

УДК 35.073.515

Г. М. Запша,  
к. е. н., доцент, завідувач кафедри менеджменту і маркетингу,  
Одеський державний аграрний університет

## РОЗВИТОК СІЛЬСЬКОЇ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ ВІДНОСИН ВЛАСНОСТІ

G. Zapsha,  
Ph.D in economic sciences, associate professor, the head of management and marketing department,  
Odesa state agrarian university

### DEVELOPMENT OF THE RURAL HOUSING REAL ESTATE IN THE CONDITIONS OF TRANSFORMATION OF PROPERTY RELATIONS

Розглянуто тенденції розвитку сільської житлової нерухомості в контексті кардинальних перетворень відносин власності в аграрному секторі. Досліджено показники введення в експлуатацію житла у сільській місцевості, рівня забезпеченості сільського населення житлом, оцінки якісних характеристик сільської житлової нерухомості з позицій її благоустрою в період аграрних реформ та після їх проведення. При цьому враховується характер здійснюваних загальних змін сільської житлової нерухомості як в країні в цілому, так і в сільській місцевості окремих регіонів. Обґрунтовано, що забезпечення сільського населення сучасною житловою нерухомістю має розв'язуватися як комплексна науково-прикладна проблема в рамках концепції сільського розвитку. Це передбачає опрацювання теоретичних, методологічних та прикладних аспектів формування ефективних механізмів реалізації інтересів та прав селян як власників нерухомості в сільській місцевості, а також застосування системних заходів щодо планування сільських населених пунктів, розвитку сільської архітектури, розбудови інженерних мереж.

The tendencies of the development of rural housing real estate are considered in a context of cardinal transformations of the property relations in agrarian sector. Regional changes in security of country people with housing are investigated. The shifts of qualitative parameters of rural housing stock during the reform and post-reform periods are analysed. However, nature of ongoing changes is also mentioned in the general rural residential property in the country as a whole, and in some rural areas. It is grounded, that providing of rural population with the modern housing real estate must get untied as complex scientifically applied problem within the framework of rural development conception and foresees working of theoretical, methodological and applied aspects of effective mechanisms forming of interests and rights realization for peasants as proprietors. This provides the study of theoretical, methodological and applied aspects of developing effective mechanisms for implementation of the rights and interests of rural citizens as owners of real estate in the rural area, and the use of systemic measures for planning rural settlements, rural architecture development, building engineering networks.

*Ключові слова: житлова нерухомість, відносини власності, сільське господарство.  
Key words: housing real estate, property relations, agriculture.*

#### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК З ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ТА ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Серед базових людських цінностей, що визначають умови гідного існування громадянина будь-якої цивілізованої держави є забезпеченість житловою нерухомістю, яка відповідає

сучасним світовим нормам та стандартам. В Україні конституційно гарантується право власності громадян на житло, його недоторканість, оскільки згідно зі статтями 30 та 47 Основного Закону "кожен має право на житло", "ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду" [1]. При цьому на державу покладаються обов'язки щодо

створення умов, "за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло має надаватися державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону" [1]. Проте практична реалізація конституційних прав щодо надбання сучасної житлової нерухомості громадянами міських та сільських поселенських мереж України супроводжується низкою проблем, пов'язаних з недостатнім рівнем забезпеченості населення житлом, низкою якістю житлових умов, занедбаністю значної частини житлового фонду, неможливістю поліпшення житлових умов для значних верств населення через неможливість цін на житлову нерухомість та високу вартість самостійного її будівництва. Загострення названих та інших проблем в період глибоких соціально-економічних трансформацій відносин власності в сільському господарстві обумовлює необхідність науково-прикладного дослідження процесів розвитку сільської житлової нерухомості як з метою задоволення потреб селян в сучасних помешканнях, так і з позицій підвищення соціально-економічної результативності проведених в сільському господарстві кардинальних перетворень відносин власності при переході до ринкової моделі економіки.

