

Cite: Kychko, I. I. (2021). Zhytlove budivnytstvo v Ukraini u konteksti urbanistychnykh ta demografichnykh zmin [Urban Processes in Ukraine in the Context of Housing and Demographic Change]. *Demohrafiia ta sotsialna ekonomika - Demography and Social Economy*, 3 (45), 155-168. <https://doi.org/10.15407/dse2021.03.155>



<https://doi.org/10.15407/dse2021.03.155>
УДК 911.375.1:[332.83:728.1(1-21)+314.114](477)
JEL CLASSIFICATION: L74

І. І. КИЧКО, д.е.н., проф., проф. кафедри управління персоналом та економіки праці
Національний університет «Чернігівська політехніка»
14035, Україна, м. Чернігів, вул. Шевченка, 95
E-mail: ira41215@ukr.net
ORCID: 0000-0002-1110-4177

ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО В УКРАЇНІ У КОНТЕКСТІ УРБАНІСТИЧНИХ ТА ДЕМОГРАФІЧНИХ ЗМІН

У статті обґрунтовано, що перебіг урбаністичних процесів, високий рівень смертності, міграції, диференціації доходів населення України впливають на житлове будівництво, житлову сферу, адже чисельність жителів міст скорочується повільніше, ніж жителів невеликих міст, сіл та селищ за рахунок меншого рівня природного скорочення населення міст та міграційного приросту, стимулюючи попит на житло у містах. Метою статті є систематизація чинників взаємовпливу житлового будівництва, демографічних процесів, нерівномірності заселення територій в Україні та обґрунтування коригуючих заходів житлової політики щодо запобігання негативних наслідків урбанізації. Побудована схема впливу процесів урбанізації, природного приросту населення, задоволення потреби в житлі на житлове будівництво. Проведене дослідження дало можливість зробити висновок, що при зниженні доходів населення зменшується обсяг продажу замських будинків, у новобудовах більшим попитом починають користуватись квартири-студії, та одно-двокімнатні квартири. У процесі використання методу анкетування обґрунтовано, що рівень задоволення потреб (у тому числі потреб у житлі) у сільській місцевості значно менший ніж в місті. Визначено, що забезпечення потреби в житлі передбачає вирішення таких завдань: нарощування обсягів житлового будівництва, скорочення аварійного житлового фонду, проведення якісного капітального ремонту житла, розвиток ринку іпотеки та ринку оренди житла тощо. Запропоновані заходи стимулювання житлового будівництва та ремонту житла розглядаються як коригуючий чинник вирівнювання заселення територій в Україні з метою зниження екологічного навантаження на мегаполіси, міста, а також вирівнювання рівня щільності проживання населення в Україні. Аргументовано, що у межах програми соціальної відповідальності будівельного бізнесу доцільно стимулювати на рівні держави будівельні компанії ремонтувати аварійне житло із

встановленням нормативів окремо для сільських та міських територій з активним використанням організаційно-правових, фінансових інструментів державного стимулювання, надання державою субсидій забудовникам, які реалізують проєкти розвитку міських та сільських територій на відшкодування понесених витрат із ремонту, перепрофілювання аварійного житлового фонду.

Ключові слова: демографічні процеси, урбанізація, житлове будівництво, потреби в житлі, населення, сільська місцевість.

Постановка проблеми. Відповідно до п. 11 Цілей сталого розвитку «Забезпечення відкритості, безпеки, життєстійкості міст і населених пунктів» передбачено: зробити більш доступним безпечне і недороге житло; зменшити негативний екологічний вплив міст, забезпечити розширення у довгостроковій перспективі масштабів екологічної стійкості урбанізації та сталого планування населених пунктів; підтримувати традиційні для України зв'язки (економічні, екологічні, соціальні) між міськими і сільськими районами [13]. Натомість проблема забезпечення житлом населення України не вирішена. Не враховані потреби населення міст та сіл у розвитку комунальної, соціальної інфраструктури. Відсутній взаємозв'язок між реалізацією державних, місцевих стратегій розвитку територій, рівнем заселення міст та сіл тощо [1, с. 28].

Як відомо, наслідками процесів урбанізації є збільшення мешканців міст у силу більш високого рівня зайнятості, рівня доходів, комфортних умов проживання, доступу до транспортної інфраструктури, культурних цінностей та ін. Процеси урбанізації мають і негативні наслідки, серед яких варто виділити збільшення екологічного навантаження (висока концентрація канцерогенних речовин у повітрі, генерування великої кількості відходів), високий попит на житло, що провокує спекулятивні ціни тощо.

