

**В.В. Титок,**

канд. екон. наук, доцент

ORCID: 0000-0002-9527-3006

**О.М. Ємельянова,**

канд. наук з держ. управл., доцент

ORCID: 0000-0001-9831-4734

*Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ*

## **ВПЛИВ ДЕМОГРАФІЧНОГО ФАКТОРУ НА ПРОЕКТИ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА**

*Про демографічні процеси і явища, які відбуваються в Україні можна тільки робити здогадки, оскільки останній перепис населення в Україні проводився у 2001 році. За даними Державної служби статистики, на 1 вересня 2021 року населення України становило 41342,5 тисяч осіб. За прогнозами ООН, до 2050 року населення України може скоротитися до 35 мільйонів осіб. Від демографічної ситуації в Україні залежить розв'язання ключових соціально-економічних проблем держави. Це і освоєння величезних територій, і більш масштабне залучення до економічного обігу природно-сировинних ресурсів та збереження територіальної цілісності і безпеки країни. Управління демографічними процесами на регіональному рівні сьогодні набуває все більшої важливості. Одним із інструментів покращення демографічних чинників є житлове будівництво, а саме формування ринку якісного та доступного житла. Але не треба забувати і про зворотній зв'язок, про вплив соціально-демографічних факторів на вибір житлових умов. Зміна вікових меж для осіб пенсійного віку має велике соціальне та політичне значення. Паралельно зі змінами чисельності населення відбувається урбанізація країни – зростання частки міського населення, що позначається на його споживчих вимогах та уподобаннях.*

*Також ми стали все більше часу проводити зі своєю сім'єю, тому виникла необхідність виділення власного простору для кожного члена сім'ї: комусь – місце для дистанційної роботи, для дітей та студентів – місце для онлайн-навчання, а також не треба забувати про безпечне місце для відпочинку або зустрічі з друзями. Тому наразі одним з головних пріоритетів при виборі житла став комфорт для всієї родини. Також до основних характеристик при виборі житла варто віднести рівень доходів (достаток) населення.*

*Метою статті є виявлення взаємозв'язку між віковим демографічним фактором і типом житла. Проведено аналіз матеріального стану населення. Оцінено вплив потреб людини на вибір типу житла. Підібрано докази можливого існування зв'язку між віковим демографічним фактором і типом житла, а також надано деяке пояснення щодо раціональності цих уподобань.*

*У статті використано методи наукового дослідження: аналізу, синтезу, порівняння, індукції, дедукції – для узагальнення та уточнення розуміння демографічного впливу на вибір житла населенням.*

**Ключові слова:** *демографічні фактори, віковий етап, власник житла, рівень доходу домогосподарства, виборі житла.*

**Вступ.** Однією з найважливіших проблем розвитку житла є те, що склалася очевидна асиметрія між кількістю зацікавлених у придбанні людей та обсягами введення нового житла. Сформована асиметрія попиту та пропозиції є наслідком зміни покоління покупців, що є відображенням демографічних змін. Демографічний фактор істотно впливає на первинний ринок нерухомості.

Хаблемітоглу С., Озкан Ю. і Пуруткуоглу Е. [1] запропонували визначати житло, яке забезпечує фізичний притулок, як одну з основних потреб людини. На їхню думку, воно також відповідає всім потребам, які входять до відомої ієрархії потреб Маслоу [2]: фізіологічні, безпеки, приналежності, поваги та самоактуалізації. Хаблемітоглу С., Озкан Ю. і Пуруткуоглу Е. [1] визначають житло як соціальне, психологічне та емоційне місце, яке сприймається як інструмент для людей, щоб оселитися та підтримувати своє існування через покоління. Бердвелл-Фазант Д. та Лоуренс-Цуніга Д. [3] визначили житло як об'єктивно необхідну умову підтримки життєдіяльності людини і невіддільну від соціального, економічного, культурного та політичного розвитку людини.

Субхан Д. й Ахмад Д. [4] та Хуанг Ю. [5] припускають, що існує кілька демографічних, соціальних та економічних факторів, які впливають на уподобання людей щодо вибору місця проживання. Ці автори виділили та описали чотири основні чинники: особисту, соціальну, фізичну та культурну демографію. Вони описали особистісну демографію, щоб включити фактори, які є результатом власної особистості індивіда: наприклад, вік, соціально-економічний статус, гендерно-соціальна роль, особистісні цінності, порівняння та мрії про майбутнє. Соціальні чинники, які також впливають на вибір житла, є результатом зовнішніх сил, яким піддається індивід: сусіди, норми, уподобання інших, а також форми взаємодії конфіденційності, безпеки та соціальної взаємодії. Фізична демографічна інформація, яка має відношення до атрибутів самої фізичної будівлі, включає якість житла, форму житла, архітектурний стиль, а також внутрішні та зовнішні зони. Остання, культурна демографічна характеристика стосується впливу культури на вибір індивіда щодо житлового приміщення.

