

# ОРГАНІЗАЦІЯ, УПРАВЛІННЯ ТА ЕКОНОМІКА В БУДІВНИЦТВІ

УДК 351.778.532

DOI: 10.31649/2311-1429-2025-1-167-175

В. Р. Сердюк

## ФОРМУВАННЯ ФОНДУ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА ЯК ШЛЯХ СПРІЯННЯ ДОСТУПУ НАСЕЛЕННЯ ДО ЖИТЛА ТА ВІДБУДОВИ ЕКОНОМІКИ

Вінницький національний технічний університет

У роботі наведені результати дослідження стану будівництва житла в Україні та показані порівняльні показники забезпечення населення житлом європейських країн. Приведені наслідки російської війни, які привели до руйнації майже 13% житлового фонду, спричинили виїзд за межі країни біля 7 млн осіб та необхідність переміщення великої кількості населення з східних областей в центральні та західні області країни.

Приведений аналіз проблем забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб через практичну відсутність фонду соціального житла в Україні, приведені причин його відсутності. Досліджений досвід європейських країн забезпечення населення житлом, показано порядок формування фонду соціального житла, яке надається місцевими муніципалітетами громадянам, які через економічну скруту, низький рівень доходів потребують допомоги держави.

Поєднання фінансових ресурсів органів місцевого самоврядування та приватного бізнесу за участі й під контролем громадських організацій зробить громадянське суспільство не лише споживачем, але й учасником процесу ефективного розвитку житлового фонду міста. В Україні має бути розроблений законопроект – «Про житловий фонд соціального призначення», реалізація якого створить умови доступу до житла населення, яке має в ньому потребу. Європейський інвестиційний банк забезпечує допомогу та кредити у поєднанні з грантами та гарантіями ЄС для розробки та впровадження фінансово стійкої моделі соціального та доступного житла в Україні, по аналогії з країнами ЄС.

**Ключові слова:** Будівництво житла, забезпеченість житлом, руйнація житлового фонду, внутрішньо переміщені особи, фонд соціального житла.

### Вступ

Після проведення приватизації в Україні були ліквідовані на підприємствах черги на отримання житла. Україна успадкувала не тільки радянський Житловий кодекс 1983 року, так і «квартирну чергу» на поліпшення житлових умов. Багато років поспіль практично безнадійно близько 600 тис. осіб стоять у черзі на отримання житла. На сьогодні в країні існує дві черги: ті, що мають право на позачергове отримання житла та ті, хто просто має право на отримання житла. Українці не завжди стають у чергу на житло через декілька причин: обмеженість соціального житла, складність процедури, тривалі терміни очікування, недовіра до системи та її прозорості.

Російська війна загострила проблеми у житловій сфері, тому мільйони людей переїхали в пошуках більш безпечного місця, знаходили притулок у спортзалах, дитсадках, будинках культури, а проблема розселення і будівництва соціального житла стала надзвичайно є актуальною. За даними Міжнародної організації з міграції, станом на 31 березня 2024 року, в Україні налічувалось близько 3,4 млн зареєстрованих вимушено переселених осіб (ВПО), а на початок 2025 року їх чисельність зросли до 4,62 млн. осіб.

За оцінками Світового банку на 31 грудня 2024 року загальна вартість відновлення економіки країни становить \$524 млрд. Найбільше коштів для відновлення потребує житловий сектор – майже \$84 млрд, адже пошкоджено чи зруйновано понад 2,5 млн домогосподарств або майже 13% всього житлового фонду України. Російські ракетні удари і в 2025 році продовжать руйнувати житлові і громадські будівлі.

У Верховній Раді нещодавно озвучили реальні втрати житлового фонду – понад 55 млн м<sup>2</sup>, фактично стільки житла було побудовано в Україні протягом останніх 6 довоєнних років. Якщо прийняти тривалість відбудови зруйнованого житла ті ж 6 років при збереженні існуючих темпів будівництва, то зростання вартості енергетичної складової нового будівництва та необхідності утеплення приблизно 90% існуючого житлового фонду приведе до значного зростання енергетичної складової у вартості самого будівництва.

Переселенці мали б отримати соціальне житло, адже українське законодавство гарантує право на нього, проте насправді такого соціального житла в Україні, на відміну від європейських країн, практично не має [1].

**Мета роботи.** Оцінка стану забезпечення населення житлом та шляхи реалізації організаційно-технологічних заходів будівництва соціального та муніципального житла для населення і ВПО.

Українська економіка повільно зростає після глибокого падіння в 2022 році на тлі повномасштабного вторгнення росії, реальний ВВП України скоротився майже на третину (на 28,8%). За даними [2], кількість українців, які живуть у бідності, зросла на 1,8 млн з 2020 року, що становить близько 29 % населення. Фактично в країні кожен третій громадянин має такий рівень доходів, який не дає можливості придбати власне житло або орендувати його по ринковим цінам.

#### Аналітичні дослідження

Недоступність житла через високу його вартість є важливою проблемою не тільки України, але і багатьох розвинених європейських країнах. В європейських країнах цілеспрямовано традиційно будується і формується фонд соціального житла. Таке житло будують муніципалітети або приватні некомерційні організації (кооперативи, громадські чи благодійні фонди. Вони отримують землю на пільгових умовах та кредити під низькі відсотки і зобов'язані делегувати на певних умовах частину побудованого житла до фонду соціального житла. Питома вага фонду соціального житла в європейських країнах середньому становить в середньому 25 % від всього житлового фонду.