Перебіг урбаністичних процесів, рівень смертності та народжуваності, високий рівень міграції, збільшення диференціації доходів населення України впливають на житлове будівництво, житлову сферу. З одного боку, збільшується пропозиція на вторинному ринку житла (особливо у невеликих містах та селах) у зв'язку зі скороченням населення, а з іншого — при купівлі житла у забудовників висуваються більш високі вимоги до підвищеного рівня комфортності, екологічності матеріалів, оригінальності планування житла, розвинутість інфраструктури (школи, дитячі садки, ігрові площадки, амбулаторії на території житлового комплексу). Висока вартість комунальних послуг є вагомим чинником збільшення попиту на малогабаритне, але комфортне житло.

Актуальність обраної теми. Низька ефективність та високий рівень зносу внутрішніх інженерних комунікацій функціонуючого житлового фонду, обмеженість можливостей для їх модернізації актуалізують питання ремонту. Нерівномірність розміщення житлових будівель та ділових споруд у містах та селах, недостатній розвиток соціальної, транспортної

інфраструктури (соціальна інфраструктура в сільській місцевості потребує значних фінансових та організаційних зрушень, а нові забудови в містах реалізуються без урахування можливостей транспортної інфраструктури) актуалізують питання інфраструктурного будівництва паралельно із житловим будівництвом. Усе це підвищує актуальність дослідження житлового будівництва з врахуванням урбаністичних тенденцій, демографічних чинників та поглиблення соціальної диференціації в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В. М. Новіков (Novikov) детально обґрунтував доцільність функціонування в Україні іпотечного кредитування житлового будівництва на ощадно-позикових принципах [9]. В. О. Омельчук (Omel'chuk) визначив пріоритети будівництва доступного житла. Простежено тенденції в житловому будівництві, на ринку нерухомості, забезпеченні житлових умов в Україні в працях В. С. Заяць (Zayats'), С. В. Полякової (Polyakova), Л. М. Черенко (Cheren'ko), В. С. Шишкіна (Shyshkin) та інших провідних учених Інституту демографії та соціальних досліджень ім. М. В. Птухи НАН України [3, 4]. У працях Ю. Л. Когатько (Kohat'ko) проведено дослідження потреб населення України з покращення житлових умов [7]. У той же час потребує уточнення можливість коригування урбаністичних та демографічних процесів через продуману житлову політику.

У зв'язку з цим **метою статті** є систематизація чинників взаємовпливу житлового будівництва, демографічних і урбаністичних процесів в Україні та обґрунтування коригуючих заходів житлової політики щодо запобігання негативним наслідкам урбанізації.

Новизна полягає у розробці наукових підходів, які розкривають житлове будівництво України як коригуючий чинник урбаністичних і демографічних процесів за рахунок урівноваження умов житлового будівництва у містах та селах.

Методи дослідження базуються на: системному підході для виявлення взаємозалежностей між рівнем задоволення потреби в житлі, рівнем доходу, урбаністичними процесами та житловим будівництвом; анкетуванні для визначення рівня задоволення потреб у житлі. Також використано графічний метод, метод аналізу, узагальнення, дедукції для дослідження обсягів житлового будівництва та розробки пропозицій щодо стимулювання житлового будівництва.

Виклад основного матеріалу. Рівень задоволення житлових потреб населення є важливим індикатором загальної якості життя. Умови проживання є обов'язковим компонентом матеріального добробуту і водночас проявом соціальної диференціації. Обмеженість доступу до житла уповільнює темпи економічного зростання, провокує соціальні та політичні конфлікти [5, с. 94].

На фоні загального скорочення населення України чисельність жителів міст скорочується повільніше, ніж жителів невеликих міст, сіл та селищ

за рахунок меншого рівня природного скорочення населення міст та міграційного приросту.

Як відомо, на рівень смертності впливають крім ендегенних факторів, зумовлюваних захворюваннями та природним старінням, й екзогенні, спричинені зовнішнім впливом на організм. Однією із екзогенних причин смертності є соціально-економічні (у тому числі житлові) умови життя, адже вони здатні викликати емоційні і фізіологічні зрушення в організмі.

Народжуваність — процес, який детермінується потребами людини, але на який також впливають соціально-економічні, зокрема житлові умови. Однією із причин кризи народжуваності в Україні є зменшення самої потреби в дітях. Для подолання демографічної кризи, підвищення рівня народжуваності крім покращення матеріального стану сімей необхідно: на рівні суспільної свідомості формувати потребу сім'ї мати більше однієї дитини; створити економічні умови для розширеного відтворення населення, підвищення потенційних можливостей молоді як найбільш продуктивної частини населення шляхом удосконалення зайнятості, освіти, медицини та ефективної міграційної й житлової політики.

