

Економічні науки: збірник наукових праць Луцького національного технічного університету. – Серія “Регіональна економіка”. – Випуск 16 (63). – Редкол.: відп. ред. д.е.н., професор Л.Л. Ковальська – Луцьк : ІВВ Луцького НТУ, 2019. – 173 с.

УДК 332.1:332.83

Кривов'язюк І.В., к.е.н., професор

Заблоцька І.Л.

Луцький національний технічний університет

СТАН ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В РЕГІОНАХ УКРАЇНИ

В статті актуалізовано проблематику дослідження сфери житлового будівництва в регіонах України. На основі результатів аналізу змісту публікацій вчених сучасності розкрито пріоритетні напрямки досліджень у визначенні стану житлового будівництва в регіонах України. Вивчено стан житлового будівництва в регіонах України. Систематизовано проблеми житлового будівництва в регіонах України. Запропоновано напрямки покращення стану житлового будівництва.

Ключові слова: житлове будівництво, регіональна нерівність, забезпечення населення житлом, соціально-економічна стабільність, регіони України.

Kryvovyazyuk I.V., Zablotska I.L.

STATE OF RESIDENTIAL CONSTRUCTION IN REGIONS OF UKRAINE

Research of the state of residential construction in regions of the country has always been a crucial task which is aimed at finding ways to solve one of the most acute socio-economic problems in the Ukrainian economy. The state of residential construction directly affects the level of socio-economic stability in regions, determines the future development of the country's economy. Adequate housing is a top priority which is under the control of the government and regional authorities.

Analysis of the dynamics of capital investment in housing in regions of Ukraine has showed that positive changes of this indicator during 2012-2017 can be observed in Kiev region only while for all other oblasts and the city of Kiev unbalanced growth can be observed. Problems accompanying changes in capital investment in housing in regions include lack of adequate state support for the housing sector, various vectors of local regional policy, military conflict in eastern part of Ukraine, lack of funds to meet existing demand for housing, stagnation on real estate market, lack of proper working conditions for foreign developers in Ukraine.

Analysis of the dynamics on the area of new residential construction in regions of Ukraine in 2012-2017 has showed that positive changes of this indicator are typical for Zhytomyr region and the city of Kiev. Ivano-Frankivsk, Kyiv, Lviv, Odesa and Kharkiv regions, as well as Kyiv, are characterized by the largest amount of newly build houses taken into use. The problems that characterize changes in the area of new housing in regions of Ukraine include the lack of the necessary amount of investment into the activities of developers, insufficient production capacity of developers, some regions have poor permitting procedures, concentration of population in regions with high wages should be taken into account.

It has been established that the housing stock is growing year after year in Ukraine. The largest amount of housing stock is in Dnipropetrovsk, Kharkiv, Kyiv and Lviv regions, Kyiv, the smallest is in Chernihiv, Sumy, Ternopil, Rivne, Mykolaiv, Kirovohrad, Kherson and Chernivtsi regions. Problems accompanying changes in the housing stock in regions of Ukraine include the significant proportion of the demolition of the housing stock, insufficient housing stock with adequate communications, lack of funds to update the housing stock in regions, the absence of a strategy to increase housing stock depending on the state of the economy of the country.

The problems identified are organized into such categories as organizational-economic, socio-economic, political-legal, national security, production-technical, environmental and financial-economic. The most important are the problems included into financial and economic subsystem, which can be observed in the analysis of each area of study of state of residential construction in regions.

The current state of residential construction in the regional context needs to highlight the following areas of its improvement: improvement of the strategy of development of residential construction in Ukraine and development of regional

Економічні науки: збірник наукових праць Луцького національного технічного університету. – Серія “Регіональна економіка”. – Випуск 16 (63). – Редкол.: відп. ред. д.е.н., професор Л.Л. Ковальська – Луцьк : ІВВ Луцького НТУ, 2019. – 173 с.

programs of its comprehensive support; promotion of residential construction; formation of investment attractiveness in regions.

Key words: residential construction, regional inequality, housing, socio-economic stability, regions of Ukraine.

Кривовязюк І.В., Заблоцкая І.Л.

СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНАХ УКРАИНЫ

В статье актуализирована проблематика исследования сферы жилищного строительства в регионах Украины. На основе результатов анализа содержания публикаций ученых современности раскрыто приоритетные направления исследований в определении состояния жилищного строительства в регионах Украины. Изучено состояние жилищного строительства в регионах Украины. Систематизированы проблемы жилищного строительства в регионах Украины. Предложены направления улучшения состояния жилищного строительства.

