

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-67-36>

УДК 332.8:338.4:69.003

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ДЕТЕРМІНАНТИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА: СУТНІСНО-ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ

SOCIO-ECONOMIC DETERMINANTS OF RESIDENTIAL BUILDING DEVELOPMENT: ESSENTIAL AND PROBLEM ASPECTS

Кіндій Андрій Степанович

аспірант,

Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана

ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-2907-8534>

Kindii Andrii

Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman

У статті досліджено сутнісно-проблемні аспекти визначення соціально-економічних детермінант розвитку житлового будівництва. Виокремлено основні соціальні детермінанти розвитку житлового будівництва в умовах війни та повоєнного відновлення: зміна демографічної структури населення; міграція населення, соціальна мобільність та повернення переселенців; потреба в доступному житлі для молодих родин; якість і довговічність житла; екологічність та енергоефективність житла. Визначено економічні детермінанти розвитку житлового будівництва в умовах війни та повоєнного відновлення: інвестиції в інфраструктуру; фінансово-кредитні інструменти; рівень технологічного розвитку; вплив на структуру економіки; цінова доступність житла. Встановлено, що соціальні та економічні детермінанти розвитку житлового будівництва в умовах війни та повоєнного відновлення відіграють ключову роль у відновленні країни та забезпеченні життєдіяльності населення. Ці фактори визначають напрями, пріоритети та способи реалізації житлового будівництва як у короткостроковій перспективі під час війни, так і у довгостроковій – у період відбудови.

Ключові слова: житлове будівництво, соціальні детермінанти, економічні детермінанти, житловий фонд, державна допомога, кредитування, воєнний стан, повоєнне відновлення.

The article studies the essentially problematic aspects of determining the socio-economic determinants of the development of housing construction. It was determined that in the conditions of war, housing construction faces the following problems and challenges: the legal regime of martial law, a high level of unemployment and a shortage of personnel due to the mobilization and departure of men abroad, the destruction of the real estate market, the problem of compensation for destroyed housing, the increase in the cost of energy resources and building materials, mass migration of the population, a large number of internally displaced persons, destruction/damage of infrastructure, blackouts, mining of territories. The main social determinants of the development of housing construction in the conditions of the war and post-war reconstruction are highlighted: the change in the demographic structure of the population; population migration, social mobility and return of displaced persons; the need for affordable housing for young families; quality and durability of housing; environmental friendliness and energy efficiency of housing. The economic determinants of the development of residential construction in the conditions of war and post-war reconstruction are determined: investments in infrastructure; financial and credit instruments; level of technological development; influence on the structure of the economy; housing affordability. It has been established that the social and economic determinants of the development of housing construction in the conditions of war and post-war reconstruction play a key role in the restoration of the country and ensuring the livelihood of the population. These factors determine directions, priorities and ways of implementing housing construction both in the short-term perspective during the war and in the long-term - during the reconstruction period. Attention is focused on the fact that the reconstruction of residential facilities will contribute to the return of forced migrants to their homes, which will speed up the process of social stabilization. Investments in residential construction can become a powerful stimulus for the recovery of economic activity in the affected regions. Housing construction will provide new jobs, stimulating economic growth and reducing unemployment in the post-war period.

Keywords: housing construction, social determinants, economic determinants, housing fund, state aid, lending, martial law, post-war recovery.

Постановка проблеми. Сучасні виклики, що постали перед нашою країною внаслідок повномасштабної військової агресії, торкнулися всіх аспектів економічного і соціального життя суспільства. Нові загрози поставили перед державою питання збереження суверенітету та забезпечення належних умов для населення. Швидкість відновлення порушених виробничих процесів і фінансових відносин у різних секторах економіки, а також серед підприємств і домогосподарств, значною мірою визначатиме здатність держави адекватно реагувати на наявні виклики та можливість формування потенціалу для розвитку національної економіки в майбутньому. Особливо актуальним є питання інфраструктурного відновлення економіки і прискорення темпів житлового будівництва, що зумовлено значними руйнуваннями по всій країні, а отже, існує велика потреба в житловому фонді. По-перше, відбудова житлових об'єктів сприятиме поверненню вимушених переселенців до своїх домів, що пришвидшить процес соціальної стабілізації. По-друге, інвестиції у житлове будівництво можуть стати потужним стимулом для відновлення економічної активності в постраждалих регіонах. По-третє, житлове будівництво забезпечить нові робочі місця, стимулюючи економічне зростання і зменшення рівня безробіття в повоєнний період. Таким чином, пошук сучасних підходів і механізмів для розвитку житлового будівництва не лише задовольнить нагальну потребу суспільства в житлових приміщеннях, але й сприятиме зміцненню соціальної та фінансово-економічної безпеки держави.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Важливі аспекти розвитку житлового будівництва України висвітлюються такими українськими науковцями як Н. Бахур [1], В. Воськало [2], М. Дубина [3; 11], В. Заяць, Ю. Євтушенко [4;5], Л. Єлісеєв, М. Забаштанський [3; 5], О. Квасніцька [6], О. Коба [7], Ю. Когатько [10], О. Козич [8], О. Латишева [9], Д. Приходько, А. Реут [10], А. Роговий [11], А. Сайко [9], О. Самолук [12], О. Стащук [13] та іншими.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Сьогодні проблема визначення соціально-економічних детермінант розвитку житлового будівництва в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення є актуальною та потребує пошуку напрямів її вирішення.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Мета статті – дослідження

