

УЗАГАЛЬНЕННЯ СВІТОВОГО ДОСВІДУ ФОРМУВАННЯ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ¹

ВАСИЛЬЦІВ Тарас¹, СТАХІВ Ірина²

¹ ДУ «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долишнього НАН України»

<https://orcid.org/0000-0002-2889-6924>

e-mail: tgvas77@ukr.net

² Львівський державний університет фізичної культури імені Івана Боберського

<https://orcid.org/0000-0003-3658-8056>

e-mail: ira.stakhiv@gmail.com

У дослідженні актуалізовано увагу до проблематики формування та реалізації державної житлової політики, зокрема в частині розвитку соціального житлового будівництва. Метою статті є узагальнення світового досвіду формування та реалізації механізмів державної політики розвитку житлового фонду на прикладі соціального житла. На основі аналізу світового досвіду узагальнено понятійний апарат та структурні характеристики соціального житла, визначено перелік видів та суб'єктів права на соціальне житло, ідентифіковано джерела та механізми інвестування і фінансування програм зі забезпечення населення соціальним житлом, обґрунтовано стратегію та тактику розвитку системи соціального житла в країні. Показано, що специфічні умови України, особливо в умовах війни потребують формування власної моделі державної політики в цій сфері, базисними компонентами якої слугують сутнісно-змістові засади, інституційно-правова основа, інституційно-організаційна структура, спектр послуг, перелік реципієнтів та механізми фінансування програм.

Ключові слова: житловий фонд, соціальне житло, механізми розвитку, державна політика, світовий досвід, організаційні та економічні інструменти.

<https://doi.org/10.31891/mdes/2023-7-2>

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Проблема високої соціальної вразливості, особливо в частині забезпеченості житлом, була характерна для України й у довоєнний час. Натомість, повномасштабна війна РФ проти України спричинила масові вимушені переміщення населення як в середині країни, так і за кордон, руйнування будівель (з початку війни зруйновано 35,2 млн м. кв житлових будинків на 31 млрд дол. США), соціальної та житлово-комунальної інфраструктури (на понад 94,3 млрд дол. США), що об'єктивно розвинуло цілу низку соціально-гуманітарних проблем рівня національної безпеки.

Не менш загрозливі наслідки війни пов'язані зі внутрішньою вимушеною міграцією, яка охопила майже 20 % населення України. Вже зараз очевидно, що разом з міграційними втратами наслідки війни призведуть до масштабної демографічної кризи, яка закономірно ставить під загрозу соціальний та економічний розвиток держави, її існування на загал. Втрати людського капіталу України в умовах війни у значній мірі обумовлені загостренням наявних та активізацією нових системних вад соціальної вразливості населення в Україні як характеристики міри розвитку проблеми самостійного задоволення потреб і реалізації прав населення унаслідок обмеженості ресурсів або потрапляння до особливо складних соціальних умов. З-поміж всього спектру проблем соціальної вразливості однією з ключових постає доступність житла, причому як в Україні, так і українців за кордоном.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

У другій половині ХХ століття в епоху неоіндустріалізації актуалізувалася як проблематика, так і наукові дослідження в сфері ролі, значимості та розвитку людського капіталу, людського потенціалу, інтелектуально-кадрового ресурсу тощо. Стало зрозуміло, що ефективна соціальна політика не менше значуща, а ніж суто економічна, адже від неї залежить якісне становлення одного з провідних факторів виробництва – праці. Таке розуміння активізувало дослідження в сфері соціальної економіки, а разом із тим – соціальної політики, причому безпосередньо в тих аспектах, які є найбільш проблематичними, а з-поміж них – недостатня забезпеченість населення житлом, що породжує соціальну несправедливість та призводить до деструктивних процесів у соціально-економічній системі країни, не сприяє її сталому зростанню. Відповідно, з тих пір проблематика

¹ Стаття підготовлена у межах виконання НДР «Механізми проактивної політики зниження соціальної вразливості населення (на прикладі Карпатського регіону України)» (номер державної реєстрації 0121U112014).