Рейнольдс С.Г. [6] стверджував, що бажання та потреби в житлі, отже, вибір місця проживання для задоволення цієї потреби, змінюються з часом у міру подій, які змушують дорослих переглянути своє середовище проживання. Він описав такі події, як одруження, створення сім'ї, просування по кар'єрних сходах, і пояснив, що коли люди стають старшими, вони продовжують переоцінювати свій вибір і відповідно вносити зміни. Це події, які описують вікову стадію особистості.

**Постановка проблеми.** Можна сказати, що вік є одним із основних мотивуючих переваг власника житла: це те, що спонукає людей до змін у своєму житті, наприклад, виїзду з батьківського дому, одруження та народження дітей. Таким чином, він може значною мірою визначати те, що буде потрібно домогосподарству, що стосується переваг у житлі. Саме тому ця стаття прагне дослідити існування зв'язку між віковим етапом людей та бажаними типами житла.

**Виклад основного матеріалу.** Фінансова система держави налаштована на економічне зростання та приплив робочої сили. Зменшення кількості молоді може призвести до падіння глобального попиту, дефляції та застою, а дефіцит робочої

сили без належного рівня автоматизації – ускладнити утримання пенсіонерів, частка яких зростає.

У доповіді ООН [7] вказано, що до 2050 року людей "за шістьдесят" у світі буде більше, ніж 15-річних підлітків. В даний час, за даними фонду населення ООН, дві третини населення світу, які проживають у країнах, що розвиваються, старше 60 років. Уся проблема – у пропорціях. "Бєбі-бумєри" підросли і стали кістяком економічного зростання. Згодом народжуваність та передчасна смертність почали скорочуватися. Завдяки цьому в економіці було максимум працездатного населення і мінімум людей на утриманні – пенсіонерів та дітей. Цей період, який триває 30-40 років, називається демографічним вікном. Економічний успіх країн залежить від того, як вони скористаються цим бонусом [8].

Старіння світу – одна із найбільших демографічних змін, які очікують світ вже у наступні 20 років. Одним із шляхів подолання проблеми старіння населення світу і полегшення фіскального тиску може бути "збільшення міграції із менш розвинених, але "молодших" регіонів світу, у більш розвинені, але "старші". Лише 3,3% населення світу живе не в тій країні, де народилися. Проте Європа та Північна Америка, де живе 15% населення світу, є, водночас, домом для понад половини усіх мігрантів. Лідером є США, де знайшли притулок 20% мігрантів, Німеччина прийняла до 5% мігрантів. Тоді як ще в середині ХХ сторіччя лише 30% населення світу жила у містах, зараз городянином є кожен другий мешканець планети, а до середини ХХІ сторіччя ця частка зросте до 2/3. Кількість мегаміст – таких, де живе понад 10 млн осіб – зросла із 4 у 1975 році до 29 на сьогодні. Вони є домом для 12% населення усього світу [9].

Житло, як пояснювали Бердвелл-Фазант Д. та Лоуренс-Цуніга Д. [3] – це будинок, квартира чи інше місце перебування, де проживає особа чи група людей, що задовольняє їх житлові потреби. Згідно з Куленом Х. [10], житло є основним якорем для багатьох людей у навколишньому середовищі і виконує такі основні функції, як приховування від зовнішнього середовища та укриття.

Протягом багатьох років соціальні дослідники встановили, що житло відіграє дуже важливу роль у житті людини. За словами Хаблемітоглу С., Озкана Ю. і Пуруткуоглу Е. [1], житло, як фізичний притулок, є однією з основних потреб людей. Таблиця 1 нижче підсумовує, як ці автори порівнювали вимоги ієрархії потреб за Маслоу з характеристиками житла, які формують основу для вибору типу житла. На думку авторів, група, до якої потрапляє будь-який потенційний покупець, залежить від його доступного бюджету на житло, життєвого досвіду, сімейного стану та життєвих прагнень: того, що вони описують як етап свого життя.

Демографічні тенденції мають значний вплив на попит для різних типів житла. Житлові будинки можна класифікувати за різними характеристиками, включаючи: кількість кімнат, характер забудови: окремий, двоквартирний, окремий будинок тощо, а також географічне розташування, серед іншого. Чотири ключові демографічні показники, визначені на основі аналізу вторинних даних, – це стиль життя, рівень доходу, культура та вік власника житла або глави домогосподарства.

