
КАРТОСХЕМА ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ: ЯКІСНИЙ ТА КІЛЬКІСНИЙ АНАЛІЗ

І.Ф. КАРАСЬ,

*кандидат сільськогосподарських наук,
доцент кафедри геодезії та землеустрою;*

E-mail iraver@ukr.net

Т.М. КОТКОВА,

*кандидат сільськогосподарських наук,
доцент кафедри геодезії та землеустрою;*

E-mail:tetjana.kotkova@gmail.com

А.О. ПІЦІЛЬ,

*кандидат сільськогосподарських наук,
доцент кафедри екології;*

E-mail:pistil.uk@gmail.com

С.П. ВОЙТЕНКО,

*доктор технічних наук,
професор кафедри геодезії та землеустрою;*

E-mail:zem.kudryk@ukr.net

О.П. ЛУК'ЯНЕНКО,

старший викладач кафедри геодезії та землеустрою

E-mail:oleksiy2014@meta.ua

Поліський національний університет

Анотація. Житловий фонд, як поняття, відображається комплексом взаємопов'язаних показників, що характеризують його стан. В першу чергу, це забезпеченість житлом, тобто кількість житлової площі на одну особу населення. Сюди також відносять загальну житлову площу, кількість будинків і квартир та обладнання житлового фонду за типами місцевості.

Відомо, що Україна серед європейських держав має чи не найнижчий показник забезпеченості житлом. Він складає близько 29 м²/особу. В той час як інші країни мають значно вищу житлозабезпеченість, в межах від 31,2м²/особу (Естонія) до 66,3м²/особу (Люксембург). Причинами такого стану речей в нашій державі є неефективне використання земель в межах категорій, недоступність житла для багатьох верств населення, відсутність державних програм з фінансування будівництва та кредитування житла, низький рівень заробітної плати тощо.

Метою наших досліджень є вивчення житлового фонду Житомирської області з подальшою оцінкою його стану.

За результатами досліджень були побудовані картосхеми забезпеченості житлом міського та сільського населення в розрізі районів Житомирщини. Найбільша кількість житлової площі на одну особу спостерігалася у Брусилівському, Ружинському, Попільнянському та Народицькому районах (30–40 м²). Причому в сільській місцевості забезпеченість є децю вищою, ніж у міській. На нашу думку, причиною цього є менша концентрація населення саме в невеликих поселеннях. Тому чисельність населення як фактор впливу на стан житлового фонду Житомирської області є одним із основних чинників, проте не одноосібним.

Також встановлено, що за останні 15 років забезпеченість житлом в середньому по області зросла від 23,3м² до 28,3м² на одну особу поряд з тим, що кількість квартир та будинків фактично залишилась на одному рівні (968,1 тис. у 2005 році та 974,4 тис. у 2020 році), а чисельність населення суттєво зменшилась. Тому причиною зростання показника забезпеченості житлом є не покращення кількісного та якісного стану житлового фонду Житомирської області, а саме зменшення кількості проживаючих осіб.

Поряд з кількісним, проводився також якісний аналіз житлового фонду. Встановлено, що обладнання житла водопроводом, каналізацією, гарячим водопостачанням зросло майже на 50% за останні п'ятнадцять років саме у сільській місцевості. А загалом у Житомирській області якісні характеристики житлового фонду децю поступаються аналогічним по Україні.

Ключові слова: житловий фонд, Житомирська область, забезпеченість житлом, сільська місцевість, міська місцевість, обладнання житлового фонду.

Актуальність дослідження.

Відповідно до статті 19 Земельного кодексу, землі України за цільовим призначенням поділяють на дев'ять основних категорій. Однією з них є землі житлової та громадської забудови [3, с. 6]. Вони складають лише 11,5% усіх земель нашої держави, проте відіграють важливу соціально-економічну роль, оскільки є просторовим базисом для розміщення виробничого та житлового фонду України.

Важливими аналітичними показниками, які дають можливість оцінити стан та перспективи розвитку житлового фонду, є: кількість житлових будинків та квартир за населеними пунктами; забезпеченість населення житлом на одну особу; загальна пло-

ща житлових будівель, площа аварійних будівель тощо [1, с. 214; 5]. Аналіз структури житлового фонду є важливим на сьогодні, оскільки дозволяє встановити раціональність використання земель в межах населеного пункту, рівень державної політики в сфері містобудування та, відповідно, врахувати виявлені особливості при плануванні обігу земель житлової та громадської забудови відповідної території.