Аналіз останніх публікацій свідчить, що в чисельних наукових розробках вітчизняних фахівців активно опрацьовуються теоретико-методологічні засади та прикладні рекомендації з вирішення проблеми забезпечення населення житлом в містах і селах України. Так, теоретичне обґрунтування закономірностей розвитку ринку нерухомості, умов та механізмів його функціонування проведено в роботах Шкурупія О.В., Білоброви Т.О. [2], питанням підвищення соціально-економічної результативності державної житлової політики присвячені наукові праці Онищенко В.О., Завори Т.М. [3], Жаліла Я.А. [4], всебічний аналіз сучасного стану житлової проблеми та її особливостей у сільській місцевості здійснюється Ажаман І.А. [5], необхідність житлового будівництва на селі "як драйвера прогресивного сільського розвитку" доводиться Поповою О.А. [6], фінансово-інвестиційні аспекти, включаючи становлення іпотечного кредитування для забезпечення громадян доступним житлом, висвітлені в роботах Кравченка В.І., Паливоди К.В. [7], Мироненка В., Мироненко Г. [8], та інших вчених. Підкреслюючи актуальність, вагомість та ґрунтовність проведених наукових пошуків, слід, на наш погляд, окремим блоком виділити проблеми розвитку сільської житлової нерухомості в умовах трансформації відносин власності як недостатньо розроблені та такі, що детермінують соціально-економічні негаразди на селі і вимагають системних рішень з метою їх розв'язання.

## ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ ДОСЛІДЖЕННЯ

Звідси витікає необхідність дослідження тенденцій введення в експлуатацію житла у сільській місцевості, рівня забезпеченості сільського населення житлом, оцінки якісних характеристик сільської житлової нерухомості з позицій її благоустрою в період аграрних реформ та після їх проведення. При цьому з позицій комплексного підходу до розробки пропозицій варто враховувати характер здійснюваних загальних змін сільської житлової нерухомості як в країні в цілому, так і в сільській місцевості.

## ВИКЛАД ОСНОВНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ ТА ЇХ ОБґРУНТУВАННЯ

Глибинні соціально-економічні трансформації відносин власності в аграрному секторі економіки значною мірою відображаються на розвитку однієї з базових складових нерухомості — сільському житловому фонді. Сільську житлову нерухомість формують розміщені в сільській місцевості житлові будинки, гуртожитки, притулки, будинки-інтернати для громадян похилого віку та інвалідів — дорослих і дітей, дитячі будинки, інтернати при школах і школи-інтернати, а також квартири, службові житлові приміщення, інші житлові приміщення в будівлях, придатних для проживання людей. Основним типом житла, що використовується сільськими домогосподарствами України є індивідуальні будинки, частка яких в сукупності інших видів сільської житлової нерухомості складала у 2012 році 92,6 % [9, с. 24]. За формою власності об'єкти сільської житлової нерухомості можуть належати до державного, комунального та приватного житлового фонду. Останній є домінуючим, бо займає за даними 2012 року 99,2 % в розподілі житла сільських домогосподарств за формою власності [9, с. 24].

Оскільки сукупність площ житлових кімнат і підсобних приміщень та літніх приміщень, підрахованих за відповідними знижувальними коефіцієнтами, складає загальну площу житлових приміщень, то її величина показує масштаб цієї нерухомості, а динаміка вказує на прогресивну чи регресивну зміну даного виду нерухомості.

За офіційними статистичними даними [10], динаміка сільського та загального житлового фонду наводиться в таблиці 1.

Аналіз наведених цифрових матеріалів показує, що після трансформації відносин власності в країні в цілому та її сільському сегменті зокрема відбувалося нарощування житлової нерухомості. Це стосувалося як трансформаційного, так і пореформеного періоду даної соціальної складової сільського розвитку. Виходячи зі спільної для різних періодів динаміки та незначних абсолютних та відносних щорічних приростів житлової нерухомості, дослідження її змін доцільно здійснювати на основі ретроспективних цифрових матеріалів.

Таблиця 1. Динаміка загальної площі загального та сільського житлового фонду, млн м<sup>2</sup>

Показники	Роки							2012 р. до 1990 р.	
	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	%	+/-
	Весь житловий фонд	922,1	978,3	1015	1046,4	1079,5	1086	1094,2	118,7
у середньому на 1 жителя, м <sup>2</sup>	17,8	19,2	20,7	22	23,3	23,5	23,7	133,1	5,9
Сільський житловий фонд	347,8	361,7	371,8	376,5	386,5	390,5	393,5	113,1	45,7
у середньому на 1 сільського жителя, м <sup>2</sup>	20,6	21,9	23,5	24,6	26,4	26,8	27,2	132,0	6,6

Розраховано за [10, с. 410].