Таблиця 1

**Ієрархія потреб Абрахама Маслоу проти характеристик житла**

Ієрархія потреб	Габаритні характеристики житла		
	Фізичний	Соціальний	Економічний
Фізіологічні	Структура з основними зручностями	Зручне розташування для працевлаштування та транспорту	Найнижча можлива вартість
Безпека	Достатня конфіденційність для сім'ї	Свобода від екологічних небезпек і невизначеності ринку оренди	Здатність контролювати домашнє середовище
Належність й причетність	Адекватна конфіденційність для кожної людини	Соціально сумісні сусіди	Прийняття до спільноти інших власників житла
Визнання і самоствердження	Привабливий дизайн будинку та озеленення	Престижна адреса	Гордість за володіння активом з потенціалом цінності
Самовираження	Засоби для професійної діяльності	Близькість до естетичних культурно-рекреаційних місць	Прихильність до певного набору цінностей

Джерело: [1]

За даними Біміш Ю., Госс Р. та Еммель ДжоАнн [11], на вибір житла впливають демографічні фактори способу життя та ґрунтуються на бажаному способі життя індивіда. На їхню думку, на спосіб життя людей можуть впливати такі фактори, як тип домогосподарства, соціальний клас та вартість житла. Вони описували фактор типу домогосподарства як вік домогосподарства, тип і розмір домогосподарства. До факторів соціального класу належать освіта, дохід і рід занять домогосподаря. Нарешті, вартість житла складається з цінностей, які пов'язані з цінністю домогосподарства. Приклади, наведені Біміш Ю., Госс Р. та Еммель Д. [11], це економічні, сімейні, особисті та соціальні цінності. Усі вони були відображені в їх концептуальній структурі, показаній на рис. 1 нижче.

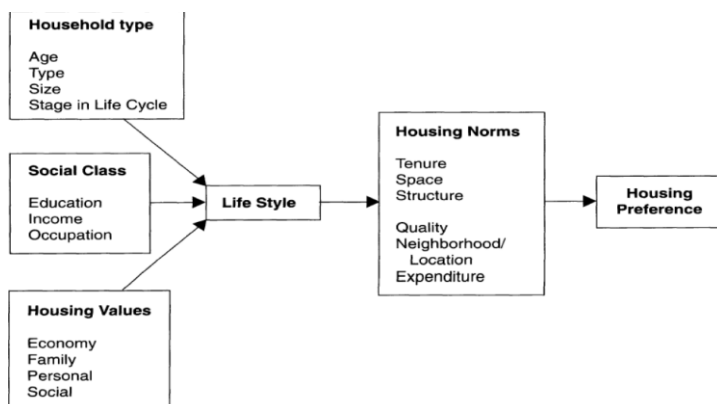


Рис. 1. Оригінальна модель впливу демографічних факторів на вибір житла

Джерело: [11]

На думку цих авторів, уподобання домогосподарства до житла також засновані на рівні їх доходу: гроші, отримані на регулярній основі, за роботу або за рахунок інвестицій.

Райт Е.О. [12] припустив, що рівень доходу можна визначити, враховуючи різні класи людей. Далі Ерік Райт визначив ці класи як: нижчий клас, що складається з бідних людей; середній клас, що складається з людей із середнім рівнем доходу; вищий клас, що є багатими людьми в суспільстві. Таким чином, можна зробити висновок, що власники житла або глави домогосподарств віддадуть перевагу певним типам житла на основі доступності, враховуючи свій дохід. Ця нерівність доходів також породжує сегрегацію за місцем проживання, коли спільноти формуються на основі різних класів людей.

Культура є ще однією демографічною групою, яка визначає уподобання до житла. Кулен Х., Озакі Р. [13] визначили культуру як систему успадкованих концепцій, які виражаються в символічних формах, за допомогою яких група людей спілкується, увічне та розвиває свої знання про життя та життєві погляди. Вони встановили, що поняття культури дає чіткий зв'язок між причинами переваги певних особливостей у своєму житті та намірами використовувати домашній простір певним чином. Виходячи з цього, Дасса Е. [14] стверджує, що використання простору всередині та навколо житла різними способами залежить від культурних чинників. Наприклад, великі сім'ї, яким притаманні свої культурні цінності, будуть прагнути мати більші домогосподарства, отже, вимагатимуть житло, яке може задовольнити потреби багаточисельних членів сім'ї, які всі складатимуть одне домогосподарство. І навпаки, культура, яка схиляється до нуклерів, потребує менших житлових приміщень. Підтримуючи цей момент, Лі Х.-Дж. і Парротт К. [15] встановили, що дизайн і наповнення будинків відображають культурні цінності та ідеї різних людей, і тому люди можуть мати різний рівень задоволеності певними типами житла на основі їх культурного походження.

Вік це ще один демографічний фактор, який впливає, визначає та детермінує переваги домогосподарства щодо вибору житла. За Рейнольдсом С.Г. [6], різні події відбуваються протягом життя людей, починаючи з юного віку, далі шлюб, народженням дітей, підвищення на роботі та вихід на пенсію. Автор встановив, що коли люди проходять різні вікові етапи, продовжують відбуватися різні події, які змушують їх переоцінити своє житлове середовище.