Попри те, що житлова проблематика активно досліджується останніми роками, наразі велика кількість питань стосовно житлового фонду України вцілому та Житомирської області зокрема залишаються невирішеними та потребують додаткового вивчення, що й обґрунтовує актуальність подальших досліджень.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Україна є європейською державою. Проте економічні показники житлового фонду нашої країни суттєво відрізняються від аналогічних у Європі [7, с. 91, 9–12]. Найбільш важливим показником, який свідчить про ефективну житлову політику, є забезпеченість населення житлом, тобто житловою площею в розрахунку на одну особу. Так, в Україні цей показник складає менше 29 м² та є одним із найнижчих у порівнянні з іншими країнами. Серед колишніх соціалістичних країн найвища житлозабезпеченість спостерігається в Угорщині (31,2 м²) та Естонії (29,7 м²). Середній показник по європейських країнах знаходиться в межах 40,0 м² на одну особу. Лідерами з забезпечення населення житлом є Люксембург (66,3 м²) і Данія (51,4 м²) [8–12].

Також інші статистичні дані свідчать про невтішну ситуацію у житловій сфері. Зокрема відомо, що близько 54% українських сімей мешкають у перенаселеному житлі, в той час як у Франції, Великій Британії тощо такої проблеми майже не існує. На сьогодні частка будівель, зведених за радянських часів, становить 70% від усієї кількості, а у новому житлі мешкає близько 11% українців [4]. Останнім часом проблема забезпечення житлом по країні лише загострилась у зв'язку з виокремленням нових пільгових категорій населення, тому обрана тематика є актуальною та вимагає деталізації.

Мета дослідження. Мета наших досліджень полягала в аналізі житлового фонду Житомирської області та визначення рівня забезпечення населення житлом з подальшим відо-

браженням отриманих результатів на картосхемі нашої області за районами.

Для розкриття ораної теми досліджень були виділені наступні завдання:

- проаналізувати динаміку житлового фонду Житомирської області протягом 2005–2020 років з урахуванням впливу чисельності населення та кількості одиниць житла;
- вивчити забезпечення житлом у сільській та міській місцевості за районами області з подальшою побудовою картосхеми;
- оцінити якісний стан (обладнання) житлового фонду Житомирської області та порівняти із відповідними показниками по Україні.

Матеріали і методи дослідження.

Вихідними даними аналітичного дослідження слугували Статистичний щорічник Житомирської області за 2020 рік [6]. Для обґрунтування змісту картографічного зображення використовували метод аналізу та синтезу з подальшим виокремленням основних факторів впливу на досліджуваний об'єкт.

Картосхеми забезпеченості населення житлом в міській та сільській місцевості будували в програмі DigitalS.

Результати дослідження та обговорення.

Відомо, що якісний та кількісний склад житлового фонду Житомирщини, як в цілому і по Україні, характеризується сукупністю наступних показників: загальна кількість житлової площі за міською та сільською місцевістю; обладнання житлового фонду за типами місцевості; кількість

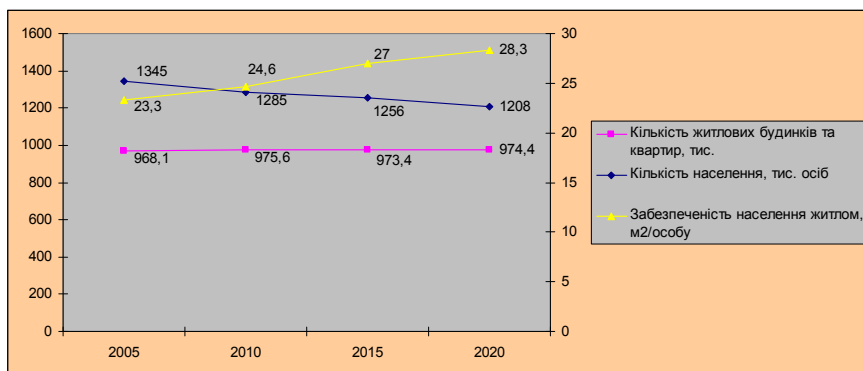


Рис. 1 Динаміка житлового фонду Житомирської області за роками (2005–2020 рр.).

