

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-37>

УДК 365.2(477)

## СОЦІАЛЬНА ПІДТРИМКА У ВИРІШЕННІ ЖИТЛОВОГО ПИТАННЯ: МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД, СИТУАЦІЯ В УКРАЇНІ

### SOCIAL SUPPORT IN SOLVING HOUSING ISSUE: INTERNATIONAL EXPERIENCE, SITUATION IN UKRAINE

**Когатько Юрій Леонідович**

кандидат географічних наук, старший науковий співробітник,  
Інститут демографії та соціальних досліджень імені М.В. Птухи  
Національної академії наук України  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3392-9783>

**Реут Анна Георгіївна**

кандидат економічних наук,  
Інститут демографії та соціальних досліджень імені М.В. Птухи  
Національної академії наук України  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9623-9248>

**Kohatko Yurii, Reut Anna**

Ptoukha Institute for Demography and Social Studies of the NAS of Ukraine

Стаття присвячена аналізу міжнародного досвіду в сфері житлової політики в частині забезпечення доступу до житла та підвищення житлових умов. Особливу увагу приділено шляхам реалізації житлової політики, формам участі держави, масштабам та механізмам підтримки громадян в вирішенні даних питань. Досліджено новітні орієнтири, успішні практики, цільові контингенти, відмінності та спільні риси житлової політики різних країн. Визначено, що основним курсом прогресивних житлових політик є розвиток ринку орендного житла. Оцінено спроможність населення деяких європейських країн вирішувати житлове питання за допомогою оренди, здійснено порівняння з можливостями українців у довоєнний період. Проаналізовано ситуацію в Україні щодо підтримки населення в забезпеченні доступу до житла та підвищенні якості житлових умов. Окремо проаналізовано ефективність програми житлових субсидій як єдину реально функціонуючу державну соціальну допомогу, що запобігає енергетичній бідності українських домогосподарств та підвищує якість їх умов проживання. На основі мікроімітаційного моделювання оцінено частки потенційних реципієнтів програми житлових субсидій та обсягах фінансового навантаження на державний бюджет України під час війни 2022 р.. За результатами дослідження та з урахуванням сьогоденних реалій запропоновано основні напрямки реформування та адаптації політики в житловій сфері України.

**Ключові слова:** житлова політика, орендне житло, доступність орендного житла, соціальна депривація за доступністю житла, енергетична бідність, соціальна підтримка у житловій сфері, житлові субсидії.

The article is devoted to the analysis of international experience in the field of housing policy in terms of providing access to housing and raising living conditions. Particular attention is paid to the ways of housing policy, the forms of participation of the state, the scale and mechanisms of supporting citizens in solving these issues. The latest guidelines, successful practices, target contingents, differences and common features of housing policy of different countries are investigated. It is determined that the main course of progressive housing policies is the development of the rental market. The capacity of some European countries has been evaluated to resolve a housing issue through lease, compared with the opportunities of Ukrainians in the pre-war period. The situation in Ukraine to support the population in ensuring access to housing and improving the quality of living conditions is analyzed. The efficiency of the housing subsidy program as the only real-functioning state social assistance, which prevents the energy poverty of Ukrainian households and improves the quality of their living conditions, is analyzed separately. On the basis of microimitative modeling, the share of potential recipients of the housing subsidy program and the volumes of financial burden on the State Budget of Ukraine during the war 2022 was evaluated. According to the results of the study and taking into account the present realities, the main directions of reforming and adapting policy in the housing sector of Ukraine

were proposed. The reconstruction of the housing stock and replenishment of the rental market by revitalizing buildings should meet European and international standards in terms of ensuring decent living conditions: energy efficiency, size, planning, territorial accessibility to social infrastructure, city planning, etc. As part of the increase in the availability of the population to housing, more attention should be paid to the development of individual social programs (or the creation of individual modules on the basis of existing ones, such as housing subsidies) aimed at subsidizing or providing benefits for tenants, including in the private sector. The experience of countries in which the state payments are already widespread will fit for this.

**Keywords:** housing policy, lease housing, accessibility of rent, social deprivation for the availability of housing, energy poverty, social support in the living sphere, housing subsidies.

**Постановка проблеми.** Житлова проблема в Україні і раніше була однією з найважливіших та найгостріших соціальних проблем в країні: середня забезпеченість населення житлом залишалася на досить низькому рівні, якісні характеристики житла багатьох родин не відповідали мінімальним стандартам. Темпи вибуття з експлуатації застарілого житлового фонду у довоєнний період випереджали темпи введення нового в 2,5 рази, що не забезпечувало навіть простого відтворення житлового фонду. Сьогодні проблема старіння житла щоденно загострюється через його руйнування: на кінець листопада в Україні через військову агресію Росії постраждало біля 32 тисяч цивільних об'єктів та більш ніж 700 критичної інфраструктури [1], тільки в перші півтора місяці повномасштабної війни сотні тисяч українців втратили житло [2]. Через військовий конфлікт вже восьмий рік житлова проблема ускладнюється і «міграційними цунами»: мільйони людей були змушені в пошуках безпечного місця проживання та даху над головою покинути своє житло і переїхати в інші регіони чи взагалі мігрувати за кордон. Надалі фахівці різних сфер прогнозують різке погіршення ситуації із забезпеченістю житлом, його оснащенням мінімальними зручностями, а також доступом до життєвонеобхідних комунальних товарів та послуг.

Через низький рівень доходів більшої частини населення вирішення житлового питання за рахунок власних коштів ще до 2022 року було доступним для небагатьох, а зараз із падінням економіки, зупиненням будівництва та щоденними руйнуваннями житло стало ще більш недоступним [3; 4]. Вирішення житлового питання в умовах обмежених економічних можливостей держави під час війни та у повоєнний період вимагатимуть чіткої, ефективної, сучасної та відповідної реаліям політики в житловій сфері. Отже, вивчення міжнародного досвіду в частині підтримки населення у вирішенні житлової проблеми, зокрема забезпеченості доступу населення

до житла та якісних умов проживання, а також можливості його застосування в Україні є актуальною темою дослідження та не викликає сумнівів щодо нагальності.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Українські та іноземні вчені чимало праць присвятили дослідженню кількісних та якісних характеристик житла і житлових умов (В. Новіков, С. Полякова, В. Шишкін), аналізу функціонування житлової політики в інших країнах та Україні (Н. Ломоносова, П. Федорів), розробці рекомендацій до їх вдосконалення (А. Ситюк, А. Мирошніченко), вивченню міжнародного досвіду та практик забезпечення доступу до житла (Т. Кравчуновська), в тому числі в кризових ситуаціях (S. Dotsey (С. Дотсі), А. Diedrich (А. Дідріх), Е. Arnout (Е. Арноут) та ін.).

