

Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра економічної та соціальної географії

На правах рукопису
УДК 911.3

**ВПРОВАДЖЕННЯ КРАЩИХ ПРАКТИК РОЗВИТКУ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА
В КОНТЕКСТІ (ПІСЛЯ)ВОЄННОЇ ВІДБУДОВИ МІСТ УКРАЇНИ**

Галузь знань: 10 Природничі науки

Спеціальність: 106 Географія

Освітня програма: Урбаністика та регіональний розвиток

Магістерська робота
Студентки 2-го курсу
ОР Магістр
Трикоцької Єлизавети Сергіївни

Науковий керівник:
доктор географічних наук, професор,
декан Географічного факультету
Запотоцький Сергій Петрович

Київ 2024

ЗМІСТ

	Стор.
АНОТАЦІЯ	3
ВСТУП	4
Розділ 1. ТЕОРЕТИЧНО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ	7
1.1. Повоєнна відбудова і роль житлового будівництва	7
1.2. Соціальне житло як інституційне явище	9
1.3. Міжнародний контекст соціального житла	12
1.4. Методологічні підходи, методи збору та аналізу даних	15
Розділ 2. АНАЛІЗ ПЕРЕДОВОГО ЄВРОПЕЙСЬКОГО ДОСВІДУ	19
2.1. Загальна характеристика та тенденції	19
2.2. Кращі практики розвитку соціального житла у Європі	22
2.2.1. Роль кращих практик: ефективність й універсальність	22
2.2.2. Досвід Нідерландів: автономія і стійкість	23
2.2.3. Досвід Австрії: універсальність та висока якість	27
2.2.4. Досвід Данії: інтегрований підхід та резидентна демократія	31
Розділ 3. КРИТИЧНИЙ КОНТЕКСТУАЛЬНИЙ АНАЛІЗ	34
3.1. Правові рамки функціонування сектору соціального житла в Україні	34
3.2. Аналіз поточного стану та динаміки соціального житла	40
3.3. Виклики та стратегії розвитку в умовах війни	45
3.4. Адаптація міжнародного досвіду до українського контексту	52
Розділ 4. КЕЙС МІСТА КРИВИЙ РІГ	56
4.1. Загальна характеристика соціального житла	56
4.2. Аналіз потреб і викликів	60
4.3. Політичні рекомендації щодо розвитку соціального житла	65
ВИСНОВКИ	71
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	73
ДОДАТКИ	82

АНОТАЦІЯ

У кваліфікаційній роботі досліджено можливості впровадження та адаптації передового досвіду розвитку соціального житла в рамках повоєнної відбудови міст України. Дослідження спрямоване на аналіз успішних європейських моделей та виокремлення практик, що доцільно застосувати в Україні. Вивчаючи законодавчу базу, поточний стан розвитку житлового забезпечення та основні виклики й потреби воєнного часу, дослідження пропонує методологію адаптації кращих практик до унікального українського контексту. Зокрема, на прикладі кейса Кривого Рогу, проаналізовано потреби та виклики, що виникають у процесі розвитку соціального житла міста. Також сформульовано практичні рекомендації для їх вирішення та загального покращення соціального житлового забезпечення як в Кривому Розі, так і в інших українських містах.

Ключові слова: соціальне житло, кращі практики, повоєнна відбудова, європейський досвід, локалізація, адаптація, Кривий Ріг.

ВСТУП

Актуальність. На сучасному етапі суспільних трансформацій, особливо в умовах повоєнної відбудови українських міст, питання розвитку соціального житла набуває виняткової актуальності. Воєнні дії спричинили значні руйнування житлового фонду, що зумовило потребу в його масштабному відновленні та модернізації. Забезпечення доступного та якісного житла для вразливих верств населення, зокрема внутрішньо переміщених осіб, є не лише гуманітарною необхідністю, але й ключовим фактором стійкого розвитку міст.

Відсутність достатньої кількості соціального житла загострює соціальні проблеми, такі як безпритульність, соціальна ізоляція та нерівність. Крім того, існують серйозні виклики у вигляді обмежених фінансових ресурсів, недостатньо розвиненої нормативно-правової бази та організаційно-інституційних механізмів, що ускладнюють процес впровадження ефективних рішень. Своєю чергою, впровадження кращих європейських практик у сфері соціального житла, що включають інноваційні підходи до фінансування, управління та планування житлових проєктів, сприятиме оптимізації використання ресурсів та забезпеченню довготривалої стійкості програм із соціального житлового забезпечення. Необхідність адаптації цих практик вимагає їх комплексного аналізу та можливості застосування в українському контексті. Таким чином, дослідження та адаптація найкращих європейських практик до українських реалій є надзвичайно важливим завданням на шляху до успішної відбудови українських міст та забезпечення їхнього сталого розвитку в майбутньому.

Мета та завдання дослідження. Метою даного дослідження є вивчення та аналіз можливостей впровадження кращих європейських практик розвитку соціального житла в процесі повоєнної відбудови українських міст.

Для досягнення цієї мети були поставлені наступні завдання:

- дослідити теоретичні основи розвитку соціального житла;
- проаналізувати передовий досвід європейських країн у сфері соціального житла;
- вивчити правові та інституційні рамки функціонування соціального житла в Україні;
- проаналізувати поточний стан розвитку та визначити виклики, що стоять перед сектором соціального житла України;
- розробити методологію адаптації передового досвіду розвитку соціального житла до нового контексту;
- вивчити поточний стан і особливості розвитку соціального житла на прикладі міста Кривий Ріг;
- розробити рекомендації щодо розвитку соціального житлового забезпечення в Кривому Розі та інших українських містах шляхом адаптації кращих європейських практик.

Об'єкт і предмет дослідження. Об'єктом дослідження є соціальне житло в українських містах. Предметом дослідження є кращі європейські практики розвитку соціального житла та їх адаптація до локального українського контексту.