житлових об'єктів за районами і містами; ветхий та аварійний житловий фонд і, найважливіше, забезпеченість населення житлом, що означає кількість житлової площі на одну особу населення.

Аналізуючи стан житлового фонду Житомирської області в динаміці, нами було встановлено, що за період з 2005 по 2020 рік відбулися певні кількісні зміни по деяким його характеристикам. Так, ми спостерігаємо зростання забезпеченості населення житлом (м² на одну особу в середньому по сільській і міській місцевості) з 23,3 м² до 28,3 м² протягом останніх 15 років (рис.1). Протилежною до цього показника є крива кількості населення (тис. осіб), згідно з якою на території Житомирської області за досліджуванний період цей показник зменшився з 1345000 до 120800 осіб.

Поряд з цим, кількість житла, що включає квартири та приватні будинки нашої області, фактично не змінилась за останні роки і становить 974,4 тис. станом на 2020 рік (рис. 1).

Отже, згідно з дослідженням, причиною зростання забезпеченості населення області житлом є зменшення чисельності населення, а не зростан-

ня кількості житла за рахунок новобудов. Така тенденція є негативною та вимагає коректування способом планування використання земель в межах населених пунктів.

Також нами був вивчений показник забезпеченості житлом в розрізі міської та сільської місцевості за районами Житомирської області. Встановлено, що в сільській місцевості кількість житла на одну особу є значно вищою, ніж в межах міста (рис. 2). Це знову ж таки пояснюється нижчою концентрацією населення саме в цій місцевості порівняно з містом. Для промислово спрямованих міст з розвиненою інфраструктурою характерна проблематика нестачі та недоступності житла для багатьох верств населення.

Якщо порівнювати райони Житомирської області, то найбільший відсоток забезпеченості житлом в сільській місцевості спостерігається у Брусилівському (51,0 м²), Радомишльському (45,5 м²), Народицькому (44,3 м²), Ружинському (43,1 м²) та Малинському (40,0 м²) районах. Проте, як уже зазначалося раніше, такі високі показники обумовлені відтоком сільського населення через низьку

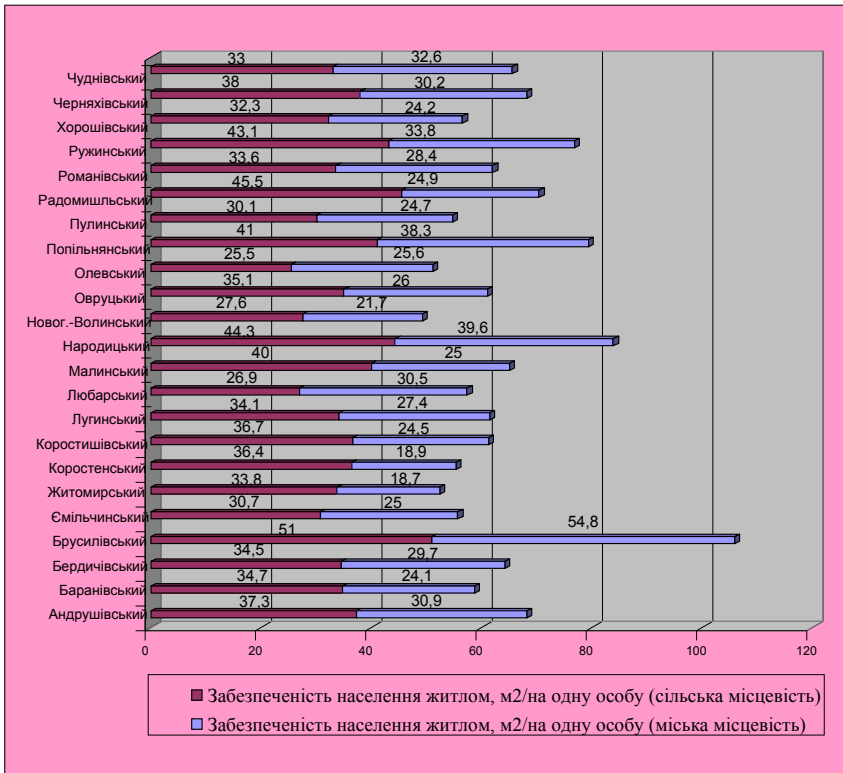


Рис. 2. Забезпеченість населення житлом за районами Житомирської області станом на 2020 рік.