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** В наслідок війни в Україні доступ до житла та гідних умов проживання став першочерговою проблемою на рівні виживання. І ця проблема постала не тільки перед домогосподарствами із низьким рівнем доходу, все більше домогосподарств, що до війни були представниками середнього класу, щоденно ризикують залишитися без даху над головою і потрапити до соціально вразливих груп, позбавлених доступу до житла та нормальних житлових умов. Крім того, з'являються нові вразливі категорії населення, що не в змозі самостійно вирішити житлове питання ні зараз, ні у повоєнні роки, наприклад, особи пенсійного віку чи з інвалідністю. Відмічаючи безперечний здобуток вищезгаданих авторів, слід вказати на необхідність продовження наукових пошуків у різних аспектах цієї тематики, зокрема щодо міжнародних напрацювань в частині функціонування житлових політик, систем та програм із забезпечення населенню доступу до житла та гідних житлових умов, а також розробці рекомендації з удосконалення та осучаснення діючої в Україні концепції житлової політики на час війни та у перші повоєнні роки.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Метою написання статті є аналіз

механізмів державної соціальної підтримки населення в житловій сфері та розробка потенційних рекомендацій для модернізації житлової політики в Україні під час війни та у повоєнний період в частині забезпечення доступу широких верств населення до житла. В статті поставлено та послідовно вирішуються наступні завдання:

– критичний аналіз міжнародних політик та практик в частині забезпечення гідних умов проживання й доступу населення до житла, в т.ч. соціального;

– визначення особливостей функціонування у довоєнний період державної житлової політики в Україні в частині створення умов для реалізації права на житло, а також програм із підтримки найбільш вразливих категорій населення у вирішенні житлових питань;

– рекомендації з модернізації житлової політики в рамках підтримки населення щодо забезпечення гідних умов проживання та доступу до житла з урахуванням впливу війни.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Формування житлової політики було і є невід'ємною частиною державної політики соціально орієнтованих країн, оскільки доступ до гідного та фінансово доступного житла – фундамент для забезпечення інших потреб, гарантування прав, запобіжник енергетичної бідності та соціального виключення. Однак, однією з основних проблем в сучасному світі залишається нестача і фінансова недоступність житла в цілому та соціального зокрема. В період криз (економічних, фінансових, військових, соціальних) ця проблема суттєво загострюється.

Загальною рисою житлових політик більшості країн світу ще донедавна була орієнтованість на вразливі категорії населення, до яких зазвичай належать працюючі особи працездатного віку із низьким рівнем доходів (в т.ч. бідні, неповні та / або багатодітні сім'ї та ін.). Але після останніх економічних криз європейські країни відчувають, що відбувається диверсифікація вразливих груп і все більше державної підтримки в житловій сфері потребують представники середнього класу, молодь, що починає жити окремо від батьків, та літні люди. Все частіше в центр уваги потрапляють доволі специфічні контингенти – безпритульні, особи з інвалідністю (Фінляндія), особи, що мають залежність від психотропних речовин (Норвегія), роми (Боснія, Герцеговина, Албанія, Польща, Угорщина та ін.), вимушено переміщені особи (Грузія,

Боснія, Сербія, Хорватія) та мігранти [5; 6]. В Україні війна 2022 р. також суттєво диверсифікувала та розширила цільовий контингент державних програм як в частині забезпечення доступу до житла, так і в частині покращення житлових умов. Насамперед, державної підтримки у вирішенні житлових питань стали потребувати вимушено переміщені особи, люди з інвалідністю (ветерани, діти та ін.) та літнього віку.

Збільшення контингентів потребуючих підтримки держави у вирішенні житлового питання гостро постало перед європейськими країнами після всесвітньої фінансової кризи, коли в черзі на соціальне житло перебували мільйони домогосподарств: 1,8 млн осіб у Великобританії (з них 354 тис. в передмісті Лондона), 1,7 млн – у Франції (з них 550 тис. у передмісті Парижа) [5; 17]. В Україні з моменту набуття державою незалежності уряди також відчували зростання своєї неспроможності вирішувати закріплені конституційно права громадян на житло та гідні умови проживання. Свідченням цього є черга на поліпшення житлових умов, в якій в 2015 р. (на момент скасування статистичного спостереження за чергою на житло) перебувало 657 тис. сімей [6]. Усвідомлюючи складність ситуації уряди шукали альтернативу державному забезпеченню житлом, зокрема через різні житлові програми, орієнтовані на молодь, військовослужбовців, жителів сіл, працівників залізничного транспорту, чорнобильців та інші категорії населення [4]. Проте й такі кроки не дали відчутного результату: станом на початок 2021 р. тільки у великих містах України на черзі все ще перебували майже 249 тис. осіб, але не відомо як довго. Наприклад, за списком Миколаївської міської ради з 6237 осіб, що ставши у чергу заявили про потребу у покращенні житлових умов, перший номер списку очікує на допомогу у вирішенні своєї проблеми вже майже 49 років [7].

