення комфортності житла мешканців сіл, або ці послуги є надто дорогими для селян.

Станом на 2018 р. у сільській місцевості України водопроводом обладнано 31,5 % житла, гарячим водопостачанням – 19,1 %, каналізацією – 27,7 %, природним газом – 53,8 % [9, с. 43].

Значна частина сільського житлового фонду не має елементарних складових комфортності. Про це свідчить показник частки населення, сільських домогосподарств, позбавлених житла у нормальному стані – 12,2 %, без водогону у житлі – 35,1 %, без ванної або душової кімнати всередині житла – 37,7 %, без туалету зі зливом усередині житла – 45,7 % [12, с. 22].

Нині нагальною є потреба пошуку нових підходів до покращення якості комунальних благ житла у сільських поселеннях залежно від стану житлового фонду та потреб населення. Модернізація сільського житлового фонду є одним із пріоритетів збереження сільських поселень, сталого розвитку сільських територій. Вагома роль у цьому контексті належить фінансовій підтримці з боку держави з урахуванням регіональної оцінки.

Тому автором системно проаналізовано названі показники за 2013–2017 рр. На основі методу попарних порівнянь із застосуванням вагових коефіцієнтів показників здійснено ранжування регіонів за індексом модернізації сільського житлового фонду. Завдяки аналізу первинних показників та характеру їхнього впливу визначено чинники, які зумовили зміни у житловому фонді.

Якщо шкалу значень інтегрального індексу модернізації сільського житлового фонду поділити на п'ять груп, від мінімального значення, встановленого у досліджуваному періоді (<0,325), до максимального (0,901), то регіони України розподіляться



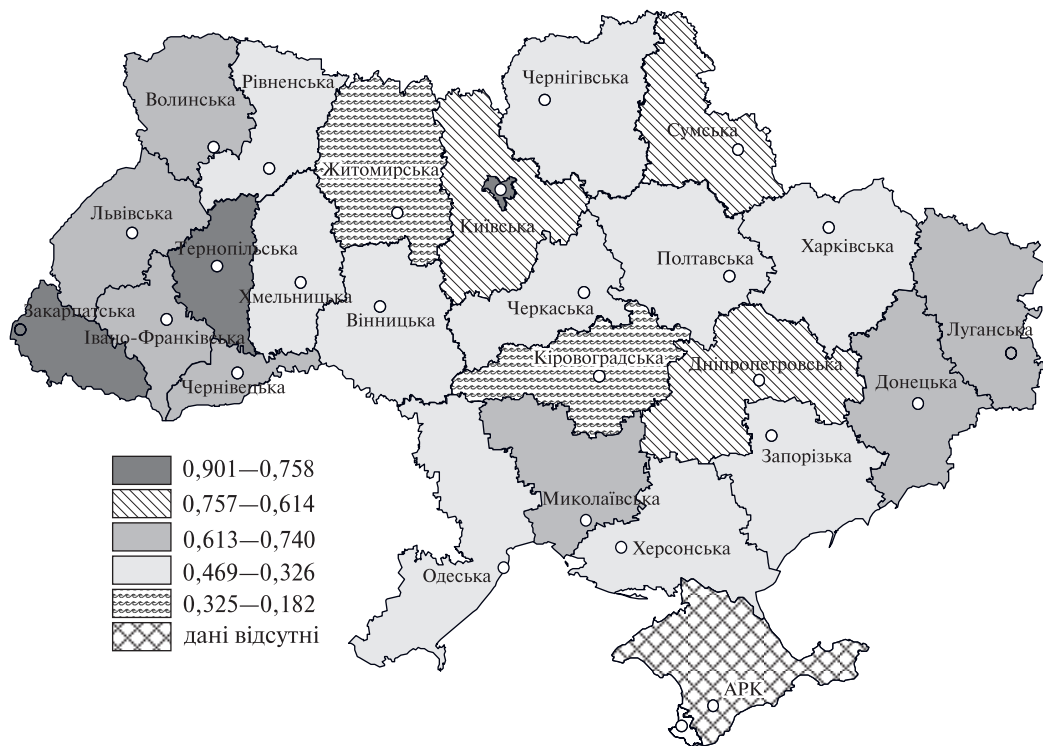


Рис. 2. Індекс модернізації сільського житлового фонду у регіонах України, 2017 р.