Для визначення рівня задоволення потреб у житлі як ключової потреби фізичного існування було проведено опитування¹ жителів України різних областей, різного віку та освіти. З метою визначення числа респондентів для участі в анкетуванні оцінки складових потреб особистості, що забезпечує репрезентативність вибірки, використано формули математичної статистики [8, с. 361—364]:

$$n = \frac{N \cdot t^2 \cdot p \cdot q}{N \cdot \alpha^2 + t^2 \cdot p \cdot q} \quad (1)$$

де: n — обсяг вибірки; N — обсяг генеральної вибірки; p — імовірність здійснення події; q — імовірність нездійснення події; α — рівень значущості (гранична похибка вибірки, яка характеризує її точність $\alpha = 0,05$). Якщо рівень значущості прийняти $\alpha = 0,05$ (ймовірність отримання достовірних результатів опитування $p = 95\%$), то критичне значення розподілу Стьюдента буде становити $t = 1,96$. Величина добутку $p \cdot q = 0,25$, оскільки ймовірність здійснення події p невідоме, а також і здійснення, і нездійснення події є рівноможливим $p = q = 0,5$. Таким чином, за заданих умов дослідження обсяг вибірки, яка буде репрезентативною, повинна бути не менше ніж:

$$n = \frac{45600000 \cdot 1,96^2 \cdot 0,25}{45600000 \cdot 0,05^2 + 1,96^2 \cdot 0,25} \approx 384 \quad (2)$$

¹ Опитування жителів України щодо рівня задоволення особистих потреб проведено автором самостійно.

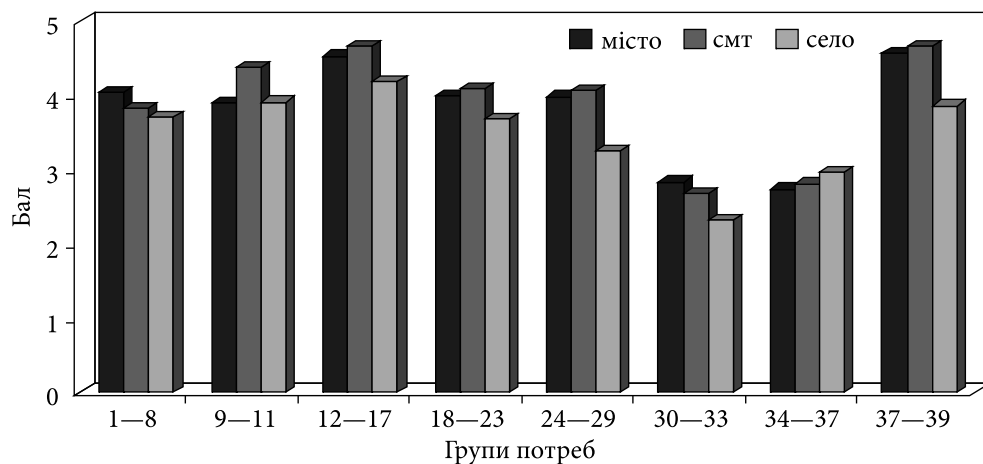


Рис. 1. Середньозважена оцінка груп потреб за місцем проживання респондентів
Джерело: розроблено автором.

Для участі в опитуванні всього було залучено 451 особу, які представляли різні верстви населення за такими ознаками: вік, стать, місце проживання, освіта, рівень доходів.

Оцінка результатів проводилась шляхом порівняння отриманих середньозважених оцінок за окремими потребами (пункти 1—39 анкети) та за групами потреб (потреби фізичного існування (пункти 1—8); сімейні потреби (9—11); соціально-комунікативні потреби (12—17); соціально-економічні потреби (18—23); духовно-інтелектуальні потреби (24—29); інституційні потреби (30—33); екологічні потреби (34—37); інформаційні потреби (37—39)). Для різних категорій опитаних у межах визначеної ознаки були встановлені такі групи: вік — 16—35 років та більше 35 років; стать — чоловіча, жіноча; місце проживання — місто, селище міського типу, село; освіта — середня, неповна вища, вища; рівень доходів — низький, середній, високий.

За результатами дослідження встановлено, що місце проживання є суттєвим чинником впливу на рівень задоволення потреб. У жителів сільської місцевості потреби фізичного існування, зокрема потреби в житлі задовольняються на значно нижчому рівні ніж у жителів міст, зокрема за рахунок: рівня комфортності житла (відсутності централізованого опалення, водопостачання та водовідведення, санвузлів тощо), якості (нині інколи і відсутності) транспортної інфраструктури, що ускладнює процес придбання товарів для задоволення потреб фізичного існування тощо (рис. 1).