Чисельність людей в світі, які потребують покращення житлових умов, настільки велика, що навіть найбільш розвинені країни виявилися неспроможними вирішити цю проблему. Тож, більшість європейських країн за останні десятиліття зосередилася на переоцінці своєї політики в житловій сфері, тож новим пріоритетом обрали для себе підтримку населення в частині забезпечення доступності житла та гідних житлових умов. Звісно шляхи реалізації житлової політики, форми участі держави, масштаби та механізми підтримки громадян залежать від багатьох факторів, до яких нале-

жать: рівень економічного розвитку країни; рівень життя населення та його забезпечення житлом; стан житлового фонду; рівень розвитку іпотечного кредитування житла; стан житлового будівництва; особливості житлового законодавства та ін., що регулює житловий сектор. Попри особливості, притаманні кожній окремій країні, у формуванні житлової політики домінує концепція підтримки та стимулювання розвитку ринків орендного житла, а не власного, при одночасному збільшенні уваги до програм субсидування, де підтримка «переміщується» від субсидування «пропозиції» (забудовника) до субсидування «попиту» (населення).

В сучасному світі, де найдоступнішим способом розв'язання житлової проблеми вважається стратегія розвитку ринків орендного житла, в середньому 30% населення проживають в орендному житлі. До країн із найвищою часткою орендного сектору в житловому фонді належать Німеччина (біля 60%), Швеція (44%), Нідерланди (42%), Австрія (40%), Франція і Данія (39%) [8; 9]. Задля справедливості слід наголосити, що ринок оренди в Україні і до війни знаходився у тіні: за даними правових організацій – майже 90% [10]. В країні відсутній моніторинг чи якась офіційна статистика профільного міністерства чи суміжного відомства (наприклад, податкової інспекції) щодо кількості пропозицій оренди на первинному (вторинному) ринку житла або щодо чисельності домогосподарств, які винаймають житло. Оцінки ринку оренди житла можна здійснити опосередковано за єдиним доступним показником від Державного комітету статистики України – «Розподіл домогосподарств за типом власності їх житла» та його значення, що з року в рік залишається на одному рівні – 4,8% населення, що винаймають житло у фізичних осіб, проти 95% власників житла [11]. Слід зазначити, що в розвинених європейських країнах в структурі орендного фонду превалює некомерційне житло: Нідерланди – 75%, Великобританія – 65%, Австрія – 59%, Фінляндія – 53%, Данія – 51% [9]. В Україні, хоча за кошти держави будувалися некомерційні житлові будинки (відомчі та державні гуртожитки – 0,1%) їх обсягів не вистачало для того, щоб скласти альтернативу власному житлу чи оренді у приватних осіб, до того ж з часом вони переходили у приватну власність через приватизацію [4]. В результаті держава через брак фінансових можливостей та «дірки» в житловому законодавстві виявилася неспроможною замінити

житловий фонд, що «вибув» у власність, новими «надходженнями» і в решті фактично втратила роль суб'єкта житлової політики в цьому сегменті ринка.

Аналізуючи ринок оренди в певній країні фахівці традиційно оцінюють його доступність. Хоча єдиного визначення доступності оренди житла не існує, але зазвичай вважається, що помешкання є доступним коли на його оренду домогосподарство витрачає не більше 30% свого сукупного доходу. Відповідно, якщо витрати є більшим, то оренда житла не доступна для конкретного господарства. Спираючись на дані сайту Numbeo [8] щодо вартості оренди однокімнатної квартири поза межами центру (Київ посідав 27 місце серед 50 міст Східної Європи) та середнього розміру заробітної плати в різних країнах світу [12] авторами було здійснено моделювання доступності оренди житла в них та в Україні. Отже, в 2021 році із 16 відібраних для моделювання країн, тільки для населення 6-ти з них було доступно вирішити житлове питання за допомогою оренди. Для решти (10-ти, в т.ч. і України) – оренда є не доступною. Зокрема, витрати на орендоване житло до середньомісячної зарплати в Україні в 2021 р. становили аж 45,9% (рис. 1).

Зважаючи на такі тенденції більшість міжнародних практик в житловій сфері задля забезпечення населенню доступу до житла і гідних житлових умов обрала курс на стимулювання розвитку ринку орендного житла за двома напрямками: опосередковано – через програми підтримки бізнесу для створення некомерційного фонду орендного житла, та безпосередньо – через підтримку населення щодо покращення житлових умов.

В різних країнах державна житлова підтримка надається на різних рівнях:

- національний (Китай, Куба);
- регіональний (Німеччина, Австрія, Іспанія, Швейцарія);
- комбінований:
- фінансування на національному рівні та управління на регіональному рівні (Чехія, Франція, Люксембург, Мальта, Нідерланди, Болгарія, Ірландія);
- фінансування та адміністрування на державному рівні, а також регіональні або муніципальні програми (Угорщина, Україна) [5].

При цьому форми підтримки не відзначаються різноманіттям, основні з них представлені у таблиці 1.