За офіційними статистичними даними [10], у 2012 р. весь житловий фонд країни становив 1094,2 млн м<sup>2</sup> і збільшився по відношенню до 1990 р. на 172,1 млн м<sup>2</sup> або на 18,7 %. В розрахунку на 1 жителя приріст склав 5,9 м<sup>2</sup> або 33,1 %. Позитивна динаміка характерна також для сільської житлової нерухомості, що виросла на 45,7 млн м<sup>2</sup> або на 13,1 %, а в розрахунку на 1 сільського жителя — на 6,6 м<sup>2</sup> або на 32,0 %.

При тому, що за період дослідження на одного сільського жителя приріст житлової площі перевищував на 0,7 м<sup>2</sup> середній приріст по країні в цілому, загальні темпи приросту житлової нерухомості в країні та в середньому на одного жителя були вищими ніж в сільській місцевості відповідно на 5,6 відсоткових пункти (в. п.) та 1,1 в. п. Водночас, за регіонами значення даних показників мають суттєві відмінності (табл. 2).

Аналіз цифрових матеріалів показує, що у 2012 р. забезпеченість сільського населення житловою

нерухомістю в розрахунку на одну особу в середньому по країні складала понад 27,2 м<sup>2</sup>. Водночас, найбільшу житлову площу сільського жителя звітного року демонструє Київська область — 42,6 м<sup>2</sup>, що у 1,5 рази перевищує значення відповідного показника по країні в цілому. Мінімальна житлова нерухомість на сільського жителя має місце в АР Крим — 18,2 м<sup>2</sup>, що у 2,3 рази поступається середньому регіону.

Про наявність значної поляризації між регіональними лідерами та аутсайдерами за засвідчує те, що Вінницька область, в якій звітного року на одного сільського мешканця приходилося 33,6 м<sup>2</sup> житлової нерухомості та яка займала 2-е місце у регіональному рейтингу за житловою площею в розрахунку на одну людину, за значенням даного показника майже у 1,5 рази перевершувала відповідний показник Херсонської області. В цьому регіоні, який посідав передостаннє рейтингове місце серед аграрних областей за житловою не-

Таблиця 2. Забезпеченість сільського населення житлом за регіонами, на 1 особу, м<sup>2</sup>

Регіони	Роки							2012 р. до 1990 р.	
	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	%	+/-
Україна	20,6	21,9	23,5	24,6	26,4	26,8	27,2	132,0	6,6
АР Крим	14,0	14,6	15,5	16,0	17,6	17,9	18,2	130,0	4,2
Вінницька	25,4	28,0	29,8	30,8	33,2	33,3	33,6	132,3	8,2
Волинська	19,7	21,1	22,3	21,4	22,6	22,9	23,2	117,8	3,5
Дніпропетровська	21,6	23,2	24,2	25,8	27,0	27,1	27,3	126,4	5,7
Донецька	19,6	19,8	21,3	23,2	24,8	25,1	25,5	130,1	5,9
Житомирська	22,2	24,4	26,3	26,0	28,2	28,6	29,0	130,6	6,8
Закарпатська	17,8	19,5	21,2	21,8	23,2	23,6	23,6	132,6	5,8
Запорізька	21,3	22,3	23,8	24,6	26,2	26,5	26,7	125,4	5,4
Івано-Франківська	18,7	20,0	21,6	22,9	24,5	24,9	25,1	34,2	6,4
Київська	23,8	26,4	30,5	33,7	40,4	41,3	42,6	179,0	18,8
Кіровоградська	22,5	23,0	24,9	26,0	27,2	27,3	27,7	23,1	5,2
Луганська	19,4	20,2	22,1	23,7	25,2	25,4	25,7	132,5	6,3
Львівська	17,9	19,8	21,1	22,4	24,3	24,8	25,2	140,8	7,3
Миколаївська	20,3	20,6	21,4	22,6	23,0	23,0	23,1	113,8	2,8
Одеська	21,2	21,6	22,8	23,5	25,5	26,4	26,6	125,5	5,0
Полтавська	21,7	22,7	24,7	26,8	28,9	29,3	29,6	136,4	7,9
Рівненська	19,3	20,4	21,3	22,0	23,2	23,4	23,6	122,3	4,3
Сумська	21,5	22,6	24,0	25,3	27,1	27,5	27,9	129,8	6,4
Тернопільська	19,5	20,9	22,5	22,9	23,9	24,3	24,7	126,7	5,2
Харківська	19,1	20,1	22,1	22,9	24,9	25,6	25,9	135,6	6,8
Херсонська	18,5	19,0	20,8	21,2	22,2	22,4	22,6	122,2	4,1
Хмельницька	23,0	24,7	26,8	27,5	29,9	30,5	31,0	134,8	8,0
Черкаська	23,7	25,3	27,6	29,6	31,5	32,1	32,6	137,6	8,9
Чернівецька	18,7	20,4	22,0	22,4	24,1	24,6	25,1	134,2	6,4
Чернігівська	22,3	24,0	27,2	29,2	32,2	33,1	33,8	151,6	11,5