Стеффансон Р.Н. [16] провів широке дослідження з цього приводу, в якому він розглянув уподобання типу житла власником або головою домогосподарства щодо їх вікової стадії. На рис. 2 узагальнено його висновки про взаємозв'язок між уподобаннями типу житла та віковим етапом власників житла в Данії. Стеффансон Р.Н. пояснив, що результати цього дослідження показали, що люди у віці від 0 до 17 років проживають переважно в батьківському житлі. Причина тут полягає в тому, що вони дуже молоді і перебувають під захистом своїх батьків. З 18-29 років вибір житла більш схильний до власного однокімнатного або двокімнатного у багатоквартирних будинках. Це відбувається в результаті того, що вони досягають повноліття і переїжджають з батьківського дому до ЗВО та/або знаходять роботу, щоб самостійно забезпечувати себе. На цій ранній стадії дорослого життя більшість людей не перебувають у шлюбі і тому самі є власниками домогосподарств. Вік від 30 до 60 – це «стадія дорослої» особистості. На цьому етапі пересічна людина має роботу і свою сім'ю. Таким чином, особа

матиме потребу у більшому житловому просторі, який буде обслуговувати всю сім'ю, звідси й підвищений попит на односімейні житла. Після 60 років особа виходить на пенсію, а діти, як правило, виїхали. Зі зниженням рівня доходів, старінням людини та зростаючими проблемами з мобільністю, більшість людей на цьому етапі обирають невеликі квартири, де вони можуть легко пересуватися і не змушені напружуватися в утриманні.

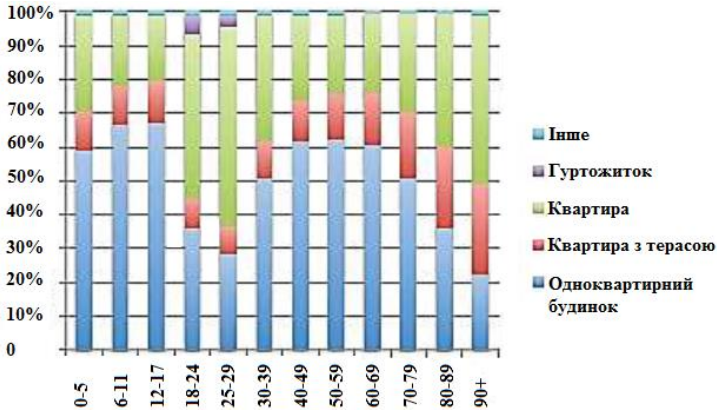


Рис. 2. Вікові етапи та перевага типу житла

Джерело: [16]

Закономірність, яка спостерігається на рис. 2 дає докази можливого існування зв'язку між віковим демографічним фактором і типом житла, а також дає деяке пояснення щодо раціональності цих уподобань. Вікові стадії та їх характеристики, взяті з роботи Вілрайта Р.В. [17] про стадію життя, наведені нижче у таблиці 2.

В даному дослідженні враховувалися вікові етапи: молодий дорослий, дорослий, середній вік та самостійний старець. Середній вік поділяли на два етапи: нижній середній вік і верхній середній вік. Це було зроблено, щоб допомогти дослідникам отримати п'ять однаково розташованих вікових етапів для формування бази стратифікації для первинного збору даних. Ці етапи були обрані завдяки здатності людини думати, приймати рішення та діяти відповідно до бажаного типу житла.

Для дослідження за основу брався причинно-наслідковий зв'язок між віком і вибором типу житла. Вік був незалежною змінною, оскільки на нього не впливала будь-яка інша змінна. Цей причинно-наслідковий зв'язок визначали шляхом проведення незалежної змінної, вікового етапу та визначенню змін, які вона спричиняє до залежних змінних, вибором типу житла. Вибірка була проведена в Васильківській міській територіальній громаді, в Обухівському районі Київської області.

Стратифікована випадкова вибірка (ймовірнісний метод вибірки) була використана для відбору респондентів у п'яти різних вікових групах. П'ять вікових демографічних груп: молоді дорослі, дорослі, нижній середній вік, вищий середній вік та самостійний старець. Після стратифікації двадцять п'ять

респондентів з кожної підгрупи були обрані випадковим чином, щоб представити кожному з п'яти груп. Таким чином, вибірка становила 120 респондентів.

Таблиця 2

**Етапи життя та їх характеристика**

Життєвий етап	Характеристика життєвого етапу
Немовля	Народження – два роки. Залежність, розвиток мозку, навчання моторних навичок і сенсорних здібностей
Дитина	3-9 років. Розвиток та оволодіння моторними навичками та мовою. Вчимося грати та спілкуватися. Постійне зростання, школа та організована діяльність
Підлітковий	10-19 років. Стрімке зростання. Статеве дозрівання приносить гормональні зміни та реакції. Сильні емоції можуть керувати рішеннями. Поведінкові ризики
Молодий дорослий	20-29 років. Закінчення освіти та початок кар'єри та сім'ї. Потенційне подолання та фінансовий тиск
Дорослий	30-39 років. Керування сім'єю та кар'єрним зростанням. На цьому етапі все більше пар створюють сім'ї. Постійне подолання тиску
Середній	40-60 років. Перші ознаки старіння та наслідки способу життя; менопауза, діти залишають гніздо, прибувають онуки, пік кар'єри. Старіючі батьки можуть потребувати догляду
Самостійний старець	Вік від 60 років. Більше ознак старіння та впливу на спосіб життя. Має право на державні пенсійні та медичні виплати або приватні пенсії. Час виходу на пенсію. Деякі проблеми зі здоров'ям та ліки. Може піклуватися про інших
Вразливий старець	Необов'язковий етап Початок слабкості, когнітивних або множинних проблем зі здоров'ям. Потрібна допомога
Залежний старець	Необов'язковий етап. Вимагають щоденного догляду. Не в змозі виконувати всі особисті функції. Можливий переїзд в будинок престарілих
Кінець життя (до 6 місяців)	Діагностовано термінальний стан або кінцева стадія захворювання. Може знадобитися хоспісний догляд, госпіталізація або догляд в будинку престарілих

