

СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАСЕЛЕННЯ УКРАЇНИ У КОНТЕКСТІ СУЧАСНИХ РЕАЛІЙ

КРЮКОВА Ірина¹, ЯЗЛЮК Борис²,
ЦЮПАК Володимир³, ДУДЯК Наталія⁴, МИСИК Володимир⁵

¹ Одеський державний аграрний університет

<https://orcid.org/0000-0002-0577-6364>

² Західноукраїнський національний університет

<https://orcid.org/0000-0002-2078-0644>

³ Інституту тваринництва Національної академії аграрних наук України

<https://orcid.org/0009-0001-3886-6673>

⁴ Херсонський державний аграрно-економічний університет

<https://orcid.org/0000-0002-2746-1910>

⁵ Харківський національний економічний університет імені Семена Кузнеця

<https://orcid.org/0009-0002-9070-5356>

Розв'язання житлового питання постає одним з ключових завдань соціальної політики урядів провідних країн світу. В Україні дане питання загострюється наслідками повномасштабного вторгнення, які викликають необхідність удосконалення національної житлової політики та масштабізації процесів створення соціального житла. У статті досліджено сутність категорії «соціальне житло». Проведений аналіз сучасного рівня забезпеченості населення України житлом у контексті європейської практики. Здійснена оцінка масштабів втрат і пошкоджень житла, а також попередніх прогнозів щодо вкладень, необхідних для відновлення житлового фонду. Виявлено співвідношення потреби у соціальному житлі та чисельності ВПО у країні. Визначено ключові проблемні аспекти, що супроводжують процеси забезпечення населення України соціальним житлом.

Ключові слова. Інклюзивне житло, ВПО, житлова політика, фонд житла, житловий сектор, відновлення житла, сталий розвиток.

<https://doi.org/10.31891/mdes/2025-17-36>

Стаття надійшла до редакції / Received 03.08.2025

Прийнята до друку / Accepted 22.08.2025

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

Війна створила безпрецедентний попит на соціальне житло через втрату домівок мільйонами українців, що поєдналося з довоєнними проблемами системи. У перспективі відновлення це питання стає ключовим для соціальної стабільності, повернення мігрантів, економічного розвитку та запобігання нерівності. Ефективне вирішення цієї проблеми вимагає не просто відбудови інфраструктури, а розробки цілісної державної політики, що поєднує короткострокові заходи із довгостроковою стратегією, залучення міжнародної допомоги та інноваційних підходів до житлового будівництва. За сучасних та найближчих умов забезпечення населення України соціальним житлом формуватиме каркас майбутнього соціального - демографічного ландшафту України.

АНАЛІЗ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Питання покращення забезпечення житлом населення України завжди поставало одним з самих актуальних для суспільства та держави. Із початком повномасштабного вторгнення дана проблема набула виняткової гостроти та масштабності. Поява значної кількості людей із житловими проблемами зумовила необхідність пошуку нових механізмів і підходів до розв'язання житлового питання, якому присвячено наукові праці багатьох українських науковців. Серед них слід виділити наступних: Богданенко А.І., Васильців Т.Г., Дубина М. В., Ігнатенко М.М., Ілляшенко К., Каховська О.В., Малік М.Й., Мармуль Л.О., Онегіна В.М., Роговий А.В., Рудаков В.І. та інші.

Сучасний стан забезпеченості населення України житлом характеризується гострими проблемними аспектами, до основних з яких науковці відносять: наївний дефіцит територій для житлового будівництва [1, с. 425], погіршення технічного стану житлових будівель [2, с. 112], старіння національного житлового фонду [3, с. 143], наявність значних інклюзивних розривів у рівні та якості житлового забезпечення у міській та сільській місцевості [4, с. 8]. Ці проблеми зумовили необхідність розгляду концепцій створення і масштабування доступного соціального житла, яке буде спроможним задовольняти попит інклюзивних категорій населення та сприяти вирішенню національного житлового питання [5, с. 136]

Створення і поширення соціального житла є актуальним і досить складним для всіх країн завданням, розв'язання якого потребує обґрунтування нових соціально-житлових політик, зміни стратегічних пріоритетів та механізмів державного регулювання ринку житла. Малік М. і Мармоль Л. зауважують на доцільності створення нового організаційно-економічного механізму державної підтримки надання соціального житла в Україні та концентрують увагу на потребах ВПО [6, с. 17].

