

РОЗДІЛ 5

РОЗВИТОК ПРОДУКТИВНИХ СИЛ І РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА

УДК 332.834:332.85

Гончарова З. В.

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

НОВИЙ ТРЕНД НА УКРАЇНСЬКОМУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

У статті розкрито вплив економічної нестабільності на розвиток ринку нерухомості і галузі житлового будівництва в Україні. Проаналізовано вплив сучасних технологій на сферу будівництва та якість життя населення. На основі зарубіжного досвіду досліджено і виявлено основні причини будівництва нестандартного малогабаритного житла, його сильні та слабкі сторони, а також визначено категорії населення, для яких воно пропонується.

Ключові слова: малогабаритне житло, смарт-квартири, квартири-студії, житлове будівництво, ринок нерухомості, девелопери, малозабезпечене населення, органи місцевого самоврядування.

Постановка проблеми. Однією з первинних потреб індивідуума і суспільства є потреба в житлі, а постійне бажання людини якісно перетворювати свої умови існування виступає стимулом для розвитку соціальної інфраструктури, суспільного виробництва, науково-технічного прогресу.

Успішність формування і забезпечення відповідного рівня й якості життя місцевого населення залежать від стану соціально-економічного розвитку відповідної території.

Нині через політичну та економічну ситуацію в Україні значна частина населення не може дозволити собі придбати нерухомість відповідно до встановлених соціальних, санітарно-гігієнічних норм через нестачу коштів, тому шукають найбільш бюджетні варіанти житла. Враховуючи розвиток інформаційних технологій, визначення спільних проблем і особливостей розвитку ринку нерухомості та галузі будівництва в зарубіжних країнах, відкриваються можливості застосування позитивного практичного досвіду забудовників розвинених держав у процесі забезпечення вимог суспільства щодо житла. У зв'язку із цим дослідження ринку бюджетного житла та розвитку галузі будівництва в Україні, а саме будівництво житла, є актуальним питанням і набуває особливої уваги для девелоперів, будівельних організацій, органів місцевого самоврядування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В умовах сучасного висококонкурентного зовнішнього середовища важливим є не тільки пошук нових напрямів розвитку, адаптування практичного зарубіжного досвіду, а й задоволення вимог населення в умовах нестабільної економічної ситуації.

Основи державної політики у сфері житлового будівництва, дослідження проблем функціонування та розвитку ринку житлової нерухомості відображено в роботах провідних вітчизняних і зарубіжних учених та економістів: Д. Акерлофа, Г. Бокса, В. Вороїна, О. Гармаша, О. Драпівського, І. Іванової, М. Ковальського, В. Лагутіна, Д. МакКі, А. Осітнянко, А. Ринга, В. Торкатюка, Е. Тарасевича, С. Хачатряна, В. Шалаєва, О. Євтуха, В. Куденко, К. Паливоди, О. Придибайло, В. Федосєєва та багатьох інших.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Незважаючи на вивчення теоретичних та емпіричних доробок цих авторів, питання застосування сучасного досвіду будівництва мало-

метражного житла і інструментарію управлінської діяльності в реалізації державної політики розвитку галузі будівництва і ринку нерухомості в сучасних умовах залишається дискусійним і потребує подальшого розгляду.

Мета статті полягає у дослідженні специфічних умов з адаптуванням зарубіжного досвіду будівництва малогабаритного житла в реалізації державної політики будівництва, що сприятиме вирішенню житлових проблем малозабезпечених верств населення в умовах економічної нестабільності.

Виклад основного матеріалу дослідження. Нині в умовах економічної нестабільності відбулося скорочення темпів будівництва, у зв'язку з чим ринок житлової нерухомості переживає складний період, унаслідок девальвації гривні зменшилися доходи населення та платіжна спроможність покупців, через що скоротився попит на високозатратну нерухомість.

Так, обсяг будівництва житла в Україні за останні шість років упав до мінімуму. За даними української Державної служби статистики, у 2016 р. обсяг уведеного в експлуатацію житла в Україні є найнижчим показником і становив трохи більше 9 млн кв.м. Примітно, що цей показник є нижчим за показники 2014–2015 рр., коли статистика перестала враховувати Крим та зону проведення АТО [1].