сутнісно-проблемних аспектів визначення соціально-економічних детермінант розвитку житлового будівництва.

Виклад основного матеріалу дослідження. Суттєві інфраструктурні руйнування, викликані російською агресією, створили значні труднощі для розвитку житлової інфраструктури та ефективного функціонування сфери житлового будівництва. Війна суттєво впливає на життя людей, тому важливо провести оцінку потреб українського населення в житлі в таких умовах, а також дослідити, як військові дії змінюють структуру населення та соціальну мобільність. Житлове будівництво потребує великих ресурсів і значних інвестицій, тому необхідно провести ретельний аналіз економічних можливостей для розвитку житлового будівництва в цих умовах. Саме тому оновлення сутнісно-проблемних аспектів визначення соціально-економічних детермінант розвитку житлового будівництва в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення є вкрай важливим.

Загалом, якщо говорити про соціальні детермінанти, то вони визначають політику держави щодо розвитку суспільства, яка може бути спрямована або на підтримку існуючої тенденції старіння населення та покращення якості життя в умовах природних демографічних процесів, або на стимулювання збільшення народжуваності через будівництво доступного житла для молодих сімей. У першому випадку акцент робиться на якості та довговічності житла, тоді як у другому – на доступності за ціною та комфорті. В обох випадках важливо врахувати екологічні детермінанти, забезпечуючи стандарти адаптації житла до кліматичних змін, незалежно від обраної стратегії соціального розвитку. Отже, соціальні детермінанти істотно впливають на фінансову функціональну стратегію розвитку сфери житлового будівництва.

На відміну від соціальних, економічні детермінанти описують вплив економічного розвитку на процеси житлового будівництва в контексті розміщення продуктивних сил. З огляду на пряму залежність житлової забудови від базових виробничих чинників і від рівня технологічного укладу, який домінує в національній економіці, в перехідні періоди економічного розвитку з'являються нові передумови для формування стратегії житлової забудови, що, у свою чергу, визначає типи будівель і комунальної інфраструктури.

В умовах війни житлове будівництво стикається з такими проблемами та викликами:

політичні (військові дії, неефективна фіскальна та податкова політика), економічні (високий рівень безробіття та нестачі кадрів внаслідок мобілізації та виїзду за кордон чоловіків, падіння ВВП, знищення ринку нерухомості, проблема компенсацій за зруйноване житло, зростання вартості енергоресурсів та будівельних матеріалів, незавершені будівлі/довгобуди, руйнація логістичних ланцюгів постачання, відсутність страхування ризиків руйнування об'єктів внаслідок воєнних дій), соціальні (масова міграція населення, велика кількість внутрішньо переміщених осіб), юридичні (правовий режим військового стану, реалізація закону про компенсацію за пошкодження та знищення нерухомості внаслідок бойових дій), технологічні (руйнація/пошкодження інфраструктури, побудова житла з бомбосховищами, блекаут, потреба у швидкокомтованих модульних будинках), техногенні (замінування територій, відходи руйнації на землях житлової забудови, проблеми поводження з будівельним сміттям) [12].

Всі ці проблеми та виклики беззаперечно впливають на визначення соціально-економічних детермінант розвитку житлового будівництва та змінюють їх суть.

Соціальні та економічні детермінанти розвитку житлового будівництва в умовах війни та повоєнного відновлення відіграють ключову роль у відновленні країни та забезпеченні життєдіяльності населення. Ці фактори визначають напрями, пріоритети та способи реалізації житлового будівництва як у короткостроковій перспективі під час війни, так і у довгостроковій – у період відбудови. Нижче розглянуто основні соціальні та економічні детермінанти розвитку житлового будівництва в умовах війни та повоєнного відновлення, а також розкрито їх суть (рис. 1).