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою статті є оцінка сучасного стану житлового забезпечення України та визначення потреби у соціальному житлі.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Проблема житлового забезпечення традиційно поставала однією з найбільш складних, комплексних і масштабних як для суспільства, так і для державних інституцій всіх рівнів управління. Розмір житлового фонду України у розрахунку на одну особу становить близько 22 кв м. Загальна житлова площа фонду складає 63% [7]. Такі показники відповідають нормам, зазначеним Житловим кодексом України. [8]. Проте, порівнянні із європейською практикою показує, що рівень забезпеченості житлом українців поступається реаліям країн ЄС, у яких середні індикатори забезпеченості житловою площею дорівнюють близько 40-45 кв м та істотно відрізняються у регіональному розрізі [9].

За останні чотири роки ситуація із житловим забезпеченням населення країни значно погіршилась. Житловий сектор зазнав суттєвих втрат і пошкоджень внаслідок повномасштабного вторгнення, що значно поглибило проблему забезпечення населення якісним і безпечним житлом. За даними ООН, житловий сектор входить до переліку найбільш постраждалих сфер: близько 13% від загального житлового фонду країни зруйновані або суттєво пошкоджені. Кількість домогосподарств, які зіткнулись із проблемами пошкодження власного житла становить понад 2,5 млн.

Станом на 31 грудня 2024 року загальна вартість збитків житлового сектора оцінювалася в 57,6 млрд дол. США. Найбільшу частину пошкоджень житлового фонду становлять багатоквартирні будинки – близько 85% від загального обсягу пошкоджень. Загальний розмір збитків, яких зазнав національний житловий сектор, оцінюється у 21,1 млрд дол США. Крім того, розмір збитків від втраченої оренди житлових приміщень складає близько 13,7 млрд дол США, а втрати комерційних банків, пов'язані з механізмом житлового іпотечного кредитування, становлять 1,4 млрд дол. [10]

Як свідчать дослідження, найбільших втрат у житловому секторі зазнали: Харківська область (4421 млн дол), Донецька область (3349 млн дол), Дніпропетровська область (2821 млн дол.), Київська область та м. Київ (разом 1774,3 млн дол США) (рис. 1).