Цілком очевидно, що в умовах ринкової економіки якась частина населення не спроможна придбати або орендувати житло за ринковими цінами, тому потребує допомоги від держави.. Соціальне житло - це помешкання, яке держава, як правило здає в оренду чи передає у власність окремим групам населення за доступною ціною.

Слід виділити декілька причин відсутності фонду соціального житла в Україні:

На відміну від європейських країн, в Україні практично не будується соціальне житло і не поповнюється фонд соціального житла через відсутність реально діючого механізму, закону і вигідної фінансової моделі і це визиває нерозуміння в наших європейських партнерів;

На початку 90-х років минулого століття за уточненими даними було приватизовано не «більше 90%», а «98% житлового фонду» і був приватизований навіть той фонд існуючих державних будівельних об'єктів, який міг би бути трансформований в соціальний фонд житла по аналогії з іншими пострадянськими країнами, наприклад з Польшою. Державна нерухомість практично за безцінь попала в руки окремих людей, які скористалась ситуацією. Повернути цю власність назад у власність держави або муніципалітетів практично сьогодні уже не можливо.

Діюча норма про передачу забудовником місцеві владі частки житлої площі в нових побудованих будинках (2-7%) для поповнення комунального та соціального житлових фондів була відмінена 14 років тому через прийняття Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Відповідно до цього Закону забудовники тепер розраховуються з громадами живими грошима (4% балансової вартості нерухомості). Міська влада через відсутність фінансів самостійно не будує соціальне житло, головним чином підтримує функціонування міської інфраструктури (інженерні мережі, дороги, утримання та утеплення громадських будівель, та вирішує низку інших задач, тому відсутні джерела реального надходження житла до фонду соціального житла міста;

Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 р. передбачає джерела поповнення житлового фонду соціального призначення: 1) будівництво нового житла; 2) реконструкція та переобладнання житлових та нежитлових приміщень; 3) отримання в дар від різних суб'єктів; 4) передача вилученого, безхазяйного житла; 5) передача забудовниками частки житлової площі в новозбудованих будинках; 6) передача з державної в комунальну власність соціального житла, побудованого за рахунок коштів державного бюджету; 7) використання на договірних засадах приватного житлового фонду; 8) набуття права власності на житло, не заборонених законом.

Хоча визначені джерела являються всеохоплюючими, але вони є практично непрацюючими. За даними [3] в Україні в наявності є лише 1 тис одиниць соціального житла (квартир чи приміщень). За іншими даними [4], в Україні налічується лише близько 3 тис одиниць соціального житла. Зрозуміло, що при співвідношенні чисельності ВПО в декілька мільйонів осіб і наявності соціального житла в межах 1,0 - 1,5% від всього житлового фонду країни проблема відбудови житла для переселенців стане домінуючою в найближчі 5-10 років, хоча при цьому існує проблема відновлення електрогенеруючих підприємств, які зруйновані на 70% та інших важливих об'єктів.

#### Негативні наслідки відсутності доступу молоді до житла

Як свідчать результати соціологічних досліджень, через недостатню забезпеченість молодих людей власним житлом та проблеми його отримання і навіть оренди в певні мірі стають причиною небажання створювати сім'ї, відмови від планів народження дітей, приводом для пошуку кращої долі за межами країни. Стрімко відбувається зниження народжуваності, що приводить до старіння нації. За офіційними статистичними даними, за останні півтора десятиліття кількість громадян України у віці до 17 років скоротилась на 43%. Очевидно, що без активізації державної підтримки

житлових програм ситуація може стати критичною.

Інститут демографії та соціальних досліджень імені М.В. Птухи НАН України та Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву нещодавно провели опитування - «Житлова проблема та демографічна криза: чи є взаємозв'язок?» Результати відповідей, отриманих в ході опитування, свідчить про те, що лише 8 % громадян вважають себе забезпеченими житлом. Для решти 92% житлове питання є важливим та нагальним. Переважна більшість опитаних переконана в необхідності державних житлових програм підтримки молоді.

Відсутність перспектив у молодих людей обзавестись власним житлом в найближчому майбутньому приводить до зростання міграції в інші країни і неповернення частини з майже 7 млн осіб з європейських країн. Безвізовий режим між Україною та ЄС ще з 11 червня 2017 року дозволяє громадянам України вільно перетинати міждержавні кордони країн ЄС без попереднього звернення до посольства для отримання дозволу.

Ще до початку російської агресії через відсутність спроможності задовільняти потреби громадян в такому виді соціального захисту, як соціальне доступне житло при відсутності гідної заробітної почали стрімко зростати втрати чисельності населення країни через депопуляцію та міграцію. За даними офіційної статистики[5] як що в 2010 році на 1 тис населення народжувалось 10,8 дітей то в 2021 році 7,3 дитини, або в 2010 році народилось 497,7 тис дітей, тоді як в 2021 лише 272 тис.

Надзвичайно тривожна ситуація наведена в Звіті ЦРУ за 2024 рік[6]. Там зазначено, що Україна станом на 2024 рік має найвищий показник смертності та найнижчий рівень народжуваності у світі. Рівень смертності в Україні досяг 18,6 на 1000 осіб. На 2-му та 3-му місцях за цим показником – Литва і Сербія (15,2 та 14,9 осіб відповідно). У рейтингу народжуваності серед країн світу Україна займає останню сходинку – 228-ме місце. На 1000 осіб в Україні приходить лише 6 новонароджених. Першу трійку в світі в рейтингу щодо народжуваності поділили між собою африканські країни – Нігер (46,6), Ангола (41,1) та Бенін (40,3).