Джерело: розраховано за даними Державної служби статистики України.

таким чином: у 2013 р. аутсайдерами були шість регіонів; провідну позицію посів один регіон; у 2017 р. у групу лідерів увійшли два регіони, при чому один із них зберігав провідні позиції упродовж усього досліджуваного періоду; до групи аутсайдерів увійшло три області. Більшість регіонів України мають середній рівень модернізації житлового фонду (рис. 2).

Важливою особливістю облаштування житлового фонду є збереження територіальних диспропорцій. Абсолютними лідерами за рівнем модернізації житлового фонду у сільській місцевості є Закарпатська та Тернопільська області. Упродовж 2013–2017 рр. у Закарпатській області більш як на 10 % зросла питома вага будинків, обладнаних водопроводом та каналізацією. Тернопільська область посідає друге місце за питомою вагою (75,8 %) будинків, обладнаних природним газом. Станом на 2017 р. питома вага вибулого житлового фонду у сільській місцевості згаданих областей становить 0,03 і 0,71 % відповідно. Покращенню житлово-побутових умов сільського населення цих областей сприяє вирівнювання доходів за рахунок зовнішньої трудової міграції.

Загалом сільській житловий фонд України є застарілим і потребує оновлення. Зростанню привабливості сільських територій сприяє модернізація наявного житла та побудова нового. Потребує опрацювання система нових підходів у будівництві житла відповідно до потреб і можливостей населення, використання значної частки садиб, що полишені мешканцями.

Пріоритетним напрямом житлового фонду, полишеного мешканцями, є створення молодіжних центрів, реабілітаційних наркологічних центрів для нарко- та алкозалежних, соціальних центрів для малозабезпечених, центрів соціально-психологічної допомоги для воїнів із зони проведення операції об'єднаних сил. Ресурсною базою для створення центрів є приміщення закритих нині профтехучилищ. Розширення мережі даних закладів сприятиме усуненню загроз гуманітарних криз. Значущу роль у вирішенні цього питання відіграє участь благодійних фондів. Зокрема, під егідою благодійного фонду *Caritas-Spes* відкрито реабілітаційні наркологічні центри у с. Зарічани Житомирської області та у селищі Залісці на Хмельниччині. Завдяки функціонуванню соціальних центрів для малозабезпечених реалізуються проекти для задоволення їхніх потреб.

На думку І.І. Куліша, доцільно було б дослідити можливості держави викупувати у населення або територіальних громад сільських населених пунктів полишені мешканцями будинки та пропонувати їх на умовах здешевленої іпотеки сім'ям чи окремим особам, у т. ч. біженцям, що гостро потребують покращення житлових умов і згодні переїхати у сільську місцевість для проживання й роботи [2, с. 144].

Активізація внутрішнього туризму, зокрема сільського зеленого туризму, створює передумови до використання полишених садиб як об'єктів розміщення. Це допоможе змінити статус безлюдних сіл на поселення рекреаційної спеціалізації, екопоселення, що є актуальним у контексті розвитку туристичних кластерів. Території, через які доцільно прокладати екологічні стежки та туристичні маршрути, повинні мати й належним чином облаштовані для розташування туристів населені пункти.

Особливо це актуально на шляху до євроінтеграції. Одним із критеріїв, яким має відповідати країна-кандидат на вступ до ЄС, є наявність 15 % спеціальних природоохоронних територій. Станом на 2018 р. частка фактичної площі природно-заповідного фонду України становить 6,6 %. Створення природних парків поблизу сіл дає можливість не тільки забезпечити використання полишеного мешканцями житлового фонду, а й вирішити соціальні проблеми місцевого населення шляхом створення нових робочих місць.