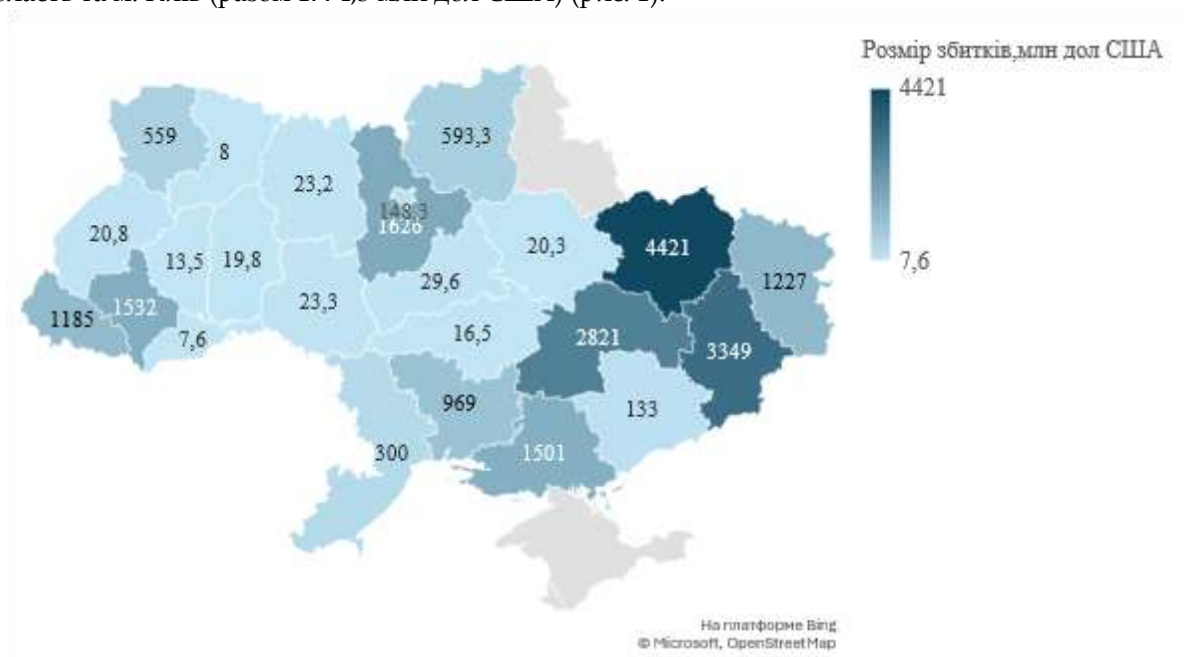


Рис. 1. Географічна схема розміру збитків у житловому секторі України

Джерело: побудовано автором за даними: [10]

Крім прямих збитків, житловий сектор зазнав загальних втрат на суму понад 57,6 млрд дол США. За попередньою оцінкою, обсяг фінансових ресурсів, необхідний для відновлення пошкодженої частини житлового фонду України, на проміжному етапі становить 83,7 млрд дол США.

Зростаючий масштаб збитків і пошкоджень житлового фонду України супроводжується проблемними аспектами зростання кількості осіб, які потребують соціального житлового забезпечення на інклюзивних засадах. На даний час це ВПО, люди с особливими потребами, малозабезпечені верстви населення, молоді сім'ї тощо.

Соціальне житло у науковій літературі трактують з різних позицій і методичних підходів. Всесвітня Організація економічного співробітництва та розвитку (OECD) визначає останнє як «... оренду житлових об'єктів, що мають цільовий характер розподілу і використання та надаються за цінами, які є нижчими а середньо ринкові [11].

Зростання чисельності внутрішньо переміщених осіб різко збільшує попит на доступне соціальне житло за регіонами України, що створює критичне навантаження на існуючий фонд соціального житла та гостро вказує на необхідність його значного і швидкого розширення для запобігання гуманітарній кризі та забезпечення стабільності. Як свідчать дані Міністерства соціальної політики України, чисельність внутрішньо переміщених осіб має сталий тренд до зростання та на початок 2025 року становила 4,6 млн осіб. Найбільша їх кількість зафіксована у Донецькій, Дніпропетровській, Харківській областях, значна кількість - у Київській, Одеській, Луганській, Запорізькій областях. Зростання чисельності ВПО додатково підвищує навантаження на житловий фонд та збільшує потребу у житлових об'єктах соціального призначення. На даний час пікові показники потреби у соціальному житлі мають місце у Харківській, Дніпропетровській, Київській, Одеській, Львівській областях (рис. 2.)