Джерело: [17]

Зібрані з анкет дані були проаналізовані за допомогою перехресної таблиці, для порівняння між кількома факторами, та зведених гістограм, для встановлення моделі розподілу віку та вибору типу житла.

Демографічними факторами, які враховувалися в анкетах, були вік, стать, сімейний стан, кількість дітей, статус зайнятості та рівень доходу домогосподарства. Ці демографічні показники були обрані, щоб мати уявлення про те, ким були респонденти, і зрозуміти причину вибору типу житла.

За даними, відповіді сімдесят чотири (74) чоловіки, що становили 53% від загальної кількості відповідей 120 респондентів, і сорок шість (46) жінок. Сімейний стан респондентів допоміг отримати уявлення про те, скільки житлової площі знадобиться респонденту. Також на анкету відповіли сімдесят два (72) одружених та тридцять два (32) неодружених, що становить 60%, або 26,67% від загальної кількості відповідей відповідно. Відповіли 5 осіб, які розлучилися, шість осіб, які проживають з партнерами, та п'ять овдовілих, що становить відповідно 4,2%, 5% та 4,2%.

Що стосується статусу зайнятості, то у вибірці 63 найманих працівника та 38 самостійних підприємців, що становить 52,5% та 31,67% вибірки. Безробітні та пенсіонери становили 5% та 10,83% вибірки, тобто шість та тринадцять респондентів відповідно. Дані про місячний дохід домогосподарства показали, що 37,5% респондентів, які представляють 45 осіб, позначили свій місячний дохід сім'ї від 10 до 20 тис. грн. 21,67% респондентів, тобто 26 осіб, отримують щомісячний дохід від 20 до 40 тис. грн, тоді як 28 респондентів отримували щомісячний приблизний дохід 10 тис. грн або менше. 13 респондентів також відповіли, що їхній місячний дохід домогосподарства становив від 40 до 60 тис. грн. Нарешті, 4 респонденти сказали, що отримують понад 60 тис. грн щомісяця як дохід домогосподарства. Решта 3,33%, а це 4 особи, не захотіли поділитися цією інформацією в цілях конфіденційності.

Щоб узгодити уподобання у виборі житла з різними віковими категоріями, була використана гистограма з нагромадженням. На рисунках 3 і 4 показані уподобання щодо житла для різних вікових категорій та обґрунтування їх вибору відповідно.

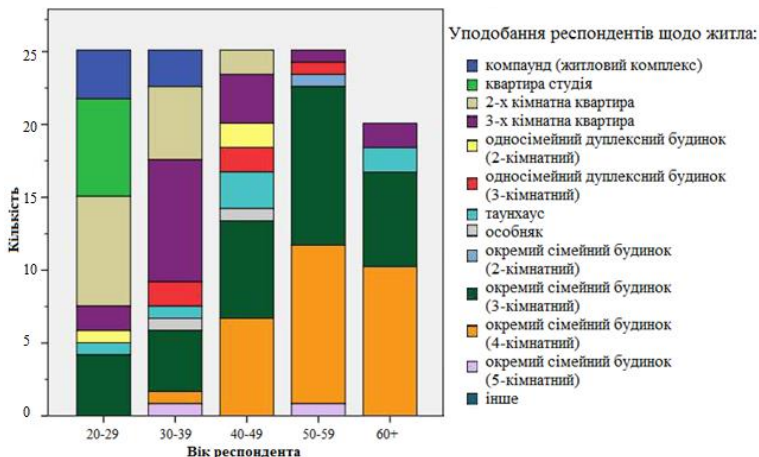


Рис. 3. Житлові уподобання респондентів

З рис. 3 видно, що більшість молодих дорослих респондентів (20-29 років) віддали перевагу проживання в 2-кімнатних квартирах та квартирах-студіях через потребу в конфіденційності та економічності. У цьому віці людина тільки починає життя і, з перехресної таблиці 3, розташованої нижче, можна зробити висновок, що більшість респондентів цієї категорії неодружені, і тому не потребують додаткового житлового приміщення.



