

ОРГАНІЗАЦІЯ, УПРАВЛІННЯ ТА ЕКОНОМІКА В БУДІВНИЦТВІ

УДК 314.18; 332.82(477)

DOI 10.31649/2311-1429-2022-1-79-88

Т. В. Сердюк
В. Р. Сердюк

АКТУАЛЬНІСТЬ ЗРОСТАННЯ ОБСЯГІВ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ В УМОВАХ ДЕМОГРАФІЧНОЇ КРИЗИ

Вінницький національний технічний університет

В статті наведені результати дослідження причин депопуляції населення України та виявлений взаємозв'язок між змінами у демографічній ситуації країни та наявністю доступу до житла. Наведені прогнози ООН щодо змін чисельності населення пострадянських країн. Показано, що скорочення чисельності населення України протягом століття досягне 45%. За 30 років незалежності скорочення чисельності населення становить приблизно 10 млн. осіб. Виїжджає за межі країни сама активна частина жінок і чоловіків у віці 25-35 років. Катастрофічність ситуації полягає в перевищенні смертності над народжуваністю більше ніж в 2 рази і суттєве зменшенні народжуваності. Україна є лідером депопуляції населення серед європейських і пострадянських країн. З карти України за чисельністю населення щорічно «зникає» середній обласний центр.

Приведено порівняльний аналіз будівництва житла в Україні та інших пострадянських країнах. Україна за 30 років незалежності так і не досягла показників загальних обсягів будівництва житла 1990 року. Відносні обсяги будівництва житла (m^2 / люд. в рік) в Україні в кілька разів менші за рівень цього показника в сусідніх країнах. Через відсутність доступу до житла більше 60% молоді у віці 18-34 роки вимушені проживати з батьками. Надмірно висока ставка кредитних ресурсів та низький рівень заробітної плати суттєво ускладнюють доступ до житла і приводять до надмірної міграції населення за межі країни. Відсутність реальних заходів щодо змін негативного тренду скорочення чисельності населення створюють проблеми приводить до незворотних втрат населення. Запропоновано реалізацію низки заходів, які сприятимуть зростанню будівництва житла, що матиме позитивний вплив на демографічні процеси в країні.

Ключові слова: будівництво житла депопуляція населення, житлові умови, доступність житла.

Вступ

Без підвищення доступності житла для населення, особливо для молодих сімей, не можливо покращення демографічної ситуації в Україні. Демографи вважають, що житлова проблема є однією з основних перешкод на шляху створення та збереження молодих сімей, популяції населення. Протягом останніх двадцяти років за даними статистичних органів в Україні відносні обсяги будівництва житла (m^2 / люд. в рік) були в 2,5–3 рази менші ніж в Казахстані, РФ, Білорусії, або в 4–5 раз нижче міжнародних стандартів.

Низька платоспроможність населення, високий рівень інфляції та вартість кредитних ресурсів унеможливило іпотечне кредитування. В умовах відсутності наближення балансу попиту і пропозиції житла ціни на нього зростають. Молоді люди не мають можливості накопичити початковий внесок та гарантовано щомісячно сплачувати кредит. Цілком очевидно, що для підвищення народжуваності надзвичайно важлива роль покладається у тому числі на наявність власного або доступного орендного житла. Наслідками такої ситуації став високий рівень міграції та депопуляції населення країни.

Чисельність постійного населення України в 1992 році становила 51,7 млн. осіб, а на 1 січня 2021 року – 41,59 млн. осіб. Річне зменшення чисельності населення за 2019 рік становило мінус 250,8 тис. осіб, за 2018 р. – мінус 233,2 тис. осіб. Протягом року країна втрачає середній за чисельністю населення «обласний центр».

У 2020 році Україна щомісяця втрачала на 5,3 тис. жителів більше, ніж у 2019 р [2]. В 2020 році відношення кількості померлих до кількості народжених перевищило 2 рази (2,1 раза). На 100 померлих у 2020 р. припадало 48 новонароджених. Стрімке перевищення чисельності померлих осіб над чисельністю народжених несе основну загрозу національній безпеці країни. Україна на сьогодні входить до 30 найстаріших країн світу. При цьому має місце досить висока передчасна смертність. Демографи констатують, що з трьох юнаків, які доживають до 15 років, 1 не доживає до пенсійного віку[3].

Мета роботи. Дослідження сучасних тенденцій зменшення чисельності населення на фоні низької доступності житла, як одного з важливих чинників створення сучасної молоді сім'ї та розробка рекомендацій реалізації організаційно-економічних заходів зростання обсягів будівництва житла.

Виклад основного матеріалу дослідження. Зниження народжуваності в Україні не пов'язане з небажанням української жінки продовжувати свій рід, а пояснюється відомими основними причинами: економічним добробутом, доступністю медицини та доступністю житла. Важливою складовою збільшення народжуваності є соціальні виплати і допомоги держави, що виплачуються у зв'язку з народженням дитини, та інші пільги (тривалість відпустки та фінансова підтримки роботодавця тощо).

Після падіння народжуваності в 90-ті роки, була введена грошова допомога при народженні дитини і в 2000-х почала збільшуватися частка сімей з другою дитиною, з третьою також, хоча і не суттєво. Як відомо, щоб уникнути природнього скорочення населення, кожні 10 жінок дітородного віку повинні в середньому народжувати 22 дитини, або мінімум 21,1, чого достатньо для збереження чисельності населення на одному рівні. Мінімальна цифра народжуваності в Україні була зафіксована в 2001-му році, коли 10 жінок народжували лише 11 дітей. У 2013-2014 рр. на одну жінку приходилось близько 15 дітей, нині знову відбувається зменшення. В останні роки 10 жінок народжують лише 13 дітей [4].