Ключевые слова: жилищное строительство, региональное неравенство, обеспечение населения жильем, социально-экономическая стабильность, регионы Украины.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок з важливими науковими й практичними завданнями. Проблематика вивчення стану житлового будівництва в регіонах України має незаперечну актуальність через недостатню забезпеченість житловою площею населення, нерівномірне розміщення будівельних організацій в межах регіонів, різний попит на житло в регіонах України, різні можливості на рівні регіональних органів влади щодо забезпечення цього попиту, й у т.ч. фінансово-економічні. Питання забезпечення населення житлом має тісний зв'язок з вирішенням існуючих соціально-економічних проблем в країні, виходячи з проблеми переселенців, забезпечення малозабезпечених верств населення, військовослужбовців тощо. Стан житлового будівництва безпосередньо впливає на рівень соціально-економічної стабільності в регіонах, визначає майбутній розвиток економіки країни в цілому. Належне забезпечення житлом є першочерговим завданням, яке перебуває на контролі уряду та регіональних органів влади.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аналіз наукових публікацій вчених показав, що дослідження стану житлового будівництва, як стверджує Н. Бугайчук [1], може здійснюватись шляхом моніторингу розвитку житлово-комунальної інфраструктури України, доводячи важливість його результатів для оцінки рівня економічної безпеки держави. На нашу думку, слід вести мову не стільки про економічну, скільки про соціально-економічну складову економічної безпеки країни, вивчаючи дану проблему на регіональному рівні, що особливо актуально в умовах військових дій на сході країни. Натомість, на думку В. Зайця [2], дана проблематика, попри зростання деяких показників житлової забезпеченості, також вимагає вивчення житлових умов населення із врахуванням їх відповідності європейським нормам. В роботі В. Кравченко [4] увага зосереджується на дослідженні динамізації показників житлового фонду України, а житлова проблема відноситься до числа тих, які потребують активної державної підтримки для її розв’язання. А. Ляшева вивчає причини регіональної нерівності та розвитку житлової сфери в умовах такої нерівномірності, виділяючи Київську, Львівську, Івано-Франківську, Волинську та Хмельницьку області як такі, що характеризують найбільші темпи будівництва житла в Україні. Нерівномірність розвитку житлової сфери авторка пов’язує з такими факторами як «механізми розподілу землі, перетворення житла на товар та об’єкт інвестування, а також знищення альтернатив ринковим механізмам виробництва, тобто державного будівництва» [7], що є досить слушною думкою. Н. Петрищенко, В. Андріанов та Г. Рижова, аналізуючи динамізм змін обсягів виконаних будівельних робіт, прийняття в експлуатацію житла (нове будівництво), його розподілу за видами будівель, приходять до висновку, що «негативними факторами, що привели до скорочення попиту та пропозицій на ринку, відзначено скорочення доходів населення, малого та середнього бізнесу, нестабільність курсу гривні, складний політико-економічний стан країни, відсутність інвестиційних ресурсів у забудовників, ... а основною умовою формування сучасного ринку житлової

нерухомості та виходу його зі стану депресивної стабільності повинно бути встановлення балансу між платоспроможністю населення та ціною політикою забудовників» [8, с. 138]. Проте, важливу роль має відігравати у цьому й регіональна політика. Д. Харечко й М. Куйбіда [9] вказують про необхідність державного регулювання реалізації житлових прав громадян України. Але не менш важливим питанням є визначення світової практики державного регулювання інвестиційної привабливості житлової сфери [6]. Особливої уваги заслуговує й питання вивчення напрямків стимулювання фінансово-економічних механізмів розвитку житлового будівництва в регіоні [5]. Недостатнє вивчення стану житлового будівництва саме в регіонах у працях вчених сучасності вимагає поглибленого дослідження цієї проблематики.

Цілі статті. Метою дослідження є аналіз і систематизація проблем житлового будівництва в регіонах України задля встановлення напрямків покращення існуючого стану.

Виклад основного матеріалу. Для дослідження сучасного стану житлового будівництва в регіонах України доцільним є аналізування динамізму капітального інвестування житлового будівництва, площі нового житлового будівництва на початок його здійснення, а також вивчення змін житлового фонду в регіонах України. Також важливим моментом є визначення проблем житлового будівництва в регіонах України та подальша їх систематизація з метою подальшого розроблення напрямків покращення стану житлового будівництва на рівні регіонів.