соціального житла постійно у фокусі чисельних наукових дискурсів. Її теоретико-методичні засади достатньо комплексно розкриті у публікаціях К. Ілляшенко, Т. Ілляшенко, О. Товстухи [1,с.163-172], М. Елсінги, Дж. Хоекстри, М. Седіхи, Б. Таєбі [4,с.1920], В. ван Гента, С. Хочстенбаха [9,с.156-172] та ін.

Вдосконаленню теоретико-прикладних засад використання інструментарію соціального житла для врегулювання соціальних проблем країни сприяють також й напрацювання в сфері аналізу впливу політики соціального житла на соціально-просторові (А. Джонс, Н. Валеро-Сілва [6,с.361-389], Б. Кім, А. Мерло, Дж. Парк, Ю. Хонг [7,с.73-87], Р. Лупак [8,с.70]) наслідки.

Власне, на основі результатів цих та інших досліджень суттєво розвинулися й науково-прикладні засади формування та реалізації політики забезпечення населення житлом, особливо в частині комплексної житлової підтримки мало захищених сімей (К. Чум, Г. Фітджеррі, К. Робінсон та ін. [2,с.178-192], С. де Люка, Е. Розен [3] та ін.). В тому числі багато існуючих на нині напрацювань стосуються державної політики управління соціальним житлом й у контексті безпосередньо вирішення проблематики соціальної вразливості населення (А. Гранат Ханссон [5,с.13-36], Т. Васильців [10,с.105-112]), у т. ч. відносно громадського житла, а також жила в системі муніципальних стратегій соціально-економічного розвитку міст.

ВИДІЛЕННЯ НЕВИРШЕНИХ РАНІШЕ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ, КОТРИМ ПРИСВЯЧУЄТЬСЯ СТАТТЯ

Однак, існує своя специфіка (і обсяги проблеми і її гострота) в забезпеченні населення соціальним житлом в умовах війни, що потребує додаткових досліджень в цій сфері як в частині теоретико-методичних засад, так і суто прикладних рекомендацій.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою статті є узагальнення світового досвіду формування та реалізації механізмів державної політики розвитку житлового фонду на прикладі соціального житла.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Відносно внутрішньо переміщених осіб в межах України, то проблема соціального житла активізувалася з початку російсько – української війни (з 2014 року). За той час урядом країни реалізовано низку заходів у цій сфері та на нині повний спектр прямих чи опосередкованих інструментів послаблення проблеми відсутності житла для внутрішньо переміщених осіб стосується постановки на облік для отримання тимчасового житла або соціального житла, а також постановки на облік внутрішньо переміщених осіб з числа учасників бойових дій чи осіб з інвалідністю III групи на квартирний облік для отримання житла та ін.

Однак, проблема соціального житла була характерна для України і до активної фази воєнних дій. Так, за 2014-2021 рр. у середньому на одного жителя припадало лише 24,2 м.кв житлового фонду, тоді як за мінімальними стандартами ООН лише на одного громадянина має припадати не менше 30 м.кв житлової площі; у Норвегії відповідний показник становив 74,0 м.кв, у США – 65,0 м.кв, у Данії – 50,6 м.кв, у Швеції – 44,4 м.кв, у Великобританії – 44,0 м.кв, у Німеччині – 40,1 м.кв. Кількість осіб, які перебували на квартирному обліку в Україні, перевищувала 600 тис. од., у той час як кількість сімей чи однаків, які протягом року одержали житло, – 3-10 тис. од. Ще до війни для усунення проблеми забезпеченості житлом Україна мала ввести в експлуатацію біля 280 млн м.кв житла, на що необхідно було близько 30 років.

Відтак, ця проблема все більше набуває статусу системної, а в умовах війни – критично актуальної для забезпечення соціально-гуманітарної складової національної безпеки України. Суто внутрішньо український потенціал її усунення все більше звужується, зокрема через ресурсно-бюджетні обмеження, однак необхідність вирішення цієї проблеми – безальтернативна. Така дилема змушує до застосування, по-перше, системного підходу; по-друге, найбільш раціональних і ефективних світових практик; по-третє, побудови політики на засадах принципів та використання інструментів, характерних для сучасної політики країн ЄС аби конвергентувати відповідні середовища та сприяти пришвидшенню процесів євроінтеграції України.