За даними [5], серед молоді наростає тенденція відкладання шлюбів до досягнення економічної самостійності. Якщо у першій половині 90-х років кількість дівчат віком до 20 років, які виходили заміж вперше, становили майже половину (45 %) усіх жінок, які одружуються то сьогодні цей показник становить лише 10 %. Кількість зареєстрованих шлюбів (на 1 тис. осіб наявного населення) в 1991 становила 9,5 а в 2019 році лише 6,3.

Відсутність власного житла та коштів на його оренду, фінансові проблеми найсильніше позначається на внутрішньому сімейному кліматі, душевному стані членів молоді сім'ї, а це як відомо веде до розлучень. Дані Мінюсту України підтверджують, що в 2019 році кількість шлюбів була у шість разів більша за кількість розлучень (розлучення - 16 % від укладених шлюбів), а Держкомстат наводить іншу статистику - у 2019 році частка розлучень складала 58%, у 2020 році аж 71%.

Щороку в Україні реєструють в середньому 300 тис. шлюбів. Пік розлучень припадає на перші роки – від 3 місяців до 1,5 року. Якщо середній відсоток розлучень по Україні становить приблизно 60%, то в західних регіонах він складає 30%, а в південних і східних – доходить до 70%. Матеріальні труднощі та проблеми з житлом, цілком зрозуміло, викликають страх у молоді та певні тривоги і не тільки при народженні дитини. Дослідницька група з Британії склала рейтинг країн із найдоступнішим житлом. У 2021 році, щоб придбати житлову нерухомість, українцю знадобиться 17 років, зрозуміло, що за таких умов народження дітей відтермінується.

Імміграційні втрати населення та демографічні прогнози. Залишають Україну, як правило, молоді люди і люди середнього віку. Національні та міжнародні джерела повідомляють, що 41% трудових мігрантів молодші за 35 років порівняно з 34% у загальній чисельності населення. Українські мігранти є вихідцями з міських та сільських районів і майже 30% з них мають вищу освіту.

У молодшій віковій групі 18-29 років кількість чоловіків / жінок більш збалансована (17 % / 22 %). Між чоловіками й жінками існує певний поділ ринку праці. Чоловіки в основному зайняті на будівництві, у виробництві і в галузі транспорту, тоді як жінки – переважно в сільському господарстві. Молодші жінки більше працюють у готельно-ресторанному бізнесі, а старші - надають послуги догляду за літніми людьми на дому[6].

У своєму звіті «Перспективи світового народонаселення» за 2019 рік ООН [7] віднесла Україну до групи країн (разом з Болгарією, Латвією, Литвою), де лише за 30 років буде втрачено 20% населення, а наприкінці століття, за розрахунками ООН (з огляду на населення невідконтрольних територій), в Україні залишиться лише 24,5 млн. чол.

Стан демографічної ситуації є одним із базових і визначальних для забезпечення стабільного економічного розвитку держави. Прогноз ООН за середньорічними темпами зниження чисельності населення на 2020 – 2025 рр. [8] відносить Україну на 2-е місце (після Болгарії) серед країн Східної Європи. Темпи скорочення населення за цей період: показник України (медіанний прогноз) – 0,65 %, (Болгарія – 0,77 %), загалом країн Європи – 0,05%, Східної Європи – 0,24 %. За максимально негативного прогнозу ці показники становитимуть: Україна 0,80 % та Болгарія 0,92

%.

Скорочення та старіння населення приводять до зростання видатків на охорону здоров'я та пенсії, що додатково навантажує державний бюджет. Дефіцит пенсійного фонду України становить 155-170 млрд. грн, на 2022 рік уряд передбачив покриття дефіциту пенсійного фонду з державного бюджету на суму близько 200 млрд. грн. Українські пенсіонери, отримуючи відносно низьку пенсію в умовах збереження високого рівня інфляції та зростання комунальних послуг, залишаються найбільш вразливим прошарком українського суспільства. Особливо відчутним фактором добробуту є постійне зростання цін на комунальні послуги.

За 30 років незалежності українська влада так і не спромоглась впровадити накопичувальну пенсійну систему, яка є базовою і загальноприйнятою в країнах з ринковою економікою. Кожен українець, по аналогії з мешканцями країн ЄС, працюючи в Україні або за її межами має заробляти і дбати про формування власних пенсійних накопичень, які використовуватимуться ним після закінчення трудової діяльності.

За результатами нещодавно опублікованих досліджень «GfK Purchasing Power Europe 2019» українці посіли останнє місце у рейтингу купівельної спроможності громадян серед 42 країн Європи з показником купівельної спроможності на душу населення у розмірі 1830 євро на рік.

Ратифікувавши Європейську соціальну хартію, конвенції МОП про основні цілі та норми соціальної політики N117, про мінімальні норми соціального забезпечення N102 та підписавши Угоду про асоціацію з ЄС, Україна взяла на себе зобов'язання забезпечити рівень життя свого населення відповідно до міжнародних норм і стандартів. Прогноз ООН щодо зменшення чисельності населення України до 2100 року до 24,5 млн. осіб це надзвичайно тривожний сигнал для української держави. Аналогічні прогнози підтверджують науковці НАН України. На рис. 1 наведено дані порівняльного прогнозу ООН щодо зміни чисельності населення України та інших пострадянських країн.