В рамках даного дослідження автори зосередилися на вивченні міжнародного досвіду

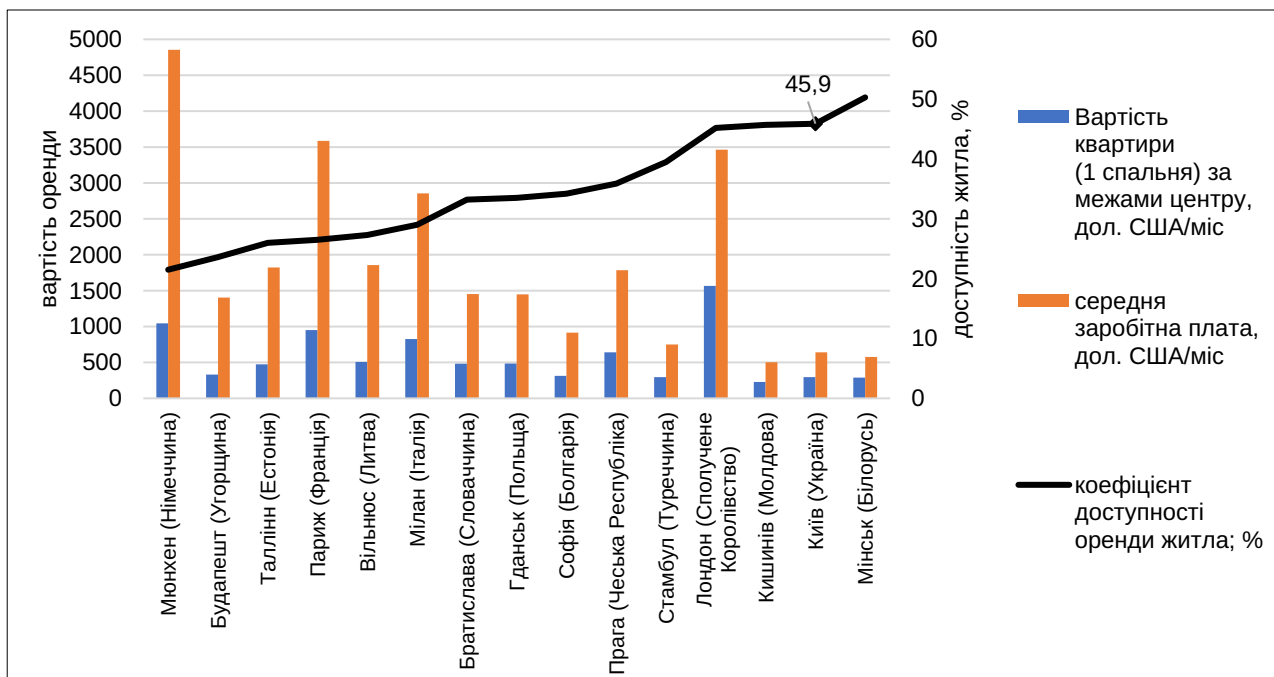


Рис. 1. Коефіцієнт доступності оренди житла в деяких країнах Східної Європи, 2021 р.; %  
Джерело: побудовано авторами за даними [8; 12]

Таблиця 1

Основні форми державної підтримки в частині забезпечення населення доступу до житла та гідних житлових умов

	Опосередкована – через підтримку бізнесу (в т.ч. власників житла під оренду)	Пряма – підтримка населення / домогосподарств
1.	Виділення на пільгових умовах земельних ділянок для будівництва житлових багатоквартирних будинків під комерційну / некомерційну оренду	Надання малозабезпеченим особам субсидій для оплати оренди некомерційного житла (Болгарія, Ірландія, Франція)
2.	Вадання муніципалітетами забудовнику земельних ділянок або їх продаж за ціною нижче ринкової в обмін на частку некомерційного житла в будівлі, або викуп житла на певних умовах (Великобританія)	Надання малозабезпеченим особам некомерційного житла в оренду (за цінами нижче ринкових, на пільгових умовах)
3.	Залучення приватних інвесторів до будівництва житла під оренду на умовах його подальшого (через 15 -20 років) виводу в сектор ринкової оренди та продаж у приватну власність (Німеччина)	Субсидування спожитих житлово-комунальних послуг сім'ям, які мають особисте або орендне житло (Болгарія, Великобританія, Чехія, Данія, Угорщина, Франція, Литва, Ірландія)
4.	надання субсидій орендодавцям, які надають житло на некомерційній / неприбутковій основі певним категоріям громадян (Франція)	
5.	Пільгове оподаткування на етапі будівництва та надання в оренду певним категоріям населення (Австрія)	
6.	Надання субсидій на будівництво житла під некомерційну оренду на певний термін (Голландія)	

Джерело: побудовано авторами за даними [4; 5; 9; 13]

на рівні підтримки населення, зокрема в частині забезпечення гідних умов проживання. Так, житлові субсидії фінансуються на національному рівні (тобто з державного бюджету) в більшості країн, за винятком Австрії, Іспанії та Швейцарії, де вони в основному є регіональними. В Чехії, Франції, Люксембурзі, Мальті, Нідерландах, Болгарії та Ірландії надання житлових субсидій здійснюється в тісній співпраці з місцевою владою. Дуже цікава система житлових допомог функціонує в Естонії: при розрахунку державної житлової пільги враховуються такі витрати на житло: прямі витрати на оренду; адміністрування та ремонт багатоквартирного будинку; погашення кредиту, взятого на ремонт багатоквартирного будинку; витрати на утримання; вартість комунальних послуг; земельний податок; страхування будинку; сплата за вивезення та утилізацію відходів. Витрати покриваються тільки в межах, встановлених муніципалітетом і згідно до національного соціально орієнтованого житлового стандарту, а також варіюються в залежності від розміру домогосподарства [5].

В Україні, також функціонує вже майже три десятиліття адресна соціальна програма, спрямована на підтримку населення, яке опинилося в умовах, коли низький рівень доходів не дозволяє здійснювати оплату житлово-

комунальних послуг та купувати побутове паливо в необхідних обсягах, тобто підтримувати нормальні умови проживання. Програма передбачає відшкодування частини понесених витрат [14] і в цілому показала себе як ефективна в період підвищення цін на енергоносії і тарифів житлово-комунальної сфери (рис. 2).

Як видно з рис. 2., з 2015 р. завдяки спрощенню умов входження до програми рівень охоплення бідного населення житловими субсидіями зріс у 8,4 разів (з 27,8% до 41,4%). Подальші зміни правил програми, що відбувалися в 2016-2018 рр., також позитивно вплинули на підвищення ефективності цього виду соціальної підтримки в частині її спрямування саме до тих, хто їх потребував найбільше. Однак, низькі дієвість та адресність програми при високій помилці «включення» (обернений показник до рівня охоплення – тобто в 2021 р. понад 83% бідних не були учасниками житлових субсидій), змусили уряд застосовувати нові обмеження для участі в програмі, щоб підвищити її спрямованість на бідні верстви і зменшити «розпорошення» соціальних виплат між небідними.