Виокремимо основні соціальні детермінанти розвитку житлового будівництва в умовах війни та повоєнного відновлення:

– зміна демографічної структури населення. Війна спричиняє суттєві зміни в демографії країни: відтік населення, зменшення



Рис. 1. Соціально-економічні детермінанти розвитку житлового будівництва в умовах війни та повоєнного відновлення

Джерело: сформовано автором

народжуваності, зростання кількості внутрішньо переміщених осіб та біженців. У таких умовах ключова задача полягає в необхідності адаптувати житлову політику під нові потреби. Для тих, хто втратив житло, держава має створити можливості для швидкого та доступного переселення, а також забезпечити житло для соціально вразливих категорій населення – дітей, людей похилого віку, інвалідів;

– міграція населення, соціальна мобільність та повернення переселенців. Значна кількість населення вимушено покинула свої домівки, тому важливим є питання повернення цих людей додому. Відбудова житла для переселенців дозволить повернути їх до рідних регіонів, знизивши соціальне напруження в інших регіонах країни. Це також сприятиме відновленню місцевої економіки через відновлення робочої сили;

– потреба в доступному житлі для молодих родин. В умовах війни та повоєнного відновлення держава має стимулювати демографічне зростання через будівництво доступного житла для молодих сімей. Доступне житло сприятиме підвищенню народжуваності, соціальній стабільності та економічному розвитку в довгостроковій перспективі. Молоді сім'ї можуть стати рушійною силою соціальної відбудови, що особливо важливо для постраждалих регіонів;

– якість і довговічність житла. Під час війни акцент на довговічність та якість житла стає особливо важливим, адже нове будівництво має відповідати стандартам безпеки, бути стійким до можливих загроз. Крім того, потрібно зосередитись на якості життя тих, хто залишився на окупованих або звільнених територіях. Житлові проєкти повинні включати розробку інфраструктури, що сприяє комфортним умовам життя в умовах війни і після неї;

– екологічність та енергоефективність житла. Війна змушує переосмислити роль житлового будівництва в контексті змін клімату. Впровадження енергоефективних технологій у нових житлових проєктах зменшить залежність від енергоресурсів, що є критично важливим в умовах зруйнованої енергетичної інфраструктури та зростання вартості енергії.

Економічними детермінантами розвитку житлового будівництва в умовах війни та повоєнного відновлення є:

– інвестиції в інфраструктуру. Відбудова житлового фонду потребує значних інвестицій, тому важливо розробити ефективні

фінансові механізми. Сюди входять як державні програми підтримки будівництва, так і активізація приватного капіталу через державно-приватне партнерство. Також важливо залучати міжнародні інвестиції та кредити, які можуть стати основою для відновлення;

– фінансово-кредитні інструменти. У повоєнний період держава повинна забезпечити доступ до фінансових ресурсів для всіх учасників ринку житлового будівництва. Розвиток нових фінансово-кредитних інструментів дозволить підприємствам брати участь у масштабних проєктах відбудови, а громадянам – отримувати доступне житло за допомогою кредитування на пільгових умовах;

– рівень технологічного розвитку. Сучасні будівельні технології дозволяють зменшити вартість житла, підвищити його якість і швидкість будівництва. Використання інноваційних рішень у будівництві, таких як модульне житло або швидкобудівні конструкції, може сприяти значному прискоренню процесів відновлення;

– вплив на структуру економіки. Війна суттєво змінює структуру національної економіки, змушуючи переорієнтувати ресурси на відбудову інфраструктури. Житлове будівництво в таких умовах стає не лише соціально важливим напрямом, але й фактором, що стимулює економічний розвиток. Розміщення продуктивних сил, зокрема промисловості та виробництва, навколо житлових об'єктів, сприяє створенню нових робочих місць і поживленню місцевої економіки;

– цінова доступність житла. Під час війни та у повоєнний період, коли економіка перебуває у кризовому стані, держава повинна забезпечити можливість будівництва дешевого житла для вразливих категорій населення. Це передбачає розробку програм субсидій та державного фінансування для зменшення вартості будівництва та оренди.