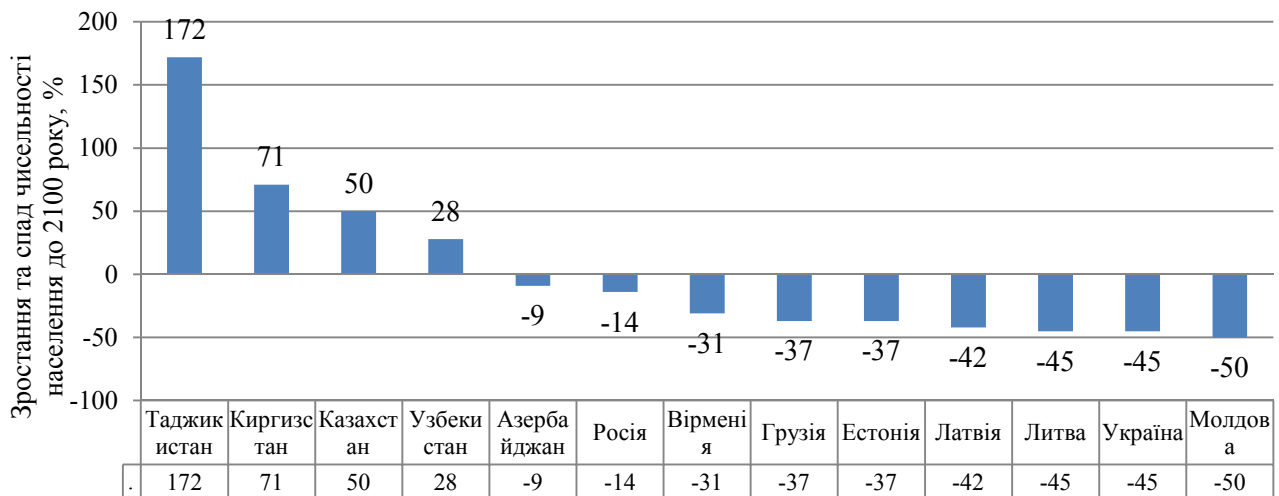


Рисунок 1 – Прогноз ООН щодо змін чисельності населення пострадянських країн до 2100 р.

Як видно з рис.1, лідерами скорочення чисельності населення пострадянських країн є Молдова, Україна, Литва, Латвія. За офіційними даними, в Румунії було прийнято біля 800 тис. заяв мешканців Молдови про набуття румунського громадянства при тому, що в самій Молдові офіційні статистичні дані фіксують численність населення близько 2,6 млн. осіб. Громадяни Румунії через членство в ЄС мають вільний в'їзд до 169 країн світу.

Лідером відносного приросту чисельності населення на пострадянському просторі є Таджикистан. У 2021 році чисельність населення цієї країни збільшиться на 216 тис. осіб і наприкінці року становитиме 9,86 млн. осіб. Природний щорічний приріст населення є позитивним і становить більше 244 тис. осіб. Протягом року народжується приблизно 300 тис. дітей, а втрати населення через смертність становлять біля 50 тис. осіб.

Критичний стан демографічної ситуації в Україні потребує перелому негативного тренду. Депопуляція населення руйнує і так слабку економіку країни та в перспективі створює низку нових проблем.

Світовий досвід вирішення проблем депопуляції населення підтверджує те, що вирішення житлової проблеми є надзвичайно дійовим і одним з найважливіших факторів. Відсутність

власного житла та висока вартість його оренди змушує молодих людей проживати разом з батьками, відсувати терміни одруження, народження дітей. На рис. 2 приведені дані кількості молодих людей в Україні та інших країнах у віці 18-34 роки, які проживають разом з батьками. Як видно з рис. 2, в Україні більше 60% молодих людей проживають з батьками, а в економічно розвинених країнах їх частка втричі менша і становить приблизно 20%. Високий відсоток сімей, що проживають з батьками, у Франції пояснюється тим, що в цій країні проживає понад 5,7 млн. мусульман – це близько 8,8% населення країни і це найвищий показник серед розвинених країн ЄС. Мусульманські сім'ї є багатодітними. В Німеччині проживає біля 3 млн. мусульман (до 4%), у Великобританії - 1,5 млн осіб (2,6%). Процес ісламізації Європи прискорюється, тому приріст населення в європейських країнах відбувається переважно за рахунок мусульманської общини та мігрантів. За прогнозами [9], до 2040 року третина населення Європи буде мусульманами.

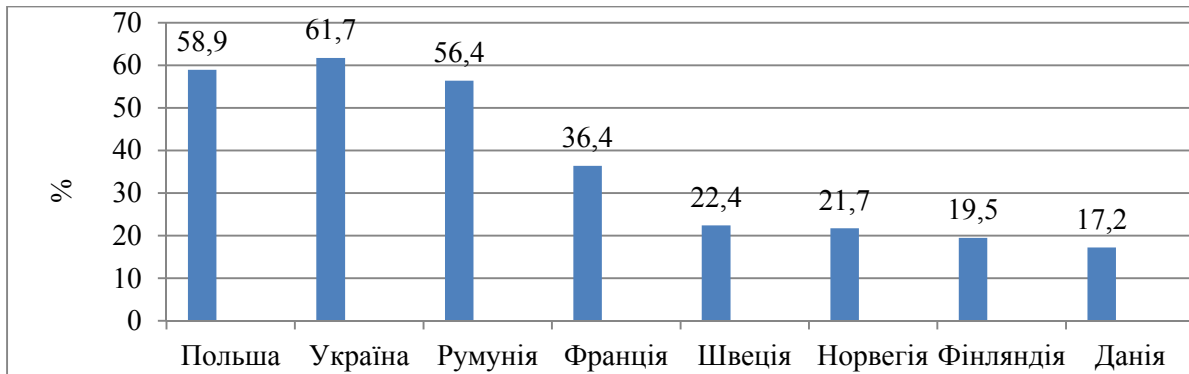


Рисунок 2 – Частка молодих осіб у віці 18-34 роки, що проживають з батьками станом на 2021р.