М. Толмачов вважає, що «нормальний попит на житло може бути, коли рядовий робітник має місячну зарплатню на рівні вартості одного квадратного метра житла. Але якщо середня зарплата становить у п'ять разів меншу суму, то людина не зможе назбирати грошей на квартиру» [2].

У зв'язку із цим учасники ринку не розраховують на активізацію попиту в найближчому майбутньому. Однак слід зазначити, що в сучасних умовах нерухомість усе-таки залишається найбільш надійним способом заощадження внесків порівняно з внесками в банк, тому показник попиту на житлову нерухомість залежить від такої постійної групи покупців нерухомості, як клієнти банків, якими виступають:

- громадяни, які зберігали заощадження в банку і забрали депозити для вкладення їх у покупку житла;
- співвітчизники, які працюють або одержують кошти з-за кордону від працюючих там родичів;
- заможні переселенці.

У цих умовах забудовники змушені шукати можливості для зниження вартості житла за рахунок нових технологій, пропонувати нові вигідні пропозиції, наприклад малогабаритні квартири, які за меншу ціну можуть придбати представники різних верств населення, а забудовники активно їх реалізувати.

Відзначимо, що відома велика кількість технологій, які використовують інноваційні розробки в будівництві. При цьому рішення й методи, які вже давно застосовують в Європі, для нас є новими і в регіонах України вони досі не набули широкого розповсюдження. Ці технології за ціною дорівнюють загальноприйнятим будівельним рішенням, а найчастіше навіть економічно вигідніші [3].

Так, дизайнери в усьому світі змагаються, намагаючись як можна ефективніше вмістити все необхідне для життя на все меншій площі. У Парижі рекламується квартира площею всього 8 кв. м, а в Німці апартаменти площею 17 кв. м активно продаються по 110 тис. євро [4].

Згідно зі статистикою, нині громадяни країни все частіше віддають перевагу малогабаритному житлу економ-класу, через що близько 80% попиту на житло сфокусовано навколо малогабаритних квартир.

Як бачимо, модний мінімалізм розповсюджується й в Україні, але його двигуном поки є не ефективність використання житла, а економічні можливості населення, дефіцит коштів.

Важливим є й той факт, що сучасні технології не стоять на місці й активно починають заповнювати всі сфери нашого життя, а отже, можуть виступати як своєрідний індикатор рівня й якості життя населення. У нашій країні, як і в усьому світі, відбуваються кардинальні, якісні зміни в житті людей шляхом упровадження та використання нових технологій, наприклад смарт-технологій.

Смарт-технології одержали практично тотальне поширення, і це стосується не тільки товарів, послуг, технологій, компаній, організацій, але й адміністративно-територіальних утворень, у зв'язку з чим для них не існує національних, державних, регіональних, релігійних меж їх використання. Смарт-технології (смартфон, смарт-бук, смарт-ключ, смарт-карта, смарт-автомобіль, смарт-побутова техніка, смарт-будинки, смарт-міста) стали практично обов'язковим атрибутом життя населення й активно ним використовуються, незважаючи на те що здебільшого це населення може не мати високих грошових доходів.

Відзначимо, що у перекладі з англійської мови smart має безліч тлумачень, серед яких – «розумний», «дотепний», «інтелектуальний», «кмітливий» тощо. Усі ці визначення застосовуються до різних суб'єктів, об'єктів, ідей, тому в широкому розумінні це означає процес проникнення передових інноваційних технологій із використанням можливостей Інтернету в різних сферах діяльності [5].

Як серед фахівців, так і на просторах Інтернету немає однозначного трактування поняття «смарт-квартира». Забудовники, девелопери попереджають не плутати смарт-житло з технологіями розумного будинку, які дають змогу централізовано керувати електронікою, кондиціонерами та сценаріями освітлення. Частина експертів стверджує, що сучасному терміну «смарт-квартира» цілком підходить порівняння з «гостинкою» або квартирою поліпшеного планування [6].

Ураховуючи вищенаведене, зазначимо, що в 2016 р. первинний ринок нерухомості в Укра-

їні продовжує активно розвиватися, про що свідчить поява таких популярних слів, як «смарт-квартира», «апартаменти», «квартира-студія», «міні-квартира» тощо.