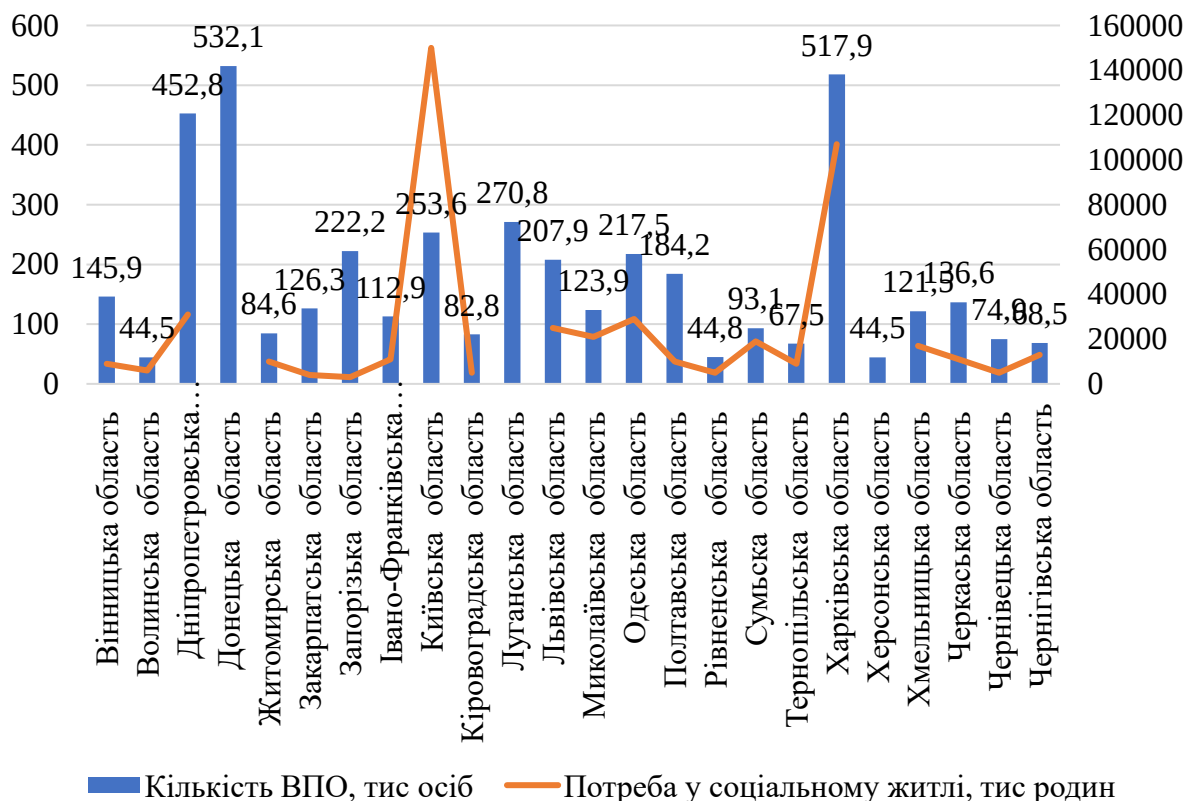


Рис. Співвідношення потреби у соціальному житлі та чисельності ВПО в Україні (2024 рік)

Джерело: побудовано автором за даними: [12, 13]

ВПО постають виключною інклюзивною категорією населення, яке потребує першочергового забезпечення житлом. Внутрішньо переміщені особи стикаються з більшими житловими проблемами, ніж репатріанти, через високі витрати на оренду житла та комунальні послуги. Переміщені домогосподарства, що належать до груп з низьким та середнім рівнем доходу, та, як правило, схильні до особливого ризику у сфері стабільного фінансового забезпечення. Їх обмежені фінансові ресурси та обмежений доступ до документів можуть створювати потенційні

проблеми при здійсненні ремонту власного житла. Перешкоди доступу до житла ВПО супроводжуються іншими соціально-економічними проблемами: особи, що стикаються з серйозними перешкодами доступу до житла, рідше планують подальшу інтеграцію житловий простір і суспільство у своєму історичному місці проживання. Наслідком цих ризиків постає зростання внутрішніх та зовнішніх міграційних потоків, країна втрачає свій соціальний, а національна економіка – інтелектуальний і ресурсний потенціал. Зростання чисельності ВПО та необхідної кількості соціального житла формують додатковий тиск на державний і місцеві бюджети, можливості яких за умов війни є значно обмеженими і переорієнтованими у військову сферу.

Крім ВПО, інклюзивного характері житлового забезпечення потребують люди із доходом, нижче прожиткового мінімуму та вразливі групи населення (люди з інвалідністю, обмеженими фізичними можливостями, діти-сироти тощо).

Проведені дослідження дозволили окреслити ключові проблемні аспекти, які мають місце на даний час у забезпеченні населення України соціальним житлом:

1) дисбаланс між активним зростанням попиту на соціальне житло та обсягом фактичних житлових і фінансових ресурсів у країні. Фактичний фонд соціального житла характеризувався дефіцитом до початку повномасштабного вторгнення, який зумовив його істотне збільшення.

2) Тактичний пріоритет розподілу та спрямування бюджетних фінансових ресурсів у бік потреб оборонного сектору. Невизначеність середовища та зниження інвестиційного рейтингу країни загострюють проблему залучення інвестиційних ресурсів у житлове будівництво, капітальний ремонт та фінансування соціально відповідальних проектів.

3) Наявність адміністративних та бюрократичних бар'єрів у механізмах житлового регулювання, серед яких основними постають: складність і тривалий термін отримання статусу потребуючого соціального житла, черги, корупційні ризики та недостатня координація між рівнями влади.