Якісні характеристики житла багатьох родин не відповідають мінімальним стандартам [10, 11]. З огляду на постійно зростаючі ціни на житло і низькі відносні обсяги будівництва житла, для більшості молодих сімей вирішити житлову проблему і поліпшити житлові умови самостійно є складним завданням.

При наявності достатньої площі проживання двох поколінь (батьків і дітей), як правило, створюються сприятливі умови для спільного догляду та виховання дітей. Проте забезпеченість житлом українців значно поступається європейським показникам. Середня житлова площа на душу населення за даними статистики в Україні нині становить близько 24,2 м², тоді як у Скандинавських країнах – 75, у США та Канаді – 70, у Німеччині – 50, у Франції – 43, у країнах Східної Європи – 35 м².

Доступність житла для населення країни, яке навіть перебуває в черзі в умовах існування багатьох видів пільг, спотворює справедливість його розподілу [12]. При дослідженні цінового фактора на житло на всіх рівнях державного управління визнається, що питома вага «хабарів» в собівартості житла досягає 40% [13].

В 2021р. було заявлено про прийнятне кредитування житла під 7% річних. Максимальний термін кредиту становить 240 місяців, або 20 років, і сума 2 млн. грн. Отримати кредит у банку для придбання житла під 7% річних можуть ті, хто: за останні 5 років не продавав житло (за винятком тимчасово переміщених осіб); громадяни, які забезпечені житлом площею до 13,65 кв. м. чи проживають у гуртожитку. Якщо молода сім'я внесе 15% (375 тис. грн.) за кредитом у 2 млн. грн. та оформить його на 20 років, то середній платіж становитиме 16,3 тис. грн. При цьому загальна переплата за 20 років становитиме 1,1 млн. грн. Для ануїтету (виплата рівними частинами) щомісячний платіж у цій ситуації буде менше – 12,6 тис. грн, але переплата (відсотки) буде більшою – майже 1,4 млн. грн. Пільгова ставка буде зберігатись по іпотечі до тих пор, поки банк буде отримувати відповідні відшкодування з бюджету.

В табл. 1 приведені дані офіційної статистики забезпечення населення житлом України та інших пострадянських республік. Лідерами в забезпеченні населення житлом є Вірменія та Білорусія.

В Європейських країнах використовуються різні методи стимулювання підвищення народжуваності. Це, насамперед: першочергове право для молодих сімей на безкоштовне житло або безвідсотковий кредит на його покупку, компенсація комунальних послуг, знижки в магазинах, пільги при сплаті податків тощо. Цей відомий інструментарій для поліпшення демографічної

проблеми може бути рекомендований і для України за умови подолання кризових явищ в економіці країни.

Таблиця 1

Середня забезпеченість населення житлом України та інших пострадянських країн станом на 2019 рік.

Країна	Площа, м ² /люд	Країна	Площа, м ² /люд
Вірменія	31,7	Білорусія	28,3
Казахстан	22,2	РФ	26,3
Україна	24,2	Азербайджан	19,4
Узбекистан	16	Киргизстан	13

Невеликі європейські країни системно десятиліттями займалися проблемою примноження населення. Ірландія, яка через еміграцію втратила більше половини мешканців, за останні півстоліття зробила демографічний ривок - збільшила кількість громадян на 70% без допомоги імміграції.

Саме через недоступність житла багато молодих людей виїжджають в інші країни на тимчасову і постійну роботу. Зростання обсягів будівництва житла завжди позитивно відображається і на зростанні зайнятості населення, і на народжуваності. Нова квартира потребує меблі, посуду, телевізора та інше. Добре відомо, що 1 робоче місце в будівельній галузі створює 7-11 додаткових робочих місць в суміжних галузях економіки (будівельні матеріали виробництва тощо)

Через недооцінку важливості державної підтримки фондоутворюючої будівельної галузі бюджет України недоотримує надходження. В уряді країни визнали, що завдяки реалізації програми Велике будівництво в 2020 році вдалось майже вдвічі зменшити падіння ВВП. В Китаї та Польщі в 2018 році частка будівництва у ВВП становила 7%, в Німеччині - 4,9, Туреччині - 9,7, а в середньому по 28 країнах ЄС цей показник становив майже 5%, тоді як в Україні лише 2,6%. Таке відставання від інших країн є ще одним переконливим свідченням недоінвестованості української економіки, зокрема будівельної галузі.

Державна підтримка будівництва житла для молоді. За офіційними даними протягом 2013-2020 рр. відповідно до Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2020 рр. було профінансовано 1 млрд. 10,6 млн. грн, у тому числі із державного бюджету – 317,6 млн. грн, із місцевих бюджетів – 693 млн. грн. За рахунок цих коштів видано 2237 пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям і одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла. Такі обсяги державної підтримки молоді в більшій мірі носять символічний характер. В 2015-2020 рр. не було передбачено видатків на житлове кредитування молоді із загального фонду державного бюджету України.

Нещодавно президентом України задекларовано рішення про прийняття законопроекту про введення Економічного паспорта для дітей, які народжуються в Україні або вже народилися з певного терміну. За рахунок відрахувань від використання природних ресурсів на персональному рахунку цих дітей будуть накопичуватись кошти (близько 500 дол. в рік). Дитина після досягнення повноліття зможе використати ці кошти на придбання житла, на навчання.

Вважається, що Україна мала найкращі стартові умови після розвалу колишнього СРСР. Чи не найбільшу шкоду Україні нанесли її «кормачики», які в 1993 році допустили небувалий світовий рівень суперінфляції в 10256 %, яка знецінила заощадження цілого покоління населення та обігові кошти підприємств, більшість яких зупинили свою діяльність. Відбулась не тільки руйнація будівельних підприємств галузі, а падіння економіки в наступному 1994 році склало 23 %. При цьому зросло безробіття, намітився спад природного відтворення населення. При цьому падіння економіки в Україні було найбільш тривалим серед пострадянських республік та країн Східної Європи і тривало 10 років.