Уперше студії з'явилися в 1920-х роках у США як вид бюджетного житла і користувалися попитом серед незаможного населення [7]. Таке житло вирішувало житлову проблему, було зручним для студентів, самотніх і творчих людей, оскільки мало open space (без стін, усі приміщення відкриті) та відокремлений санвузол. Нині квартири-студії на Заході стали більш популярними, бо суттєво зросла їх площа і квартири-студії по 100–120 кв. м можна знайти навіть у сегменті елітного житла.

Як стверджує І. Степанова-Адонору, у міжнародній практиці формат квартир-студій (де термін «смарт» не знайомий) широко представлений у містах-курортах. Вона каже: «Якщо ви бажаєте приїжджати у відпустку та жити у квартирі-студії – це звичайний варіант для середньостатистичних громадян, де серед покупців немало іноземців. Спати є де, готувати можна самому. Чудова економія коштів. У нас у Греції багато таких квартир придбають як загородне житло, і найчастіше це – неодружені молоді люди і студенти для постійного проживання, але тільки поки не закінчат навчання або не з'являться діти» [8].

Варто зазначити, що інтерес покупців до такого житла зумовлен не тільки ефектом новизни, але й невеликою площею даних об'єктів, що в умовах економічної нестабільності пов'язано з ростом комунальних тарифів та низькою купівельною спроможністю.

Нова тенденція будівництва смарт-квартир з'явилася спочатку в США, а зараз дуже популярна в Європі, зважаючи на ідеально продумане планування. Підхід засновано на раціональному плануванні площі, яке дає змогу розмістити все необхідне для життя і максимально задіює простір [4].

Важливим є й той факт, що забудовники багатьох країн світу звертаються до формату міні-квартир, щоб забезпечити населення більш доступним житлом. Популярним такий формат став у містах із найбільш дорогою нерухомістю. Наприклад, середня вартість квадратного метра житла в Римі становить близько 8 тис. доларів, у 2012 р. з'явилися квартири площею 10,7 і навіть 4 кв. м, при цьому площа квартири «розумно» розподілена [9].

Безперечно, смарт-житло – це невелика квартира площею від 16 до 50 кв. м (частіше 22–26 кв. м), яка відповідає таким базовим принципам [9]:

- раціонально продумане використання площі;
- скорочення площі квартир за одночасного збільшення числа кімнат;
- смарт-квартира повинна допомагати власнику заощаджувати на комунальних платежах;
- вузька цільова аудиторія (молодь або самотні люди);
- проектування з урахуванням типових меблевих рішень та ін.

Сьогодні смарт-житло пропонують різні забудовники. У столиці ціна за 1 кв. м такого житла починається з 12325 грн. (за квартиру з площею приблизно 18,4 кв. м), тобто загальна ціна квартири починається від 261 тис. грн. та закінчується ціною 24260 грн. за 1 кв. м (мінімальна площа приблизно 20 кв. м, загальна ціна квартири – від 587 тис. грн.) [9]. У Харківському регіоні ціни

на смарт-житло починаються з 8900 грн. за кв.м. Ціна за квартиру площею 24 кв. м починається з 215 тис. грн. Максимальні ціни на житло площею 33 кв. м починаються з 739 тис. грн. (22400 грн. за 1 кв. м) [9]. Як бачимо, ціни на смарт-житло переважно більші в столиці, ніж у Харківському регіоні [9].

Варто відзначити, що на смарт-житло не поширюється нормування будівництва шкіль, дитячих садків та автостоянок (соціальна та інженерно-транспортна інфраструктури житлових районів), технічні норми за споживання води, каналізація, електропостачання тощо розраховані тільки на одну людину [9]. ДБН 2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» забороняє будувати квартири як першої, так і другої категорії менше 30 кв. м загальної площі, а за першою соціальною нормою на одну людину повинно припадати не менше 13,65 кв.м. Здебільшого такі квартири розраховані для проживання однієї людини. Ці квартири слід уважати скоріше тимчасовим житловим фондом.