Розраховано за [10, с. 419].

Таблиця 3. Введення в експлуатацію житла у сільській місцевості за регіонами, тис. м<sup>2</sup> загальної площі

Регіони	Роки							2012 р. у % до	
	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	1990 р.	2000 р.
	Україна	3423	2207	1229	1728	3035	2445	3211	93,8
АР Крим	149	122	54	51	157	121	201	134,9	372,2
Вінницька	180	106	51	136	106	107	108	60,0	211,8
Волинська	93	72	45	41	81	89	134	144,1	297,8
Дніпропетровська	184	128	50	73	45	39	45	24,5	90,0
Донецька	90	43	36	44	40	31	44	48,9	122,2
Житомирська	218	105	34	66	92	43	55	25,2	161,8
Закарпатська	111	118	141	95	155	163	188	169,4	133,3
Запорізька	132	51	25	32	37	17	36	27,3	144,0
Івано-Франківська	148	82	60	105	278	216	234	158,1	390,0
Київська	228	201	140	283	696	631	710	311,4	507,1
Кіровоградська	74	47	19	24	34	17	38	51,4	200,0
Луганська	77	32	40	53	20	17	30	39,0	75,0
Львівська	205	164	124	155	238	197	277	135,1	223,4
Миколаївська	117	44	9	14	14	14	19	16,2	211,1
Одеська	183	88	53	94	221	196	241	131,7	454,7
Полтавська	198	110	46	49	67	50	50	25,3	108,7
Рівненська	147	101	51	53	100	92	112	76,2	219,6
Сумська	126	55	27	28	37	37	44	34,9	163,0
Тернопільська	82	61	23	45	100	65	141	172,0	613,0
Харківська	100	100	50	62	83	59	81	81,0	162,0
Херсонська	106	60	27	41	55	58	73	68,9	270,4
Хмельницька	118	102	50	54	85	48	60	50,8	120,0
Черкаська	140	82	27	40	64	26	33	23,6	122,2
Чернівецька	106	85	30	75	161	76	187	176,4	623,3
Чернігівська	109	43	14	12	57	31	52	47,7	371,4

Розраховано за [10, с. 212].

рухомістю в розрахунку на одного сільського мешканця, значення даного показника складало всього 22,6 м<sup>2</sup> та було меншим ніж в середньому по країні.

Варто вказати на те, що Київщина виступає в як регіональний лідер за житловою нерухомістю на одного сільського мешканця за рахунок того, що має щодо такого житла найбільші прирости як в абсолютних, так і у відносних величинах. Так, за період дослідження забезпеченість сільського населення житлом в Київській області зросла на 18,8 м<sup>2</sup> або на 79,0 %. У Чернігівській області, що займала другу позицію за темпами приросту забезпеченості сільського населення житлом, значення даних показників складала відповідно 11,5 м<sup>2</sup> та 51,6 %.

За абсолютними та відносними значеннями показників приросту житлової нерухомості в сільській місцевості, середній та вищий за середній по країні приріст мають: Вінницька, Івано-Франківська, Львівська, Полтавська, Харківська, Хмельницька та Черкаська області. Житомирська область перевищує значення середнього по країні рівня приросту житлової нерухомості в сільській місцевості (на 0,2 м<sup>2</sup>), проте поступаєть-

ся середньому по країні темпу приросту такої нерухомості. Нижчий за середній рівень по країні приріст житлової нерухомості в сільській місцевості в розрахунку на одну сільську особу в абсолютних та відносних величинах мають: АР Крим, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Запорізька, Кіровоградська, Миколаївська, Одеська, Рівненська, Сумська, Тернопільська та Херсонська області.