Ефективність житлової політики оцінюється не тільки за мірою розв'язання безпосередньо проблеми забезпечення населення житлом, отримання доходу бізнес-структурами, зайнятими у житловому будівництві,

але і за мірою інтегрування політики у житловому будівництві до механізму економічного зростання.

У Національній доповіді «Українське суспільство: міграційний вимір», розробленій провідними фахівцями Інституту демографії та соціальних досліджень ім. М. В. Птухи НАН України, вірно констатується той факт, що «...спостерігається висока концентрація населення у міських агломераціях. ... Міграційне збільшення міського населення спричиняє зростання рівня техногенного забруднення, загострення транспортних та житлово-комунальних проблем і потреб у розгалуженні мережі інфраструктури переробки чи захоронення твердих промислових і побутових відходів. Територіальна соціально-економічна поляризація та розвиток агломерацій в Україні обумовили виникнення провідних просторових ареалів — метрополісів» (Київ (входить до складу світової метрополійної мережі), Харків, Одеса, Дніпро, Львів) [13, с. 17]. Відбувається послаблення функцій сіл, розташованих у межах транспортної доступності.

В. С. Шишкін серед чинників впливу на житлове будівництво слушно виділяє збільшення щільності проживання. Концентрація бізнес-структур у містах призводить до їх зростання. Укрупнення міст та формування міських агломерацій є причиною зростання цін на житло та землю. Збільшення щільності проживання призводить до урбанізації [15].

Урбанізаційні процеси спричиняють соціо-еколого-економічну неоднорідність у функціонуванні території, значні міграційні потоки сільських мешканців до міст і навпаки [10]. Чинниками урбанізації є наявність і доступність ресурсів, наявність високих зарплат і робочих місць, логістична доступність, кращі умови житлового масиву, наявність закладів соціального, освітнього й розважального характеру тощо.

В Україні різниться щільність міського і сільського населення (високий рівень в економічних центрах та прилеглих до них територій з високою господарською активністю та наднизькою у віддалених сільських поселеннях та малих містах) [13, с. 148]. За оцінками Світового банку, Міжнародного банку реконструкції та розвитку, переважна більшість міст України втрачає населення [12]. Вводиться в експлуатацію житлової площі в містах значно більше ніж в селах (рис. 2).

Співвідношення між обсягом споживчих та неспоживчих витрат залежить від доходу сім'ї. Чим він вищий, тим більшою є питома вага неспоживчих витрат. Якщо говорити про витрати на житло, то у 2010—2019 рр. вони зросли з 9,2 % до 14,6 % сукупних витрат домогосподарств за рахунок зростання витрат на оплату житлово-комунальних послуг, які за зазначений період зросли з 7,6 % до 13 %. Витрати на житло за 2010—2019 рр. залишились на рівні 1,3—1,6 % від сукупних витрат домогосподарств (рис. 3).

На макроекономічному рівні простежується прямий взаємозв'язок між доходами населення і обсягом продажів на первинному ринку житла. При

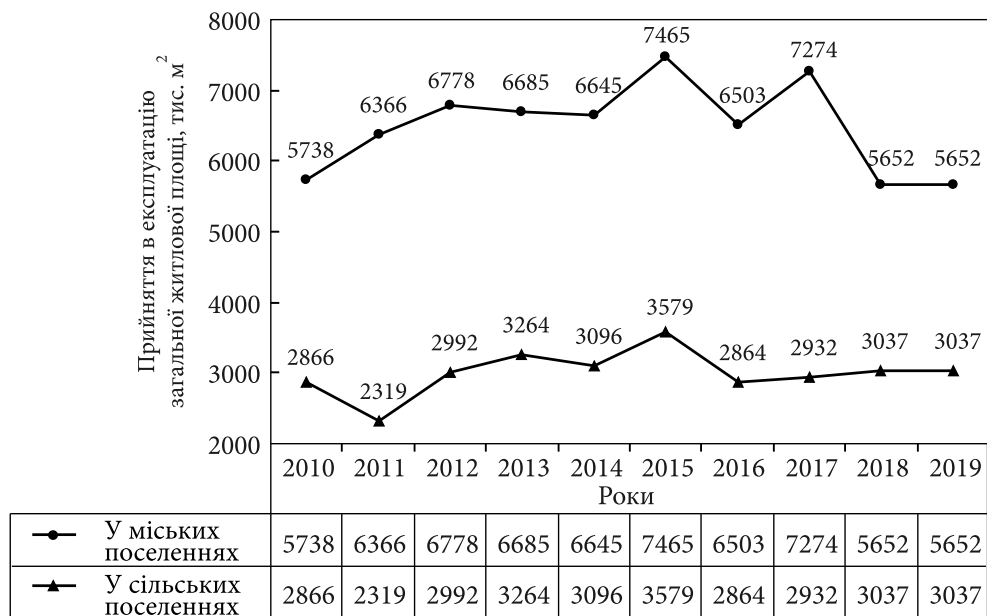


Рис. 2. Динаміка прийнятої в експлуатацію загальної житлової площі (тис. м²)
Джерело: побудовано автором за даними Держстату України [1].