Методи дослідження. Методологічну основу дослідження складають сучасні підходи та методи вивчення соціального житла в умовах міського розвитку. Дослідження використовує комплексний підхід, який включає як загальнонаукові, так і конкретнонаукові методи. Зокрема, були застосовані методи аналізу та синтезу для систематизації наявної інформації, індукції та дедукції для формулювання заключень, гіпотез та висновків, а також класифікації та систематизації для впорядкування даних. Напівструктуровані інтерв'ю та опитування забезпечили розуміння потреб і проблем у сфері соціального житла Кривого Рогу, тоді як аналіз документів і статистичний аналіз допомогли вивчити нормативно-правову базу та

кількісні дані, виявити тенденції та закономірності у розвитку соціального житлового фонду відповідно.

Наукова новизна. Наукова новизна одержаних результатів полягає у вперше запропонованому алгоритмі дослідження та адаптації найкращих практик розвитку соціального житла в умовах повоєнної відбудови українських міст. Проведено критичний аналіз передового європейського досвіду та розроблено рекомендації для адаптації цих практик до локального українського контексту.

Практичне значення. Практичне значення дослідження полягає в можливості використання його результатів для розробки ефективних стратегій відновлення та розвитку соціального житла в українських містах, що сприятиме покращенню житлових умов та загальному підвищенню якості життя населення. Це дослідження є важливим кроком у напрямку покращення соціального житлового забезпечення, що відповідає потребам українських міст в умовах повоєнного відновлення.

Структура та обсяг роботи. Робота складається зі вступу, чотирьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг роботи становить 89 сторінок. Робота містить 2 таблиці, 10 рисунків та 5 додатків. Список використаних джерел налічує 90 найменувань.

Розділ 1. ТЕОРЕТИЧНО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

1.1. Повоєнна відбудова і роль житлового будівництва

Війни впродовж історії залишали незгладимий відбиток на міському середовищі, інфраструктурі та населенні, кардинально трансформуючи обличчя міст до невпізнанності. Наслідки воєнних конфліктів створюють значні виклики для реконструкції зруйнованих міських ландшафтів, де ключову роль відіграє відбудова житла, що виступає не просто як реакція на потребу в прихистку, а як основоположний елемент післявоєнного відновлення та цілісного загоєння постраждалих територій (Ohiorhenuan, 2011).

Протягом останнього століття післявоєнна відбудова зазнала значних змін, відображаючи еволюцію характеру воєнних конфліктів та прогрес у сфері міського й регіонального розвитку. Відповідаючи на масове руйнування міських територій внаслідок Другої світової війни в Європі, необхідність у переосмисленні підходів до реконструкції спонукала до розробки стратегій житлового будівництва з акцентом на покращення житлових умов та функціональності міських просторів, підкреслюючи критичну роль житла у відродженні постконфліктних суспільств та зв'язуючи фізичне відновлення з соціальним і економічним розвитком (Taylor, 2017).

Наприкінці 20-го та на початку 21-го століття фокус зусиль з відновлення розширився з метою вирішення викликів, поставлених конфліктами на Близькому Сході та в Африці. Стратегії відновлення в таких країнах, як Ірак, Сирія та Руанда, акцентували на необхідності стійкості та адаптивності у відновленні, інтегруючи зниження ризику катастроф та врахування цілей сталого розвитку.

Загалом повоєнна відбудова охоплює широкий спектр діяльності: від негайного розчищення уламків і забезпечення тимчасового притулку до довготривалого відновлення інфраструктури та публічних послуг. Житлове будівництво у повоєнній відбудові виступає не лише як невідкладна реакція на базові потреби в притулку, але

і як фундаментальний засіб відбудови соціального порядку та стимуляції економічного відродження.

Однак, перш за все, право на достатнє житло визначається як **важливе право людини**, тісно пов'язане з соціальним забезпеченням. Право на достатнє житло закріплено в численних міжнародних документах з прав людини, зокрема в Загальній декларації прав людини ООН і статті 11 Міжнародного пакту про економічні, соціальні та культурні права, які визначають це право як юридично обов'язкове (Akbar, Yusriyadi & Priyatna, 2024; Biles, 2023). Низка інших міжнародних угод запропонувала державам стандарти для встановлення основних правових положень щодо достатнього та гідного житла. У процесі повоєнного відновлення, відбудову житла слід розглядати не лише як відбудову фізичного простору, але як відновлення основоположного права на житло, що сприяє гідності, безпеці та добробуту осіб і спільнот (Lima, 2024).

Житловий фонд є одним з основних будівельних блоків міст, і країни в усьому світі усвідомлюють його значний вплив на фінансове становище людей, політику, безпеку та інші аспекти життя (Amoah, 2023). Відбудова житла, своєю чергою, відіграє значну роль в **економічній стабілізації** шляхом створення робочих місць та сприяння відновленню місцевої економіки. Окрім цього, надаючи стабільність та безпеку, відновлене житло дозволяє мешканцям зосередитися на діяльності, що приносить дохід, тим самим сприяючи ширшій економічній стійкості (Sørvoll, 2019).

Зв'язок між житлом та здоров'ям є нерозривним. Добре сплановане житло забезпечує **захищені та комфортні умови проживання**, які підтримують психологічне відновлення та загальний добробут, й створює сприятливе середовище для навчання та особистісного розвитку (Akbar, Yusriyadi & Priyatna, 2024).

Відбудова житла є важливим етапом **відновлення суспільства та підвищення соціальної інтеграції**. Соціальні наслідки війни не можна пояснити лише шляхом підрахунку постраждалих і загиблих, слід також враховувати тривалий вплив (соціальний, фізичний, психологічний, екологічний, економічний) безперервних

воєнних дій на населення (Chiodelli, 2021). Відбудова житла є одним з перших кроків до відновлення виснажених систем життєзабезпечення, яке дозволить населенню вилікуватися від цієї шкоди (Роговий & Дубина, 2023).

Житло тісно пов'язане з культурною та історичною ідентичністю. У процесі повоєнного відновлення особлива увага має спрямовуватися на збереження й відновлення колективної соціальної та культурної спадщини, що зазнала руйнувань чи знищення. Відбудова є критичною для **культурно чутливого відновлення міських територій**, збереження історичної безперервності та культурної стійкості (Jiang et al., 2023).