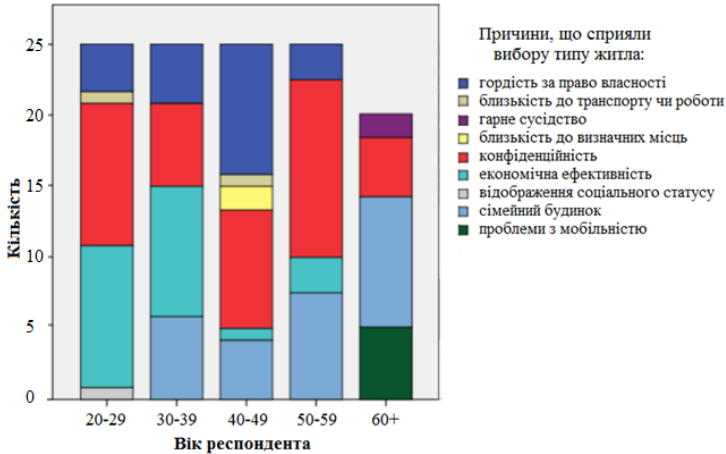


Рис. 4. Причини вибраних уподобань

Таблиця 3

Вік респондента та сімейний стан респондента

Вік респондента	Сімейний стан респондента					Всього
	Неодружений	Одружений	Розлучений	Проживання з партнером	Овдовів	
Молодь (20-29)	20	3	0	2	0	25
Дорослий (30-39)	6	15	1	2	1	25
Середній вік (40-49)	3	19	2	1	0	25
Старший середній вік (50-59)	2	19	2	1	1	25
Старший (60+)	1	16	0	0	3	20
Разом	32	72	5	6	5	120

Далі вгору по віковим групам спостерігається зміна уподобань, коли більшість дорослих (30-39 років) віддають перевагу 3-кімнатним квартирам, а мотивом цієї переваги є економічна ефективність, а потім потреба в конфіденційності. Як свідчать дані таблиці 3, ці респонденти переважно були одруженими, тому потребували більшого простору для своїх сімей. Їм також потрібен був хороший рівень приватності, щоб вони могли вибірково соціалізувати своїх маленьких дітей.

Для респондентів нижчого середнього віку (40-49 років) домінуючими перевагами були 3-кімнатний сімейний будинок та 4-кімнатний будинок. Основними мотивами тут була гордість за те, що має власність, а потім потреба у приватності. Тут дуже очевидно, що люди на цьому етапі знаходяться на четвертому рівні ієрархії А. Маслоу. Тобто, вони звертають увагу на престиж, а

також наявність достатнього простору для розміщення своїх дітей-підлітків, які також хочуть приватності, а отже, і власного простору в житлі.

Уподобання респондентів верхнього середнього віку (50-59 років) мало відрізнялися від уподобань респондентів нижнього середнього віку. Проте з рисунка 3 видно, що кількість тих, хто обрали обидва типи житла як свої переваги, зростає. Це пов'язано з тим, що більше власників житла в цій групі можуть дозволити собі більші будинки. Крім того, більшість респондентів у цій категорії обрали конфіденційність як основний мотивуючий фактор, а потім потребу в сімейному будинку, який вони могли б залишити у спадок своїм нащадкам, коли покинуть цей світ. Це пов'язано з тим фактом, що в старшому середньому віці респонденти почали планувати вихід на пенсію, отже, зосереджені більше на приватності та душевному спокою під час старості, а також на задоволенні стадії самоактуалізації за А. Маслоу.

Нарешті, респонденти старшого віку (більше 60 років) були більш схильні до окремого 4-кімнатного будинку. Це відхилення від «норми» в теоретичному тлі Стеффансона Р.Н. [16] було наслідком культури розширеної сім'ї, яка створила потребу у більшому просторі для відвідування дітей, онуків чи інших членів сім'ї. Інші фактори, які мотивували цей вибір, були пов'язані з проблемами мобільності, конфіденційністю та красою околиць: а також просуванням вище в ієрархії самоактуалізації за А. Маслоу. Проте інтерес до мобільності викликав певні занепокоєння, оскільки в старості їм буде важче пересуватися великим будинком. Вони також не думали про утримання, оскільки вони очікували, що інші члени сім'ї будуть мати достатні статки, які покриватимуть витрати на житло, тому переклали відповідальність за утримання на них.

### **Висновки.**

Роблячи висновки як на основі первинних, так і вторинних даних, зібраних з літературних джерел, стає очевидним, що існує зв'язок між віковими демографічними групами та бажаним типом житлового приміщення. Тобто вік людини впливає на її переваги в житловому типі. Таким чином, є достатньо підстав для більш детального дослідження того, наскільки цей висновок можна узагальнити, а також визначити ступінь впливу цих відносин на вибір власника для визначення ринкової доцільності проектів житлового будівництва.

Деталі, включаючи зручності, приміщення, оздоблення тощо, сильно залежать від рівня доходу власника для різних вікових етапів. У порівнянні з дослідженням, проведеним Р. Стеффансоном, яке послужило теоретичною основою цієї роботи, було виявлено подібну закономірність аж до вікової стадії старшого. На старшій стадії спостерігається відхилення, яке є результатом трьох культурних факторів. Перший – це практика розширеної сім'ї, другий – бажання передати нащадкам цінне і відносно більше житло без заповіту, а третій – як інтерпретується досягнення четвертого і останнього рівнів ієрархії А. Маслоу: повага та самоактуалізація.