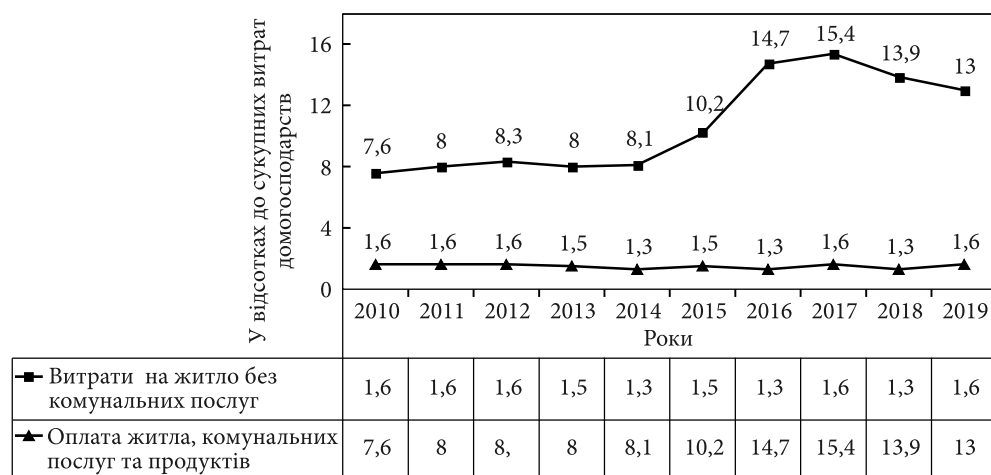


Рис. 3. Витрати на житло та комунальні послуги у структурі сукупних витрат домогосподарств
Джерело: побудовано автором за даними Держстату України [1].

зниженні доходів зменшується обсяг продажу замських будинків, у новобудовах найбільшим попитом користуються квартири-студії, та одно-двокімнатні квартири.

Вимирання сіл та малих міст, знелюднення українських чорноземів актуалізують дослідження процесів урбанізації перш за все у питанні створення соціально-економічних умов існування сіл та невеликих міст. Лише за активної державної політики можливо сформувавши мотиваційні механізми проживання у сільській місцевості. На першому місці стоїть проблема створення робочих місць у селах та малих містах, підвищення рівня комфорту при проживанні та наявність соціальної та транспортної інфраструктури.

При визначенні заходів стимулювання житлового будівництва потрібно враховувати як економічний, так і соціальний аспекти [6, с. 18]. Соціальний ефект полягає у задоволенні потреб населення у житлі, ліквідації різкої диференціації між заселенням міст і сіл, а економічний обумовлюється тим, що продукція житлового будівництва через дохід суб'єктів бізнесу у будівельній сфері, відтворення кваліфікованої робочої сили впливає на економічне зростання країни, її національне багатство.

Стимулювання житлового будівництва у невеликих містах та селах, помірний розмір оренди доцільно розглядати як один із чинників деурбанізаційних процесів (рис. 4).

Забезпечення потреби в житлі передбачає вирішення таких завдань: нарощування обсягів житлового будівництва, скорочення аварійного житлового фонду, проведення якісного капітального ремонту житла, розвиток ринку іпотеки та ринку оренди житла тощо. Для створення умов з метою підвищення обсягів житлового будівництва необхідно сприяти: доступності житла шляхом використання власних і позикових коштів при його купівлі, зокрема, знижуючи процентні ставки по іпотечних кредитах; дієвості механізму розвитку орендного житла та індивідуального житлового будівництва; модернізації виробничої бази та зниженню адміністративних бар'єрів у житловому будівництві.

Стосовно значення та перспектив використання іпотечних механізмів у стимулюванні житлового будівництва думки вчених різняться. Так, О. В. Омельчук стверджує, що вплив іпотеки на житлове будівництво незначний, адже в Україні сформувалась модель іпотеки, яка забезпечує попит на найбільш дороге житло з боку забезпечених верств населення [11, с. 137]. Як вірно зазначає В. М. Новіков, іпотека сприяє прискоренню будівництва житла і його доступності. «... Іпотечний кредит... — це інструмент і ресурс забезпечення сім'ї житлом, підвищення соціального статусу людини, демографічного відтворення» [9, с. 97].