4) Нерівномірність розподілу об'єктів соціального житлового призначення. Як показав проведений аналіз, основне навантаження лягає на західні та центральні області, які прийняли мільйони ВПО. Їхні ресурси (комунальна інфраструктура, житловий фонд) перевантажені, що створює напруженість і для місцевих громад і для бюджетних фондів.

5) Реальний стан існуючого житлового фонду країни – значна частина соціального житла знаходиться в аварійному стані або потребує капітального ремонту. Утримання та модернізація соціального житла також вимагають залучення додаткових фінансових потоків, джерела яких є досить обмеженими.

6) Умови невизначеності у політичному, соціальному, економічному та демографічному ландшафті, що є наслідком війни. Це суттєво ускладнює процеси прогнозування, планування та відновлення/будівництва житла, зокрема, соціального, у довгостроковій перспективі.

Ці обмеження і проблемні аспекти потребують кардинальних змін та удосконалення державної і місцевої житлової політики, яка має носити більш інклюзивний стратегічний характер.

Розуміючи виняткову важливість питання житлового забезпечення населення України, зокрема, максимально швидкого і ефективного відновлення пошкодженого і втраченого житлового фонду, органи управління, разом із міжнародними донорами і організаціями (такими, як ООН, Комісія ЄС, Світовий банк та інші) реалізують комплекс заходів, спрямованих на розв'язання існуючої проблеми. Одним з суттєвих кроків стала розробка проекту Закону України «Про основні засади житлової політики», зареєстрованого у Верховній Раді України у червні 2025 року. Прийняття даного Закону є першим кроком на шляху реформи системи житлового забезпечення, основна мета якої – модернізація національної житлової політики та сприяння відновленню житлового сектору на засадах кліматичної безпеки, інклюзивності та стійкості.

Відповідно до даного Законопроекту, який успішно пройшов перше читання, передбачають наступні якісні зміни у житловій політиці України: масштабізація використання цифрових технологій у створенні і обліку житлових черг, уніфікація застарілих реєстрів, розширення сфери і підвищення доступності соціального житла для інклюзивних категорій населення, модернізація існуючого житлового фонду та розробка стимулюючої політики для житлового інвестування [14].

Прийняття Закону України «Про основні засади житлової політики» є важливим кроком, який створить нормативно-правовий базис для наступних інституційних та соціально-економічних трансформацій національного житлового сектору. Проте, як зазначають зовнішні експерти, сучасні фактичні темпи відновлення пошкодженого житла в Україні є досить повільними

та значно відстають від реальних потреб населення. Крім того, діяльність із відновлення житла стримується наявними макрофіскальними і секторальними проблемами, а також значною невизначеністю, як реакції зовнішнього середовища на наслідки повномасштабного вторгнення. Враховуючи масштаби збитків та широкий спектр потреб житлового сектору, дуже важливо, щоб уряд України, місцеві органи самоврядування, донори, міжнародні фінансові інститути, організації громадянського суспільства, неурядові організації та бізнес продовжували підтримувати зусилля з відновлення житлового фонду на національному та місцевому рівнях.