Окрім цього, повоєнна відбудова це гарна можливість переосмислення міського простору шляхом стратегічного планування і узгодження з цілями сталого розвитку (Rathfon, 2010). Відбудова житла надає можливість впровадити енергоефективні технології, інклюзивні дизайни та планувати на стійкість перед майбутніми кризами. При цьому, процес відновлення не можна вважати короткою послідовністю дій, з перших етапів його слід сприймати як динамічну траєкторію, яка буде орієнтувати, визначати та формувати архітектуру та міський розвиток протягом десятиліть.

1.2. Соціальне житло як інституційне явище

Соціальне житло можна визначити як спеціалізований сегмент житлового ринку, призначений для забезпечення доступного проживання особам, які з різних причин не здатні самостійно конкурувати на загальному ринку нерухомості (Bogacki, Jastrzębski & Laskowska, 2023). Ця категорія житла виконує критичну соціальну функцію, надаючи доступне житло для людей із низькими доходами, етнічних меншин, іммігрантів та шукачів притулку, спрямовану на покращення їхніх життєвих умов та стимулювання соціальної інтеграції (Akbar, Yusriyadi & Priyatna, 2024).

За Harlow (1995), соціальне житло являє собою некомерційну систему, в якій доступ і володіння регулюються державними структурами з метою забезпечення

доступності житла для вразливих верств населення. Таке визначення підкреслює важливість ролі держави та некомерційних організацій у регулюванні та розвитку соціального житлового сектору.

Витоки соціального житла можна простежити наприкінці 19 століття, як відповідь на кризу міського житла в Європі, яка характеризувалася перенаселеністю та антисанітарією. Відомий британський міський планувальник і соціолог Ебенезер Говард, автор концепції міста-саду, громадська діячка Октавія Хілл, яка відіграла ключову роль у реформах житлових умов, та Чарльз Бут, чиї дослідження в області соціальної статистики підкреслювали необхідність реформ, заклали основу для сучасної політики розвитку соціального житла завдяки своїй пропаганді планового розвитку міст і перегляду житлових норм. З того часу стратегії розвитку соціального житла розвивалися під впливом різних економічних і соціологічних теорій. Наразі політика розвитку сектору соціального житла варіюється від країни до країни і може мати універсальний або вибірковий характер, де універсальний підхід передбачає рівний доступ для всіх громадян, а вибіркова політика зосереджена на допомозі найбільш знедоленим (Bengtsson & Grander, 2023).

Соціальне житло відіграє ключову роль у забезпеченні особистого добробуту громадян, але також може стати чинником поглиблення соціальної нерівності при неправильній реалізації житлової політики (Amoah, 2023). Тому важливо, щоб політика у цій області не тільки розв'язувала проблему доступу до житла, але й сприяла вирішенню ширшого спектра соціальних викликів, включаючи сегрегацію, безробіття та недостатній доступ до соціальної інфраструктури.

Орієнтована на забезпечення достатнім та гідним житлом, ця політика має відповідати семи ключовим принципам, запропонованим ООН у 2009 році для ефективного планування та організації соціального житла (UN Human Rights Office, 2009):

1. Безпека володіння. Цей принцип підкреслює важливість створення правового та соціального захисту для жителів, щоб вони не стикалися з ризиком

незаконного виселення зі своїх домівок. Він визнає, що безпека володіння є фундаментальною потребою, яка сприяє створенню стабільного та безпечного житлового середовища. Забезпечення такого захисту передбачає не лише юридичні гарантії, а й підтримку в розробці політик та програм, які оберігають права орендарів та власників на житло, мінімізуючи можливість їх незаконного або несправедливого виселення. Це створює умови для збереження соціальної стабільності в громадах, надаючи кожному відчуття захищеності та приналежності до свого дому, що є незамінною основою для здорового та злагодженого суспільства.

2. Доступність послуг, об'єктів та інфраструктури. Цей принцип наголошує на тому, що належне житло не обмежується лише наданням притулку, а охоплює широкий спектр послуг, об'єктів та інфраструктури, необхідних для підтримки здорового та гідного способу життя. Доступ до чистої питної води, ефективних систем санітарії та надійних джерел енергії є фундаментальними людськими потребами, які мають бути задоволені для забезпечення повноцінного життя. Розширення доступності цих ресурсів означає не лише створення фізичної інфраструктури, а й забезпечення її доступності за вартістю.

3. Економічна доступність. Цей принцип акцентує на необхідності створення таких умов, при яких витрати на житло не становлять непосильного тягара для домогосподарств, не позбавляючи їх можливості задовольняти інші життєво важливі потреби, такі як харчування, освіта, медичне обслуговування та відпочинок. Це дозволяє забезпечити стан, при якому люди мають достатньо ресурсів для покриття інших необхідних витрат, сприяючи таким чином збалансованому споживанню та зменшенню ризику бідності та соціальної ізоляції.

4. Придатність для проживання. Цей принцип наголошує на необхідності створення житлових просторів, які гарантують безпеку, достатній простір для життя та стійкість до різноманітних катаклізмів, щоб забезпечити здорове та безпечне середовище проживання. Це вимагає дотримання сучасних будівельних стандартів і

норм, забезпечуючи при цьому комфорт та захист від природних і техногенних загроз.

5. Соціальна доступність. Цей принцип наполягає на необхідності врахування потреб маргіналізованих та знедолених груп суспільства та забезпеченні доступу до належного житла незалежно від соціального, економічного чи фізичного статусу мешканців. Це означає створення житлових умов, що адаптовані до потреб осіб з обмеженими можливостями, забезпечення доступності житла для низькодохідних сімей та розробку програм, які підтримують вразливі верстви населення у їх прагненні до отримання власного житла.

6. Розташування. Цей принцип зосереджується на важливості розташування житла, що забезпечує мешканцям зручний доступ до робочих місць, освітніх закладів, медичних установ, а також культурних і рекреаційних об'єктів, сприяючи таким чином їхньому соціальному та економічному розвитку.

7. Культурна адекватність. Цей принцип вимагає, щоб при проєктуванні житла враховувались культурні особливості та ідентичність мешканців, забезпечуючи, щоб архітектурні рішення та просторове планування відображали та поважали їхні традиції та звичаї. Цей підхід сприяє не лише фізичному комфорту, а й психологічному добробуту мешканців, а також збереженню та відзначенню культурної різноманітності в міському середовищі.