Добре відомо, що інфляція 1-2% традиційно розглядається, як явище здорової ринкової економіки, що приводить до прогнозованого і незначного зменшення купівельної спроможності грошей. Надто низька або висока інфляція є негативним явищем для економіки, тому Центральні банки намагаються утримувати її в «розумних» межах на рівні 2-3%. Занадто низька інфляція шкодить сукупному попиту, виробництву та інвестиціям, які необхідні для економічного зростання. Висока - навпаки приводить до зменшення споживання, витрат та інвестування. Висока чи галопуюча інфляція - це стійке зростання цін до 30–50%. Високий рівень інфляції збільшує

невизначеність, як споживачів, так і інвесторів, і по суті руйнує економіку.

В послідуючі економічно не сприятливі роки (світова економічна криза 2008-2009 рр.) економіка України в черговий раз найбільше відчула наслідки гіперінфляції 1993 року, ніж сусідні пострадянські країни – обсяг будівництва житла скоротився на 40%, з 10,5 до 6,4 млн. м², а падіння ВВП становило рекордні для світу 15%. Щоб прикрасити статистику уряд в 2009 році прийняв відому Постанову КМУ №1035 про зарахування площі садових дачних будинків, побудованих ще в радянські часи, при їх оформленні, як побудоване нове житло, в результаті чого обсяг побудованого житла в наступному 2010 році зріс найбільше в світі - на 45%, до 9,3 млн. м².

В умовах пандемії в 2020 році падіння ВВП було найбільш відчутним саме в Україні - на 4%, тоді як в Білорусії – 0,9%, Казахстані - 2,6%, Росії – 3,1%. Мінрегіон звітує про те, що в рамках програми «Велике будівництво» в 2020 році «збудували» 100 шкіл, 100 дитячих садків, 100 стадіонів і ще більше приймальних відділень в лікарнях. Заміна вікон або ремонт покрівлі чи утеплення стін дитячого садку чи школи, це роботи по термомодернізації об'єктів соціальної сфери, які мали б бути виконані значно раніше і не створювати проблеми потенційного ризику проведення чергового опалювального сезону на фоні рекордного подорожання енергоносіїв.

За нещодавньою заявою Президента України, масове утеплення житлового фонду потребує 300 млрд. грн. і має розпочатись в 2022 р., а закінчитись в 2024 р. Поставлена задача до 2025 р. утеплити житловий фонд і знизити енерговитрати в будівельному секторі економіки, на який приходиться до 40% від всіх енергоносіїв країни, і стати дійсно енергетично незалежною країною.

Протягом всього 2021 р. була відсутня реакція уряду про рекордний провал будівництва житла в Україні в 2020 р. за всю історію існування незалежної України. Загальні обсяги будівництва житла за даними офіційної статистики по відношенню до попереднього 2019 року скоротились на 48%, а у відносному вимірі - до 0,11 м² / люд. в рік, що в 4-8 раз менше, від показників інших колишніх пострадянських країнах (табл. 2).

Таблиця 2

Порівняльні відносні показники будівництва житла в окремих країнах

Країна	Кількість м ² житла, побудованого на 1 людину в рік	
	2019	2020
Україна	0,26	0,11
Білорусія	0,4	0,45
РФ	0,54	0,56
Казахстан	0,71	0,81

Як видно з табл. 2, в 2020 році лише Казахстан наближується до міжнародних стандартів, в окремі роки в Білорусії будувалось 0,7 м²/люд. в рік, в Україні цей показник становив 0,17-0,24 м²/люд. в рік і в окремі роки зростав до 0,26 м²/люд. в рік, а в 2020 році досягнув історичного мінімуму - 0,11 м²/люд. в рік.

Більш достовірним показником оцінки стану будівництва житла за європейськими стандартами вважається не площа житла, яке будується або приходиться на одного жителя країни, а кількість кімнат, що приходяться на людину. Міжнародні стандарти відносних обсягів будівництва мають становити орієнтовно 1 м²/люд. в рік, за таких умов максимально збалансовується пропозиція житла до його попиту, при цьому його вартість містить меншу корупційну складову.

За європейськими нормами людина повинна мати не лише спальну кімнату, а й ще одну кімнату загального використання. З 2008 року в країнах ЄС приводяться дані стосовно перенаселеності житла, які свідчать про суттєві відмінності в забезпеченні кімнатами сімей Західної та Східної Європи. Наприклад, у Великій Британії показник перенаселеності житла становить лише 3,4 % (2017), у Франції – 7,7 % (2017), а в Румунії – 46,3 % (2018), в Болгарії – 41,6 % (2018) [14].

В Україні загально прийнято вважати, що самотній людині чи молодій родині без дітей достатньо й однієї кімнати. При цьому за європейською методикою рівень перенаселеності в Україні в 2013 році становив 63,4 % (у Болгарії на той самий рік – 44,2 %). За даними [10], у США, Канаді, Новій Зеландії на одну людину припадає 2,4-2,5 кімнати, у Бельгії – 2,2, у Норвегії, Великобританії, Німеччині, Японії – 1,8-1,9 кімнати, в Україні на одну людину припадає лише 0,4 кімнати та схожа ситуація в інших пострадянських країнах.