У контексті децентралізації територіальні громади можуть виділити кошти для реконструкції будівель відповідно до чинного законодавства. Виконання робіт з утеплення та облицювання зовнішніх стін будинків, заміни вікон тощо, забезпечить вирішення проблем енергозбереження і тривалішого використання сільського житлового фонду, зокрема влітку і у міжсезоння.

У провідних європейських країнах популяризується індивідуальне будівництво у сільській місцевості з використанням «зелених» технологій. Пріоритетним стає максимально ефективно використання енергетичних, водних та інших ресурсів, зменшення негативного впливу на навколишнє середовище, створення екологічно чистого середовища в будівлі для забезпечення оптимальної життєдіяльності людини.

Актуальності набуває започаткована Інститутом пасивного будинку (*Passive House Institute, PHI*, Німеччина, м. Дармштадт), концепція Пасивного будинку (*Passive House*) у рамках якої 1991 р. побудовано перший будинок. У пасивному будинку тепловий комфорт досягається переважно пасивними заходами – посиленою зовнішньою ізоляцією огорожувальних конструкцій, рекуперацією тепла, пасивним використанням сонячної енергії та внутрішніх джерел тепла. Концепція передбачає заощадження на одній із двох систем – опалювальній чи вентиляційній. Цього можна досягти шляхом установлення, наприклад, тільки системи витяжної вентиляції, тоді будівля буде енергоощадним будинком зі звичайним опаленням [13].

Стратегія використання таких будівель передбачає такі переваги: у літній період всередині приміщення зберігається прохолода, саме за рахунок хорошої ізоляції, що має особливе значення в умовах загального потепління; за допомогою інноваційного інженерного обладнання будинку виробляється стільки енергії, скільки необхідно для споживання його мешканцям. *PHI* розробив Пакет планування Пасивних будинків. У межах програми розробляється проект будинку згідно з визначеними споживачем критеріями і з можливістю усунення недоліків під час проектування. Головною особливістю пасивного будинку є зниження розробниками його вартості більш як уполовину з моменту появи першого такого будинку. Тепер, за розрахунками *PHI*, вартість такого будинку лише на 10 % більша за вартість звичайного.

Важливою прерогативою німецького досвіду щодо реконструкції будинків є ефективна і дієва державна політика зниження енергоспоживання, згідно з концепцією якої власники житла отримують податкові пільги в розмірі 20 % і банківські кредити з низькою відсотковою ставкою [14].

Важливим фактором покращення умов життя у сільських поселеннях є впровадження процесу децентралізації та подальші напрями виконання завдань реформи. У розбудові територіальних громад вагому роль відіграє диференціація регіонів України за рівнем благоустрою та житлового фонду зокрема, що сприятиме удосконаленню механізмів державного управління соціально-економічним розвитком як відповідних територій, так і сільських поселень.

**Висновки.** Погіршення кількісних та якісних показників житлових умов не задовольняє соціальні потреби, підсилює міграційний відтік, особливо молоді, і підвищує ризик зменшення загальної кількості сільського населення. Значна частина домогосподарств через брак коштів не можуть самостійно поліпшити власні житлові умови, тому змушені жити у аварійних будинках. Житлові будинки віком понад 50 років потребують термінової модернізації, оновлення техніко-експлуатаційного стану. Збереження тенденцій фізичного зносу житлових будинків призводить до неповного використання житлового фонду. Покращити цю ситуацію можна шляхом активного упровадження децентралізації за підтримки держави у здійсненні ефективної житлової політики. Реалізація проектів центрального водопостачання, газифікації сільських поселень у наявних ОТГ дає більші можливості власникам домогосподарств поліпшити комфортність житла, і, відповідно, зменшити соціальну напруженість у суспільстві.