Ринок оренди є альтернативою придбанню житла у власність, дає змогу більш гнучко підходити до вирішення житлового питання. Розвиток ринку орендного житла уможливіє підвищення рівня забезпеченості житлом для різних груп населення, сприяє доступності найму житла та підвищенню територіальної мобільності населення. Додаткова перевага



Рис. 4. Напрями житлового будівництва та ремонту житлового фонду в Україні в контексті демографічних змін та урбаністичних процесів

Джерело: розроблено автором.

розвинутого ринку такого житла полягає в тому, що подібний формат задовольнятиме потреби різних соціальних груп. Наявність на ринку оренди житла різного класу дає можливість сім'ям вибрати відповідне житло залежно від поточного доходу і досить швидко змінити його в разі будь-яких змін, наприклад, збільшення сім'ї, зміни рівня доходів. Спостерігається тенденція до скорочення середніх площ квартир.

Для зменшення кількості непридатних до життя житлових будинків у сільській місцевості та аварійного житлового фонду у містах планується реалізація таких заходів:

- встановлення чітких критеріїв визнання непридатності для життя будинків в силу їх аварійності, небезпечності для життя і здоров'я;
- розширення набору інструментів надання матеріальної (грошової допомоги) для відновлення аварійного житлового фонду чи проведення за згодою мешканців відселення із аварійних будинків;
- розробка комплексних програм розвитку міських і сільських територій. У межах програми соціальної відповідальності бізнесу варто стимулювати на рівні держави будівельні компанії ремонтувати аварійне житло зі встановленням нормативів окремо для сільських та міських територій. Доречним при цьому є використання організаційно-правових, фінансових інструментів державного стимулювання, надання державою субсидій забудовникам, які реалізують проекти розвитку міських та сільських територій, на відшкодування понесених витрат із ремонту, перепрофілювання аварійного житлового фонду.

Для капітального ремонту житлового фонду планується реалізація таких заходів:

- вдосконалення системи управління капітальним ремонтом та посилення системи контролю за реалізацією програми соціальної відповідальності бізнесу в частині капітального ремонту аварійних будинків у сільській місцевості та в містах;
- синхронізація термінів проведення робіт програми капітального і поточного ремонту з іншими програмами соціальної відповідальності будівельних компаній;
- синхронізація термінів капітального і поточного ремонту з іншими програмами підвищення якості середовища в рамках однієї території з метою формування комплексного підходу по ремонту та благоустрою сільських територій та мікрорайонів у містах.

Для розвитку інфраструктури планується реалізація заходів:

- відновлення соціальної інфраструктури у сільській місцевості;
- збільшення рівня оподаткування, зокрема розміру земельного податку, у містах для стимулювання перенесення виробничих, торгівельних, переробних підприємств у сільську місцевість. Різниця в оподаткуванні має бути співрозмірна із різницею в транспортних витратах між містом і селом;

- залучення до реалізації програм соціальної відповідальності бізнесу забудовників громадян, громадські організації.

Для розвитку підприємств будівельної галузі та для імпортозаміщення у будівництві передбачено такі заходи:

- стимулювання розвитку сучасних будівельних підприємств, підвищення прозорості ринку та рівня конкуренції серед організацій в галузі будівництва;

- проведення імпортозаміщення за рахунок проведення технологічного переозброєння та модернізації підприємств будівельної галузі;

- зниження імпорту, збільшення попиту на вітчизняну продукцію, стимулювання експортно орієнтованих виробництв будівельних матеріалів тощо.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Доступний розмір оренди, будівництво житла, соціальної та транспортної інфраструктури у невеликих містах та селах доцільно розглядати як один із чинників деурбанізаційних процесів. Пріоритетами у житловому будівництві у містах та селах має бути: нарощування обсягів житлового будівництва, скорочення аварійного житлового фонду, проведення якісного капітального ремонту житла, розвиток ринку іпотеки та ринку оренди житла тощо.

Діяльність будівельних компаній з будівництва житла у сільській місцевості доцільно розглядати як напрям соціальної відповідальності бізнесу. Житло в сільській місцевості необхідно будувати паралельно з будівництвом об'єктів соціальної інфраструктури та об'єктів промисловості.