В 2021 р. на програму житлових субсидій було витрачено 24 млрд. грн. при цьому заборгованість населення за житлово-комунальні послуги в тому ж році зросла на 15,2 млрд. грн., і перевищила 73 млрд. грн.,

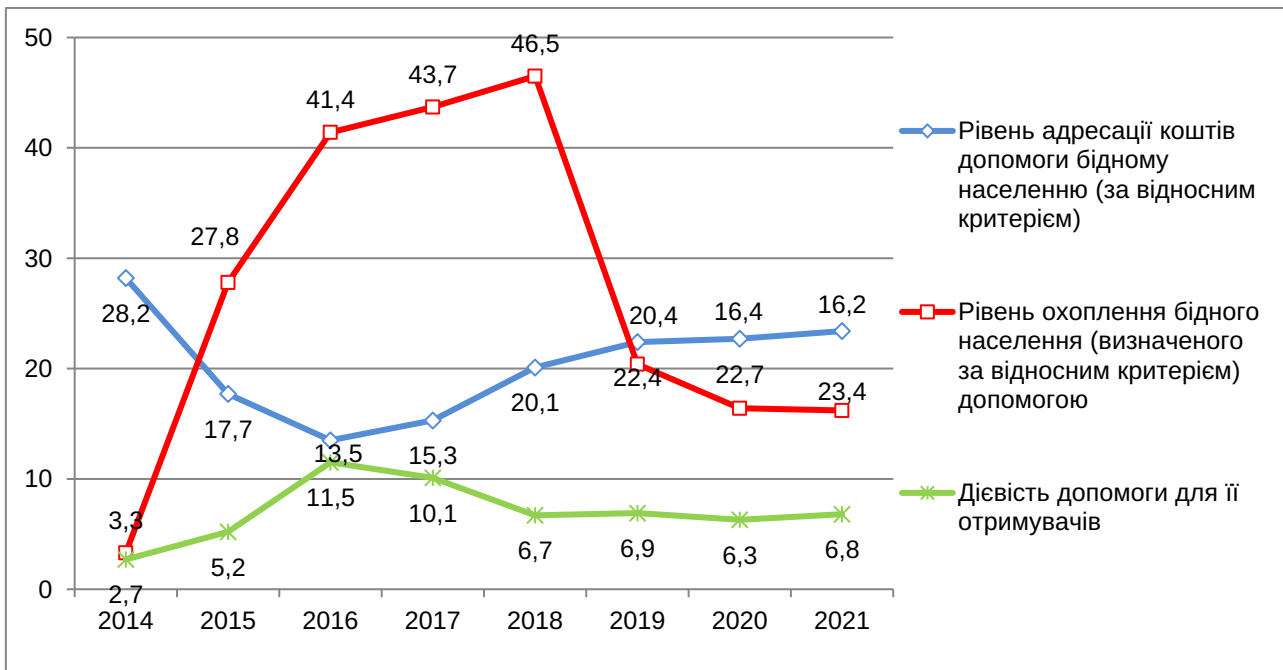


Рис. 2. Динаміка ефективності програми житлових субсидій за основними показниками, 2014–2021 рр.; %

Джерело: побудовано авторами за даними опитування умов життя домогосподарств

проте завдяки їй в Україні вдається зменшити масштаби енергетичної бідності: рівень бідності за абсолютним критерієм серед учасників програми після виплати субсидій зменшується на 7,7 відсоткові пункти – без цієї програми рівень бідності отримувачів склав би 53,4% (рис. 3).

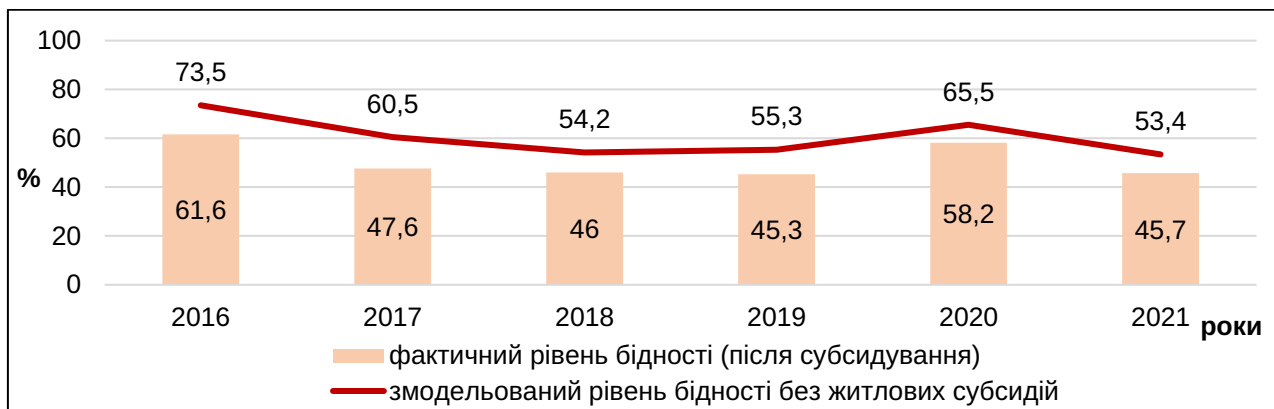
На жаль, в наслідок війни в Україні щоденно продовжує збільшуватися контингент осіб, що потребують вирішення житлового питання – від даху над головою (через цілковите руйнування та вимушену міграцію) до поліпшення житлових умов (через часткове руйнування житла). Над оцінками фактичної потреби населення у житлі та оперативному вирішенні цих питань під час війни працюють групи фахівців різних галузей. Але в рамках даного дослідження автори зосередилися на оцінці частки потенційних реципієнтів програми житлових субсидій та обсягах фінансового навантаження на державний бюджет. Так, спираючись на середній сценарій розвитку економічної ситуації в країні в 2022 р. [15] потенційно 34,8% українських домогосподарств (або 5,1 млн.) потребуватимуть допомоги від держави в оплаті товарів та послуг ЖКП; в 2021 р. їх частка становила 27,4% (або понад 4,2 млн.). Щоб не відчувати прояви енергетичної бідності на собі в середньому вони потребуватимуть 855,6 грн. на місяць (проти 803,8 грн. в 2021 р.). Тож, за рік держава має витратити на підтримку понад 52 487 млн. грн., що майже на 13,7 млрд. перевищує потребу 2021 р.). Зауважимо ще раз, мова йде про потенційних, а не фактичних реципієнтів програми.