Житло є одною з головних складових життєвих потреб людини, тому покращення житлових умов у сільській місцевості має стати потужним стимулятором розвитку ОТГ, що водночас забезпечить соціальну стабільність суспільства. Пріоритетними напрямами модернізації та реконструкції полишеного мешканцями сільського житлового фонду є: створення соціального лофт-житла для малозабезпечених сімей, переселенців, потерпілих унаслідок техногенних чи природних ситуацій; орендування садиб як засобів для розміщення туристичних об'єктів у контексті розвитку туристичних кластерів і природно-заповідних територій; перебудова житла з використанням екологічних технологій; адаптація нових стилів інтер'єру для створення комфортного житлового середовища, зокрема тимчасового соціального житла для молодих спеціалістів.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Жаховська В.Л. Соціальний розвиток сільських поселень на основі муніципальної власності в умовах децентралізації // Демографія та соціальна економіка. – 2018. – № 2 (33). – С. 140–153. – <https://doi.org/10.15407/dse2018.02.140>
2. Куліш І.М. Особливості вирішення житлового питання в Україні // Регіональна економіка. – 2013. – № 1. – С. 138–145.
3. Заяць Т.А. Сільські поселення України: потенціал продуктивності // Розвиток економіки України під впливом економічних, соціальних, технологічних та екологічних трендів / [Т.А. Заяць, О.І. Дяконенко, Т.Г. Кравцова, В.С. Заяць], за ред. М.С. Пашкевич, Ж.К. Нестеренко; М-во освіти і науки України, Запор. нац. техн. ун-т, Нац. гірн. ун-т. – Дніпропетровськ: Вид. Нац. держ. ун-ту, 2015. – С. 221–229.
4. Тищенко О.П. Європейський підхід до розвитку житлового господарства: орієнтири для України // Актуальні проблеми економіки. – 2015. – № 3 (165). – С. 301–309.
5. Онищук Г.І. Реконструкція житла в Україні: досвід проблеми та шляхи їх вирішення // Научно-технический сборник. – 2004. – № 59. – С. 3–10.
6. Черніченко В.В. Житлові умови сільського населення в контексті формування соціальної політики // Демографія та соціальна економіка. – 2008. – № 1. – С. 53–62.
7. Шишкін В.С. Бідність населення України за житловими умовами // Демографія та соціальна економіка. – 2016. – № 1(26). – С. 51–63. – <https://doi.org/10.15407/dse2016.01.051>
8. Статистичний щорічник України за 2017 рік: стат. зб. / [відп. за вип. О.А. Вишневська]; Державна служба статистики України. – Київ, 2018. – 535 с.
9. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2018 році: стат. зб. / [відп. за вип. І.І. Осипова]; Державна служба статистики України. – Київ, 2018. – 86 с.
10. Житловий фонд України у 2013 році: стат. бюл. / [відп. за вип. І.В. Калачова]; Державна служба статистики України. – Київ, 2014. – 99 с.
11. Соціально-економічне становище сільських населених пунктів України: стат. зб. / [відп. за вип. О.О. Кармазіна]; Державна служба статистики України. – Київ, 2014. – 187 с.
12. Самооцінка домогосподарствами доступності окремих товарів та послуг у 2017 році (за даними вибіркового опитування домогосподарств у жовтні 2017 року): стат. зб. / [відп. за вип. І.І. Осипова]; Державна служба статистики України. – Київ, 2018. – 116 с.
13. PassivHaus: Пасивний Будинок [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://passivehouse-igua.com/passive-house/> (дата звернення: 18.01.2019).
14. Громова У. Енергозбереження – важливе завдання по збереженню природних ресурсів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://market.avianua.com/?p=4042> (дата звернення: 18.01.2019).