Отже, загальна динаміка сільського житлового фонду, в тому числі в розрахунку на одного сільського мешканця, показує в цілому позитивну спрямованість тих змін житлової нерухомості, що має місце після трансформації відносин власності в сільському господарстві. Проте ці зміни не враховують вплив соціально-демографічних процесів, що протікають в аграрному секторі. Тому для об'єктивного та різнобічного відбиття розвитку житлової нерухомості в якості досліджуваного економічного явища, доцільно провести аналіз введення в експлуатацію житла у сільській місцевості за регіонами (табл. 3).

Аналіз наведених офіційних статистичних даних [10, с. 212] з позицій ретроспективи показує, що в країні загалом і в її абсолютній більшості ре-

гіонів рівень введення в експлуатацію житла у сільській місцевості ще не досяг 1990 р. Так, у 2012 р. введення в експлуатацію житла у сільській місцевості в цілому по країні складало понад 3,2 млн м<sup>2</sup>. Протягом періоду дослідження площа введеної в експлуатацію сільської житлової нерухомості скоротилася на 212 тис. м<sup>2</sup> або на 6,2 %.

Свого максимуму (понад 3,4 млн м<sup>2</sup>) загальна площа введеного житла сягала у базовому році, тобто до трансформації відносин власності в аграрному секторі. При цьому вклад її регіонів у даний обсяг житлової нерухомості є різним. Так, звітного року найбільшу площу введеного в експлуатацію сільського житла було в Київській області — 710 тис. м<sup>2</sup>, що становило понад 22,1 % від всієї житлової нерухомості в Україні.

Про наявність значної поляризації між регіонами за введенням в експлуатацію сільської житлової нерухомості засвідчує те, що Миколаївська область, яка звітного року увела в користування 19 тис. м<sup>2</sup> житлової площі та займала останнє місце у рейтингу за даним показником в країні, поступалася його величиною столичному регіону у 37 разів. Варто наголосити на тому, що питома вага введеного на Миколаївщині в експлуатацію сільського житла становила менше 0,6 % від його загального значення по країні.

Слід вказати на те, що не всі регіони скоротили площі введення в експлуатацію сільської житлової нерухомості, бо в дев'яти областях ця нерухомість по відношенню до базового року збільшилася. Найбільший приріст введення в експлуатацію сільської житлової площі в абсолютних та відносних величинах має місце в Київській області, яка у 2012 р. по відношенню до 1990 р. збільшила введено в експлуатацію площу сільської нерухомості на 482 тис. м<sup>2</sup> або понад 3 рази. Приріст введення в експлуатацію сільської житлової площі у звітному році по відношенню до базового року відбувався також у АР Крим, Волинській, Закарпатській, Івано-Франківській, Львівській, Одеській, Тернопільській та Чернівецькій областях.