Якщо взяти за точку відліку 1990 рік, то весь житловий фонд України тоді складав 922,1 млн м<sup>2</sup>. (в середньому 17,8 м<sup>2</sup>/люд). Показники середньої забезпеченості населення України житлом до війни поступово зростали у тому числі і за рахунок скорочення чисельності населення. Офіційні статистичні дані динаміки середньої забезпеченості населення житлом приведені на рис. 1.

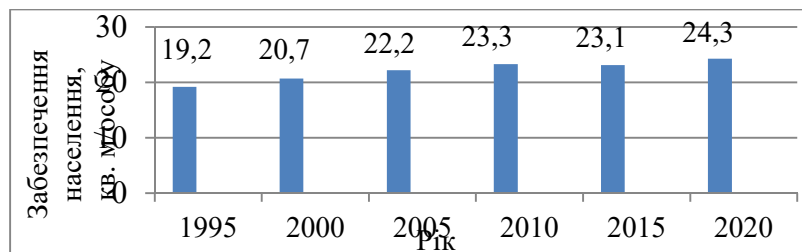


Рисунок 1 – Динаміка показника забезпечення населення України житлом.

В Україні найбільший показник забезпечення населення житлом приходить на столичну Київську область – 37 м<sup>2</sup> на людину, тоді як у самому Києві на одну людину приходить лише 20 м<sup>2</sup>.

Згідно з останніми консолідованими даними в середньому в країнах ЄС забезпеченість житлом становить 40 м<sup>2</sup> на людину. Найкращі показники в забезпеченні населення житлом мають країни північної Європи: у Норвегії, Данії і Швейцарії забезпеченість житлом становить близько 55 м<sup>2</sup>/люд, у Франції, Німеччині і Великобританії – близько 45 м<sup>2</sup>/люд.

Крім того, головною особливістю європейського ринку житла, США, Канади є пріоритет будівництва моперехового житла. Там воно традиційно тримається на рівні 75–80%. Досить часто частку приватного будинку займають батьки, а другу частину – їх діти, або навпаки. Або будівлею володіє людина, яка там не проживає, а просто здає приміщення в оренду. В Україні продовжується будівництво висотних будинків з малоформатними квартирами, оскільки метою девелеперів являється зростання прибутку.

Великі надії в покращенні забезпечення населення житлом покладались на Програму іпотечного кредитування «єОселя» під низькі відсотки - 3%, або 7%, яка наближена до європейських зразків і була прийнята з запізнення в кілька десятків років, лише в 2022 році. Термін надання кредиту - до 20 років, але для молоді - до 25 років, перший внесок – від 20%, Програма «єОселя» більше орієнтована саме на придбання нового житла. Максимальна площа квартири – 52,5 м<sup>2</sup> на 1 особу + 21 м<sup>2</sup> на кожного наступного члена сім'ї додатково. Сім'я з 2-х людей може отримати іпотеку на квартиру площею 73,5 м<sup>2</sup>, а для квартири з більшою площею необхідно самостійно доплатити різницю вартості разом із першим внеском. Пільгова іпотека під 3% призначена для працівників

медичних закладів державної та комунальної форми власності, педагогічних, наукових працівників закладів освіти і науки державної та комунальної форми власності, військовослужбовців за контрактом, захисників України та членів їх сімей, що офіційно працевлаштовані в Україні не менше останніх 6 місяців.

За даними Мінекономіки у 2024 році обсяг виданих кредитів за програмою «ЄОселя» перевищив 14,6 млрд грн. Пільгові кредити отримали 8500 сімей. Уряд ухвалив рішення про виділення ще 20 млрд грн у 2025 році на реалізацію програми пільгової іпотеки «ЄОселя». Іпотека під 7% (масова) призначена для ВПО, ветеранів війни та членів їх сімей, учасникам бойових дій, інвалідам війни, сім'ям загиблих, іншим громадянам.

На рис. 2 приведені статистичні дані щорічних абсолютних обсягів будівництва житла в Україні, вони щорічно суттєво різняться. Ще до російської війни за офіційними статистичними даними на одного українця приходилось лише 24,4 м<sup>2</sup>/люд житлової площі при міжнародних стандартах ООН – не менше 30 м<sup>2</sup>/люд. В Україні частка будівельної галузі в структурі ВВП надто низька. За даними Мінекономіки в 2018 році вона становила лише 2,3%, а в «кращі» роки вона коливалась в межах 2,7-2,8%, в 2021 відбулось її зростання до 3%, тоді як у Польщі - 7,7%, Туреччині - 9,7%, у Словаччині - 7,9%, а середній у світі показник становить понад 5%. Висока частка будівництва у ВВП є індикатором оздоровлення економіки і вона за прогнозами аналітиків має зрости в Україні до 10%.

Через високу вартість залучення банківського капіталу іпотечні кредити на будівництво житла на 20-30 років в Україні банки практично не оформляли. За міжнародними стандартами для наближення ринкової вартості житла до його реальної вартості в країні має будуватися біля 1 м<sup>2</sup> на людину в рік, натомість будується в 4-6 раз менше [7].