### **Список літератури:**

1. Hablemitoğlu, Ş.; Özkan, Y. & Purutçuoğlu, E. (2010). The Assessment of the Housing in the Theory of Maslow's. *European Journal of Social Sciences*, 16 (2), 222.
2. Maslow, A (1954). *Motivation and personality*. New York, NY: Harper. p. 236.
3. Birdwell-Pheasant, D., & Lawrence-Züniga, D. (Eds.). (2020). *House life: space, place and family in Europe*. Routledge.

4. Subhan, D., & Ahmad, D. (2012). The Economic and Demographic Effects on Housing Tenure Choice in Pakistan. *American International Journal of Contemporary Research*, 2 (7), 15-24.

5. Huang, Y. (2000). *Housing Choices and Changing Patterns in Transitional Urban China*. Los Angeles: UCLA International Institute.

6. Reynolds, S.G. (1997, December). *Independent Living Retirement Facilities: The Effects Of Push And Pull Factors On Residential Satisfaction*. Blacksburg, Virginia, United States of America.

7. Демографічне старіння в Україні на фоні загальносвітової тенденції прискореного старіння населення. URL: [http://nbuv.gov.ua/sites/default/files/all\\_files/references/201512/vtdo\\_ro\\_6\\_0.pdf](http://nbuv.gov.ua/sites/default/files/all_files/references/201512/vtdo_ro_6_0.pdf)

8. Населення Землі швидко старіє, не вистачає працівників. Чи готова до цього світова економіка і що чекає на Україну? URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2022/01/26/681778/>

9. Як зростатиме і старішатиме населення світу – огляд МВФ. URL: [https://www.bbc.com/ukrainian/business/2016/02/160225\\_imf\\_demographic\\_reports\\_az](https://www.bbc.com/ukrainian/business/2016/02/160225_imf_demographic_reports_az)

10. Coolen, H. (2009). House, Home and Dwelling. ENHR conference 'Changing Housing Markets: Integration and Segmentation', Prague, Czech Republic, June 28 - July 1 2009.

11. Julia O. Beamish, Rosemary Carucci Goss & JoAnn Emmel (2001) Lifestyle Influences on Housing Preferences, *Housing and Society*, 28:1-2, 1-28, DOI: 10.1080/08882746.2001.11430459

12. Wright, E. O. (1979). *Class structure and income determination*. Academic Press, London.

13. Coolen, H., & Ozaki, R. (2004). *Culture, Lifestyle and the Meaning of a Dwelling*. International Conference: Affordable housing for all: Research, Policy, Development. Center for Urban and Community Studies, University of Toronto. Ontario: Toronto June 24-27 2004

14. Dassah, E. (2011). *An Examination Of The Relationship Between Spatial Morphology And Residential Satisfaction In Residential Settings In Garki, Abuja*. Kumasi: KNUST.

15. Lee, H.-J., & Parrott, K. (2004). Cultural Background and Housing Satisfaction. *Housing and Society*, 31 (2), 145-158.

16. Steffanson, R. N. (2012). *Dwelling Ideals and Reality: How demographic changes shape future dwelling preferences and how municipalities combine this with environmental challenges*.

17. Wheelwright, R. V. (2006). *The Personal Futures Workbook*. Personal Futures Network, Texas.

18. Agyepong, S.A. and Wuni, A.W. (2014) Investigating the relationship between the age-stage demographic and preferences in dwelling type In: Laryea, S. and Ibem, E. (Eds) *Proceedings 8th Construction Industry Development Board (cidb) Postgraduate Conference*, 10-11 February 2014, University of the Witwatersrand, Johannesburg, South Africa, 393-403.

19. Будинки, котеджі, таунхауси: чому попит на заміську нерухомість не падає і ціни зростають. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/03/3/671561/>