1.3. Міжнародний контекст соціального житла

В Європі соціальні житлові системи є добре розвиненими, кожна країна має своє унікальне визначення поняття «соціальне житло» і підхід до його розвитку. Наприклад, у Великобританії соціальне житло надається в основному місцевими радами та неприбутковими організаціями, відомими як житлові асоціації. Основний акцент робиться на забезпеченні житла за орендну плату нижче ринкової для осіб, які мають найбільшу потребу або не можуть дозволити собі ринкову оренду, тим самим вирішуючи проблеми бідності та нерівності (Rooney & Chan, 2020). Натомість,

Нідерланди визначають соціальне житло як житло, що належить житловим корпораціям, які регулюються державою, з орендою та розподілом на основі критеріїв доходу, маючи на меті забезпечення різноманітності та інклюзивності спільноти (Khan, 2022).

Житлова політика Німеччини, відома як «Sozialer Wohnungsbau», орієнтована на домогосподарства з низьким доходом шляхом надання державних субсидій приватним розробникам для будівництва доступних квартир. Однак це тимчасова угода, оскільки ці домівки повертаються до ринкової оренди після певного періоду. Це підкреслює динамічний підхід до соціального житла, яке розглядається як тимчасова підтримка, а не як постійне рішення (Steinhoff, 2024).

Скандинавські країни, такі як Швеція та Данія, розглядають соціальне житло як частину своїх ширших соціальних політик, наголошуючи на соціальній інклюзії та універсальному доступі до житла. У Швеції муніципальні житлові компанії надають «allmännyttiga bostäder» (житло загального користування), яке доступне всім жителям для сприяння формуванню спільнот з різними рівнями доходу та запобіганню соціально-економічній сегрегації (Hyresgastforeningen, n.d.).

Переходячи до Північної Америки, визначення та цілі соціального житла помітно відрізняються. У Сполучених Штатах соціальне житло часто прирівнюється до державного житла, яке управляється федеральним урядом через Міністерство житлового будівництва та міського розвитку. Це житло, зазвичай, призначене для сімей з низьким доходом, літніх людей та осіб з інвалідністю. Основна мета полягає у забезпеченні безпечного, належного та доступного житла. Подібно, у Канаді соціальне житло надається головним чином провінціями та територіями за підтримки федерального уряду, з акцентом не тільки на економічній доступності, але й на якості житла та фізичній й соціальній доступності для вразливих груп населення (Taylor, 2017).

У Азії країни, такі як Сінгапур та Гонконг, представляють унікальні моделі соціального житла. Квартири Ради з житлового будівництва та розвитку Сінгапуру

надаються за пільговими тарифами, з урахуванням різних критеріїв, включаючи сімейний стан, склад сім'ї та рівень доходу. Ця політика спрямована не тільки на забезпечення доступного житла, але й на зміцнення громадських зв'язків та національної лояльності. Гонконг, з іншого боку, має одну з найбільших у світі програм соціального житлового будівництва, де близько 30% населення живе у житлових комплексах, що надаються державою. Основна мета тут полягає у забезпеченні житлової безпеки на тлі надзвичайно високих цін на нерухомість і обмеженості земельних ресурсів (Ernst & Young Global Limited, 2022).

Латинська Америка показує інший набір викликів та рішень. Наприклад, у Бразилії програма «Minha Casa Minha Vida» («Мій дім, моє життя») представляє зусилля уряду зі зменшення житлового дефіциту шляхом надання фінансових субсидій сім'ям з низькими доходами для придбання власного житла (Loureiro, Macário & Guerra, 2013).

В Африці ж країни, такі як ПАР, мають політику житлового будівництва після апартеїду, яка включає забезпечення соціального житла як засобу виправлення історичних несправедливостей та нерівностей. Роль уряду полягає в полегшенні доступу до гідного житла через субсидії та підтримку інститутів житлового фінансування (Amoah, 2023).

На глобальному рівні основні цілі політики розвитку соціального житла можна підсумувати як забезпечення доступного житла, зниження бездомності, сприяння соціальній інклюзії та стабілізація житлових ринків. Незважаючи на різноманітність у підході та способі реалізації, основна ідея залишається незмінною: забезпечити, щоб всі люди, незалежно від доходу, віку, статі, етнічної приналежності та раси, мали доступ до безпечного і стабільного житла, що визнається основним правом людини.

1.4. Методологічні підходи, методи збору та аналізу даних

Методологічна частина дослідження покликана забезпечити чіткий і системний підхід до вивчення передового досвіду розвитку соціального житла в контексті повоєнної відбудови України.

Структура дослідження. Структура цього дослідження спланована таким чином, щоб забезпечити логічний перехід від теоретичних основ до практичних застосувань. Дослідження поділено на кілька ключових розділів, кожен з яких стосується різних аспектів досліджуваного питання. *Перший розділ* охоплює теоретичні та методологічні основи дослідження, включаючи роль житлового будівництва у повоєнній відбудові, інституційне значення соціального житла, міжнародний контекст та методи збору й аналізу даних. *Другий розділ* зосереджений на аналізі передового європейського досвіду розвитку соціального житла в Європі, зокрема в Нідерландах, Австрії та Данії. *Третій розділ* містить критичний контекстуальний аналіз, що розглядає правові рамки функціонування сектору соціального житла в Україні, аналіз поточного стану, виклики та стратегії розвитку в умовах війни, а також адаптацію міжнародного досвіду розвитку сектору до українських реалій. Нарешті *четвертий розділ* забезпечує поглиблене розуміння конкретних ініціатив з розвитку соціального житла в українських містах, зосереджуючись на кейсі міста Кривий Ріг. В цьому розділі аналізуються загальні характеристики та особливості розвитку соціального житлового фонду, основні потреби користувачів соціального житла, а також зазначаються політичні рекомендації щодо його розвитку.

Методологічні підходи. В рамках даного дослідження використаний змішаний підхід, що поєднує якісні та кількісні методи, щоб забезпечити комплексне розуміння розвитку соціального житла в Україні.