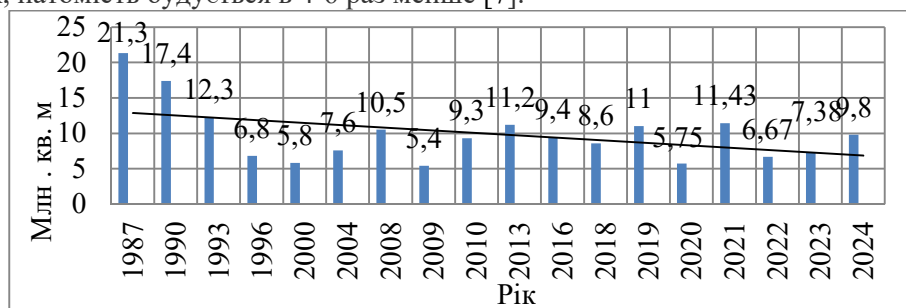


Рисунок 2 – Динаміка будівництва житла в Україні.

На початку 2025 року уряд провів відповідне голосування і зареєстрував у Верховній Раді новий законопроект «Про основні засади житлової політики», який формує нову законодавчу основу і відповідає сучасним умовам реалізації житлової політики, які наближені до практики країн ЄС. Протягом 2025 році Верховна Рада має бути скасований застарілий Житловий кодекс 1983 року.

### Європейський досвід вирішення житлової проблеми

В умовах ринкової економіки, через втрату роботи інших причин якась частина людей перебуває у фінансовій скруті, вона має отримати від місцевої влади різні варіанти державного чи соціального житла. Орендна плата за соціальне житло часто є фіксованою, визначається з врахуванням доходів отримувачів соціального житла, а інколи – надається компенсація часткова за оренду соціального житла. Прикладом такої моделі може бути ринок соціального житла в Японії, Фінляндії, інших європейських країн, зрозуміло, що способи управління ринком фонду соціального житла в європейських країнах дещо різняться.

Інвестиції в житлову нерухомість у великих містах завжди вважались привабливими для збереження власних накопичень. В тій же Німеччині в окремих містах до 50% населення проживає в орендованому житлі. Самі орендодавці отримують прибуток за оренду, платять податок за нерухомість і в цьому процесі задіяні місцеві муніципалітети. Якщо подружжя пенсіонерів проживає в орендованому житлі і в разі влаштування одного з них на роботу відбувається перерахунок вартості оренди. У більшості європейських країн соціальне житло розподіляється місцевими органами влади між тими, хто його потребує, а величина вартості орендної плати розраховується в залежності від рівня доходу особи, або влада самостійно визначає вартість оренди залежно від вартості послуг або може бути передбачена незначна дотація. [8].

Частка фонду соціального житла в загальних обсягах житла в європейських країнах коливається в широких межах, при цьому важливе місце відводиться приватній оренді житла. За даними [9] частка соціального житла в Австрії становить 24 % від загального житлового фонду, Данії – 21 %, Нідерландів – 29,1 %, Швеції – 41 %, Німеччини – 13 %, але з великою часткою задіяного приватного орендного житла (табл. 1).

Таблиця 1

**Розподіл житлового фонду країн Європи за формами власності.**

| Країна     | Соціальне житло, % | Приватна оренда, % | Приватна власність, % | Інша форма, % |
|------------|--------------------|--------------------|-----------------------|---------------|
| Австрія    | 24                 | 30                 | 37                    | 9             |
| Данія      | 21                 | 26                 | 40                    | 4             |
| Італія     | 3,8                | 14                 | 72                    | 10,2          |
| Нідерланди | 29,1               | 13,3               | 57,2                  | 0,6           |
| Німеччина  | 13*                | 45                 | 42                    | -             |
| Норвегія   | 31*                | 14                 | 50                    | 5             |
| Франція    | 16                 | 16                 | 51                    | 17            |
| Чехія      | 9,4                | 22,4               | 55,9                  | 12,3          |
| Швейцарія  | 8*                 | 53                 | 37                    | 2             |
| Швеція     | 41*                | 14                 | 41                    | 4             |

Як видно з табл. 1 в окремих країнах Європи частка приватного житла досягає 50 %, а доля соціального житла тримається на середньому рівні 25%. Переважна більшість населення європейських країн живе у власному житлі, решта його винаймають. В Німеччині відсутня черга на житло, в окремих містах майже 50% населення живе в орендованому житлі, зрозуміло, що орендар отримує прибуток і сплачує податок за нерухомість.

За даними Євростату[10] найвищий показник домоволодіння у Румунії - понад 95%, в Угорщині та Хорватії, понад 90%. Загалом єдина країна ЄС, де частка винаймачів перевищує частку власників, це Німеччина, там 50,5% орендарів, в Австрії - 46% в Данії - 41%, понад 35% у Франції та Швеції.

В Україні земельні відносини є однією з найбільш корупційних сфер державного управління в Україні. Земельні ділянки виводяться з державної та комунальної власності під комерційне будівництво. За даними соціологічного дослідження Українського інституту майбутнього (UIF), 49% українців вважають корупцію головною перешкодою для розвитку будівництва і в цілому для економіки держави [11]. Через свою високу ліквідність земельні ділянки, є одні з найдорожчих і найбільш цінних активів, стають «подарунком» для різних шахраїв. Зрозуміло, що земельний ресурс міська влада має використовувати, як вагомий інструмент сприяння формування фонду соціального житла.

**Польський досвід створення і функціонування муніципального житла**

До муніципального житла в Польщі відносять соціальне житло низької вартості, комунальне, яке в 2 рази нижче ринкової вартості і третій тип житла, коли сам орендар здійснює ремонт житла, вартість якого відповідає вартості оренди такого житла.