Нестандартний формат житла українські будівельні компанії не поспішали реалізовувати, залишаючи таким покупцям вибір лише серед «гостинок» радянського зразка. Нині ситуація змінилася: забудовники йдуть назустріч покупцям, створюючи нове зменшене планування квартир або переробляючи старі, змінюючи проектні площі в процесі будівництва і забираючи «зайві» квадратні метри [10].

Відзначимо, що попит на малогабаритне житло був завжди. Так, у радянські часи таке житло розглядалося як тимчасове, яке пізніше можна було б демонтувати. Такий формат широко використовувався в містах із великою кількістю вищих і середніх професійних навчальних закладів з іногородніми студентами, великими промисловими підприємствами, які вимагали залучення великої кількості робітників і фахівців з інших міст, сіл і, відповідно, надання їм житла для тимчасового (іноді на роки й десятиліття) проживання [10].

Таким чином, аналогом смарт-квартир є «гостинки», які непогано функціонують і зараз, але смарт-квартири перевершують їх за розміром, наповненням зручностями (повністю мебльована квартира з можливістю замовляти додатковий сервіс – від прибирання і прання до сніданків) і часто за якістю будівництва.

Як відомо, сучасні смарт-квартири з'являються в житлових комплексах, де представлені й квартири більш дорогого сегменту, у зв'язку з чим демонтувати такі будинки буде неможливо, а отже, таке житло не розглядається як тимчасове.

Варто зазначити, що в сучасних умовах, ураховуючи невеликий розмір, смарт-квартири комфортні й орієнтовані переважно для [7; 8; 10]:

- молоді – студентів та випускників, молодих «одинаків», що тільки починають будувати свою кар'єру;
- гастарбайтерів та тих, що перебуває у відрядженні;
- творчих особистостей, які переробляють житло під майстерні;
- молодих сім'ей без дітей (через невелику площу проживання з дітьми не буде зручним);
- невибагливих літніх пар – пенсіонерів, які бажають зекономити на комунальних платежах;
- здавання внайми;
- самотніх людей;

– переселенці із регіонів із політичною і соціальною нестабільністю.

Багато нових пропозицій малогабаритного житла з'явилося і на ринку оренди, і на ринку продажу. За словами С. Костецького, якщо в Києві торік пропозиція на продаж становила 40–50 тис. квартир, то зараз на ринку пропонується майже 60 тис. об'єктів [11].

Однак така позитивна тенденція характерна не для всіх великих міст, що пов'язано зі специфічними регіональними факторами.

Наприклад, у Харкові «термінова» пропозиція на вторинному ринку навіть знизилася, у зв'язку з близькістю до воєнних дій. Частина власників квартир схильна до думки про переїзд на захід. Хоча з'являється попит і з боку переселенців із Донецької та Луганської областей, які вже адаптувалися до міста й згодні залишитися.

Проаналізувавши запропоновані варіанти смарт-квартир на ринку нерухомості, виявлено сильні та слабкі сторони нового житлового тренду – смарт-квартир. Сильними сторонами смарт-квартир можна вважати [7; 10]:

– економію (порівняно з іншими пропозиціями житла на ринку нерухомості є можливість за невеликі гроші придбати автономне відокремлене невелике за площею житло; заощадити на комунальних платежах, бо невелике житло набагато дешевше обслуговувати й обігрівати, ніж звичайні однокімнатні квартири);

– багатofункціональність (смарт-квартири вирізняються функціональними зонами в кожному куточку своєї площі, бо кожен сантиметр житла заповнений і виконує свою функцію);

– комфортабельність (відсутність перегородок візуально збільшує простір, а планування продумано до найменших дрібниць: місце для вітальні, санвузол із душевою кабіною, комфортна житлова зона з великим диваном, функціональні ніші для шаф і повноцінна кухня);

– інновацію (смарт-квартири – це нове явище на ринку нерухомості, новий модний тренд, який із кожним днем стає все популярнішим, і, відповідно, попит на нього теж зростає);

– готовий ремонт (зазвичай у смарт-квартирах вже зроблено ремонт і продумано все до дрібниць).