Якісний компонент передбачав вивчення відповідних програмних документів, законодавчої бази, попередніх досліджень та найкращих практик розвитку сектору соціального житла в країнах Європи для розуміння правової та інституційної бази,

що регулює соціальне житло в Україні та світі, а також вивчення досвіду його планування й розвитку. Крім того, задля дослідження ключового кейсу було проведено напівструктуровані експертні інтерв'ю з представниками міської влади, департаменту соціального захисту населення та благодійної організації. Ці інтерв'ю мали на меті зібрати детальну інформацію про теперешній стан розвитку сектору соціального житла Кривого Рогу, а також успіхи та проблеми реалізації ініціатив.

Кількісний компонент включав проведення опитувань серед користувачів соціального житла Кривого Рогу для збору даних про їхні житлові умови, рівень задоволеності та сприйняття впливу соціального житла на якість їхнього життя. Також проаналізовано статистичні дані щодо наявності, розподілу та заповнюваності соціального житла в Україні для виявлення тенденцій та закономірностей.

Вибір та аналіз ключового кейса. Ключовим кейсом, обраним для цього дослідження, є місто Кривий Ріг. По-перше, його соціально-економічний контекст забезпечує багате підґрунтя для вивчення реалізації ініціатив у сфері соціального житла. По-друге, місто знаходиться в безпосередній близькості до регіонів, де ведуться активні бойові дії, що робить його важливим об'єктом для вивчення впливу війни на міську інфраструктуру та житлові потреби. Приплив внутрішньо переміщених осіб до Кривого Рогу є значним, тисячі з них шукають притулку і створюють підвищений попит на житло та соціальні послуги міста. За останніми даними, Кривий Ріг прийняв понад 67,7 тис. внутрішньо переміщених осіб, що створює нагальну потребу в ефективних рішеннях щодо соціального житла (Висоцька, 2024). Тож, зосереджуючи увагу на Кривому Розі, це дослідження має на меті надати детальне розуміння викликів та стратегій розвитку соціального житла у повоєнному контексті, пропонуючи цінні уроки, які можуть бути застосовані та до інших українських міст, що стикаються з подібними умовами розвитку.

Методи збору та аналізу даних. Методичну базу дослідження складають як загальнонаукові, так і конкретнаукові методи.

В роботі використані наступні **загальнонаукові методи**:

Аналіз і синтез. Ці методи дозволяють розділити об'єкт на складові частини (аналіз) і об'єднати їх в єдине ціле (синтез), щоб зрозуміти його структуру та функціонування. В цьому дослідженні аналіз і синтез використовувались для вивчення теоретичних основ соціального житла та практичних аспектів його впровадження в різних країнах, а також для об'єднання отриманих даних в єдину концептуальну модель.

Індукція і дедукція. Це методи логічного мислення, які використовуються для формування висновків та обґрунтування дослідницьких гіпотез. Індукція веде наукову абстракцію від часткового і конкретного до загального, дозволяючи формулювати загальні висновки на основі окремих фактів, тоді як дедукція дає можливість поширити загальні закономірності на конкретні явища. У цьому дослідженні індуктивний метод використовувався для формулювання загальних висновків на основі окремих випадків впровадження соціального житла, а дедуктивний - для застосування загальних принципів до конкретних ситуацій в Україні.

Класифікація і систематизація. Ці методи допомагають впорядкувати інформацію та структурувати дані. Вони використовувались для упорядкування та систематизації даних про соціальне житло в Кривому Розі, загалом в Україні та інших країнах, що були обрані для детального дослідження практик розвитку соціального житлового забезпечення (Топчієв, 2005).

До **конкретнонаукових методів** та підходів слід віднести:

Напівструктуровані інтерв'ю. Це метод якісного збору даних, що дозволяє отримати глибоке розуміння суб'єктивних переживань та думок респондентів через гнучкі питання (Kvale & Brinkmann, 1996). В цьому дослідженні напівструктуровані інтерв'ю проводились з ключовими стейкхолдерами у сфері соціального житлового забезпечення. Експерт 1 - це спеціаліст департаменту соціальної політики виконкому Криворізької міської ради (додаток Б). Експерт 2 - заступник Голови виконкому

Довгинцівської районної в місті ради (додаток В). Експерт 3 - директор Центру підтримки ВПО «24» (додаток Г).

Опитування. Це метод кількісного збору даних, що передбачає анкетування вибірки респондентів для збору стандартизованої інформації (Fowler, 2014). Опитування проводилось серед мешканців соціального житла в Кривому Розі для збору даних про їх житлові умови, рівень задоволеності та вплив соціального житла на їхнє життя.

Аналіз документів. Аналіз документів є якісним методом дослідження, що передбачає систематичний перегляд і інтерпретацію документів для розуміння їх змісту та контексту (Bowen, 2009). В дослідженні аналіз документів використовувався для вивчення політичних документів, законодавчих текстів та попередніх досліджень, пов'язаних з соціальним житлом в Україні та світі.