Польська місцева влада максимально чітко опікує частину населення, яке самотужки не може по ринковим цінам придбати житло або його орендувати. Це в певній мірі стримує поляків від переїзду в більш заможні країни Європи. У Польщі існує три різновиди муніципального житла, яке перебуває у власності муніципалітетів і яке вони надають в оренду особам з невисоким рівнем доходів: соціальне житло, комунальне житло і житло «за ремонт» (табл. 2.)

Таблиця 2

**Характеристика різновидів соціального житла у Польщі.**

| Види житла       | Вартість оренди                                                                                           | Якість та стан житла                                           | Умови отримання в оренду                                                                                                                                       |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Соціальне житло  | Дуже низька (10-11% рівня ринкової вартості оренди)                                                       | Дуже низькі (можуть бути відсутні санвузол, система палення)   | Сукупність умов: низький рівень доходу, складні життєві обставини (безробіття, самотні вагітні жінки та ін.), відсутність можливості проживання в іншому місці |
| Комунальне житло | Удвічі нижча за ринкову                                                                                   | Посередня                                                      | Низький рівень доходу в розрахунку на кожного члена сім'ї                                                                                                      |
| Житло за ремонт  | Практично відповідає вартості оренди комунального житла, але передбачає здійснення витрат на ремонт житла | Непридатне для проживання без здійснення капітального ремонту. | Проведення ремонту за власний кошт (вартість ремонту та необхідні дії встановлює муніципалітет)                                                                |

За даними [12] рівень доходів особи/сім'ї для отримання муніципального житла визначає муніципалітет (наприклад, в м. Кельце таким рівнем доходів є рівень, що не перевищує 2-х

мінімальних розмірів пенсії за віком для одиноких осіб, або не більше 1,5 мінімальних розмірів пенсії за віком в розрахунку на кожного члена сім'ї для осіб, які проживають спільно. Рівень доходів сім'ї, яка проживає в муніципальному житлі перевіряється муніципалітетом не частіше одного разу на 2,5 роки. Зростання доходу до певної встановленої муніципалітетом межі, яка перевищує рівень, встановлений для отримання права на оренду муніципального житла, передбачає зростання розміру ставки оренди. Подальше зростання доходів передбачає позбавлення права сім'ї на проживання в муніципальному житлі.

Муніципальне житло є популярним у Польщі, лише у 2019 році до розряду муніципального житла було збудовано/переведено понад 197,7 тис. квартир. Водночас у чергах на отримання такого житла щороку перебуває від 70 до 150 тис. сімей [12].

Досить часто соціальне житло асоціюється з комунальним. Комунальне житло часто називають муніципальним житлом, воно має вищі стандарти, ніж соціальне і також передбачає вищу орендну плату.

У певних ситуаціях можна викупити муніципальну квартиру, а соціальна квартира не виставляється на продаж. Особливості польської оренди:

- оформляється на конкретну особу;
- оренда припиняється у момент зміни підстав на її отримання;
- оформляється на сім'ю (особу, якщо вона проживає самотійно);
- припиняється у випадку суттєвого зростання доходів;
- оформляється на особу, яка здійснює самотійно ремонт і орендар звільняється від сплати орендної плати на величину вартості проведеного ремонту.

В країнах ЄС діє досвід змішаного будівництва, коли поруч будуються комерційні будинки і соціальне житло та квартири, які здаються за ринковою ціною. При цьому формується здорова атмосфера та різноманітне суспільство. Наприклад, в Ірландії та Франції забудовник зобов'язаний передати певну частину нового житла для фонду соціального житла. В Ірландії ця частка становить 10–20%, у Франції – 25–30%. Це означає, що таке житло розташоване в тих самих будинках, які будуються для приватного сектору.

#### Німецький досвід створення і функціонування муніципального житла

На рис. 3 приведений розподіл житлових площ за типами та кількістю кімнат в Німеччині за даними Федерального бюро статистики станом на 2022 рік. [13].

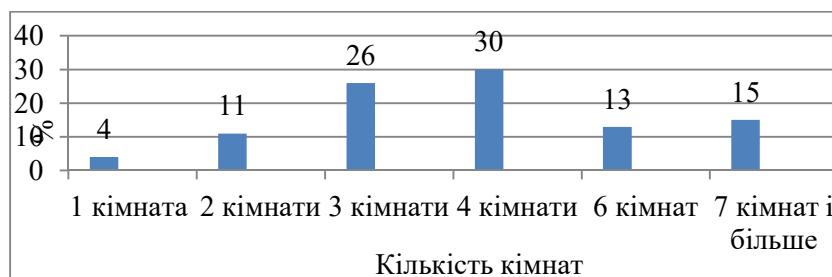


Рисунок 3 – Розподіл житлового фонду Німеччини станом на 2022 рік

Як видно з рис 3. питома вага в приватних будинках однокімнатних квартир становить лише 4 %, двокімнатних – 11 %, домінують будинки з 4 кімнатами (30 %) та 6-ти кімнатами (13 %) і 7 кімнатами (15%). Приватне житло будується з перспективою передачі його частини в оренду або для проживання своїх дітей або батьків. Для цього частина будівлі має окремий вхід, при цьому раціонально використовується підвальна частина будинку, приватний будинок передбачає 2–4 поверхи. Дані Федерального бюро статистики за 2022 року свідчать, середня площа на одного мешканця у цій країні становить – 55,5 м<sup>2</sup> [14].