**Висновки і перспективи подальших досліджень.** Як видно з викладеного вище, в

Україні дуже гостро стоїть житлова проблема, чи то із купівлею житла, чи орендою, чи забезпеченням гідних умов проживання та оплатою комунальних платежів. Ситуація щоденно ускладнюється під впливом війни, а держава об'єктивно змушена віддавати пріоритет у фінансуванні на користь оборони країни. Падіння рівня доходів населення та висока ймовірність різкого удорожчання енергоносіїв обумовить зростання масштабів енергетичної бідності в найближчі роки. Тож держава вже сьогодні має потурбуватися про соціальну підтримку населення в житловій сфері. Сучасні виклики та проблеми дають унікальну можливість провести експертизу житлового сектору і в процесі адаптації житлової політики та ринку житла врахувати нові вимоги, цільові контингенти, реальні потреби населення щодо житла, застосувати високотехнологічні й енергоефективні програми з підвищення житлових умов. Проведене дослідження дозволяє сформулювати наступні рекомендації, котрі дозволять модернізувати соціальну підтримку населення України в житловій сфері та провести реформування враховуючи реальні потреби:

1. Звісно масштаби руйнувань житлового комплексу в цілому вимагатимуть його відтворення, але увагу варто зосередити на розвитку ринку орендного житла – як в частині удосконалення нормативно-правової бази регулювання відносин в цьому сегменті, так і в частині накопичення орендного фонду, наприклад, через ревізію існуючих житлових / нежитлових приміщень та їх реіновацію та ревіталізацію.

2. При наданні соціальної підтримки в частині забезпечення доступу населення до житла застосовувати диференційований



**Рис. 3. Динаміка впливу програми житлових субсидій на масштаби енергетичної бідності в Україні, 2016–2021 рр., %**

*Джерело: побудовано авторами за даними опитування умов життя домогосподарств*

підхід зважаючи на соціально-демографічні характеристики цільових контингентів та їх потреби: звісно війна суттєво позначиться на демографічній структурі населення, рівні інвалідизації в суспільстві, до того ж не можна забувати про поширення різних соціальних тенденцій як свідомо бездітність, небажання утворювати сім'ю, соціопатія та ін., що формуватиме попит на ринку житла, зокрема соціального та фінансово доступного.

3. Відбудова житлового фонду та поповнення ринку орендного житла шляхом ревіталізації будівель має відповідати європейським та міжнародним стандартам в частині забезпечення гідних умов життя: енергоефективності, розмірів, планування, територіальної доступності до соціальної інфраструктури, міському плануванню тощо.

4. Держава хоча і буде суттєво обмежена в коштах на відбудову і змушена буде залучати

інвесторів, проте має відновити свій контроль на ринку житла, зокрема в рамках формування орендного фонду: через підвищення вимог до будівельних компаній щодо гарантованої частки соціального житла (виключно під оренду) у новобудовах, чи надання житла в оренду на пільгових умовах певним категоріям населення та ін.

5. В рамках підвищення доступності населення до житла варто більше уваги приділити розробці окремих соціальних програм (чи створенню окремих модулів на базі вже існуючих, як житлові субсидії), спрямованих на субсидування чи надання пільг для орендарів житла, в тому числі у приватному секторі. Для чого згодиться досвід країн, в яких вже поширені практики оплати державою оренди. Можливість застосування таких практик в Україні становить інтерес подальших наукових розробок авторів.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Оцінка шкоди, завданої воєнними злочинами росії в Україні (15-19 вересня 2022). Соціологічна група «Рейтинг». URL: [https://ratinggroup.ua/research/ukraine/oc\\_nka\\_shkodi\\_zavdano\\_vo\\_nnimi\\_zlochunami\\_ros\\_v\\_ukra\\_n\\_15-19\\_veresnya\\_2022.html](https://ratinggroup.ua/research/ukraine/oc_nka_shkodi_zavdano_vo_nnimi_zlochunami_ros_v_ukra_n_15-19_veresnya_2022.html) (дата звернення: 04.10.2022).
2. Орлова В. Понад 200 тисяч українців втратили житло внаслідок російського вторгнення. *Інформаційне агентство УНІАН*. URL: <https://www.unian.ua/war/viyuna-ukrajini-z-rosiyeyu-2022-oleksandr-nevzorov-royasniv-chomu-ukrajini-zagrozhuuyut-seryozni-boji-novini-vtorgnennya-rosiji-v-ukrajinu-11786880.html> (дата звернення: 01.10.2022).
3. Житлові умови населення: чинники, сучасний стан і політика регулювання / Л. Черенько та ін. Київ: ІДСД ім. М.В. Птухи НАНУ, 2020. 257 с. URL: [https://idss.org.ua/arhiv/living\\_conditions.pdf](https://idss.org.ua/arhiv/living_conditions.pdf) (дата звернення: 09.10.2022).
4. Реут А., Когатько Ю. Житлова проблема в Україні на тлі війни 2022 року. *Reut, Демографія та соціальна економіка*. 2022. 3 (49), 123–144. URL: <https://ojs.dse.org.ua/index.php/dse/article/view/112> (дата звернення: 16.12.2022).
5. Социальное жилье в регионе ЕЭК ООН. Модели, тенденции и вызовы. Европейская экономическая комиссия Организации Объединенных Наций. URL: [https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Social\\_Housing\\_in\\_UNECE\\_region.rus.pdf](https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Social_Housing_in_UNECE_region.rus.pdf) (дата звернення: 09.08.2022).
6. Нерухомість: скільки людей в Україні стоїть у квартирній черзі. Слово і Діло. URL: <https://www.slovoidilo.ua/2021/03/04/infografika/suspilstvo/neruxomist-skilky-lyudej-ukrajini-stoyit-kvartyrnij-cherzi> (дата звернення: 16.12.2022).
7. Список громадян, що знаходяться на квартирному обліку в загальній черзі станом на 01.01.2022. Миколаївська міська рада. Офіційний портал. URL: [https://mkrada.gov.ua/files/zhitlo/Першочергова\\_кварт\\_2022.doc](https://mkrada.gov.ua/files/zhitlo/Першочергова_кварт_2022.doc) (дата звернення: 18.10.2022).
8. Europe: Prices by City of Apartment (1 bedroom) Outside of Centre (Rent Per Month). URL: [https://www.numbeo.com/cost-of-living/region\\_prices\\_by\\_city?displayCurrency=USD&itemId=27&region=150&fbclid=IwAR0QAjhjMO3-BOAJUTfwSVI-kv7HHTIKMnmJq-72cyuCTJNm6Qo-bgY6kVHw](https://www.numbeo.com/cost-of-living/region_prices_by_city?displayCurrency=USD&itemId=27&region=150&fbclid=IwAR0QAjhjMO3-BOAJUTfwSVI-kv7HHTIKMnmJq-72cyuCTJNm6Qo-bgY6kVHw) (дата звернення: 18.10.2022).
9. Рогожина Н. Н. Международный опыт развития арендного жилищного фонда. *Имущественные отношения в РФ*. 2013. С. 72–82. URL: [https://www.academia.edu/attachments/39352622/download\\_file?st=MTY3MTE0ODE0NSwxODUuMjM3LjlxNi4zMQ%3D%3D&s=swp-splash-paper-cover](https://www.academia.edu/attachments/39352622/download_file?st=MTY3MTE0ODE0NSwxODUuMjM3LjlxNi4zMQ%3D%3D&s=swp-splash-paper-cover) (дата звернення: 20.11.2022).
10. Янкін Л. Майже 90% ринку оренди житла — в тіні. Яке рішення пропонують громадські організації? «Together. Європейській простір». (2019). URL: <https://euprostitir.org.ua/stories/146177?fbclid=IwAR2erFvCVHsx5wFuUT0fPDvjL9ULgSSh3bETqflobJJYOFnDskm8nq6xLeo> (дата звернення: 25.11.2022).