## REFERENCES

1. Zhakhovska, V.L. (2018). Sotsial'nyj rozvytok sil's'kykh poselen' na osnovi munitsypal'noi vlasnosti v umovakh detsentralizatsii [Social development of rural areas based on municipal property in decentralization conditions]. *Demohrafiia ta sotsial'na ekonomika - Demography and social economy*, 2, 140-153 [in Ukrainian].
2. Kulish, I.M. (2013). Osoblyvosti vyrishennia zhytlovoho pytannia v Ukraini [Features of the housing problem solution in Ukraine]. *Rehional'na ekonomika - Regional economy*, 1, 138-145 [in Ukrainian].
3. Zajats, T.A., Diakonenko, O.I., Kravtsova, T.H., & Zajats, V.S. (2015). Silski poseleння Ukrainy: potential produktyvnosti [Rural settlements of Ukraine: potential output]. *Rozvytok ekonomiky Ukrainy pid vplyvom ekonomichnykh, sotsialnykh, tekhnolohichnykh ta ekolohichnykh trendiv - The development of the Ukrainian economy under the influence of economic, social, technological and environmental trends*. M.S. Pashkevych, Zh.K. Nesterenko (Ed.). M-vo osvity i nauky Ukrainy. Zapor. nats. tekhn. un-t. Nats. hirn. un-t. Dnipropetrovs'k: NHU [in Ukrainian].
4. Tyschenko, O.P. (2015). Yevropejs'kyj pidkhid do rozvytku zhytlovoho hospodarstva: oriientyry dlia Ukrainy [European approach to housing development: benchmarks for Ukraine]. *Aktual'ni problemy ekonomiky - Actual problems of the economy*, 3 (165), 301-309 [in Ukrainian].

5. Onyschuk, H.I. (2004). Rekonstruktsiia zhytla v Ukraini: dosvid problemy ta shliakhy ikh vyrishennia [Reconstruction of housing in Ukraine: the experience of the problem and the ways of their solution]. *Nauchno-tekhnycheskyj sbornyk - Scientific and Technical Collection*, 59, 3-10 [in Ukrainian].
6. Chernichenko, V.V. (2008). Zhytlovi umovy sil's'koho naselennia v konteksti formuvannia sotsial'noi polityky [Housing conditions of the rural population in the context of the formation of social policy]. *Demohrafiia ta sotsial'na ekonomika - Demography and social economy*, 1, 53-62 [in Ukrainian].
7. Shyshkin, V.S. (2016). Bidnist' naselennia Ukrainy za zhytlovymy umovamy [Poverty of Ukraine's population under housing conditions]. *Demohrafiia ta sotsial'na ekonomika - Demography and social economy*, 1 (26), 51-63. - <https://doi.org/10.15407/dse2016.01.051> [in Ukrainian].
8. *Statystychnyj schorichnyk Ukrainy za 2017 rik : stat. zb. [Statistical Yearbook of Ukraine for 2017]* (2018). Kyiv: Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy [in Ukrainian].
9. *Sotsial'no-demohrafichni kharakterystyky domohospodarstv Ukrainy u 2018 rotsi: stat. zb. [Socio-demographic characteristics of Ukrainian households in 2018]*. (2018). Kyiv: Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy [in Ukrainian].
10. *Zhytlovyi fond Ukrainy u 2013 rotsi: Stat. biuletyn [Housing Fund of Ukraine in 2013: Statistical Bulletin]*. (2014). Kyiv: Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy [in Ukrainian].
11. *Sotsial'no-ekonomichne stanovyshche sil's'kykh naselenykh punktiv Ukrainy: stat. zb. [Socio-economic situation of rural settlements of Ukraine]*. (2014). Kyiv: Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy [in Ukrainian].
12. *Samootsinka domohospodarstvamy dostupnosti okremykh tovariv ta posluh u 2017 rotsi (za danymy vybirkovoho opytuvannia domohospodarstv u zhovtni 2017 roku) [Self-assessment by households of the availability of certain goods and services in 2017 (according to a sample household survey in October 2017)]*. (2018). Kyiv: Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy [in Ukrainian].
13. *PassivHaus: Pasyvnyj Budynok* (2019). Retrieved from <http://passivehouse-igua.com/passive-house/> [in Ukrainian].
14. Hromova, U. (2015). *Enerhozberezhennia - vazhlyve zavdannia po zberezhenniui pryrodnykh resursiv. [Energy saving is an important task for the conservation of natural resources]*. Retrieved from <http://market.avianua.com/?p=4042> [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції журналу 26.06.2019.