Інвестування приватного капіталу в будівництво приватного житла допомагає країні зробити житло більш доступним і являється вигідною інвестицією в збереження власного капіталу приватних індивідуальних забудовників. Інвестування державою у сферу соціального житла, шляхом виділення земельних ділянок, спрощені схеми підготовки інженерно забезпечення нового будівництва являється традиційним прийомом створення приватно – державного партнерства у вирішенні проблеми доступності житла.

За даними [15]. станом на 2020 рік у Німеччині функціонує близько 740 муніципальних житлових підприємств. Муніципальні житлові компанії оперують у Німеччині, як приватні компанії. Наймані працівники не є держслужбовцями за своїм статусом, усі вони походять з вільного ринку, є компетентними професіоналами, багато з них мають досвід роботи у приватних

житлових компаніях або в інших структурах ринку нерухомості.

### Становлення ринку орендного житла в Україні

Традиційно, при можливості, власники житла віддають вільне житло в оренду. А при зростанні його пропозиції на ринку вартість оренди житла зменшується і приймає прийнятний рівень, при дефіциті – навпаки вартість оренди зростає. З огляду на досвід країн ЄС цивілізований прозорий ринок приватного орендного житла виконує одночасно три важливі функції:

- сприяє зростанню ринку пропозиції орендних приміщень;
- забезпечується сплата податку за нерухомість;
- орендатор отримує кошти за оренду і максимально зацікавлений в мінімізації витрат на утримання такого житла.

В січні місяці 2025 року Пресслужба Державної податкової служби України опублікувала інформацію про введення податку на нерухомість. У 2025 році податок має сплачуватись за звітний 2024 рік. Цей податок мають платити: власники квартир площею понад 60 м<sup>2</sup>; будинків площею понад 120 м<sup>2</sup>; інших різних типів житла, в тому числі їх часток, понад 180 м<sup>2</sup>.

У більшості країн ЄС нерухомість, яка приносить власнику дохід, менше за певну суму і податком не обкладається. Річні суми в кожній державі різні. Зокрема у Великобританії нульова ставка податку діє для орендодавця, який отримує від оренди в перерахунку 450 тис. грн, у Туреччині – 14 тис грн.[16].

В Україні відсутні дані про обсяг реального ринку оренди житла. На сьогодні орендодавець має заплатити податок у сумі 23% від суми оренди (18% податку на доходи фізичних осіб та 5% військового збору) тому у Верховній Раді озвучені наміри зменшити його. Цілком очевидним є те, що для поповнення бюджету необхідно платити податки за лишні квартири, які здаються в оренду але є і за земельні ділянки, якими володіють заможні українці «про запас». В США після закінчення другої світової війни існувала велика потреба в житлі, тому вільні земельні ділянки які не забудовувались відбирались і надавались іншим забудовникам, зрозуміло, що через правові колізії це важко зробити.

### Будівництво соціального житла в Україні

Для будівництва житла для ВПО в Україні відібрали 15 міст, які прийняли відносно найбільшу кількість переселенців для будівництва соціального житла. В 2025 році в Україні розпочнеться Пілотний проєкт будівництва соціального житла за рахунок коштів міжнародних спонсорів, яке не буде приватизуватись (6200 квартир). В табл. 3 приведені основні етапи будвництва соціального житла [17].

Однією з вимог до вступу України до ЄС є необхідність внесення уже сьогодні в законодавство України кардинальних змін щодо створення соціального фонду житла. За фінансової підтримки міжнародних спонсорів в Україні будується соціальне житло, яке не можна буде приватизувати.

Європейський інвестиційний банк (ЄІБ) надає технічну допомогу та кредит у поєднанні з грантами та гарантіями ЄС для розробки та впровадження фінансово стійкої моделі соціального та доступного житла. ЄІБ виділяє 400 млн євро на пілотний проєкт з фінансування будівництва соціального житла в Україні. Під час пілотного проєкту мають збудувати будинки на 6,2 тис. квартир. Загалом перший етап програми соціального житла передбачає будівництво 50 тис. квартир у центрі та на заході України.

Таблиця 3

#### Організаційна схема будвництва соціального житла для ВПО

| Основні етапи | Зміст етапів організації будівництва соціального житла                                                                                  |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1             | Залучення позабюджетних коштів міжнародної допомоги та залучення інших бюджетних ресурсів.                                              |
| 2             | Передбачено використання коштів міжнародних банків розвитку і відпрацювання моделі.                                                     |
| 3             | Для будівництва соціального житла відібрали 15 міст де найбільше зосереджено ВПО.                                                       |
| 4             | Громада надає земельну ділянку і підводить інженерні комунікації.                                                                       |
| 5             | Побудоване житло надається насамперед ВПО, належить громадам, і але за своєю суттю являється службовим житлом, прив'язується до роботи. |
| 6             | Побудоване житло не підлягає приватизації, якщо людина їде, то втрачає можливість користуватися квартирою.                              |
| 7             | Оренду за свого працівника сплачуватиме роботодавець.                                                                                   |

## Висновки

Обсяги зруйнованого житла в Україні складають більше 55 млн м<sup>2</sup> цей обсяг житла ідентичний загальним обсягам будівництва житла за останні довоєнні 6 років. Більше 4 млн осіб отримали статус ВПО і майже половина з них втратили житло.