**References:**

1. Hablemitoğlu, Ş.; Özkan, Y. & Purutçuoğlu, E. (2010). The Assessment of the Housing in the Theory of Maslow's. *European Journal of Social Sciences*, 16 (2), 222.
2. Maslow, A (1954). *Motivation and personality*. New York, NY: Harper. p. 236.
3. Birdwell-Pheasant, D., & Lawrence-Züniga, D. (Eds.). (2020). *House life: space, place and family in Europe*. Routledge.
4. Subhan, D., & Ahmad, D. (2012). The Economic and Demographic Effects on Housing Tenure Choice in Pakistan. *American International Journal of Contemporary Research*, 2 (7), 15-24.
5. Huang, Y. (2000). *Housing Choices and Changing Patterns in Transitional Urban China*. Los Angeles: UCLA International Institute.
6. Reynolds, S.G. (1997, December). *Independent Living Retirement Facilities: The Effects Of Push And Pull Factors On Residential Satisfaction*. Blacksburg, Virginia, United States of America.
7. Demograficzne starinnya v Ukrayini na foni zahal'nosvitovoyi tendentsiyi pryskorenoho starinnya naselelnya. Available at: [http://nbuv.gov.ua/sites/default/files/all\\_files/references/201512/vtdo\\_ro\\_6\\_0.pdf](http://nbuv.gov.ua/sites/default/files/all_files/references/201512/vtdo_ro_6_0.pdf)
8. Naselelnya Zemli shvydko stariye, ne vystachaye pratsivnykiv. Chy hotova do ts'oho svitova ekonomika i shcho chekaye na Ukrayinu? Available at: <https://www.epravda.com.ua/publications/2022/01/26/681778/>
9. Yak zrostatyme i starishatyme naselelnya svitu – ohlyad MVF. Available at: [https://www.bbc.com/ukrainian/business/2016/02/160225\\_imf\\_demografic\\_reports\\_az](https://www.bbc.com/ukrainian/business/2016/02/160225_imf_demografic_reports_az)
10. Coolen, H. (2009). House, Home and Dwelling. ENHR conference 'Changing Housing Markets: Integration and Segmentation', Prague, Czech Republic, June 28 - July 1 2009.
11. Julia O. Beamish, Rosemary Carucci Goss & JoAnn Emmel (2001) Lifestyle Influences on Housing Preferences, *Housing and Society*, 28:1-2, 1-28. DOI: 10.1080/08882746.2001.11430459
12. Wright, E.O. (1979). *Class structure and income determination*. Academic Press, London.
13. Coolen, H., & Ozaki, R. (2004). *Culture, Lifestyle and the Meaning of a Dwelling*. International Conference: Affordable housing for all: Research, Policy, Development. Center for Urban and Community Studies, University of Toronto. Ontario: Toronto June 24-27 2004
14. Dassah, E. (2011). *An Examination Of The Relationship Between Spatial Morphology And Residential Satisfaction In Residential Settings In Garki, Abuja*. Kumasi: KNUST.
15. Lee, H.-J., & Parrott, K. (2004). Cultural Background and Housing Satisfaction. *Housing and Society*, 31 (2), 145-158.
16. Steffanson, R.N. (2012). *Dwelling Ideals and Reality: How demographic changes shape future dwelling preferences and how municipalities combine this with environmental challenges*.
17. Wheelwright, R.V. (2006). *The Personal Futures Workbook*. Personal Futures Network, Texas.
18. Agyepong, S.A. & Wuni, A.W. (2014) Investigating the relationship between the age-stage demographic and preferences in dwelling type In: Laryea, S. and Ibem, E. (Eds) Proceedings 8th Construction Industry Development Board (cidb) Postgraduate Conference, 10-11 February 2014, University of the Witwatersrand, Johannesburg, South Africa, 393-403.

19. Budyanky, kotedzhi, taunkhausy: chomu popyt na zamis'ku nerukhomist' ne padaye i tsiny zrostayut'. Available at: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/03/3/671561/>

**V. Tytok, O. Emelianova**

### ***Influence of demographic factor on housing projects***

*Demographic processes and phenomena occurring in Ukraine can only be guessed at, as the last census in Ukraine was conducted in 2001. According to the State Statistics Service, as of September 1, 2021, the population of Ukraine was 41,342.5 thousand people. According to UN forecasts, by 2050 the population of Ukraine may decrease to 35 million people. The solution of key socio-economic problems of the state depends on the demographic situation in Ukraine. This includes the development of vast territories, and greater involvement in the economic circulation of natural resources and preserving the territorial integrity and security of the country. Demographic management at the regional level is becoming increasingly important today. One of the tools to improve demographic factors is housing construction, namely the formation of a market for quality and affordable housing. But we must not forget about the feedback, the impact of socio-demographic factors on the choice of living conditions. Changing the age limit for people of retirement age is of great social and political importance. In parallel with changes in population, the country is urbanizing - an increase in the share of urban population, which affects its consumer demands and preferences.*

*We also began to spend more and more time with our family, so there was a need to allocate their own space for each family member: someone – a place for distance work, for children and students – a place for online learning, and do not forget about a safe place to relax or meet friends. Therefore, now one of the main priorities when choosing housing is comfort for the whole family. Also, the main characteristics when choosing housing should include the level of income (wealth) of the population.*

*The aim of the article is to identify the relationship between age and population type. The analysis of the material condition of the population is carried out. The influence of human needs on the choice of housing type is estimated. Evidence of the possible relationship between age and demographics has been selected, as well as some explanations for the rationality of these preferences.*

*The article uses research methods: analysis, synthesis, comparison, induction, deduction - to generalize and clarify the understanding of the demographic impact on housing choices by the population.*

**Key words:** *demographic factors, age stage, homeowner, household income level, housing choice.*

### ***Посилання на статтю***

**APA:** Tytok, V., & Emelianova, O. (2022). Influence of demographic factor on housing projects. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 49 (1), 79-91.

**ДСТУ:** Титок В.В., Ємельянова О.М. Вплив демографічного фактору на проекти житлового будівництва. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2022. № 49 (1). С. 79-91.