В рамках програми Великого будівництва крім дорожнього будівництва та термомодернізації соціальних об'єктів логічно було б в 2021 році очікувати будівництва соціального житла саме для

молодих людей. Будівництво за рахунок державних коштів або коштів місцевих муніципалітетів орендних будинків, поширене в європейських країнах, практикується в Білорусії, Казахстані. Такі квартири могли б передаватись в оренду молодим сім'ям, приносити доходи в місцеві бюджети, а з часом бути викуплені тимчасовим власникам. В результаті реформи децентралізації в об'єднаних територіальних громадах суттєво зросли доходи місцевих бюджетів і підтримка молодих фахівців в забезпеченні житла сприяла б зменшенню відтоку молоді, в першу чергу з сільської місцевості. Статистичні дані свідчать, що загальні обсяги будівництва житла в Україні зменшились з рекордних 21,2 млн. м² в «крайньому» в історії країни 1987 році до 5,8 млн. м² в 2000 році, а в 2020 році Україна побудувала найменше житла за всі 30 років незалежності – 5,75 млн. м².

В табл. 3 приведена порівняльна динаміка офіційних даних загальних показників будівництва житла в Україні, Білорусії, РФ та Казахстані за останні 30 років.

Таблиця 3

Динаміка загальних обсягів будівництва житла в Україні та інших країнах, млн. м²

Країна	Рік						
	1990	1995	2000	2010	2015	2019	2020
Білорусія	5,3	1,9	3,5	6,6	5,1	4,1	4,1
Казахстан	7,9	1,7	1,2	6,4	8,9	13,1	15,3
РФ	61,7	41,0	30,3	58,4	85,3	82	82,2
Україна	17,5	8,7	5,6	9,3	11,0	11,0	5,75

Як видно з табл. 3, в 2020 році був досягнутий історичний мінімум будівництва житла в історії незалежної України, було побудовано менше 33% житла від рівня 1990 року, а по відношенню до попереднього 2019 року становить лише 52%. За минулі 30 років кожна з наведених країн, крім України, перевищували показники загальних обсягів будівництва житла 1990 року.

Значне падіння обсягів будівництва житла в 2020 році відбулось, у тому числі, через тривалу процедуру реформи органів ДАБІ, яка затягнулась у часі і паралізувала процес видачі дозволів на будівництво. Ситуація в житловому будівництві поступово вирівнюється, обсяги будівництва житла в 2021 році зросли на 16,8%.

В Україні, на відміну від країн ЄС, не приділяється уваги проблемі соціального житла. Існування проблеми великої нестачі житла в європейських країнах вирішується державними програмами будівництва доступного дешевого житла. Люди або його купують або орендують за низькою ціною. Підприємства стимулюються податковими пільгами. Згодом держава зупиняє такі програми через насиченість ринку житлом та надає адресну допомогу. Значна частина людей у Німеччині живе у орендних будинках. Франція також пройшла шлях активної державної підтримки соціальних житлових програм, які згодом були замінені на адресну допомогу незаможним верствам населення.

Держава встановлює фіксовані ціни на соціальне житло, а будівельні компанії отримують податкові пільги або дешеві кредити для своєї діяльності. В країнах ЄС на соціальні житлові програми виділяються значні кошти: від 0,1-0,3 ВВП в Італії та Греції до 1,2-1,4% у Фінляндії, Данії та Австрії.

Відсутність належної державної підтримки материнства, низький рівень заробітної плати та низька доступність житла стали одними з основних причини зменшення народжуваності та імміграції найактивнішої частини трудових ресурсів. Саме соціальне житло вирішує проблему нехватки приміщень для людей з малими доходами одночасно воно сприяє вирішенню проблеми надмірної міграції.

На рис. 3 приведені окремі напрямки реалізації низки заходів підтримки молоді шляхом збільшення обсягів будівництва житла, зростання нових робочих місць та гідної заробітної плати, що сприятиме покращенню демографічної ситуації.

За перше півріччя 2021 року із Державного бюджету України регіональні управління Держмолодьжитла уклали лише 222 договори з громадянами на придбання житла за всіма програмами, які обслуговує Фонд молодіжного будівництва житла. Фінансування цих програм відбувалося головним чином за рахунок коштів місцевих бюджетів і власного капіталу Фонду.

Не використаним резервом покращення ситуації у вирішенні житлової проблеми для молоді є безкоштовне виділення земельних ділянок, надання пільгових кредитів, проведення реальних тендерних процедур, жорсткого громадського контролю та подолання корупції. Наявність фонду доступного соціального житла в певній мірі сприятиме вирішенню проблеми демографії.