Для здійснення житлового будівництва першочергове значення має обсяг капітальних інвестицій, спрямований на покращення існуючого стану із забезпечення житлом населення країни. Зміни в обсягах капітальних інвестицій, спрямованих на створення житлових об'єктів у регіонах України в період 2012–2017 рр. представлено в таблиці 1.

Таблиця 1

Динамізм капітального інвестування житлового будівництва в регіонах України в період 2012-2017 рр., млн. грн. [3, с. 10]

Регіони країни	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.
Вінницька	1028	1256	780	1277	1110	1299
Волинська	889	710	812	1315	1440	1706
Дніпропетровська	953	1025	927	1422	1481	1223
Донецька	1715	1738	673	114	179	275
Житомирська	461	503	470	865	684	783
Закарпатська	1059	1083	1141	1494	1232	1863
Запорізька	775	471	261	337	457	355
Івано-Франківська	1490	1679	2419	2511	2124	2342
Київська	4116	4446	4491	6135	7061	8429
Кіровоградська	311	298	163	339	162	233
Луганська	431	458	101	138	114	202
Львівська	2316	2262	3026	4030	3950	4632
Миколаївська	341	357	267	493	497	383
Одеська	2439	1733	1540	1362	1687	2534
Полтавська	675	910	742	1112	962	1420
Рівненська	832	958	870	1200	1357	1417
Сумська	641	481	468	572	521	494
Тернопільська	1116	1045	682	1480	1069	1540
Харківська	1579	1500	1142	1642	2252	3393
Херсонська	386	362	282	345	245	335
Хмельницька	863	1111	1579	3035	3619	2934
Черкаська	405	391	412	933	737	1011
Чернівецька	1333	1291	754	1485	846	977
Чернігівська	625	613	398	705	500	540
м. Київ	7478	9447	8777	11269	10579	13052
Разом	34256	36129	33177	45610	44865	53372

Аналіз динамізму капітального інвестування житлового будівництва в регіонах України показав, що позитивні зміни

даного показника впродовж усього періоду, а саме 2012-2017 рр., характеризують лише Київську область, для усіх інших областей та м. Київ – характерне розбалансоване зростання. Разом з тим, найбільші обсяги капітального інвестування в цілому періоді характеризують Вінницьку, Закарпатську, Івано-Франківську, Київську, Львівську, Одеську, Тернопільську, Херсонську області та м. Київ.

Якщо взяти до уваги значення показника капітальні інвестиції у житлове будівництво в розрахунку на одну особу по регіонах у 2017 році, то в число регіонів з показником вище середнього по Україні, потрапляють Київська область (4848,3 грн. на одну особу), м. Київ (4518,2 грн.), Хмельницька (2298,2 грн.), Львівська (1843,0 грн.), Івано-Франківська (1702,4 грн.), Волинська (1645,1 грн.), Закарпатська (1483,5 грн.), Тернопільська (1463 грн.) та Харківська області (1265,2 грн.) [3, с. 14].

Визначено, що до кола проблем, які супроводжують зміни обсягів капітального інвестування житлового будівництва в регіонах, найчастіше відносять: відсутність належної державної підтримки сфери житлового будівництва, різні вектори регіональної політики на місцях, військовий конфлікт на сході України, нестача коштів для задоволення наявного попиту на житло серед населення, стагнація ринку житлової нерухомості, відсутність створення умов для роботи в Україні іноземних девелоперів і, водночас, низька інвестиційна привабливість економіки України.

Разом з тим, постійне освоєння капітальних інвестицій у житлове будівництво в усіх регіонах України виступає потужною основою введення площ нового житла (таблиця 2).

Аналіз динамізму площі нового житлового будівництва в регіонах України в період 2012-2017 рр. показав, що позитивні зміни даного показника характеризують Житомирську область та м. Київ. Найбільші обсяги введення нових площ стабільно характеризують Івано-Франківську, Київську, Львівську, Одеську та Харківську області, а також м. Київ.