Отже, наявні проблеми розвитку житлового будівництва вимагають термінового впровадження комплексної системи заходів для її розвитку. Серед цих заходів слід виділити: забезпечення населення доступними та якісними житловими умовами відповідно до міжнародних стандартів; розробка дієвих фінансово-кредитних інструментів для створення оптимальних умов фінансування всіх учасників ринку житлового будівництва; активізація механізмів державно-приватного партнерства в процесі житлового будівництва та стимулювання розвитку конкурентного середовища; залучення міжнародних партнерів для відновлення інфраструктури та розвитку

житлового будівництва; дотримання комплексного підходу у забудові та відновленні житлових об'єктів, включаючи критичну та соціальну інфраструктуру [4; 5].

Висновки. Таким чином, розвиток житлового будівництва в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення є критично важливим для забезпечення базових потреб населення, яке постраждало внаслідок військових дій. Масштабні руйнування житлової інфраструктури вимагають термінових заходів з відновлення, що сприятиме соціальній та економічній стабільності в країні. Соціальні та економічні детермінанти відіграють ключову роль у формуванні політики відновлення житлового будівництва в умовах війни та післявоєнної відбудови. Соціальні детермінанти включають потреби населення у доступному та якісному житлі, зокрема для молодих сімей та переселенців, а також враховують екологічні та енергоефективні вимоги. Економічні детермінанти охоплюють інвестиційні можливості, фінансово-кредитні інструменти,

технологічний рівень будівництва та забезпечення цінової доступності житла.

Важливою складовою процесу розвитку житлового будівництва є забезпечення доступного житла для молодих сімей, що не лише підтримує демографічний розвиток країни, але й сприятиме економічній активізації. Інвестиції у житлове будівництво створять нові робочі місця та стимулюватимуть місцеву економіку, особливо в найбільш постраждалих регіонах. Одночасно з відновленням житлового фонду важливо впроваджувати сучасні енергоефективні та екологічні рішення, що сприятиме зменшенню залежності від енергоресурсів та підвищить стійкість країни до кліматичних змін. Державна підтримка та міжнародні інвестиції можуть стати рушійною силою для відбудови, забезпечуючи комплексний підхід до відновлення не лише житла, але й супутньої інфраструктури. Отже, розвиток житлового будівництва є одним із ключових чинників відновлення соціальної та економічної стабільності країни після війни.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Бахур Н. В. Вплив будівельної сфери України на регіональний розвиток у воєнний час. *Ефективна економіка*. 2022. № 5. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=10306>
2. Воськало В. І. Стратегії розвитку житлового будівництва в Україні: монографія / НАН України. Інститут регіональних досліджень; за ред. д.е.н., проф. Шевчук Л.Т. Львів, 2010. 176 с.
3. Дубина М., Забаштанський М. Організаційно-економічний інструментарій розвитку житлового фонду в Україні. *Економіка та суспільство*. 2023. № 54. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2732/2648>
4. Євтушенко Ю. В. Фінансова політика розвитку житлового будівництва в Україні. *Трансформаційна економіка*. 2024. № 1 (06). С. 11–15.
5. Забаштанський М., Євтушенко Ю. Розвиток житлового будівництва на основі активізації банківського кредитування домогосподарств. *Економіка та суспільство*. 2023. № 58. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/3333/3259>
6. Квасніцька О. О. Сутність будівельної діяльності: теоретичний погляд. *Наукові праці Національного ун-ту «Одеська юридична академія»*. 2011. Т. 10. С. 413–423.
7. Коба О. Розвиток будівельної галузі України як запорука сталого розвитку національної економіки. *Молодий вчений*. 2021. № 11(99). С. 385–89.
8. Козич О. М. Державне регулювання будівельної діяльності галузі України. *Публічне управління: теорія та практика*. 2012. № 3(11). С. 138–142.
9. Латишева О. В., Сайко А. Д. Будівельна галузь України: сучасний стан та її роль у забезпеченні сталого розвитку національної економіки. *Економічний вісник Донбасу*. 2019. № 2(56). С. 66–73.
10. Реут А., Когатько Ю. Житлова проблема в Україні на тлі війни 2022 року. *Демографія та соціальна економіка*. 2022. № 49(3). С. 123–144.
11. Роговий А. В., Дубина М. В. Забезпечення соціальним житлом як складова житлової політики України в умовах євроінтеграції. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. 2023. № 1(33). С. 15–25.
12. Самолюк О. В. Стан розвитку житлового будівництва в умовах війни. *Вісник післядипломної освіти. Серія «Соціальні та поведінкові науки»*; *Серія «Управління та адміністрування»*. 2023. Вип. 25(54). С. 191–207.
13. Стащук О. Кредитування як метод фінансування житлового будівництва. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2019. С. 127–132.