ЛІТЕРАТУРА

1. Аналіз державних стратегічних документів України щодо врахування адаптованих для України Цілей Сталого Розвитку до 2030 року: Аналітична доповідь. Київ: Інститут суспільно-економічних досліджень, 2017. 84 с.
2. Державна служба статистики України. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ds/nas_rik/nas_u/nas_rik_u.html (дата звернення: 04.02.2021).
3. Житлові умови населення: чинники, сучасний стан і політика регулювання: Електронне вид. / Л. М. Черенько, С. В. Полякова, В. С. Шишкін, В. С. Заяць, Ю. Л. Когатько, О. А. Васильєв та ін.; НАН України, Ін-т демографії та соціальних досліджень ім. М. В. Птухи. К., 2020.
4. Заяць В. С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 2 (36). С. 137—151. <https://doi.org/10.15407/dse2019.02.137>
5. Кичко І. І. Методичні питання забезпечення потреби в житлі. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2012. № 4. С. 92—100.
6. Кичко І. І. Елементи системного підходу до управління та фінансування соціальної сфери. *Україна: аспекти праці*. 2006. № 2. С. 17—21.
7. Когатько Ю. Л. Поліпшення житлових умов населення України: оцінка, потреби. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 4 (38). С. 86—102. <https://doi.org/10.15407/dse2019.04.086>
8. Лапач С. Н., Чубенко А. В. Статистика в науке и бизнесе. Київ: МОРИОН, 2002. 639 с.

9. Новіков В. М. Удосконалення фінансування житлового будівництва. *Демографія та соціальна економіка*. 2018. № 3 (34). С. 86—99. <https://doi.org/10.15407/dse2018.03.086>
10. Обиход Г. О., Бойко В. В. Агломерації урборурального типу як форма сучасного світового процесу урбанізації: розвиток та екологічна безпека. URL: <http://ecos.kiev.ua/news/view/768> (дата звернення: 10.01.21).
11. Омельчук В.О. Регулювання ринку доступного житла в Україні: монографія. Київ: ТОВ Пан Тот, 2010. 192 с.
12. Світовий банк, Міжнародний банк реконструкції та розвитку: Україна. Огляд урбанізації, Звіт Світового банку № ACS15060, Вашингтон 2015. 218 с. URL: <https://city2030.org.ua/ua/document/ukraina-oglad-urbanizacii> (дата звернення: 10.01.21).
13. Українське суспільство: міграційний вимір: нац. доповідь / Інститут демографії та соціальних досліджень ім. М. В. Птухи НАН України. К., 2018. 396 с.
14. Цілі сталого розвитку. URL: <https://globalcompact.org.ua/pro-nas/tsili-stijkogo-rozvytku/> (дата звернення: 10.01.21).
15. Шишкін В. С. Демографічні фактори житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 1 (35). С. 152—164. <https://doi.org/10.15407/dse2019.01.152>

REFERENCES

1. Analiz derzhavnykh stratehichnykh dokumentiv Ukrainy shchodo vrakhuvannya adaptovanykh dlya Ukrainy Tsiley Staloho Rozvytku do 2030 roku: Analitychna dopovid' [Analysis of state strategic documents of Ukraine to take into account the Sustainable Development Goals for 2030 adapted to Ukraine: Analytical report] (2017). Kiev: Instytut suspil'no-ekonomichnykh doslidzhen'. 84 p. [in Ukrainian].
2. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy [State Statistics Service of Ukraine]. Retrieved from http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/ds/nas_rik/nas_u/nas_rik_u.html; [in Ukrainian].
3. Cheren'ko, L. M., Polyakova, S. V., Shyshkin, V. S., Zayats', V. S., Kohat'ko, Yu. L., & Vasyly'yev, O. A. et al. (2020). *Zhytlovi umovy naseleennya: chynnyky, suchasnyy stan i polityka rehulyuvannya* [Housing conditions of the population: factors, current state and regulatory policy]. NAN Ukrainy, Instytut demohrafiyi ta sotsial'nykh doslidzhen' im. M. V. Ptukhy. Electronic edition, Kiev [in Ukrainian].
4. Zayat's, V. S. (2019). *Rozvytok zhytloвого budivnytstva yak faktor formuvannya zhytlovykh umov naseleennya* [Development of housing construction as a factor in the formation of living conditions of the population]. *Demohrafiya ta sotsial'na polityka - Demography and social economy*, 2 (36), 137-151. <https://doi.org/10.15407/dse2019.02.137> [in Ukrainian].
5. Kychko, I. I. (2012). *Metodychni pytannya zabezpechennya potreby v zhytli* [Methodical issues of housing needs]. *Formuvannya rynkovykh vidnosyn v Ukraini - Formation of market relations in Ukraine*, 4, 92-100 [in Ukrainian].
6. Kychko, I. I. (2006). *Elementy systemnoho pidkhodu do upravlinnya ta finansuvannya sotsial'noyi sfery* [Elements of a systematic approach to the management and financing of the social sphere]. *Ukrayina: aspekty pratsi - Ukraine: aspects of work*, 2, 17-21 [in Ukrainian].
7. Kohat'ko, Yu. L. (2019). *Polipshennya zhytlovykh umov naseleennya Ukrainy: otsinka, potreby* [Improving the living conditions of the population of Ukraine: assessment, needs]. *Demohrafiya ta sotsial'na ekonomika - Demography and social economy*, 4 (38), 86-102. <https://doi.org/10.15407/dse2019.04.086> [in Ukrainian].