Таблиця 2

Динамізм площі нового житлового будівництва на його початок в регіонах України в період 2012–2017 рр., тис. м² [3, с. 19]

Регіони країни	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.
Вінницька	194	91	144	259	384	246
Волинська	21	37	91	183	200	129
Дніпропетровська	40	65	34	174	349	271
Донецька	129	132	18
Житомирська	2	12	40	49	162	128
Закарпатська	35	60	52	47	53	49
Запорізька	7	7	8	41	105	12
Івано-Франківська	375	188	372	295	290	418
Київська	260	199	662	463	1271	1066
Кіровоградська	2	6	...	24	44	7
Луганська	4	23	2	11
Львівська	249	146	278	589	988	1354
Миколаївська	60	23	32	42	95	174
Одеська	319	246	279	623	1251	1052
Полтавська	119	95	58	158	162	167
Рівненська	13	69	35	92	92	173
Сумська	60	65	112	158	119	26
Тернопільська	182	94	206	354	119	204
Харківська	184	138	226	366	529	1003
Херсонська	10	9	14	26	57	19
Хмельницька	100	91	404	408	560	292
Черкаська	28	...	58	83	221	127
Чернівецька	73	88	78	88	191	131
Чернігівська	77	76	90	77	66	81
Київ	894	1124	1775	1983	2706	4228
Разом	3437	3084	5068	6582	10014	11368

Встановлено, що до кола проблем, які характеризують зміни площі нового житлового будівництва в регіонах України, віднесено: відсутність необхідного обсягу інвестування

діяльності забудовників, недостатні виробничі потужності компаній-збудовників, в окремих регіонах – тривалий час на виділення земель під житлову забудову (дозвільні процедури), концентрація населення в регіонах з високою заробітною платою і, як наслідок, їх перенавантаження, неможливість задовольнити потребу у житлі.

Загальна динаміка житлового фонду в регіонах України в досліджуваному періоді представлена в таблиці 3. Результати аналізу показали, що по Україні житловий фонд із року в рік зростає, що на фоні скорочення чисельності населення країни свідчить про збільшення житлової площі, яка припадає на одну особу. Найбільші обсяги житлового фонду припадають на промислово розвинені регіони (Дніпропетровську, Харківську, Київську та Львівську області, а також м. Київ), найменші – на Чернігівську, Сумську, Тернопільську, Рівненську, Миколаївську, Кіровоградську, Херсонську, Волинську та Чернівецьку області.

Визначено, що до кола проблем, які супроводжують зміни житлового фонду в регіонах України, відносять: значна частка зносу житлового фонду, а також фонду, що підлягає знесенню чи заміні через завершення строків його експлуатації, недостатня забезпеченість житлового фонду відповідними комунікаціями, нестача коштів для оновлення житлового фонду в регіонах, відсутність стратегії нарощування житлового фонду залежно від стану економіки країни.

Виділені проблеми житлового будівництва в регіонах України доцільно систематизувати наступним чином: організаційно-економічні, соціально-економічні, політико-правові, національної безпеки, виробничо-технічні, екологічні та фінансово-економічні. Найбільш вагому групу складають проблеми такої підсистеми як фінансово-економічні, які присутні при аналізі кожного з напрямків дослідження стану житлового будівництва в регіонах.

Таблиця 3

Динамізм житлового фонду в регіонах України
в період 2012–2017 рр., тис. м² [3, с. 59]

Регіони країни	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.
Вінницька	44349	45709	46236	46778	47409	47621
Волинська	22637	22818	23112	23364	23891	24362
Дніпропетровська	79074	78141	78892	78931	78031	77297
Донецька	101950	103508	50591	51242	51398	51539
Житомирська	33585	33610	33629	33743	33734	33791
Закарпатська	29354	29574	30141	30414	30643	31008
Запорізька	41075	40125	40982	40935	40858	40925
Івано-Франківська	34065	34417	34941	35415	36242	37027
Київська	57034	57706	59245	60549	62038	62756
Кіровоградська	24729	24749	24770	24833	25196	25248
Луганська	55322	54978	17656	17808	18820	18774
Львівська	55847	56247	57323	57414	58161	59192
Миколаївська	25966	25897	25841	25795	25753	25744
Одеська	53411	53148	53402	53421	53612	56319
Полтавська	36811	36480	36374	36327	36151	36115
Рівненська	24903	24572	25253	25545	25866	25893
Сумська	27939	27980	28119	28217	28266	28345
Тернопільська	25911	26121	26576	27092	27403	27744
Харківська	64891	64700	65285	65269	65015	65116
Херсонська	25525	25464	25437	25476	25411	25039
Хмельницька	33862	33730	33726	34019	34618	34896
Черкаська	34244	34168	34325	34363	34351	34334
Чернівецька	21214	21542	21801	22139	22337	22448
Чернігівська	29983	29986	29804	29817	29200	29912
Київ	61598	62219	62676	64880	63463	63388
Разом	1045279	1047589	966137	973786	977867	984833

Результати дослідження показали, що існуючий стан житлового будівництва в регіональному розрізі потребує виділення наступних напрямків його покращення:

1. Удосконалення стратегії розвитку житлового будівництва України та в межах регіональних програм комплексної підтримки затвердження пріоритетних завдань щодо забезпечення належних умов з реалізації інвестиційних намірів забудовників, підтримка структурної перебудови виробничої бази домобудування, спрощення дозвільних і погоджувальних процедур при будівництві житла.