Аналіз світового досвіду відносно механізмів фінансування соціального житла дозволяє узагальнити такі існуючі практики. По-перше, це прямі бюджетні витрати на будівництво соціального житла. На це в країнах ЄС виділяються достатньо значні ресурси з державного і місцевих бюджетів. До прикладу, у Франції це 1,9 % ВВП, у Фінляндії, Данії, Австрії – 1,2-1,4 % ВВП, в Італії – 0,3 %.

По-друге, це зобов'язання забудовників віддавати частину житлової площі у новобудовах для забезпечення житлом малозабезпечених громадян. Така практика характерна для Великобританії і Франції.

По-третє, це змішаний варіант. Так, у Нідерландах соціальне житло будується переважно у містах, площею 80-95 м.кв та ним забезпечуються студенти й емігранти. Змішана дольова участь передбачає залучення коштів центральної влади і місцевої громади, бізнесу, населення та інших осіб. При цьому змішаною й є мотивація учасників інвестиційних проектів, коли влада і громада зацікавлені в усуненні соціальних проблем, зокрема вразливості населення; бізнес – в отриманні комерційних площ у ново забудованих кварталах; інші фізичні та юридичні особи – в інвестуванні у муніципальні чи державні облігації або ж соціально відповідальній громадянській поведінці (пожертвуваннях).

По-четверте, це іпотечне кредитування на пільгових засадах та т. зв. житлові будівельні заощадження. Переваги цього варіанту в меншому навантаженні на бюджети та перенесенні активності відносно забезпечення населення житлом з держави на самих громадян. При цьому одночасно стимулюється і розвиток фінансово-кредитної системи країни (регіону) і будівельний сектор, страхова сфера тощо. Саме цей шлях вельми перспективний для нинішньої України з огляду на обмеженість бюджетного ресурсу, а також потребу в задіянні до різних економічних процесів всіх секторів національної економіки. При цьому і фінансовий ресурс і гарантії мінімізації ризиків можуть покладатися на міжнародні економічні організації.

По-п'яте, це використання різноманітних інструментів ДПП в житловій сфері.

По-шосте, це повне або часткове субсидування (компенсація) вартості будівництва і ремонту (до 70 %), а також оренди житла соціально вразливими категоріями населення. Така практика широко розповсюджена в Австрії, Великобританії, Німеччині, Франції, Данії, Швеції та інших країнах Європи. Власне, цей інструмент на нині в значній мірі використовується й відносно українських біженців, які перебувають за кордоном, та має всі логічні підстави на період допоки тривають воєнні дії на теренах проживання українців.

Окремо можна виділити такий інструмент управління політикою соціального житла, як її програмування. У більшості розвинених країн формування та використання соціального житлового фонду здійснюється згідно спеціально прийнятих національних та регіональних програм. Перевагами такого підходу є системність та скоординованість заходів; довгостроковий характер політики; можливість програмування та узгодження між собою ресурсного забезпечення і результатів регулювання і т. п. Так, у США у другій половині 2010-х років діяла програма Subsidized Housing, орієнтована на надання житла зі зниженою орендною платою. З 2009 р. вступила в дію нова програма доступного житла – Making Home Affordable Program. Ця програма була спрямована на підтримання американців – власників приватних житлових будинків, які не спроможні виконати зобов'язання за своїми іпотечними кредитами в умовах глобальної фінансово-економічної кризи. Треба додати, що в США діють й інші програми в сфері соціального житла, зокрема предметом яких є житло для інвалідів, осіб, заражених вірусом імунодефіциту людини та ін.

В Італії реалізується програма «Житловий план», якою передбачено будівництво 100 тис. нових соціальних квартир для молодих сімей, осіб похилого віку, осіб, котрі перебувають у складному економічному становищі, студентів, емігрантів з низьким рівнем доходу, які щонайменше 10 років перебувають в країні.