8. Lapach, S. N., & Chubenko, A. V. (2002). *Statistika v nauke i biznese* [Statistics in science and business]. Kiev: MORION. 639 p. [in Russian].
9. Novikov, V. M. (2018). *Udoskonalennya finansuvannya zhytlovoho budivnytstva* [Improving the financing of housing construction]. *Demohrafiya ta sotsial'na polityka - Demography and social economy*, 3 (34), 86-99. <https://doi.org/10.15407/dse2018.03.086> [in Ukrainian].
10. Obykhod, H. O., & Boyko, V. V. (2019). *Ahlomeratsiyi urborural'noho typu yak forma suchasnoho svitovoho protsesu urbanizatsiyi: rozvytok ta ekolohichna bezpeka* [Urban agglomerations as a form of modern world process of urbanization: development and ecological safety]. Retrieved from <http://ecos.kiev.ua/news/view/768> [in Ukrainian].
11. Omel'chuk, V. O. (2010). *Rehulyuvannya rynku dostupnoho zhytla v Ukrayini* [Regulation of the affordable housing market in Ukraine]. Kiev: TOV Pan Tot, 192 p. [in Ukrainian].
12. World Bank (2015). International Bank for Reconstruction and Development: Ukraine. Urbanization Review, World Bank Report no. ACS15060. Washington, 2015. 218 p. Retrieved from <https://city2030.org.ua/ua/document/ukraina-oglad-urbanizacii> [in Ukrainian].
13. Ukrayins'ke suspil'stvo: mihratsiynny vymir [Ukrainian society: migration dimension]: nat. report. *Instytut demohrafiyi ta sotsial'nykh doslidzhen' im. M. V. Ptukhy NAN Ukrayiny*. Kyiv, 2018, 396 p. [in Ukrainian].
14. Tsili staloho rozvytku [Sustainable development goals]. Retrieved from <https://globalcompact.org.ua/pro-nas/tsili-stijkogo-rozvytku/> [in Ukrainian].
15. Shyshkin, V. S. (2019). *Demohrafichni faktory zhytlovykh umov naseleennya* [Demographic factors of living conditions of the population]. *Demohrafiya ta sotsial'na ekonomika - Demography and social economy*, 1 (35), 152-164. <https://doi.org/10.15407/dse2019.01.152> [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції журналу 16.02.2021

I. I. Kychko, Dr. Sc. (Economics), Prof., Prof. of the Department of Personnel Management and Labor Economics of the National University "Chernihiv Polytechnic" 14035, Ukraine, Chernihiv, Shevchenko Str., 95
E-mail: ira41215@ukr.net
ORCID: 0000-0002-1110-4177

URBAN PROCESSES IN UKRAINE IN THE CONTEXT OF HOUSING AND DEMOGRAPHIC CHANGE

It is substantiated within the article that the course of urban processes, high level of mortality, migration, income differentiation of the population of Ukraine affects housing construction, housing sector, as the number of urban residents is declining more slowly than the number of residents of small cities, villages and settlements due to a lower level of natural population decline and migratory growth, stimulating the demand for housing in cities. The purpose of the article is to systematize the factors of interaction of housing construction, demographic and urban processes in Ukraine, and substantiate the corrective measures of housing policy to prevent the negative effects of urbanization. The scheme of the impact of the processes of urbanization, natural increase of the population of the need satisfaction for habitation on housing construction is developed. In the process of using the questionnaire method, it is substantiated that the level of satisfaction of needs (including housing needs) in rural areas is much lower than in the city. The study made it possible to conclude that with declining incomes of population, sales of country houses are declining; studio-apartments

and one-and two-bedroom apartments are beginning to be in greater demand in new buildings. It is determined that meeting the need for housing involves solving such tasks as: increasing the volume of housing construction, reducing the failing housing stock, carrying out quality overhaul of housing, development of the mortgage market and rental market, etc. Measures to stimulate housing construction and housing repair as a corrective factor in the equalization of urban processes in Ukraine in order to reduce the environmental burden on megapolis, cities, as well as equalizing the level of population density in Ukraine are developed. It is argued that within the program of social responsibility of construction business, it is advisable to stimulate construction companies, to repair failing housing at the state level with the establishment of standards individually for rural and urban areas with the active use of legal, financial instruments, state subsidies to developers, who implement projects on the development of urban and rural areas to reimburse the costs of repairs, redevelopment of failing housing.

Keywords: demographic processes, urbanization, housing construction, housing needs, population, rural areas.