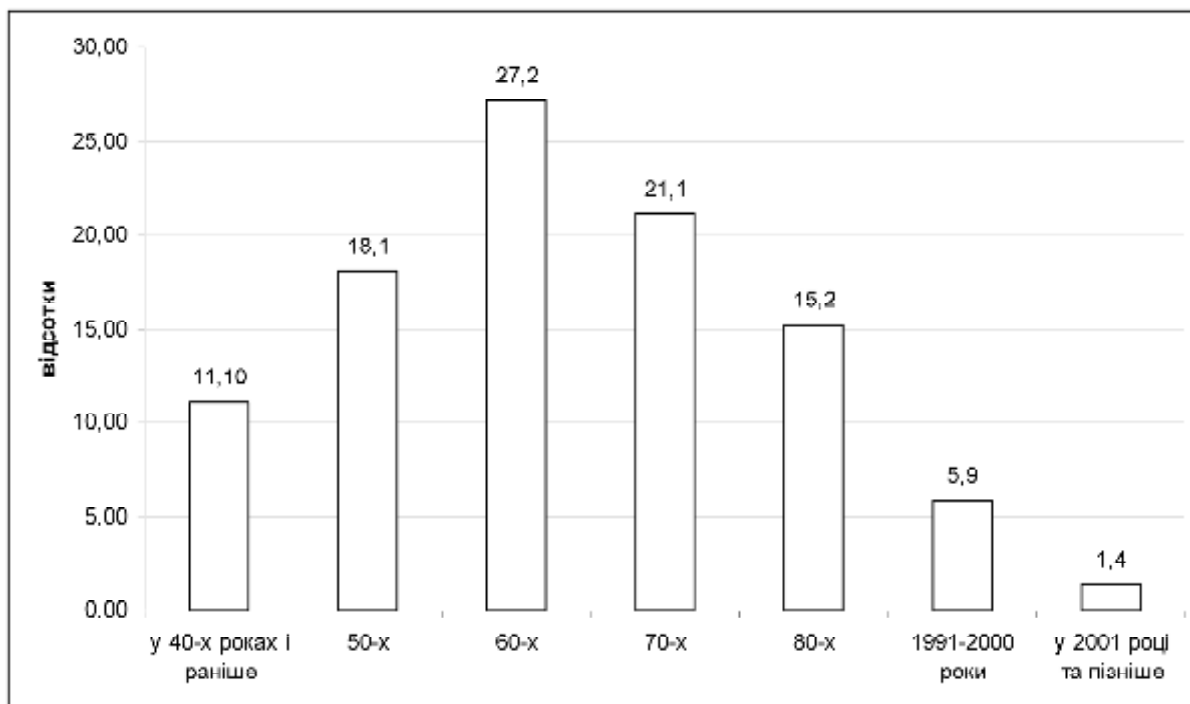
Водночас, для абсолютної більшості регіонів з позицій ретроспективи визначальним постає регресивний тренд розвитку сільської житлової нерухомості. Такі скорочення введення в експлуатацію сільської житлової нерухомості є вагомими як для аграрного сектора, так і для всього господарського комплексу країни. Адже вони поширюються на абсолютну більшість території країни та безпосередньо стосуються життєвих інтересів значної чисельності її населення. Водночас, позитивний тренд розбудови сільської житлової нерухомості на Київщині, а також в інших відзначених областях слугує в якості прикладів щодо можливостей нарощування сільського житлового фонду в умовах сучасного розвитку відносин власності в аграрному секторі.

Висновок про позитивні зрушення стосовно введення в експлуатацію житла у сільській місцевості підтверджується при проведенні поглибленого дослідження цієї динаміки за пореформений період. Так, якщо з 1990 р. до 2000 р. введення в експлуатацію сільської житлової нерухомості скоротилося більш ніж у 2,7 рази, то з 2000 р. по 2012 р. приріст сільської житлової нерухомості по країні збільшився понад два рази.

Характерним для пореформеного періоду є висхідний рух введення в експлуатацію житла у сільській місцевості вже для абсолютної більшості регіонів. Бо крім областей, які мають загальний позитивний тренд розвитку сільської житлової нерухомості за ретроспективою, в пореформений період долають скорочення та нарощують відповідне житлове будівництво майже всі області, за виключенням Дніпропетровської та Луганської. Названі області ще не досягли у 2012 р. рівня сільського житлового будівництва 2000 р.

Аналіз сільського житлового фонду, в тому числі в розрахунку на одного сільського мешканця та в розрізі регіонів країни, а також стосовно введення в експлуатацію сільського житла відбиває лише кількісні зміни житлового фонду і не враховує його якісні позиції. Тоді як даний фактор є досить вагомим в оцінюванні зрушень щодо вирішення житлової проблеми на селі та соціально-економічних наслідків трансформації відносин власності в аграрному секторі.

Розподіл сільських домогосподарств за часом будівництва їх житла (рис. 1) вказує на фізичну та моральну застарілість значної частки житлового фонду, 92,7 % якого споруджено до 1991 року і лише 7,3 % в реформений і післяреформений періоди. Порівняння останніх між собою за питомою вагою зведеного на селі житла вказує на суттєве зменшення значення даного показника після радикальних трансформацій відносин власності. Якщо в період з 1991 по 2000 роки включно було побудовано 5,9 % сільських житлових помешкань, то з 2001 по 2012 роки лише 1,4 % від наявного станом на 2012 рік сільського житлового фонду. Ускладнює ситуацію і те, що селяни не мають можливості не лише споруджувати нове житло, а й проводити капітальне оновлення існуючого. Через те, що для 30,3 % сільських житлових будівель останній капітальний ремонт здійснювався понад дванадцять років тому, а 33,8 % сільських домогосподарств взагалі не проводили жодного капітального ремонту своїх житлових приміщень [9, с. 30]. Такі факти, на наш погляд, є свідченням розвитку певних гальмівних процесів стосовно оновлення житла, а відтак і низької соціально-економічної віддачі реформування відносин власності. Адже забезпеченість житлом, що відповідає сучасним вимогам комфортності, відбиває загальний рівень добробуту сільського населення.