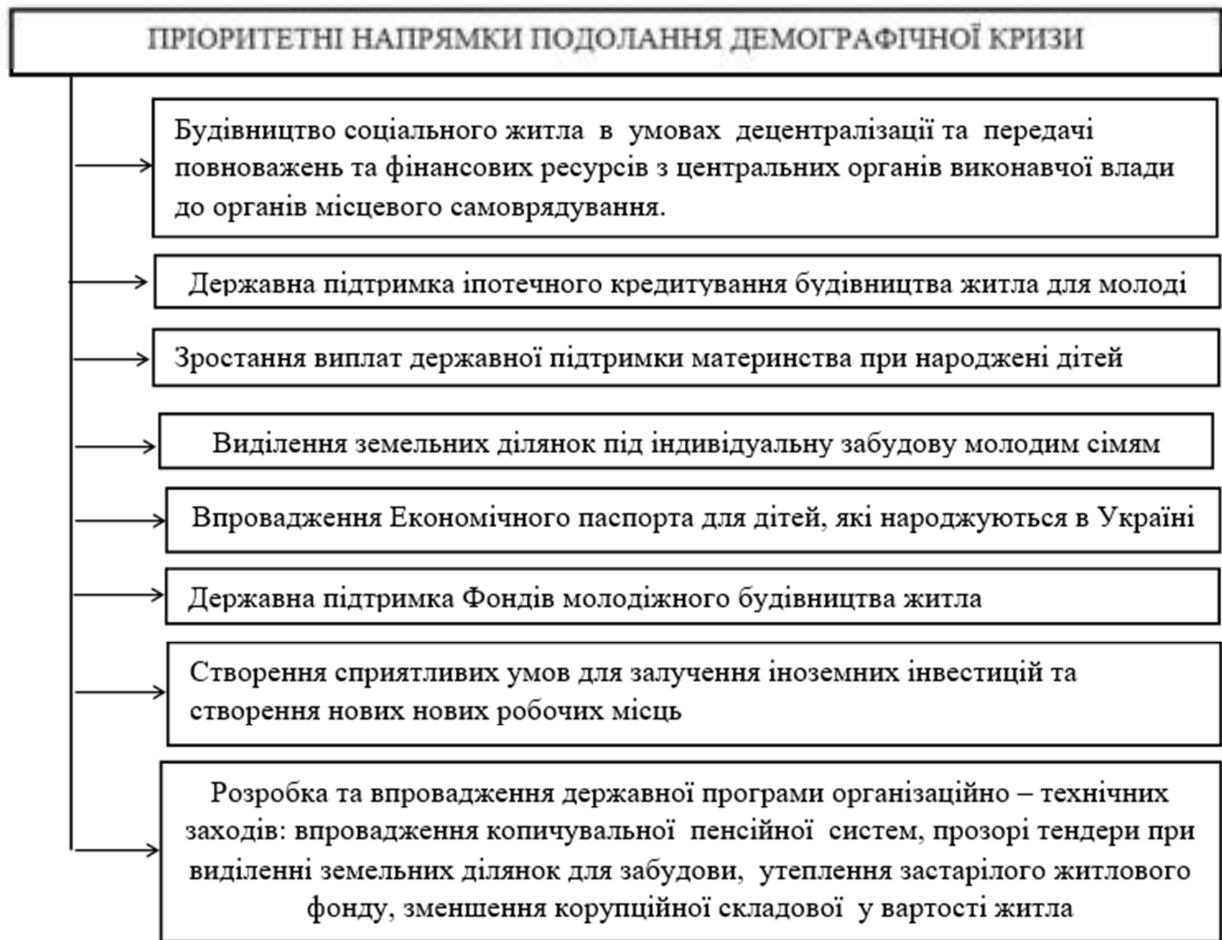


Рисунок 3 – Пріоритетні заходи сприяння вирішенню проблем депопуляції населення України шляхом зростання обсягів будівництва житла.

Висновки

Перехід від планової до ринкової економіки тривав в Україні найдовше (10 років), супроводжується світовим рекордом інфляції (10256 %) і призвів до зубожіння населення. На фоні глибокої затяжної економічної кризи відбулась руйнація будівельної галузі.

В Україні тривалий час зберігається складна демографічна ситуація. Рівень смертності більше ніж в 2 рази перевищує рівень народжуваності. Відсутність можливості отримання житла для молоді в певній мірі стримує народжуваність дітей, додатково спонукає молодь до зростання імміграції. За прогнозами ООН та науковців НАН України країна входить в групу найбільш «вимираючих» країн світу і до кінця століття чисельність населення скоротиться на 45 %, до 24,5 млн. чол.

Більше половини сімей не прагнуть заводити дітей через соціально-економічні обмеження: брак житлової площі, низькі доходи і відсутність гарантій працевлаштування, наявність дорогих медичних послуг.

Прийняття та реалізація державних програм будівництва соціального доступного дешевого житла сприятиме вирішенню демографічних проблем. За рахунок безкоштовного виділення земельних ділянок, пільгових кредитів, проведення реальних тендерних процедур та зростання обсягів будівництва житла має сприяти зростанню доступності житла, створенню нових робочих місць та покращенню демографічної ситуації.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Муромцева Ю.І. Демографія : [навч. посібник] / Ю. І. Муромцева. – К. : Кондор, 2006. – 299 с.
2. Темпы сокращения населения Украины нарастают. Электронный ресурс. Режим доступа: <http://newsep.com.ua/new/1257>.
3. Населення України стрімко старіє: з'явився тривожний прогноз. Електронний ресурс. Режим доступу:

- <https://ukraina24.segodayna.ua/ua/obshestvo-news/3104-naselenie-ukrainy>.
4. Статус держави визначають економіка та чисельність населення. Голос України. Електронний ресурс. Режим доступу: <http://www.golos.com.ua/>.
 5. Чому в Україні зменшується кількість шлюбів? Пояснює демографія. Електронний ресурс. Режим доступу: <http://www.nrcu.gov.ua/news.html?newsID=95191>.
 6. Міграція як чинник розвитку в Україні. Дослідження фінансових надходжень, пов'язаних з міграцією, та їхнього впливу на розвиток в Україні Київ 2016. Електронний ресурс. Режим доступу: mom_migracia_yak_chynnyk_v_ukrayini.pdf.
 7. ООН, Отдел народонаселения, Департамент по экономическим и социальным вопросам. Вероятностный прогноз среднегодовых темпов изменения численности населения по странам и регионам, 2020-2100 гг. https://population.un.org/wpp/Publications/Files/WPP2019_.pdf.
 8. Department of Economic and Social Affairs Population Dynamics <https://population.un.org/wpp/Download/Probabilistic/Population/>.
 9. Захарченко А.М. Проблема поширення ісламського фундаменталізму, екстремізму та тероризму: можливі наслідки для України // Вісник Одеського державного економічного університету. – 2008. – №1. – С.51.
 10. Новіков В.М. Удосконалення фінансування житлового будівництва // Демографія та соціальна економіка. – 2018. – № 3. – С. 86–99. – <https://doi.org/10.15407/dse2018.03.086>
 11. Тищенко О.П. Європейський підхід до розвитку житлового господарства: орієнтири для України // Актуальні проблеми економіки. – 2015. – 3 (165). – С. 301–309.
 12. Ушацький С.А. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла : монографія / С.А. Ушацький, А.В. Сердюк. – Вінниця : ВНТУ, 2011. – 176 с.
 13. Сердюк Т.В. Порівняльні показники будівництва житла в деяких країнах СНД / Формування ринкових відносин в Україні: Збірник наукових праць. НДЕІ. Вип.6 (121) / Наук. ред. І. Г. Манцуров. – К., 2011. – С. 132-143.
 14. Overcrowding rate by age, sex, and poverty status - total population - EU-SILC survey (n.d.). EUROSTAT. Retrieved from: http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho05a0.