До категорії бідного населення відноситься третина населення країни, яке не може придбати або орендувати житло за ринковими цінами. Відсутність доступу до фонду соціального житла для населення приводить до депопуляції населення та його міграції, що є надзвичайно важливою проблемою для майбутнього розвитку країни.

В Україні працюють над оновленням житлової політики – її реформа дозволить ефективно реалізовувати право українців на житло різними способами, зокрема, через механізми соціальної оренди, пільгової іпотеки та державно-приватного партнерства для будівництва доступного житла.

Для України важливим і необхідним є впровадження досвіду країн ЄС щодо створення і функціонування фонду соціального житла який через муніципалітети має забезпечувати доступність житла для населення, яке не може його придбати або орендувати за ринковими цінами. До такої категорії населення слід віднести і частину ВПО.

Введення прийнятного податку на нерухомість легалізує ринок орендного житла, будівництво соціального житла для ВПО за рахунок міжнародної фінансової допомоги сприятиме вирішенню проблем забезпечення житлом ВПО, зменшенню міграції молоді, депопуляції населення та поверненню в Україну мігрантів.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Соціальне житло в Україні: що не так і що з цим робити. <https://rehouse.org.ua/counsellor/sotsialne-zhytlo-v-ukrayini-shcho-ne-tak-i-shcho-z-tyshym-robyty>
2. Людмила Черенко: Рівень бідності катастрофічно зростає, але люди не просять соціальну допомогу. <https://www.rbc.ua/rus/news/lyudmila-cherenko-riven-bidnosti-katastrofichno-1733917205.html>.
3. Лише тисяча квартир на всю Україну». В країні не вистачає соціального житла. Чи є вихід. <https://forbes.ua/money/zakonodavstvo-i-groshi-v-ukraini-ne-vistachae-sotsialnogo-zhitla-chi-e-vikhid-29042025-29276>,
4. ДПП як інструмент вирішення житлової кризи в Україні. [https://www.asterslaw.com/ua/press\\_](https://www.asterslaw.com/ua/press_).
5. Статистичний щорічник України за 2021 рік. <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://stat.gov.ua/sites/default/files/2022/12/19/nimechchyna-yedyna-krayina-yes-de-orendariv-bilshe-nizh-vlasnykiv/>.
6. Звіт ЦРУ: Україна має найвищу смертність і найнижчу народжуваність у світі. <https://mind.ua/news/20278841-zvit-cru-ukrayina-mae-najvishchu-smertnist-i-najnizhchu-narodzhuvanist-u-sviti>.
7. Сердюк Т.В., Франішина С.Ю., Сердюк В.Р., Рудченко Д.Г. Вплив енерго-екологічних складових на будівництво житла і виробництво стінових будівельних матеріалів. Вісник ВПІ. 2021. № 3. –С.7–17.
8. Кіндій А.С., Поплавська О.М. Світовий досвід розвитку ринку соціального житла: успішні практики та завдання для України. Актуальні проблеми економіки № 1 (271), 2024. –С. 44–54.
9. The state of housing in Europe. (2021). The European Federation for Public, Cooperative and Social Housing. Brussels. URL: <https://www.stateofhousing.eu/#p=1> (accessed: 01.02.2023).
10. Німеччина – єдина країна ЄС, де орендарів більше, ніж власників житла. <https://hmarochos.kiev.ua/2022/12/19/nimechchyna-yedyna-krayina-yes-de-orendariv-bilshe-nizh-vlasnykiv/>.
11. Майже половина українців вважають корупцію головною перешкодою для розвитку країни. URL: <https://ua.interfax.com.ua/news/press-conference/724611.html>.
12. Як іноземцю орендувати муніципальну квартиру в Польщі? URL: <https://europortal.biz.ua/evropa/polshha/zhyttia-polsha/orenduvaty-munitsypalnu-kvartiru.html>.
13. Життя в Німеччині: майже 60% німців не мають власного житла. Чому так? <https://mind.ua/publications/20264807-zhittya-v-nimechchini-majzhe-60-nimciv-ne-mayut-vlasnogo-zhitla-chomu-tak>.
14. Будівництво будинків у Німеччині <https://migrant.biz.ua/nimechchina/neruxomist-de/iak-buduiut-budynky.html/amp>.
15. Муніципальне житло в Німеччині: базовий гід і висновки для відбудови. [https://mistosite.org.ua/articles/public-housing-in-germany#\\_ftn33](https://mistosite.org.ua/articles/public-housing-in-germany#_ftn33).
16. Нерухомість не відкидає тінь: якими є масштаби "сірої" оренди в Україні. <https://pravda.com.ua/publications/2021/11/30/680253/>.
17. В Україні стартує будівництво соціального житла. Пілотний проєкт передбачає 6200 квартир. [https://forbes.ua/news/v-ukraini-startue-budivnistvo-sotsialnogo-zhitla-pilotniy-proekt-peredbachae-6200-kvartir-14112024-24795\\_](https://forbes.ua/news/v-ukraini-startue-budivnistvo-sotsialnogo-zhitla-pilotniy-proekt-peredbachae-6200-kvartir-14112024-24795_)