**Рис. 1. Розподіл сільських домогосподарств за часом будівництва житла за даними 2012 року**

Джерело: [9, с. 28].

Якісний стан житла в сільській місцевості визначається наявністю побутових зручностей, до яких відносяться забезпеченість житлової нерухомості водопроводом, каналізацією, газом, опаленням, гарячим водопостачанням тощо (табл. 4).

Аналітичні дані таблиці 4 відображають в цілому позитивні тренди, що свідчать про підвищення рівня благоустрою сільських житлових приміщень за рахунок обладнання мережами водопостачання та водовідведення, системами опалення та гарячого водопостачання, ванними, тощо. Проте, незважаючи на тенденцію до збільшення як в реформений, так і пореформений періоди частки сільських домогосподарств, обладнаних побутовими зручностями, якість сільського житлового фонду залишається вкрай низькою. Свідченням цього є те, що станом на 2012 р. мали водопровід лише 35,6%, каналізацію — 34,4%, гаряче водопостачання — 5,7%, централізоване газопостачання

— 55,6%, ванну або душ — 29,8% сільських домогосподарств [9, с. 36]. При цьому аналіз цифрових матеріалів [10, с. 415] показує, що за останні 12 років, в умовах домінування в сільській місцевості приватної форми власності, динаміка з більшості позицій благоустрою селищ міського типу та сільських населених пунктів є негативною. А вже у 2012 р. по відношенню до 2000 р. скоротилася кількість селищ міського типу та сільських населених пунктів, які мають водопровід відповідно на 35 та 426 одиниць сільських поселень. За даний період втратили каналізацію 8 селищ міського типу та 138 сільських населених пунктів. Виходячи з викладеного, цілком очікуваними представляються результати статистичного обстеження ступеня задоволення житловими умовами на селі, згідно якого переважна більшість (59,5 %) сільських домогосподарств у 2012 році виразили різні ступені незадоволення (дуже незадоволені, незадоволені,

**Таблиця 4. Обладнання житлового фонду в сільській місцевості, відсотків**

Види обладнання загальної житлової площі	Роки					2012 р. +/- до	
	1995	2000	2005	2010	2012	1995 р.	2000 р.
Водопровід	15,2	17,9	20,0	27,1	30,3	15,1	10,3
Каналізація	9,5	12,9	15,7	23,2	26,4	16,9	13,5
Опалення	11,2	18,3	24,4	36,1	40,4	29,2	22,1
Газ	79,4	82,5	84,1	84,5	84,4	5,0	1,9
Гаряче водопостачання	2,7	4,3	5,4	11,5	14,6	11,9	10,3
Ванни	8,2	11,1	13,4	20,6	23,7	15,5	4,4
Підлогові електроплити	0,2	0,1	0,1	0,2	0,3	0,1	0,2

Розраховано за [10, с. 415].

не дуже задоволені) існуючими побутовими умовами [9, с. 38].

### ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Пореформений період характеризується в цілому позитивною динамікою площі сільського житлового фонду, зростанням забезпеченості населення у сільській місцевості житлом, збільшенням введення в експлуатацію житла та житлових будинків, індивідуальних зокрема. Проте ретроспективний аналіз показує, що в країні загалом та в її абсолютній більшості регіонів рівень введення в експлуатацію житла у сільській місцевості ще не досяг показників 1990 р., тобто до радикальних трансформацій відносин власності. Незважаючи на тенденцію до збільшення як в реформений, так і пореформений періоди частки сільських домогосподарств, обладнаних побутовими зручностями, якісні параметри благоустрою та оновлення сільського житлового фонду залишаються низькими. Забезпечення сільського населення сучасною житловою нерухомістю має розв'язуватися як комплексна наукова проблема в рамках концепції сільського розвитку і передбачає опрацювання теоретичних, методологічних та прикладних аспектів формування ефективних механізмів реалізації інтересів та прав селян як власників нерухомості в сільській місцевості, а також застосування системних заходів щодо планування сільських населених пунктів, розвитку сільської архітектури, розбудови інженерних мереж.