REFERENCES

1. Muromtseva YI Demography: [ed. manual] / Yu. I. Muromtseva. - K.: Кондор, 2006. - 299 с.
2. The rate of population decline in Ukraine is growing. Electronic resource. Access mode: <http://newsep.com.ua/new/1257>.
3. The population of Ukraine is rapidly aging: there is an alarming forecast. Electronic resource. Access mode: <https://ukraina24.segodayna.ua/ua/obshestvo-news/3104-naselenie-ukrainy>.
4. The status of the state is determined by the economy and population. Voice of Ukraine. Electronic resource. Access mode: <http://www.golos.com.ua/>.
5. Why is the number of marriages decreasing in Ukraine? Demographer explains. Electronic resource. Access mode: <http://www.nrcu.gov.ua/news.html?newsID=95191>.
6. Migration as a factor of development in Ukraine. Study of financial income related to migration and their impact on development in Ukraine Kyiv 2016. Electronic resource. Access mode: mom_migracia_yak_chynnyk_v_ukrayini.pdf.
7. United Nations, Population Division, Department of Economic and Social Affairs. Probabilistic forecast of average annual population change rates by countries and regions, 2020-2100 https://population.un.org/wpp/Publications/Files/WPP2019_.pdf.
8. Department of Economic and Social Affairs Population Dynamics <https://population.un.org/wpp/Download/Probabilistic/Population/>.
9. Zakharchenko AM The problem of the spread of Islamic fundamentalism, extremism and terrorism: possible consequences for Ukraine // Bulletin of the Odessa State Economic University. - 2008. - №1. - P.51.
10. Novikov VM Improving the financing of housing construction // Demography and social economy. - 2018. - № 3. - P. 86–99. - <https://doi.org/10.15407/dse2018.03.086>
11. Tishchenko OP European approach to housing development: guidelines for Ukraine // Actual problems of economy. - 2015. - 3 (165). - P. 301–309.
12. Ushatsky SA Organizational and economic bases of formation and development of the affordable housing market: monograph / S.A. Ushatsky, A.V. Serdyuk. - Vinnytsia: VNTU, 2011. - 176 p.
13. Serdyuk TV Comparative indicators of housing construction in some CIS countries / Formation of market relations in Ukraine: Collection of scientific works. NDEI. Issue 6 (121) / Science. ed. IG Mantsurov. - K., 2011. - P. 132-143.
14. Overcrowding rate by age, sex, and poverty status - total population - EU-SILC survey (n.d.). EUROSTAT. Retrieved from: http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho05a0.

Сердюк Василь Романович – д.т.н., професор кафедри будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет, e-mail: modser@i.ua, ORCID: 0000-0003-2927-6291.

Сердюк Тетяна Василівна – канд. екон. наук, доцент кафедри будівництва, міського господарства і архітектури, Вінницький національний технічний університет, e-mail: serdyuktanya@gmail.com, ORCID: 0000-0002-2988-4159.

T. Serdyuk
V. Serdyuk

URGENCY OF GROWTH OF HOUSING IN UKRAINE IN A DEMOGRAPHIC CRISIS

Vinnytsia National Technical University

The article presents the results of a study of the causes of depopulation of the population of Ukraine and identified the relationship between changes in the demographic situation of the country and the availability of access to housing. The UN forecasts on changes in the population of post-Soviet countries are given. It is shown that the reduction in the population of Ukraine during the century will reach 45%. In the 30 years of independence, the population has shrunk by about 10 million. The most active part of women and men aged 25-35 is leaving the country. The catastrophic situation is the excess of mortality over the birth rate by more than 2 times and a significant reduction in the birth rate. Ukraine is a leader in population depopulation among European and post-Soviet countries. The average regional center "disappears" from the map of Ukraine in terms of population every year.

A comparative analysis of housing construction in Ukraine and other post-Soviet countries is given. During the 30 years of independence, Ukraine has not reached the total volume of housing construction in 1990. Relative volumes of housing construction (m² / person per year) in Ukraine are several times lower than the level of this indicator in neighboring countries. Due to lack of access to housing, more than 60% of young people aged 18-34 are forced to live with their parents. Excessively high credit rates and low wages significantly impede access to housing and lead to excessive migration outside the country. The lack of real measures to change the negative trend of population decline creates problems leading to irreversible population losses. It is proposed to implement a number of measures that will contribute to the growth of housing construction, which will have a positive impact on demographic processes in the country.

Key words: *housing construction, population depopulation, housing conditions, housing affordability.*

Serdyuk Vasyl - Dr. Tech. Sciences, Professor of department of construction, architecture and municipal economy, Vinnytsia National Technical University, e-mail: vasromvs@gmail.com, ORCID: 0000-0003-2927-6291.

Serdyuk Tatiana - PhD, Associate Professor of department of construction, architecture and municipal economy, Vinnitsia National Technical University, e-mail: serdyuktanya@gmail.com. ORCID: 0000-0002-2988-4159.