Серед слабких сторін смарт-квартир можна відокремити такі [7; 10]:

– невелика площа (особливий контингент населення, для якого буде комфортно проживати в смарт-квартирах і не бракуватиме місця; відсутність перегородки між кухнею та житловою зоною ускладнює вентиляцію);

– багатолюдність (ураховуючи, що квартири за площею невеликі, їх загальна кількість у будинку досить значна, що, відповідно, може призводити до багатолюдності та шуму);

– сумнівна якість будівельних матеріалів (досить багато житлових комплексів, в яких забудовники не надають чіткий і повний опис будівельних матеріалів для робіт по реконструкції).

– місцева інфраструктура (високі ризики, пов'язані з уведенням будинку в експлуатацію, підключенням комунікацій та оформленням права власності на житло, оточуючою інфраструктурою, оскільки зводяться житлові комплекси здебільшого на місці колишніх заводів);

– екологія (чи досить екологічною є територія навколо колишнього заводу, де зводяться смарт-квартири).

Відзначимо, що, незважаючи на економічну доцільність будівель із великою кількістю мало-

мірного житла, не всі забудовники можуть пере-планувати вже розпочаті проекти. Переважно без змін залишаються комплекси, які отримані «у спадщину» новими забудовниками. Також існують значні відмінності українських варіантів від європейських, які, як правило, вже повністю обладнані для життя і надаються покупцю у форматі «заїжджай і мешкай із комфортом».

Уважається, що для забудовників такий тип житла має невисоку рентабельність. На думку С. Костецького, «смарт-квартири нерентабельні для забудовників: у будинок потрібно провезти більше комунікацій, зводити більше стін» [12]. За його словами, «нікому не вигідно будувати багато маленьких квартир, це не окупається. До кожної квартири однаково потрібно провести комунікації – навряд чи у вас буде житло без опалення, води. А це витрати» [12].

Також С. Костецький звертає увагу, що в новобудовах смарт-квартири хоча й присутні, але в невеликій кількості й на ринок особливо не впливають, а отже, «масовим явищем вони не стануть». Таким чином, забудовнику зручніше побудувати більше габаритних квартир, ніж багато маленьких.

Своєю чергою, І. Никонов казав, що «справа не в моді. Справа в доцільності. У нас починає брати гору прагматизм. Тому цей тренд буде розвиватися ще дуже довго» [12].

Таким чином, усю практику будівництва малогабаритного житла як в Україні, так і за кордоном можна охарактеризувати визначенням «тимчасове».

Досвід експлуатації «гостинок» і «малосімейок» демонструє, що за час свого існування вони постійно і часто змінюють власників, що суттєво скорочує їхній життєвий цикл і приводить у занепад. Поступово будинки, що складаються переважно з таких квартир, заповнюються самими

маргінальними й найбільшими верствами населення, і житло стає практично неліквідним.

С. Сосницький переконан у тому, що «цей формат був, є й буде розмінною монетою в обмінних житлових ланцюжках. Однак обвинувачувати забудовників у тому, що вони плодять будинки, які рано або пізно перетворяться в негрі, безглуздо й несправедливо. Їм треба якось жити, платити зарплати працівникам, оплачувати кредити, утримувати техніку. І те, що вони в складних фінансових умовах створюють продукт, який добре продається й дає змогу компанії виживати, – це абсолютно грамотний ринковий підхід» [8].

Висновки. Виходячи з вищенаведеного, можна зробити загальний висновок про те, що проблеми розвитку ринку нерухомості і житлового будівництва для нашої країни актуальні, враховуючи нестабільну соціально-економічну ситуацію, рівень забезпеченості житлом населення й розвиток підприємств і фінансових структур-учасників будівельного ринку. Отже, розвиток житлового будівництва є одним зі стратегічних завдань державної політики, оскільки реалізація програм житлового будівництва сприяє вирішенню житлових проблем малозабезпечених верств населення та впливає на соціально-економічний розвиток регіонів і країни у цілому. Одну з вирішальних ролей в ефективній державній політиці з реалізації будівельних проектів відіграє застосування інновацій у будівництві, розроблення та реалізація інноваційних форм інвестування. Нині саме смарт-технології є одним з актуальних трендів розвитку сучасного суспільства, а широка їх практична реалізація має не аби який вплив на рівень і якість життя населення не тільки в галузі будівництва, а й в суміжних галузях економіки (виробництво будматеріалів, розвиток інфраструктурного комплексу, житлово-комунальне господарство).