працевзабезпеченість, а не покращенням житлового фонду цих територій (рис. 2, 4).

Найкраща забезпеченість житлом міського населення характерна для наступних районів: Брусилівський (54,8м²), Народицький (39,6м²), Попільнянський (38,3м²), Ружинський (33,8м²) тощо (рис. 2, 3).

За результатами аналітичного дослідження була побудована картосхема забезпеченості населення житлом у міській місцевості (рис. 3). Згідно з нею, територія області за площею наявного житла на одну людину була поділена на три групи: 25–30 м² (низька), 31–40 м² (середня) та 40–52 м² (висока) (рис. 3).

Також при побудові карти враховувався такий фактор як кількість міського населення на досліджуваній території (окрім м. Житомир та м. Бердичів). Проте нами не був виявлений чіткий вплив чисельності міського населення на його ступінь забезпеченості житлом. Наприклад, райони Житомирської області, які були віднесені до групи із найвищим забезпеченням міського населення житлом, мали найменшу кількість відповідного населення (2–10 тис.). Проте така кількість міського населення була характерна і для тих районів, що відносились як до групи середнього забезпечення житлом (Малинський, Лугинський райони), так і до

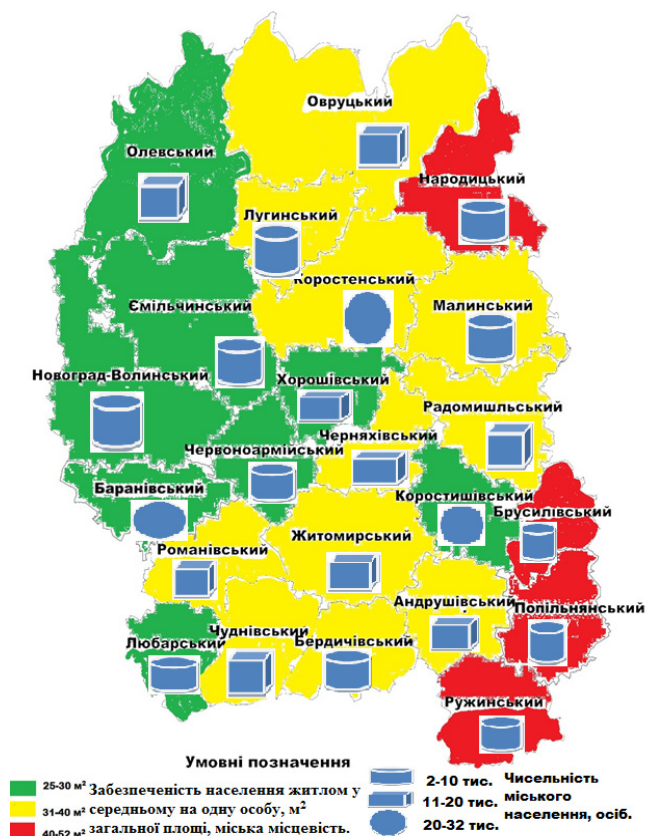


Рис. 3. Картосхема забезпеченості міського населення житлом станом на 2020 рік.

групи з низьким забезпеченням (Новоград-Волинський, Смільчинський) (рис. 3).

Що стосується сільського населення, то райони, де його кількість є найвищою (30–60 тис. осіб), зокрема Житомирський, Новоград-Волинський, Овруцький, відносяться до категорії сільської місцевості з низьким житлозабезпеченням (18–30 м²/особу). Знову ж таки, до цієї категорії відносяться і ті райони (складають переважну більшість по області), де сільське населення становить 11–30 тис. осіб. Найменша кількість сільського насе-

лення характерна для Брусилівського та Народицького районів, які мають високу та середню забезпеченість житлом відповідно (рис. 4).

В результаті наших досліджень було проаналізоване обладнання житлового фонду сільської та міської місцевості Житомирської області водопроводом, каналізацією, опаленням, гарячим водопостачанням та газом у 2010–2020 рр. Як свідчать результати аналізу, суттєве покращення стану житлового фонду відбулося у період з 2010 по 2015 рік. Особливо це стосується сільської місцевості.