## REFERENCES

1. Social housing in Ukraine: what's wrong and what to do about it. <https://rehouse.org.ua/counsellor/sotsialne-zhytlo-v-ukrayini-shcho-ne-tak-i-shcho-z-tyshym-robyty>
2. Lyudmila Cherenko: The poverty level is growing catastrophically, but people are not asking for social assistance. <https://www.rbc.ua/rus/news/lyudmila-cherenko-riven-bidnosti-katastrofichno-1733917205.html>.
3. Only a thousand apartments for the whole of Ukraine. "There is not enough social housing in the country. Is there a way out. <https://forbes.ua/money/zakonodavstvo-i-groshi-v-ukraini-ne-vistachae-sotsialnogo-zhitla-chi-e-vikhid-29042025-29276>,
4. PPP as a tool for solving the housing crisis in Ukraine. [https://www.asterslaw.com/ua/press\\_](https://www.asterslaw.com/ua/press_).
5. Statistical Yearbook of Ukraine for 2021. <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://stat.gov.ua/sites/default/files/2022/12/19/nimechchyna-yedyna-krayina-yes-de-orendariv-bilshe-nizh-vlasnykiv/>.

6. 6. CIA report: Ukraine has the highest mortality and lowest birth rate in the world. <https://mind.ua/news/20278841-zvit-cru-ukrayina-mae-najvishchu-smertnist-i-najnizhchu-narodzhuvanist-u-sviti>.
7. 7. Serdyuk T.V., Franishina S.Yu., Serdyuk V.R., Rudchenko D.G. The influence of energy-ecological components on housing construction and the production of wall building materials. Bulletin of the Ukrainian Institute of Public Infrastructure. 2021. No. 3. –P.7–17.
8. 8. Kindiy A.S., Poplavska O.M. World experience in the development of the social housing market: successful practices and tasks for Ukraine. Current economic problems No. 1 (271), 2024. –P. 44–54.
9. 9. The state of housing in Europe. (2021). The European Federation for Public, Cooperative and Social Housing. Brussels. URL: <https://www.stateofhousing.eu/#p=1> (accessed: 01.02.2023).
10. 10. Germany is the only EU country where there are more tenants than homeowners. <https://hmarochos.kiev.ua/2022/12/19/nimechchyna-yedyna-krayina-yes-de-orendariv-bilshe-nizh-vlasnykiv/>.
11. 11. Almost half of Ukrainians consider corruption to be the main obstacle to the country's development. URL: <https://ua.interfax.com.ua/news/press-conference/724611.html>.
12. 12. How can a foreigner rent a municipal apartment in Poland? URL: <https://europortal.biz.ua/evropa/polshha/ zhyttia-polsha/orenduvaty-munitsypalnu-kvartyr.html>
13. 13. Life in Germany: almost 60% of Germans do not have their own housing. Why yes? <https://mind.ua/publications/20264807-zhittya-v-nimechchini-majzhe-60-nimciv-ne-mayut-vlasnogo-zhitla-chomu-tak>.
14. 14. Construction of houses in Germany <https://migrant.biz.ua/nimechina/neruxomist-de/iak-buduiut-budynky.html/amp>.
15. 15. Municipal housing in Germany: a basic guide and conclusions for reconstruction. [https://mistosite.org.ua/articles/public-housing-in-germany#\\_ftn33](https://mistosite.org.ua/articles/public-housing-in-germany#_ftn33).
16. 16. Real estate does not cast a shadow: what is the scale of "gray" rent in Ukraine. <https://epravda.com.ua/publications/2021/11/30/680253/>.
17. 17. Construction of social housing starts in Ukraine. Pilot project provides for 6,200 apartments. <https://forbes.ua/news/v-ukraini-startue-budivnistvo-sotsialnogo-zhitla-pilotniy-proekt-peredbachae-6200-kvartir-14112024-24795>.

**Сердюк Василь Романович** – д.т.н., професор кафедри будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет, e-mail: [modser@i.ua](mailto:modser@i.ua), ORCID: 0000-0003-2927-6291.

**V. Serdiuk**

## FORMATION OF THE SOCIAL HOUSING FUND AS A WAY TO FACILITATE POPULATION ACCESS TO HOUSING AND THE RECONSTRUCTION OF THE ECONOMY

Vinnytsia National Technical University

*The paper presents the results of a study on the state of housing construction in Ukraine and provides comparative indicators of housing provision for the population in European countries. The consequences of the Russian war are outlined, which led to the destruction of almost 13% of the housing stock, the forced departure of about 7 million people abroad, and the need for large-scale internal displacement of the population from the eastern regions to the central and western regions of the country.*

*The analysis highlights the problems of housing provision for internally displaced persons due to the practical absence of a social housing fund in Ukraine and identifies the reasons for this absence. The European experience of housing provision is studied, showing the mechanisms of forming a social housing fund that is provided by local municipalities to citizens who, due to economic hardship and low income, require state support.*

*The combination of financial resources of local self-government bodies and private business, with the participation and under the control of civil society organizations, will make civil society not only a consumer but also an active participant in the effective development of urban housing stock. In Ukraine, a draft law "On the Social Housing Fund" should be developed, the implementation of which will create conditions for access to housing for those in need. The European Investment Bank provides assistance and loans, combined with EU grants and guarantees, for the development and implementation of a financially sustainable model of social and affordable housing in Ukraine, following the example of EU countries.*

**Keywords:** housing construction, housing provision, destruction of housing stock, internally displaced persons, social housing fund.

**Serdyuk Vasyly** – Dr. Tech. Sciences, Professor of department of construction, architecture and municipal economy, Vinnytsia National Technical University, e-mail: [vasromvs@gmail.com](mailto:vasromvs@gmail.com), ORCID: 0000-0003-2927-6291.