Суб'єктами правовідносин щодо формування і використання соціального житла згідно Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» є: громадяни України, які відповідно до законодавства визнані такими, що потребують соціального захисту та мають право на отримання соціального житла; органи виконавчої влади; органи місцевого самоврядування; юридичні та фізичні особи. Органи місцевого самоврядування створюють за рахунок коштів місцевих бюджетів, інших джерел фінансування житловий фонд соціального призначення; здійснюють управління житловим фондом соціального призначення; здійснюють контроль за використанням соціального житла; встановлюють плату за його використання; ведуть облік і моніторинг.

У США управлінням соціальним житлом опікується спеціальний відділ уряду – Department of Housing and Urban Development, який має відповідні підрозділи у всіх штатах. За рахунок цього система чітко централізована і має власну вертикальну вісь.

У Швеції у 70-80-х роках минулого століття реалізувалася програма «Мільйон», якою передбачалося збудувати один мільйон квартир т. зв. непоганого соціального житла, для чого було передбачено цілий комплекс стимулюючих заходів для функціонування й діяльності великої

чисельності суспільно корисних будівельних компаній (ефект – у розвитку підприємництва, причому соціально відповідального, створенні великої кількості нових робочих місць, активізації суміжних з будівництвом галузей та видів економічної діяльності, розширенні банку соціального житла і т. п.).

У більшості європейських країн для реалізації політики соціального житла на регіональному (місцевому) рівні створюються спеціальні уповноважені установи з функціями та завданнями обліку соціально вразливих (у питаннях житла) громадян, обліку житла соціального призначення, залучення фінансування.

Одночасно слід звернути увагу й на високий рівень громадського контролю функціонування системи соціального житла, що може стати актуальним для України як країни, для якої у довоєнний час були характерні прояви корупції та нераціонального, часто навіть нецільового, використання публічного ресурсу. Впровадження провідних світових підходів у цій сфері слугуватиме надійним запобіжником їх повернення та можливого поширення при активізації інструментарію соціального житла у практиці повоєнного відновлення України. Йдеться про те, що у багатьох країнах відповідальними (завдання в поєднанні з можливостями) за політику в цій сфері одночасно є спеціалізовані державні установи та незалежні громадські об'єднання, асоціації забудовників, інші приватні організації (Австрія, Данія, Нідерланди, Фінляндія, Німеччина, Латвія, Естонія, Люксембург та ін.).

Відносно суб'єктів, на які поширюється право отримання соціального житла, то в Україні правом взяття на соціальний квартирний облік користуються громадяни України: для яких таке житло є єдиним місцем проживання або які мають право на поліпшення житлових умов; середньомісячний сукупний дохід яких за попередній рік з розрахунку на одну особу в сумі менший від величини опосередкованої вартості найму житла в даному населеному пункті та прожиткового мінімуму, встановленого законодавством; внутрішньо переміщені особи, які не мають іншого житла для проживання на підконтрольній українській владі території або житло яких зруйновано (знищене) або пошкоджене до стану, непридатного для проживання.

У Німеччині соціальне житло призначене виключно для найбільш вразливих та багатодітних родин, самотніх батьків; у Франції до соціально незахищених осіб належать молоді сім'ї, одинокі матері, одинаки, інваліди, люди похилого віку; у США право на одержання соціального житла мають особи похилого віку, інваліди, багатодітні та малозабезпечені сім'ї, інші категорії громадян, які не мають можливості орендувати житло за ринковими цінами; в Італії соціальне житло призначається для молодих сімей, осіб похилого віку та/чи які перебувають у складному економічному становищі, студентів, довгострокових емігрантів.

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Як свідчить світовий досвід, в стратегічному плані дуже важливо не лише ліквідувати проблему наявного і доступного житла для соціально вразливих категорій населення, але й створити якісну систему мотивації для самих осіб аби вони могли вийти з ситуації високого рівня залежності від соціального житла і соціальної підтримки держави на загал.