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Проведені дослідження показали, що питання житлового забезпечення протягом багатьох років є одним з найбільш гострих для України та суттєво актуалізувалось на протязі останнього періоду. Як свідчать отримані результати, показники рівня забезпеченості житлом в Україні суттєво поступаються європейським реаліям та, у середньому, є нижчими у 2,0-2,5 рази. Початок повномасштабного вторгнення причинив значення зростання попиту на житло, зокрема, інклюзивного характеру та соціального призначення. Втрати житлового фонду оцінюються у 21,1 млрд дол США., а витрати на його відновлення – близько 84 млрд дол США. Основними категоріями, які потребують соціального житла, є ВПО. Найбільша їх кількість має місце у Донецькій, Дніпропетровській, Харківській, Київській, Одеській, Луганській, Запорізькій областях. Пікові показники потреби у соціальному житлі спостерігаються у Харківській, Дніпропетровській, Київській, Одеській, Львівській областях. Ці та інші проблемні аспекти потребують нових підходів до реалізації національної житлової політики, основою якої мають стати інклюзивність та соціальна спрямованість. Перспективами подальших наукових пошуків у даному напрямі визначено обґрунтування дієвого інструментарію підвищення ступеня інклюзивності житлового забезпечення мешканців України.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Лисенко Ю.В., Шапран Д.О., Болсунова Т.А. Умови та стратегічні напрями реконструкції житлового фонду в Україні. *Вісник Чернівецького торговельно-економічного інституту. Економічні науки*. 2012. Вип. 1. С. 424-428.
2. Кучеренко О.Ю. Стратегії й результати державної житлової політики в Україні. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського. Серія: Державне управління*. 2019. Т. 30(69), № 3. С. 109-1180.
3. Заяць В.С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 2. С. 137-151.
4. Ігнатенко М.М., Романюк І.А., Леваєва Л.Ю. Регіональні пріоритети інклюзивного соціально-економічного розвитку сільських територій. *Агросвіт*. 2024. № 17. С. 4-11.
5. Рудаков Д.І. Поняття «житла», «соціального житла» та «доступного житла» за цивільним законодавством України. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2023. № 2. С. 134-138.
6. Малік М., Мармуль Л. Механізми розвитку житлового будівництва. *Актуальні проблеми економіки*. 2023. № 9 (267). С. 14-20.
7. Житловий фонд України. Державна служба статистики України. URL: <https://ukrstat.gov.ua/>
8. Житловий кодекс України. Редакція від 19.11.2022р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>
9. Appolloni L., D'Alessandro D. Housing Spaces in Nine European Countries: A Comparison of Dimensional Requirements. *Int J Environ Res Public Health*. 2021. 17;18(8):4278. doi: 10.3390/ijerph18084278
10. Ukraine rapid damage and needs assessment (RDNA4). February 2025, the World Bank, the Government of Ukraine, the European Union, the United Nations.
11. Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. Salvi del Pero, A. et al.//OECD Social, Employment and Migration Working Papers. 2016. №176. OECD Publishing, Paris. URL: <https://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>.
12. Інформаційний центр Міністерства соціальної політики України. URL: <https://www.ioc.gov.ua/analytics/dashboard-vpo>
13. Соціальне житло як чинник економічного відновлення. Асоціація міст України. URL: https://auc.org.ua/sites/default/files/boychenko_socialne_zhytlo.pdf

14. Про основні засади житлової політики: Проект Закону України від 06.01.2025 № 12377.
URL: <https://ips.ligazakon.net/document/JI12173A>

REFERENCES:

1. Lysenko, Yu.V., Shapran, D.O., Bolsunova, T.A. (2012). Umovy ta stratehichni napriamy rekonstruktsii zhytloвого фонду v Ukraini. [Conditions and strategic directions of housing reconstruction in Ukraine]. *Visnyk Chernivetskoho torhovelno-ekonomichnogo instytutu. Ekonomichni nauky*, 1, 424-428.
2. Kucherenko, O.Iu. (2019). Stratehii y rezultaty derzhavnoi zhytlovoi polityky v Ukraini. [Strategies and results of state housing policy in Ukraine]. *Vcheni zapysky Tavriiskoho natsionalnogo universytetu imeni V. I. Vernadskoho. Seriya: Derzhavne upravlinnia*, 30(69), 3, 109-1180.
3. Zaiats, V.S. (2019). Rozvytok zhytloвого budivnytstva yak faktor formuvannia zhytlovykh umov naselennia. [Development of housing construction as a factor in the formation of housing conditions of the population]. *Demohrafiia ta sotsialna ekonomika*, 2, 137-151.
4. Ihnatenko, M.M., Romaniuk, I.A., Levaieva, L.Iu. (2024). Rehionalni priorytety inkliuzyvnoho sotsialno-ekonomichnogo rozvytku silskykh terytorii. [Regional priorities of inclusive socio-economic development of rural areas]. *Ahrosvit*, 17, 4-11.
5. Rudakov, D.I. (2023). Poniattia «zhytla», «sotsialnogo zhytla» ta «dostupnogo zhytla» za tsyvilnym zakonodavstvom Ukrainy. [The concepts of "housing", "social housing" and "affordable housing" under the civil legislation of Ukraine]. *Elektronne naukove vydannia «Analichno-porivnialne pravoznavstvo»*, 2, 134-138.
6. Malik, M., Marmul, L. (2023). Mekhanizmy rozvytku zhytloвого budivnytstva. [Mechanisms of housing development]. *Aktualni problemy ekonomiky*, 9 (267), 14-20.
7. Zhytlovyi fond Ukrainy. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. [Housing Fund of Ukraine. State Statistics Service of Ukraine]. URL: <https://ukrstat.gov.ua/>
8. Zhytlovyi kodeks Ukrainy. Redaktsiia vid 19.11.2022r. [Housing Code of Ukraine. Edition of 19.11.2022]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>
9. Appolloni L., D'Alessandro D. Housing Spaces in Nine European Countries: A Comparison of Dimensional Requirements. (2021). *Int J Environ Res Public Health*, 17;18(8):4278. doi: 10.3390/ijerph18084278
10. Ukraine rapid damage and needs assessment (RDNA4). February 2025, the World Bank, the Government of Ukraine, the European Union, the United Nations.
11. Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. Salvi del Pero, A. et al. // OECD Social, Employment and Migration Working Papers. 2016. №176. OECD Publishing, Paris. URL: <https://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>.
12. Informatsiinyi tsentr Ministerstva sotsialnoi polityky Ukrainy. [Information Center of the Ministry of Social Policy of Ukraine]. URL: <https://www.ioc.gov.ua/analytics/dashboard-vpo>
13. Sotsialne zhytlo yak chynnyk ekonomichnogo vidnovlennia. Asotsiatsiia mist Ukrainy. [Social Housing as a Factor of Economic Recovery. Association of Cities of Ukraine] URL: https://auc.org.ua/sites/default/files/boychenko_socialne_zhytlo.pdf
14. Pro osnovni zasady zhytlovoi polityky: Proekt Zakonu Ukrainy vid 06.01.2025 № 12377. [On the Basic Principles of Housing Policy: Draft Law of Ukraine dated 06.01.2025 No. 12377]. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/JI12173A>