Список використаних джерел:

1. Обсяг будівництва житла в Україні впав до мінімуму // Економічна правда [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/news/2017/02/24/621945/>.
2. Губар О. Яке житло доступне українцям / О. Губар [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dw.com/uk/яке-житло-доступне-українцям/a-37686101>.
3. Зуева О.А. Инновационное проектирование в жилищном строительстве / О.А. Зуева // Актуальные проблемы авиации и космонавтики. – 2015. – Т. 2. – С. 221–223. – Режим доступу: <http://cyberleninka.ru/article/n/innovatsionnoe-proektirovanie-v-zhilishnom-stroitelstve.pdf>.
4. В Києве самым востребованным жильем стали мини-квартиры [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://vesti-ukr.com/poleznoe/nedvizhimost/86407-v-kieve-samym-vostrebovanym-zhilem-stali-mini-kvartiry>.
5. Карманов А.М. Смарт технологии как индикатор уровня и качества жизни населения / А.М. Карманов // Экономика, статистика и информатика. – 2014. – № 6(2). – С. 423–428.
6. Мордовцев М. SMART-квартиры, або Покращене планування для XXI століття / М. Мордовцев // Укрінформ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economics/2072891-smartkvartiri-abo-pokrasnenie-planuvanna-dla-21-stolitta.html>.
7. Науменко О. Смарт-квартири: вигідна інвестиція чи ризик? / О. Науменко // Економічна правда. – 2017 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/publications/2017/03/16/622698/>.
8. Малометражки: жильё на время // «Эксперт Юг». – 2017. – № 1–3(90) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://expert.ru/south/2010/01/zhilyo_na_vremya/.
9. Дріль Н.В. Дослідження доступності smart-житла / Н.В. Дріль, В.В. Слухай // ХНУМГ. – 2017. – С. 115–118 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: ojs.kname.edu.ua/index.php/area/article/view/1440/1368/1440-2800-1-SM.doc.
10. Студію, смарт-квартири й апартаменти: законність нових тенденцій на ринку нерухомості // Domik.ua. – 2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://domik.ua/novosti/studio-smart-kvartiry-i-apartamenty-zakonnost-novux-tendencij-na-rynke-nedvizhimosti-n249148.html>.
11. Ряполов К. Высокий сезон для недвижимости: на цену дают «коммуналка», налоги и рост минимальной зарплаты / К. Ряполов // Сегодня. – 2017 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.segodnya.ua/economics/realty/vysokiy-sezon-dlya-nedvizhimosti-na-cenu-davyat-kommunalka-nalogi-i-rost-minimalnoy-zarplaty-1007618.html>.
12. Чем закончился бум на смарт-квартиры в Киеве (и закончился ли)? // TheKiev.City. – 2017 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://thekiev.city/read/articles/article/9324>.

Гончарова З. В.

Харьковский национальный университет городского хозяйства имени А.Н. Бекетова

НОВЫЙ ТРЕНД НА УКРАИНСКОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Резюме

В статье раскрыто воздействие экономической нестабильности на развитие рынка недвижимости и отрасли жилищного строительства в Украине. Проанализировано влияние современных технологий на сферу строительства и качество жизни населения. На основе зарубежного опыта исследованы и выявлены основные причины строительства нестандартного малогабаритного жилья, его сильные и слабые стороны, а также определены категории населения, для которых оно предлагается.

Ключевые слова: малогабаритное жилье, смарт-квартиры, квартиры-студии, жилищное строительство, рынок недвижимости, девелоперы, малообеспеченное население, органы местного самоуправления.

Honcharova Z. V.

O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv

NEW TREND IN THE UKRAINIAN REAL ESTATE MARKET

Summary

The article reveals the impact of economic instability on the development of the real estate market and the housing construction industry in Ukraine. The influence of modern technologies on the sphere of construction and the quality of life of the population is analyzed. On the basis of foreign experience, the main reasons for the construction of non-standard small-sized housing, its strengths and weaknesses, as well as the categories of the population for which it is proposed, are researched and revealed.

Key words: small-sized housing, smart apartments, studio apartments, housing construction, real estate market, developers, low-income population, local governments.