Відносно інституційно-організаційних засад створення та надання в користування (власність) соціального житла в Україні, то можна погодитися з низкою українських дослідників цієї проблеми, які вважають, що це має бути спеціальна нова модель, яка враховує як перспективний світовий досвід в цій сфері, так і специфіку України як в частині війни, так і ментального середовища, усталених відносин в системі координат «влада – забудовники – громадяни», внутрішнього інституційно-правового забезпечення житлових відносин тощо, а також здатна нівелювати потенційні загрози фактів корупції, впливу тіньової сфери зайнятості і доходів, обігу житлових фондів і т. п. Відтак, перспективною може стати модель, яка або забезпечить акумуляцію прибутків в державній установі, яка буде оператором надання відповідної соціальної послуги, або дозволить такому оператору (іншій уповноваженій структурі) залишатися власником соціального житла, надаючи його в оренду відповідним соціально вразливим особам. Для цього можуть залучатися компанії з управління активами, що управляють пайовими інвестиційними фондами, з використанням форвардних контрактів, за якими первинним активом є майнові права на ще не існуючі соціальні житлові приміщення.

Подальші наукові дослідження у цьому напрямі стосуються удосконалення методики аналізування ефективності державної політики формування та використання житлового фонду в Україні.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Ілляшенко К., Ілляшенко Т., Товстуха О. Європейський досвід фінансування соціального житла як інструмент забезпечення сталого розвитку міст України. *Вісник СумДУ. Серія «Економіка»*. 2021. № 1. С. 163-172.
2. Chum K., Fitzhenry G., Robinson K., Murphy M., Phan D., Alvarez J., Hand C., Rudman D.L., McGrath C. Examining community-based housing models to support aging in place: A scoping review. *The Gerontologist*, 2022. № 62(3). P. 178-192.
3. DeLuca S., Rosen E. Housing Insecurity Among the Poor Today. *Annual Review of Sociology*, 2022. № 48. URL: <https://doi.org/10.1146/annurev-soc-090921-040646>.
4. Elsinga M., Hoekstra J., Sedighi M., Taebi B. Toward sustainable and inclusive housing: Underpinning housing policy as design for values. *Sustainability*, 2020. № 12(5). P. 1920.
5. Granath Hansson A. Housing the Vulnerable: Municipal Strategies in the Swedish Housing Regime. *European Journal of Homelessness*, 2021. № 15(2). P. 13-36.
6. Jones A., Valero-Silva N. Social impact measurement in social housing: a theory-based investigation into the context, mechanisms and outcomes of implementation. *Qualitative Research in Accounting & Management*, 2021. № 18(3). P. 361-389.
7. Kim B., Merlo A. V., Park J., Hong Y. O. A systematic review of public housing, poverty (de) concentration, and risk behaviors: what about youth? *Trauma, Violence, & Abuse*, 2022. № 23(1). P. 73-87.
8. Lupak R. L., Kunytska-Iliash M. V. Substantiation of the directions of structural reforms in the economy of Ukraine in the context of realization of the state region and branch policy of import substitution. *Інноваційна економіка*. 2017. № 7-8. С. 70.
9. Van Gent W., Hochstenbach C. The neo-liberal politics and socio-spatial implications of Dutch post-crisis social housing policies. *International Journal of Housing Policy*, 2020. № 20(1). P. 156-172.
10. Vasylytsiv T., Lupak R. Priorities and Tools of the State Regional Policy of Import Substitution in the Market of Ukraine's Consumer Goods. *Стратегічні пріоритети*. 2017. Вип. 3. С. 105-112.
11. Savin, S., Kravchyk, Y., Dzhereliuk, Y., Dyagileva O., & Naboka, R. (2021). Management of the Processes on the Quality Provision of the Logistic Activity in the Context of Socio-Economic Interaction of Their Participants. *IJCSNS International Journal of Computer Science and Network Security*, 21(12), 45-52. <https://doi.org/10.22937/IJCSNS.2021.21.12.7>

REFERENCES:

1. Ilyashenko, K., Ilyashenko, T., Tovstukha, O. (2021). European experience of financing social housing as a tool for sustainable development of Ukrainian cities. *Bulletin of SSU. "Economics" series*. vol. 1, pp. 163-172.
2. Chum, K., Fitzhenry, G., Robinson, K., Murphy, M., Phan, D., Alvarez, J., Hand, C., Rudman, D.L., & McGrath, C. (2022). Examining community-based housing models to support aging in place: A scoping review. *The Gerontologist*, vol. 62(3), pp. 178-192.
3. DeLuca, S., & Rosen, E. (2022). Housing Insecurity Among the Poor Today. *Annual Review of Sociology*, pp. 48.
4. Elsinga, M., Hoekstra, J., Sedighi, M., & Taebi, B. (2020). Toward sustainable and inclusive housing: Underpinning housing policy as design for values. *Sustainability*, vol. 12(5), pp. 1920.
5. Granath Hansson, A. (2021). Housing the Vulnerable: Municipal Strategies in the Swedish Housing Regime. *European Journal of Homelessness*, vol. 15(2), pp. 13-36.
6. Jones, A., & Valero-Silva, N. (2021). Social impact measurement in social housing: a theory-based investigation into the context, mechanisms and outcomes of implementation. *Qualitative Research in Accounting & Management*, vol. 18(3), pp. 361-389.
7. Kim, B., Merlo, A. V., Park, J., & Hong, Y. O. (2022). A systematic review of public housing, poverty (de) concentration, and risk behaviors: what about youth?. *Trauma, Violence, & Abuse*, vol. 23(1), pp. 73-87.
8. Lupak, R. L., Kunytska-Iliash, M. V. (2017). Substantiation of the directions of structural reforms in the economy of Ukraine in the context of realization of the state region and branch policy of import substitution. *Innovative economy*. no. 7-8, pp. 70.
9. Van Gent, W., & Hochstenbach, C. (2020). The neo-liberal politics and socio-spatial implications of Dutch post-crisis social housing policies. *International Journal of Housing Policy*, vol. 20(1), pp. 156-172.
10. Vasylytsiv, T., Lupak, R. (2017). Priorities and Tools of the State Regional Policy of Import Substitution in the Market of Ukraine's Consumer Goods. *Strategic priorities*. vol. 3. pp. 105-112.
11. Savin, S., Kravchyk, Y., Dzhereliuk, Y., Dyagileva O., & Naboka, R. (2021). Management of the Processes on the Quality Provision of the Logistic Activity in the Context of Socio-Economic Interaction of Their Participants. *IJCSNS International Journal of Computer Science and Network Security*, 21(12), 45-52. <https://doi.org/10.22937/IJCSNS.2021.21.12.7>

GENERALIZATION OF THE GLOBAL EXPERIENCE OF THE FORMATION AND
IMPLEMENTATION OF MECHANISMS OF STATE POLICY DEVELOPMENT MANAGEMENT OF
THE HOUSING FUND

Taras VASYLTSIV¹, Iryna STAHIV²

¹ State Institution «Marian Dolishnyi Institute of Regional Research»

² Ivan Bobersky Lviv State University of Physical Culture

In the study, attention is updated to the issues of the formation and implementation of the state housing policy, in particular, in the part of the development of social housing construction. The purpose of the article is to generalize the global experience of the formation and implementation of state policy mechanisms for the development of the housing stock using the example of social housing. Based on the analysis of world experience, the conceptual apparatus and structural characteristics of social housing are generalized, the list of types and subjects of the right to social housing is defined, the sources and mechanisms of investment and financing of programs for providing the population with social housing are identified, the strategy and tactics of the development of the social housing system in the country are substantiated. It is shown that the specific conditions of Ukraine, especially in the conditions of war, require the formation of an own model of state policy in this area, the basic components of which are substantive and content principles, institutional and legal basis, institutional and organizational structure, range of services, list of recipients and mechanisms of financing programs.

To fulfill the tasks, a set of general scientific methods of scientific research was used, namely generalization - to determine the conceptual provisions of social housing, theoretical and methodological grouping - to generalize the world experience of forming and implementing the state policy of providing socially vulnerable population with social housing, analysis and synthesis - to preserve system approach in the formation of the state policy of providing the population of Ukraine with social housing in the conditions of war. It has been established that the specific conditions both in Ukraine in general and the environment of war in particular.

Keywords: housing fund, social housing, development mechanisms, state policy, world experience, organizational and economic tools.