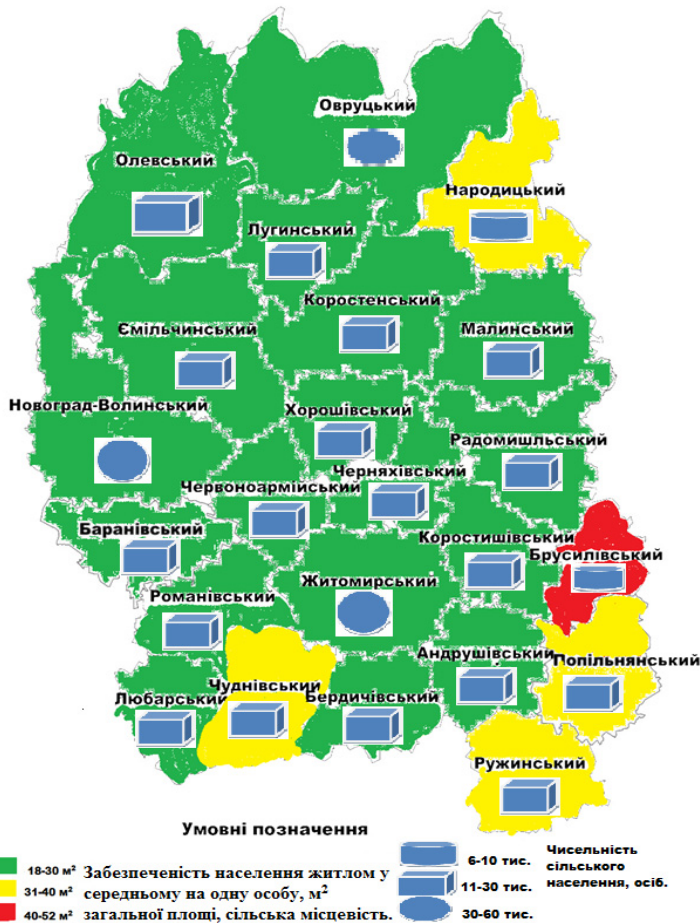


Рис. 4. Картосхема забезпеченості сільського населення житлом станом на 2020 рік.

Так, майже на 50% зросла кількість будинків в межах сіл, обладнаних водопроводом (з 8,0 до 14,7%), каналізацією (з 7,5 до 14,6%) та гарячим водопостачанням (з 4,1 до 10,7%). За останні п'ять років ці показники дещо зросли, проте не суттєво (тал. 1).

Загалом, якісний стан житлового фонду Житомирської області дещо поступається фактично за всіма показниками у порівнянні з аналогіч-

ними по Україні як по сільській, так і по міській місцевості. Більш суттєва різниця спостерігається в обладнанні будинків водопроводом (16,6% по області, 33,3% по Україні), каналізацією (16,5 по області, 29,3% по Україні) та гарячим водопостачанням (12,4% по області, 20,0% по Україні). Що стосується житла у міській місцевості, то відмінність по його обладнанню є незначною із середнім показником по Україні.

Табл. 1. Якісний стан житлового фонду Житомирської області в динаміці

	2010		2015		2020		
	міська	сільська	міська	сільська	міська	сільська	по Україні міська/ сільська
Питома вага житлової площі, обладнаної (%)							
водопроводом	65,0	8,0	64,6	14,7	63,9	16,6	77,7/33,3
каналізацією	64,3	7,5	64,0	14,6	63,3	16,5	76,7/29,3
опаленням	61,6	22,7	62,3	99,8	61,7	99,5	79,2/94,7
газом	85,6	83,1	83,8	83,0	82,4	82,9	84,9/83,3
гарячим водопостачанням	49,0	4,1	49,0	10,7	48,6	12,4	61,2/20,0

Висновки і перспективи подальших досліджень.

Згідно з метою досліджень був проведений аналіз житлового фонду Житомирської області. Визначено, що рівень забезпечення житлом у сільській та міській місцевості був неоднаковий. Зокрема, всі райони області характеризуються кращим житлозабезпеченням саме в межах невеликих поселень. За результатами аналізу та синтезу вихідної інформації були побудовані карто-схеми забезпеченості житлом сільсько-го та міського населення з розподілом території на три групи забезпеченості: 25–30 м² (низька), 31–40 м² (середня) та 40–52 м² (висока).