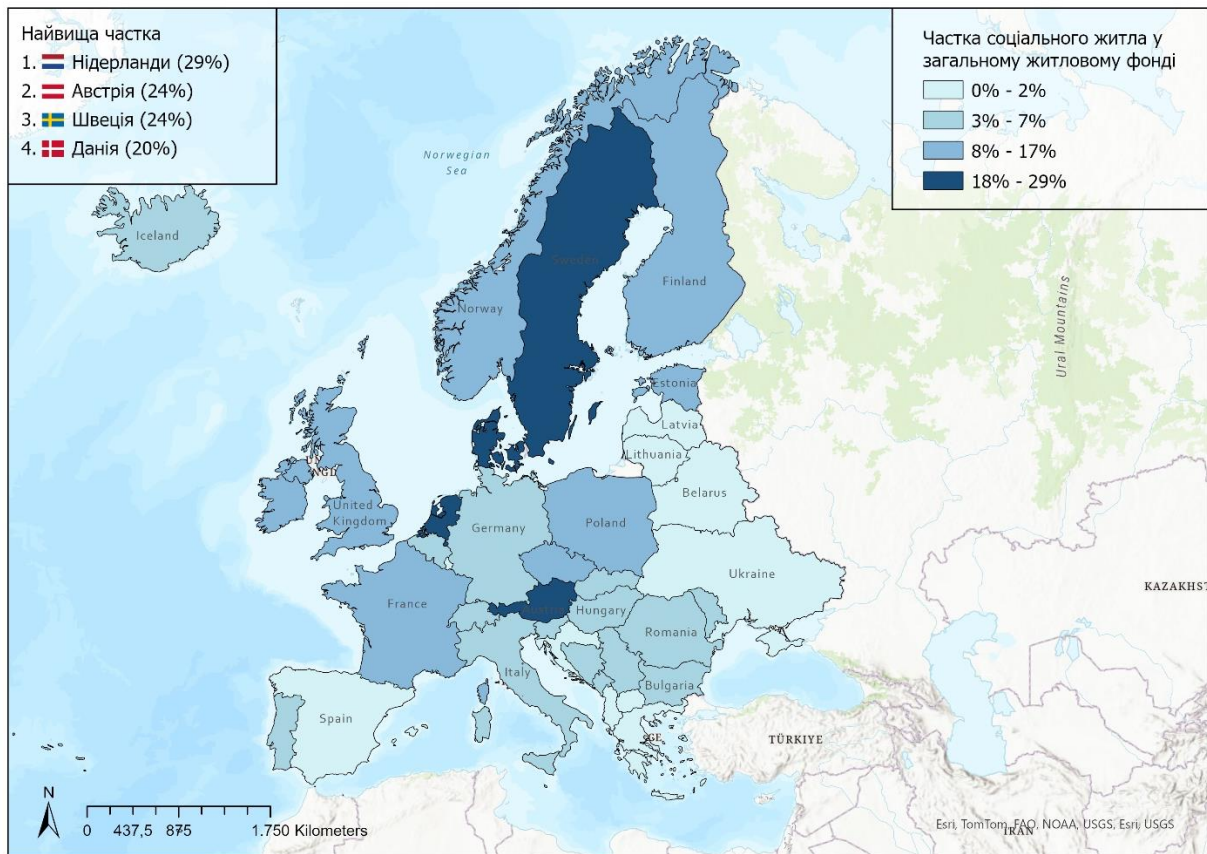
Статистичний аналіз. Цей метод передбачає застосування статистичних технік для аналізу кількісних даних з метою виявлення закономірностей, відносин та тенденцій (Field, 2013). Статистичний аналіз даних проводився на основі даних про наявність, розподіл та рівень зайнятості соціального житла в Кривому Розі.

Розділ 2. АНАЛІЗ ПЕРЕДОВОГО ЄВРОПЕЙСЬКОГО ДОСВІДУ

2.1. Загальна характеристика та тенденції

В умовах міського різноманіття європейських країн соціальне житло відіграє ключову роль у соціальному захисті населення та забезпеченні доступних житлових опцій. Житлові будівлі становлять значну частину забудованої території Європи, приблизно 76% будівельного фонду призначено для житла. З них близько 9% належать або управляються організаціями соціального житла (Sacranie & Çetin, 2022). Організації соціального житла все частіше стають ключовими гравцями в цій сфері, особливо в контекстах, де державне втручання зменшилося. Ці організації, які відрізняються за розміром і функціями в різних країнах Європи, часто діють у складній взаємодії ринкових сил та соціальних цілей. Їхня роль у забезпеченні житла відображає спектр від моделей, заснованих на добробуті, до ринково орієнтованих підходів, сформованих національними політиками та переважаючими економічними доктринами (Taylor, 2017).

Карта, що відображає частку соціального житла у загальному житловому фонді країн Європи, виокремлює розбіжності в забезпеченні соціальним житлом в різних країнах (рис. 2.1). Країни, такі як Нідерланди, Австрія, Швеція та Данія, демонструють значний розмір соціального житлового сектору, що підтверджує розвинуті політичні стратегії, спрямовані на підвищення рівня життєвого добробуту. Навпаки, відсутність формальної системи соціального житла в країнах, таких як Греція, підкреслює розбіжності у політичних рішеннях на європейській частині континенту. Це демонструє, як економічні обставини, історичний розвиток та політичні пріоритети формують унікальні національні стратегії в сфері житлового забезпечення, що впливає на загальну картину соціального житла в Європі. Отже, карта не тільки демонструє розподіл соціального житла, але й ілюструє різні зобов'язання щодо житла як соціального пріоритету.



**Рис. 2.1. Частка соціального житла
у загальному житловому фонді країн Європи
(розроблено автором)**

Динаміка розвитку соціального житла останніх років. Лоран Гек'єр, Голова Обсерваторії з питань житла в Європі, стверджує наступне: «Восени 2020 року, коли Європа все ще перебувала в розпалі пандемії COVID 19, некомерційні постачальники житла, члени Housing Europe, оголосили про свої амбіції — відремонтувати 4 мільйони будинків до 2030 року. Наступні два роки були відзначені багатьма несподіваними кризами та змінами: вторгнення в Україну спричинило надзвичайний набір обставин по всій Європі – кризу біженців та енергетичну кризу, а також наслідки боротьби з впливом пандемії, що загострило давні проблеми з доступністю житла, що робить досягнення цієї амбіції ще більш складним

завданням. Як наслідок, поточний контекст не сприяє належному рівню доступного житлового будівництва» (Housing Europe Observatory, 2023, p.5).

Отже, в останні роки зі змінами та складнощами стикнулися практично всі країни Європи. Загалом криза поглибила наявні проблеми у житловій сфері, подекуди стимулюючи впровадження нових політичних інструментів. Для розуміння динаміки та перспектив розвитку соціального житла в Європі важливо проаналізувати головні тенденції та закономірності розвитку сектору соціального житла.

По-перше, останні хвилі міграції, зокрема міграційна криза, що виникла внаслідок вторгнення російських військ в Україну, *спричинили збільшення попиту на соціальне житло* в багатьох країнах Європи, що загострило давні проблеми з доступністю житла (Housing Europe Observatory, 2023).

По-друге, *незадовільний стан соціального орендного житла* залишається актуальною проблемою практично в усіх країнах. Деякі країни, як Данія та Італія, виявляють тенденцію до того, що домогосподарства з середнім рівнем доходу віддають перевагу оренді, оскільки вони можуть собі це дозволити. Це характерно не лише для країн з політикою, спрямованою на малозабезпечені та вразливі домогосподарства, як Велика Британія, але й для тих що керуються масовою (універсальною) політикою соціального забезпечення, як, наприклад, Швеція (Poggio & Whitehead, 2017).