11. Статистичний збірник «Витрати і ресурси домогосподарств України в 2021 році». Київ, 2022. URL: [https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat\\_u/2022/zb/07/sdhd\\_22.pdf](https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2022/zb/07/sdhd_22.pdf) (дата звернення: 01.12.2022).
12. Середня зарплата у різних країнах. Міністерство фінансів України (2021). URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/world/> (дата звернення: 18.10.2022).
13. Кравчуновська Т. С. Проблеми і перспективи будівництва доступного житла в Україні. *Строительство, материаловедение, машиностроение*. 2013. № 69. С. 242–246.
14. Постанова Кабінету Міністрів України «Про вдосконалення порядку призначення та надання населенню субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та пічного побутового (рідкого) палива», від 14.05.1999 № 822. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/822-99-п> (дата звернення: 18.10.2022).
15. Прогнозна оцінка рівня бідності в Україні у 2022 році за трьома сценаріями розвитку соціально-економічних процесів внаслідок російсько-української війни. національна академія наук України. Інститут демографії та соціальних досліджень ім. М.В. Птухи. Київ. (2022). URL: <https://idss.org.ua/arhiv/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B7%20%D0%B1%D1%96%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96%202022%20.pdf> (дата звернення: 01.09.2022).
16. Когатько Ю. Л. Поліпшення житлових умов населення України: оцінка, потреби. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 4. URL: <https://doi.org/10.15407/dse2019.04.086> (дата звернення: 14.05.2022).
17. Реут А., Клименко Ю. Оцінка змін в умовах проживання населення об'єднаних територіальних громад після реформи децентралізації (на прикладі областей Західного та Центрального регіонів). *Економіка та суспільство*. 2021. № 32. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-32-97> (дата звернення: 29.05.2022).
18. Когатько Ю. Л., Полякова С. В. Детермінанти зміни житлових умов. *Інфраструктура ринку*. 2017. № 12. С. 129–134.

## REFERENCES:

1. Otsinka shkody, zavdanoi voiennymi zlochynamy rosii v Ukraini (15-19 veresnia 2022). (2022) [Assessment of damage caused by Russia's military crimes in Ukraine (September 15-19, 2022)]. Sotsiologichna hrupa «Reitynh». Retrieved from: [https://ratinggroup.ua/research/ukraine/oc\\_nka\\_shkodi\\_zavdano\\_vo\\_nnimi\\_zlochynami\\_ros\\_v\\_ukra\\_n\\_15-19\\_veresnya\\_2022.html](https://ratinggroup.ua/research/ukraine/oc_nka_shkodi_zavdano_vo_nnimi_zlochynami_ros_v_ukra_n_15-19_veresnya_2022.html) (accessed October 4, 2022) [in Ukrainian].
2. Orlova V. (2022) Ponad 200 tysiach ukraintziv vtratyly zhytlo vnaslidok rosiiskoho vtorhnennia [More than 200,000 Ukrainians have lost housing as a result of Russian invasion]. Informatsiine ahenstvo UNIAN. Retrieved from: <https://www.unian.ua/war/viyna-ukrajini-z-rosiyye-2022-oleksandr-nevzorov-poyasniv-cho-mu-ukrajini-zagrozhu-yut-seryozni-boji-novini-v-torgnennya-rosiji-v-ukrajinu-11786880.html> (accessed October 1, 2022) [in Ukrainian].
3. Cherenko L. ta in. (2020) Zhytlovi umovy naselennia: chynnyky, suchasnyi stan i polityka rehuliuвання [Housing conditions: factors, current state and regulation policy]. IDSD im. M.V. Ptukhy NANU. Retrieved from: [https://idss.org.ua/arhiv/living\\_conditions.pdf](https://idss.org.ua/arhiv/living_conditions.pdf) (accessed October 9, 2022) [in Ukrainian].
4. Reut, A. G., & Kohatko, Yu. L. (2022). Zhytlova problema v Ukraini na tli viiny 2022 roku [Housing Problem in Ukraine on the Background of War 2022]. *Demohrafiia ta sotsialna ekonomika – Demography and Social Economy*, 3 (49), 123–144. DOI: <https://doi.org/10.15407/dse2022.03.123> (accessed October 9, 2022) [in Ukrainian].
5. Sotsialnoye zhylyo v rehione EЭК OON. Modeli, tendentsiyi y vyzovy [Social housing in the UN EC region. Models, trends and challenges]. Yevropeiskaya ekonomicheskaya komissiya Orhanizatsii Obyedynonnykh Natsiy. Retrieved from: [https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Social\\_Housing\\_in\\_UNECE\\_region.rus.pdf](https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Social_Housing_in_UNECE_region.rus.pdf) (accessed August 9, 2022) [in Russian].
6. Nerukhomist: skilky liudei v Ukraini stoit u kvartyrnii cherzi. (2022). [Real Estate: How many people in Ukraine are in the apartment queue]. Slovo i Dilo. Retrieved from: <https://www.slovoidilo.ua/2021/03/04/infografika/suspilstvo/nerukhomist-skilky-lyudej-ukrajini-stoyit-kvartyrnij-cherzi> (accessed December 16, 2022) [in Ukrainian].
7. Spysok hromadian, shcho znakhodiatsia na kvartyrnomu obluku v zahalnoi cherzi stanom na 01.01.2022. (2022) [List of citizens who are on the housing account in the general queue as of 01.01.2022.] Mykolaivska miska rada. Ofitsiyniy portal. Retrieved from: [https://mkrada.gov.ua/files/zhitlo/Першочергова\\_кварт\\_2022.doc](https://mkrada.gov.ua/files/zhitlo/Першочергова_кварт_2022.doc) (accessed February 18, 2022) [in Ukrainian].
8. Europe: Prices by City of Apartment (1 bedroom) Outside of Centre (Rent Per Month). Retrieved from: [https://www.numbeo.com/cost-of-living/region\\_prices\\_by\\_city?displayCurrency=USD&itemId=27&re](https://www.numbeo.com/cost-of-living/region_prices_by_city?displayCurrency=USD&itemId=27&re)