Вивчена динаміка житлового фонду області за останні п'ятнадцять років показала значне скорочення населення досліджуваної території і, відповідно, збільшення кількості житла на одну особу саме завдяки цьому фактору, тому що кількість будинків та квартир протягом 2005–2020 рр. фактично не змінилась.

Проаналізований рівень обладнання житлового фонду міського та сільського населення. Встановлено, що протягом 201–2020 рр. відбулося

значне покращення умов проживання саме в сільській місцевості. Про це свідчить зростання питомої ваги житлової площі, обладнаної водопроводом з 8,0% до 16,6%, каналізацією – з 7,5% до 16,5%, гарячим водопостачанням – з 4,1% до 12,4%. Незважаючи на такі позитивні зміни, якісний стан житлового фонду Житомирської області дещо поступається середньому по Україні.

Список використаних джерел:

1. Гура Н.О. Облік у житлово-комунальному господарстві: теорія і практика: посібник. Київ: Знання, 2006. 351 с.
2. Земельний кадастр – основа регулювання земельних відносин : монографія / за М. Г. Ступеня. Львів: ПП "Інтерпрінт-М", 2011. 306 с.
3. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 №548. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text> (дата звернення: 27.08.2022).
4. Рік 2020 має стати роком системного прориву у житловій політиці: доповідь Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. URL:

<https://www.molod-kredit.gov.ua/pres-tsentr/novyny/2020-maie-staty-rokom-systemnoho-proryvu-u-zhytlovii-politytsi-serhii-komnatnyi> (дата звернення: 21.08.2022).

5. Сафонов Ю.М., Євсєєва В.Г. Житлова сфера в Україні: стан та тенденції розвитку. Ефективна економіка. 2013. №6. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2102> (дата звернення: 21.08.2022).
6. Статистичний щорічник Житомирської області за 2020 рік: державна служба статистики України / за редакцією Галини Пашинської. Житомир, 2021. 455с.
7. Федорів Павло, Ломоносова Наталія. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. К.: Аналітичний центр CEDOS, 2019. 132 с.
8. Housing statistics in the European Union 2010 / ed. by Kees Dol, Marietta Haffner. URL: <https://www.bmwfw.gv.at> (дата звернення: 21.08.2022).
9. Madden, D. and Marcuse, P. (2016) 'Introduction: The Residential Is Political'. In: Madden, D. and Marcuse, P. In Defense of Housing. The Politics of Crisis. Verso. URL: <https://commons.com.ua/en/zhitlove-ce-politichne>.
10. Vestergaard, H. and Scanlon, K. (2014) 'Social Housing in Denmark'. In: Scanlon, K., Whitehead, C. and Fernandez Arrigoitia, M. eds. Social Housing in Europe. Wiley-Blackwell
11. Watson, M. (2009) 'Planning for a future of asset-based welfare? New labour, financialized economic agency and the housing market'. Planning Practice and Research, 24(1): 41–56.
12. Whitehead, C. (2014) 'Financing Social Rented Housing in Europe'. In: Scanlon, K., Whitehead, C. and Fernandez Arrigoitia, M. eds. Social Housing in Europe. Wiley-Blackwell.