По-третє, все більша увага приділяється *пошуку компромісу між забезпеченням різноманітності соціального житла та збереженням соціального складу в мікрорайонах*. Чим більш цілеспрямованим є розподіл соціального житла, тим складніше підтримувати рівновагу у соціальній структурі мікрорайонів та уникнути формування гетто.

По-четверте, актуальним стає *поєднання соціального житла з приватним ринком оренди*. Наприклад, домогосподарства, що мають у власності порожні будинки, активно беруть участь у подібних програмах. Це особливо популярно в

країнах півдня Європи, зокрема в Іспанії, Італії та Португалії (Czischke & Van Bortel, 2023).

По- п'яте, *відбуваються зміни у володінні житлом*. Хоча надання права власності на соціальне житло залишається популярним, проте приватна оренда стає все більш частішою, особливо в країнах, таких як Бельгія, Норвегія та Південна Європа. Такі зміни відображаються на рівні власності на житло, який падає в багатьох країнах.

По-шосте, *підвищується роль місцевого управління* в розвитку сектору соціального житла. Місцева влада зазвичай відповідальна за задоволення потреб у житлі та грає важливу роль у забезпеченні соціальної та політичної стійкості в умовах локального контексту. Водночас, місцева влада може виступати й перешкодою для розвитку соціального житла та справедливого розподілу ресурсів (Czischke, Carriou, & Lang, 2020).

2.2. Кращі практики розвитку соціального житла у Європі

2.2.1. Роль кращих практик: ефективність й універсальність

Термін "найкращі практики" використовується в різних дисциплінах для позначення підходів та методів, які надійно призводять до бажаних результатів. Ці підходи вважаються найкращими, оскільки вони досягають кращих результатів, ніж інші підходи, і використовуються як еталон. Найкращі практики також передбачають певний рівень стандартизації, коли певні процеси та методи використовуються на основі широкої згоди або емпіричних доказів ефективності. Ці практики зазвичай активно оновлюються та удосконалюються на основі нових знахідок та експертних думок.

Застосування кращих практик у розвитку соціального житла є поширеним через їх здатність забезпечувати високу ефективність та універсальність. Кращі практики засновані на перевірених методологіях і дослідженнях, а значить дозволяють створювати нові житлові проекти або модернізувати вже існуючий

житловий фонд таким чином, щоб максимально оптимізувати використання ресурсів. Це включає в себе не лише економічну ефективність, але й енергоефективність, соціальну придатність, та адаптивність. Більше того, універсальність найкращих практик полягає у їх здатності бути використаними у різних контекстах та географічних умовах, що дозволяє їх застосування у глобальному масштабі. Таким чином, застосування найкращих практик у розвитку соціального житла дозволяє створити такі житлові умови, які є придатними і комфортними для широкого спектру соціальних груп, при цьому враховуючи глобальні екологічні, соціальні та економічні цілі.

Країни, такі як Нідерланди, Австрія та Данія, пропонують унікальні перспективи щодо впровадження найкращих практик у соціальному житлі. Нідерланди відомі своїми інноваційними підходами до фінансування розвитку сектору соціального житла, сучасною архітектурою та якісним міським дизайном. Модель Австрії є унікальною завдяки сильній державній підтримці всіх соціальних груп та суворому механізму забезпечення якості соціального житла. В Данії акцент робиться на стійкості та резидентній демократії, а також на активній соціально-житловій роботі з населенням. Далі аналіз історії та ключових уроків розвитку сектору соціального житла для кожної з вищеперелічених країн розглядатиметься окремо.

2.2.2. Досвід Нідерландів: автономія і стійкість

Соціальне житло в Нідерландах являє собою унікальний архетип у глобальному контексті житлових політик. Ця система, яка становить приблизно 29% загального житлового фонду країни (рис. 2.2), базується на міцній, децентралізованій мережі некомерційних житлових асоціацій, які функціонують без прямих урядових субсидій (Planning Report, 2023). Нідерландська модель виділяється своєю автономією, фінансовою стійкістю та активною участю громади, слугуючи зразком для сталого міського розвитку та соціальної справедливості. Історія цієї системи бере

свій початок у кінці XIX століття, коли соціально активні громадяни заснували перші житлові асоціації для покращення житлових умов робітничого класу. Формалізація цих ініціатив прийшла з Житловим актом 1901 року, який сприяв перетворенню житлових асоціацій у повністю неприбуткові організації з доступом до урядових позик для фінансування їхніх будівельних проектів. Цей законодавчий каркас каталізував розповсюдження житлових асоціацій та значно розширив їхню діяльність (Van Deursen, 2023).

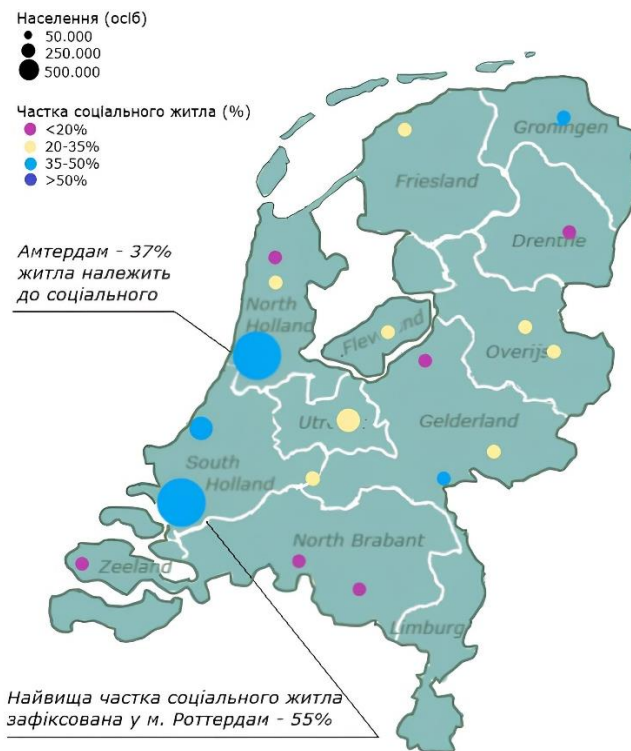


Рис. 2.2. Частка соціального житла

в загальному житловому фонді міст Нідерландів

(розроблено автором на основі Centraal Bureau voor de Statistiek, 2023)

Модель соціального житла Нідерландів пропонує кілька найкращих практик, які можуть бути корисними для інших країн, що прагнуть реформувати або покращити свої житлові системи.