SOCIAL HOUSING PROVISION FOR THE POPULATION OF UKRAINE IN THE CONTEXT OF MODERN REALITIES

KRYUKOVA Irina¹, YAZLYUK Borys², TSIUPAK Volodymyr³, DUDIYAK Nataliia⁴, MYSYK Volodymyr⁵

¹Odesa State Agrarian University

²West Ukrainian National University

³Institute of Animal Husbandry of the National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine

⁴Kherson State Agrarian and Economic University

⁵Simon Kuznets Kharkiv National University of Economics

Solving the housing issue is one of the key tasks of the social policies of the governments of the world's leading countries. In Ukraine, this issue is exacerbated by the consequences of the military conflict, which necessitate the improvement of the national housing policy and the scaling up of social housing creation processes. The article aims to assess the current state of housing provision in Ukraine and determine the need for social housing. The article examines the essence of the category of "social housing". An analysis of the current level of housing provision for Ukraine's population, in the context of European practice, was conducted. The results of the analysis showed that the actual level of housing provision in Ukraine is 2.0-2.5 times lower than the average indicators in Europe.

An assessment of the scale of housing losses and damage, as well as preliminary forecasts of the investments required for the restoration of the housing stock, was conducted. Losses to the housing stock as a result of the prolonged military conflict are estimated at \$ 21.1 billion, and the costs of its restoration are \$ 84 billion. The correlation between the need for social housing and the number of IDPs in the country was revealed. The main categories in need of social housing are IDPs. The most significant number of them is in the Donetsk, Dnipropetrovsk, Kharkiv, Kyiv, Odessa, Luhansk, and Zaporizhia regions. Peak indicators of the need for social housing are observed in Kharkiv, Dnipropetrovsk, Kyiv, Odessa, and Lviv regions. Key problematic aspects that accompany the process of providing social housing to the population of Ukraine have been identified. Among them, the following require immediate resolution: eliminating the imbalance between the active growth of demand for social housing and the volume of actual housing and financial resources in the country; eliminating administrative and bureaucratic barriers in housing regulation mechanisms; eliminating the uneven distribution of social housing facilities; improving the condition of the housing stock (major repairs, modernization, construction of social housing); achieving stability and predictability in the political, social, economic and demographic landscape of social housing management.

Keywords. Inclusive housing, IDPs, housing policy, housing stock, housing sector, housing rehabilitation, sustainable development.