References

1. Hura, N.O. (2006). Accounting in the housing and communal economy: theory and practice [Oblik u zhytlovo-komunalnomu hospodarstvi: teoriya i praktyka]. Kyiv: Knowledge, 351.
2. Stupen, M.G. (2011). Land cadastre - the basis of regulation of land relations: monograph [Zemelnyy kadastr – osnova rehulyvannya zemelnykh vidnosyn : monohrafiya]. Lviv: PE "Interprint-M", 306.
3. On the approval of the Classification of land use types. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text>.
4. Year 2020 should be the year of a systemic breakthrough in housing policy: the report of the State Fund for the Promotion of Youth Housing Construction. Available at: <https://www.molod-kredit.gov.ua/pres-tsentr/novyny/2020-maie-staty-rokom-systemnoho-proryvu-u-zhytlovii-politytsi-serhii-komnatnyi>.
5. Safonov, Yu.M., Yevseeva, V.G. Housing sphere in Ukraine: state and development trends. Efficient economy. 2013. №6. Available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2102>.
6. Pashinska, G. (2021). Statistical yearbook of the Zhytomyr region for 2020 [Statystychnyy shchorichnyk Zhytomyrskoyi oblasti za 2020 rik]. Zhitomir, 455.
7. Fedoriv, P., Lomonosova, N. (2019). State housing policy in Ukraine: current state and prospects for reform [Derzhavna zhytlova polityka v Ukraini: suchasnyy stan ta perspektyvy reformuvannya]. Kyiv: Analytical center CEDOS, 132.
8. Kees Dol, Marietta Haffner (2010). Housing statistics in the European Union 2010 (Statystyka zhytla v Yevropeyskomu Soyuzi 2010). Available at: <https://www.bmwfw.gv.at>.
9. Madden, D. and Marcuse, P. (2016) 'Introduction: The Residential Is Political'. In: Madden, D. and Marcuse, P. In Defense of Housing. The Politics of Crisis. Verso. URL: <https://commons.com.ua/en/zhitlove-ce-politichne>.

10. Vestergaard, H. and Scanlon, K. (2014) 'Social Housing in Denmark'. In: Scanlon, K., Whitehead, C. and Fernandez Arrigoitia, M. eds. *Social Housing in Europe*. Wiley-Blackwell
11. Watson, M. (2009) 'Planning for a future of asset-based welfare? New labour, financialized economic agency and the housing market'. *Planning Practice and Research*, 24(1): 41–56.
12. Whitehead, C. (2014) 'Financing Social Rented Housing in Europe'. In: Scanlon, K., Whitehead, C. and Fernandez Arrigoitia, M. eds. *Social Housing in Europe*. Wiley-Blackwell.

Karas I., Pitsil A., Kotkova T., Voytenko S., Lukhyanenko O.
MAP SCHEME OF THE HOUSING FUND OF THE ZHYTOMYR REGION: QUALITATIVE AND QUANTITATIVE ANALYSIS

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 3'22: 104-113.

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.03.10>

Abstract. *The housing fund, as a concept, is a complex of interrelated indicators characterizing its condition. First of all, it is the availability of housing, that is, the amount of living space per person of the population. This also includes the total living area, the number of houses and apartments, and the equipment of the housing stock by types of terrain.*

It is known that Ukraine has almost the lowest rate of housing security among European countries. It is about 29 m²/person. While other countries have much higher housing affordability, ranging from 31,2m²/person (Estonia) to 66,3m²/person (Luxembourg). The reasons for this state of affairs in our country are the inefficient use of land within categories, the inaccessibility of housing for many segments of the population, the lack of state programs for financing construction and lending housing, low wages, etc.

The goal of our research was to study the housing stock of the Zhytomyr region with further analysis of its condition.

Based on the results of the research, maps of the provision of housing for the urban and rural population in the sections of Zhytomyr region were constructed. The largest amount of living space per person was observed in Brusylivskiy, Ruzhynskiy, Popilyanskiy and Narodytiskiy districts (30–40 m²). Moreover, security in rural areas is somewhat higher than in urban areas. In our opinion, the reason for this is the lower population concentration in small settlements. Therefore, population size as a factor influencing the condition of the housing stock of Zhytomyr region is one of the main, but not the only factors.

It was also established that over the past 15 years, the average housing supply in the region increased from 23,3 m² to 28,3 m² per person, while the number of apartments and houses actually remained at the same level (968,1 thousand in 2005 and 974,4 thousand in 2020), and the population has decreased significantly. Therefore, the reason for the increase in the housing supply indicator is not the improvement of the quantitative and qualitative condition of the housing stock of the Zhytomyr region, but rather the decrease in the number of residents.

Along with the quantitative analysis, a qualitative analysis of the housing stock was also conducted. It has been established that housing equipment with plumbing, sewage, and hot water has increased by almost 50% over the past fifteen years, especially in rural areas. And in general, the qualitative characteristics of the housing stock in the Zhytomyr region are somewhat inferior to similar ones in Ukraine.

Key words: *housing stock, Zhytomyr region, housing supply, rural area, urban area, housing stock equipment.*