#### Література:

1. Конституція України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/>
2. Шкурупій О.В. Циклічність розвитку ринку нерухомості: сучасний контекст: монографія / О.В. Шкурупій, Т.О. Білоброва. — Полтава: ПУЕТ, 2012. — 190 с.
3. Онищенко В.О., Завора Т.М. Формування соціальної житлової політики регіону / В.О. Онищенко, Т.М. Завора // Коммунальное хозяйство городов. Научно-технический сборник. — Харьков, 2008. (Выпуск № 82). — С. 184—188.
4. Жаліло Я.А. Теорія та практика формування ефективної економічної стратегії держави: монографія / Я.А. Жаліло. — К.: НІСД, 2009. — 336 с.
5. Ажаман І.А. Стан та тенденції розвитку житлового будівництва в сільській місцевості України // Європейський вектор економічного розвитку. — 2013. — № 2 (15). — С. 7—19.
6. Попова О.Л. Комплексне житлове будівництво у селі як складова сільського розвитку / О.Л. Попова // Економіка і прогнозування. — 2013. — № 2. — С. 106—115.
7. Кравченко В.І. Фінансування будівництва житла: Новітні тенденції / В.І. Кравченко,

К.В. Паливода. — К.: Вид. дім "Києво-Могилянська академія", 2006. — Ч. 1. — 175 с.

8. Мироненко В. Перспективи розвитку національної системи іпотечного кредитування з урахуванням зарубіжного досвіду / В. Мироненко, Г. Мироненко // Вісник Національного банку України. — 2011. — № 5. — С. 38 — 41.

9. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2012 році (за даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств України): стат. зб. — К.: Державний комітет статистики України, 2012. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>

10. Статистичний щорічник України за 2012 рік / Державна служба статистики України; ред. О.Г. Осауленко. — Київ: ТОВ "Август Трейд", 2013. — 552 с.

#### References:

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2013), The Law of Ukraine "Constitution of Ukraine", available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-VR> (Accessed 25 February 2014).
2. Shkurupii, O.V. and Bilobrova, T. O. (2012), Tsyklichnist rozvytku rynku neruhomosti: suchasnyi kontekst: monografiia [Cyclical development of real estate market: modern context: monograph], PUET, Poltava, Ukraine.
3. Onyshchenko, V. O. and Zavora, T.M. (2008), "Formation of social housing policy in the region", Komunalnoie hoziaystvo horodov. vol. 82, pp. 184—188.
4. Zhalilo, Y.A. (2009), Teoriia ta praktyka formuvannia efektyvnoi ekonomichnoi strategii derzhavy: monografiia [Theory and practice of formation of effective economic strategy of the state: monograph], NISD, Kyiv, Ukraine.
5. Azhaman, I.A. (2013), "Condition and tendencies of development of housing construction in rural Ukraine", Yevropeiskii vector ekonomichnoho rozvytku, vol. 2 (15), pp. 7—19.
6. Popova, O.L. (2013), "Complex housing construction in the village as a component of rural development", Ekonomika i prohnouzuvannia, vol. 2, pp. 106—115.
7. Kravchenko, V.I. and Palyvoda K.V. (2006), Finansuvannia budivnytstva zhytla [The financing of housing construction], vyd. dim. Kyievo-Mohylianska akademiia, Kyiv, Ukraine.
8. Myronenko, V. and Myronenko, H. (2011), "Development prospects of the national system of mortgage crediting taking into account foreign experience", Visnuk Natsionalnoho banku Ukrainy, vol. 5, pp. 38—41.
9. State statistics service of Ukraine, "Social and Demographic Characteristics of Households of Ukraine" (2012), available at: <http://http://www.ukrstat.gov.ua>
10. "Statistical Yearbook of Ukraine for the year 2012" (2013), TOV "Avhust Treid", Kyiv, Ukraine. *Стаття надійшла до редакції 04.03.2014 р.*