gion=150&fbclid=IwAR0QAhhjMO3-BOAJUTfwSVI-kv7HHTIKMNmJq-72cyyCtJNm6Qo-bgY6kVHW (accessed October 18, 2022) [in English].

9. Rohozhyna N. N. (2013) Mezhdunarodnyy opyt razvitiya arendnoho zhilishchnoho fonda [International experience in the development of rental housing stock]. *Ymushchestvennye otnosheniya v RF*. pp. 72–82 [in Russian].

10. Yankina L. (2019). Maizhe 90% rynku orendy zhytla – v tini. Yake rishennia proponuiut hromadski orh-anizatsii? [Almost 90% of the home rental market is in the shade. What solution do NGOs offer?]. «Together. Yevropeiskii prostir». Retrieved from: <https://euprostit.org.ua/stories/146177?fbclid=IwAR2erFvCVHSx5wFuUT0f-PDvjL9ULgSSh3bETqflobJJYOFnDskm8nq6xLeo> (accessed November 25, 2022) [in Ukrainian].

11. Statystychnyi zbirnyk «Vytraty i resursy domohospodarstv Ukrainy za 2021 rik». Kyiv, 2022. Retrieved from: [https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat\\_u/2022/zb/07/sdhd\\_22.pdf](https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2022/zb/07/sdhd_22.pdf) (accessed December 01, 2022) [in Ukrainian].

12. Serednia zarplata u riznykh krainakh. (2021). [Average salary in different countries]. Ministerstvo finansiv Ukrainy. Retrieved from: <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/world/> (accessed October 18, 2022) [in Ukrainian].

13. Kravchunovska T. S. (2013) Problemy i perspektyvy budivnytstva dostupnoho zhytla v Ukraini [Problems and prospects for the construction of affordable housing in Ukraine]. *Stroyitelstvo, materialyvedenyne, mashynostroyenyne*, no 69, pp. 242–246 [in Ukrainian].

14. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy «Pro vdoskonalennia poriadku pryznachennia ta nadannia naselenniu subsydii dlia vidshkoduvannia vytrat na oplatu zhytlovo-komunalnykh posluh, prydbannia skraple-noho hazu, tverdoho ta pichnoho pobutovoho (ridkoho) palyva», vid 14.05.1999 № 822. (1999). [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine “On Improvement of the Procedure for Appointment and Provision of Subsidies to Refund Payment for Housing and Communal Services, Purchase of Liquefied Gas, Solid and Furnace Fuel”, dated May 14, 1999 No. 822.]. Retrieved from: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/822-99-n> (accessed October 18, 2022) [in Ukrainian].

15. Prohnozna otsinka rivnia bidnosti v Ukraini u 2022 rotsi za troma stsenariiamy rozvytku sotsial-no-ekonomichnykh protsesiv vnaslidok rosiisko-ukrainskoi viiny. (2022). [Prognostic assessment of poverty level in Ukraine in 2022 for three scenarios for the development of socio-economic processes as a result of the Russian-Ukrainian war.]. Instytut demografii ta sotsialnykh doslidzhen im. M.V. Ptukhy. Retrieved from: <https://idss.org.ua/arhiv/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B7%20%D0%B1%D1%96%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96%202022%20.pdf> (accessed September 1, 2022) [in Ukrainian].

16. Kohatko Yu. L. (2019) Polipshennia zhytlovykh umov naselennia Ukrainy: otsinka, potreby [Improving the living conditions of the population of Ukraine: assessment, needs]. *Demohrafiia ta sotsialna ekonomika*, no 4. Retrieved from: <https://doi.org/10.15407/dse2019.04.086> (accessed May 14, 2022) [in Ukrainian].

17. Reut A., Klymenko Yu. (2021) Otsinka zmin v umovakh prozhyvannia naselennia obiednanykh terytorialnykh hromad pislia reformy detsentralizatsii (na prykladi oblastei Zakhidnoho ta Tsentralnoho rehioniv) [Estimation of changes in the living of the population of the united territorial communities after decentralization reform (on the example of regions of the western and central regions)]. *Ekonomika ta suspilstvo*, no. 32. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-32-97> (accessed May 29, 2022) [in Ukrainian].

18. Kohatko Yu. L., Poliakova S. V. (2017) Determinanty zminy zhytlovykh umov [Determinants of changing living conditions]. *Infrastruktura rynku*, no 12. pp. 129–134 [in Ukrainian].