2. Стимулювання житлового будівництва шляхом зниження відсотків за отриманою кредитною лінією як для компаній-збудовників, так і для фізичних осіб, надання державної підтримки, створення умов для реалізації житлових прав громадян.

3. Формування інвестиційної привабливості економіки задля залучення іноземних компаній-девелоперів, які здатні швидко та якісно покрити існуючий незадоволений попит населення країни у житлі.

Висновки. Дослідження стану житлового будівництва в регіонах країни завжди виступає актуальним завданням, яке спрямовано на пошук шляхів розв’язання однієї з найгостріших соціально-економічних проблем в економіці України. Критичний аналіз змісту публікацій вчених сучасності, що дозволив розкрити пріоритетні напрямки досліджень у визначенні стану житлового будівництва в регіонах України, вказує на недостатність вивчення регіональних особливостей розгортання процесу житлового будівництва та визначає необхідність поглиблення досліджень у цьому напрямку.

Вивчення та аналіз стану житлового будівництва в регіонах України показали, що процеси житлового будівництва здійснюються досить динамічно в усіх регіонах. За показниками інвестування житлового будівництва, введення нових площ і збільшення житлового фонду лідерами є Київська, Львівська, Івано-Франківська та Харківська області та м. Київ. Найбільш значимою проблемою у сфері житлового будівництва визначена нестача фінансування. Систематизація визначених у роботі проблем житлового будівництва в регіонах України стала основою розроблення напрямків покращення стану житлового

будівництва, зокрема удосконалення стратегії розвитку, покращення стимулювання житлового будівництва та забезпечення інвестиційної привабливості цієї сфери.

Напрямки подальших досліджень і розвідок слід спрямувати на аналіз та оцінку стану використання фінансово-економічних механізмів розвитку житлового будівництва та комплексний аналіз умов фінансування розвитку житлового будівництва в регіонах України.

1. Бугайчук Н.В. Моніторинг розвитку житлово-комунальної інфраструктури України у системі оцінювання рівня економічної безпеки держави. *Економіка та держава*. 2019. № 9. С. 109–114.

2. Заяць В.С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 2 (3). С. 137–151.

3. Житлове будівництво в Україні у 2012-2017 рр. Статистичний збірник. Київ : Державна служба статистики України, 2018. 61 с.

4. Кравченко В.І. Житлова економіка України: проблеми теорії та практики. *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. № 15. С. 5–12. DOI: [10.32702/2306-6814.2019.15.5](https://doi.org/10.32702/2306-6814.2019.15.5).

5. Кривов'язюк І.В., Заблоцька І.Л. Фінансово-економічні механізми розвитку житлового будівництва в регіоні (За матеріалами Волинської області) Монографія. Луцьк : Надтир'я, 2006. 144 с.

6. Кривов'язюк І.В., Заблоцька І.Л., Нікітін Т.О. Чи інвестиційно привабливі ринки житлової нерухомості інтенсивно зростаючих країн Азії? *Ефективна економіка*. 2019. № 9. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=7257> (дата звернення: 14.11.2019). DOI: [10.32702/2307-2105-2019.9.34](https://doi.org/10.32702/2307-2105-2019.9.34).

7. Ляшева А. Житло та регіональна нерівність. Чому в українських містах і селах некомфортно жити? Спільне. Журнал соціальної політики. 29 липня 2019. (дата звернення: 14.11.2019). URL: <https://commons.com.ua/uk/zhitlo-ta-regionalna-nerivnist/>.

8. Петрищенко Н.А., Андріанов В.С., Рижова Г. Р. Дослідження ринку нерухомості в Україні. *Інфраструктура ринку*. 2018. Випуск 25. С. 135–139.

9. Харечко Д., Куйбіда М. Державне регулювання реалізації житлових прав громадян України. Демократичне врядування. Науковий вісник. 2016. Вип. 16/17. URL: http://vivacademy.com/vidavnistvo_1/visnyk16/fail/Kharechko.Kujbida.pdf.