REFERENCES:

1. Bakhur N. V. (2022) Vplyv budivelnoi sfery Ukrainy na rehionalnyi rozvytok u voiennyi chas [The influence of the construction industry of Ukraine on regional development in wartime]. *Efektivna ekonomika*, vol. 5. Available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=10306>. (in Ukrainian)
2. Voskalo V. I. (2010) Stratehii rozvytku zhytloвого budivnytstva v Ukraini: monohrafiia [Strategies for the development of housing construction in Ukraine: monograph] / NAN Ukrainy. Instytut rehionalnykh doslidzhen; za red. d.e.n., prof. Shevchuk L.T. Lviv, 176 p. (in Ukrainian)
3. Dubyna M., Zabashtanskyi M. (2023) Orhanizatsiino-ekonomichnyi instrumentarii rozvytku zhytloвого fondu v Ukraini [Organizational and economic tools for the development of the housing stock in Ukraine]. *Ekonomika ta suspilstvo*, vol. 54. Available at: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2732/2648>. (in Ukrainian)
4. Yevtushenko Yu. V. (2024) Finansova polityka rozvytku zhytloвого budivnytstva v Ukraini [Financial policy of housing development in Ukraine]. *Transformatsiina ekonomika*, vol. 1 (06), pp. 11–15. (in Ukrainian)
5. Zabashtanskyi M., Yevtushenko Yu. (2023) Rozvytok zhytloвого budivnytstva na osnovi aktyvizatsii bankivskoho kredytuvannia domohospodarstv [Development of housing construction based on the activation of bank lending to households]. *Ekonomika ta suspilstvo*, vol. 58. Available at: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/3333/3259>. (in Ukrainian)
6. Kvasnitska O. O. (2011) Sutnist budivelnoi diialnosti: teoretychnyi pohliad [The essence of construction activity: a theoretical view]. *Naukovi pratsi Natsionalnogo un-tu «Odeska yurydychna akademiia»*, vol. 10, pp. 413–423. (in Ukrainian)
7. Koba O. (2021) Rozvytok budivelnoi haluzi Ukrainy yak zaporuka staloho rozvytku natsionalnoi ekonomiky [Development of the construction industry of Ukraine as a guarantee of sustainable development of the national economy]. *Molodyi vchenyi*, vol. 11(99), pp. 385–389. (in Ukrainian)
8. Kozych O. M. (2012) Derzhavne rehuliuвання budivelnoi diialnosti haluzi Ukrainy [State regulation of the construction industry of Ukraine]. *Publichne upravlinnia: teoriia ta praktyka*, vol. 3(11), pp. 138–142. (in Ukrainian)
9. Latysheva O. V., Saiko A. D. (2019) Budivelna haluz Ukrainy: suchasnyi stan ta yii rol u zabezpechenni staloho rozvytku natsionalnoi ekonomiky [The construction industry of Ukraine: current state and its role in ensuring the sustainable development of the national economy]. *Ekonomichnyi visnyk Donbasu*, vol. 2(56), pp. 66–73. (in Ukrainian)
10. Reut A., Kohatko Yu. (2022) Zhytlova problema v Ukraini na tli viiny 2022 roku [The housing problem in Ukraine against the backdrop of the 2022 war]. *Demohrafiia ta sotsialna ekonomika*, vol. 49(3), pp. 123–144. (in Ukrainian)
11. Rohoyi A. V., Dubyna M. V. (2023) Zabezpechennia sotsialnym zhytлом yak skladova zhytlovoi polityky Ukrainy v umovakh yevrointehratsii [Provision of social housing as a component of Ukraine's housing policy in the conditions of European integration]. *Problemy i perspektyvy ekonomiky ta upravlinnia*, vol. 1(33), pp. 15–25. (in Ukrainian)
12. Samoliuk O. V. (2023) Stan rozvytku zhytloвого budivnytstva v umovakh viiny [The state of development of housing construction in the conditions of war]. *Visnyk pisliadyplomnoi osvity. Seriia «Sotsialni ta povedinkovi nauky»; Seriia «Upravlinnia ta administruvannia»*, vol. 25(54), pp. 191–207. (in Ukrainian)
13. Stashchuk O. (2019) Kredytuvannia yak metod finansuvannia zhytloвого budivnytstva [Lending as a method of financing housing construction]. *Ekonomichnyi chasopys Skhidnoevropeiskoho natsionalnogo universytetu imeni Lesi Ukrainky*, pp. 127–132. (in Ukrainian)