Один з ключових уроків - це важливість підтримання балансу між незалежністю і регулюванням. Хоча нідерландські житлові асоціації діють

незалежно від уряду, вони все ще підпорядковані строгим регуляціям, які забезпечують, що їхні операції відповідають національним цілям розвитку сектору соціального житла (Government of the Netherlands, n.d.). Загалом, управління соціальним житлом в Нідерландах характеризується колаборативною моделлю, що включає житлові асоціації, місцеві уряди, орендарів та інші зацікавлені сторони. Цей багатосторонній підхід забезпечує прозорість, підзвітність і тісну відповідність житлових політик та практик місцевим потребам. Асоціації зобов'язані укладати угоди про співпрацю з муніципалітетами та звітувати про якість та кількість наданого житла. Це демонструє адаптований підхід до управління соціальним житлом, який відповідає специфічним потребам конкретного муніципалітету.

Другий урок - інтеграція соціального житла в комплексні стратегії розвитку міст та залучення громади. Варто зазначити, що нідерландське соціальне житло не лише забезпечує прихисток, а й виступає фасилітатором розвитку громади. Житлові асоціації в Нідерландах активно включаються у розвиток спільнот та інновацій, беручи участь у численних проєктах, які виходять за рамки забезпечення житлом, задовольняючи широкий спектр соціальних потреб та підвищуючи якість життя містян (Calon, 2016; Van Deursen, 2023). Одним з визначальних напрямків впровадження інновацій в галузі соціального житла є акцент на створенні стійких енергоефективних житлових просторів. Численні житлові асоціації в Нідерландах прийняли амбітні зобов'язання щодо досягнення енергетичної нейтральності їхнього житлового фонду до 2050 року. Наприклад, проєкт "Stroomversnelling" є зразком реновації існуючого соціального житла до стану нульового енергоспоживання за рахунок встановлення сонячних панелей, застосування вискоєфективної теплоізоляції та інших екологічно чистих технологій (Ruhkhism, 2024). Крім того, нідерландські житлові асоціації вже тривалий час активно застосовують партисипативний підхід до планування та управління розвитком соціального житла. Вони залучають орендарів та місцеві громади, організують консультації з зацікавленими сторонами для визначення місцевих потреб та обмірковують наявні

можливості. Таке залучення забезпечує, що рішення, прийняті житловими асоціаціями, відповідають конкретним вимогам та прагненням громад, які вони обслуговують (Hoekstra, 2013).

Третій урок - важливість фінансової стійкості у соціальному житті. Житлові асоціації в Нідерландах користуються унікальною структурою, яка дозволяє їм функціонувати без прямих урядових субсидій. Основою їхньої фінансової незалежності є механізм обертового фонду, в рамках якого доходи, отримані від оренди та продажу майна, реінвестуються в підтримку та розширення житлового фонду. Підтримку цієї моделі забезпечує Гарантійний фонд будівництва соціального житла, який гарантує позики, взяті житловими асоціаціями. Це дозволяє асоціаціям забезпечувати фінансування під значно нижчі, порівняно з ринковими, процентні ставки (Planning Report, 2023). Також унікальною особливістю нідерландської системи є модель динамічного ціноутворення, де орендна плата пропорційна рівню доходу. Яскравим прикладом цього є компанія Wooncompagnie у Північній Голландії, яка запровадила ковзаючу шкалу орендної плати на основі доходу орендаря з додатковими субсидіями, щоб гарантувати, що кожен мешканець буде мати стабільне житло і відчуватиме себе захищеним (Van den Bosch, 2023).

Четвертий урок – якісний міський дизайн та інклюзивність. Нідерландська модель соціального житла відома своїм інклюзивним дизайном. Доступність розглядається нідерландськими планувальниками як фундаментальний принцип проектування житла та організації міських просторів. Окрім фізичної доступності важлива увага приділяється доступності соціальній, економічній та просторовій. Зокрема, просторове планування в Нідерландах наголошує на важливості інтеграції соціального житла в міську тканину, уникаючи розвитку ізольованого соціального житла, що неодмінно призводить до формування гетто. Саме тому міські планувальники віддають перевагу змішаній забудові, яка включає різні типи житла, що дозволяє мешканцям з різними рівнями доходів жити поруч одне з одним, стимулюючи соціальну інтеракцію і зміцнення спільноти й запобігаючи соціальній

сегрегації, джентрифікації та іншим негативним тенденціям соціального розвитку, які можуть виникнути у однотипних районах (City of Amsterdam, 2022).

І п'ятий урок від Нідерландів – це формування обличчя міста через архітектуру та міське планування. Соціальне житло в Нідерландах вирізняється не лише своєю функціональністю, але й естетичною привабливістю, що є наслідком внеску відомих архітекторів, інженерів та міських планувальників країни. Завдяки їх інноваційному підходу до дизайну, проекти соціального житла в Нідерландах часто виступають як втілення архітектурної досконалості та продуманості урбаністичного дизайну. Яскравими прикладами є як і нові проекти соціального житлового будівництва (наприклад, "Groene Mient" в Гаазі, "De Hoogte" в Гронінгені), так і об'єкти соціального житла початку 20го століття (наприклад, Het Schip Spaarndammerbuurt в Амстердамі), що підкреслюють унікальне нідерландське бачення соціального житла.

Отже, ці практики демонструють, що добре регульований, орієнтований на громаду і фінансово незалежний сектор соціального житла може ефективно вирішувати проблеми житлового дефіциту, одночасно підтримуючи ширші соціальні та екологічні цілі.

2.2.3. Досвід Австрії: універсальність та висока якість

Розвиток соціального житла в Австрії розпочався зі створенням Житлового благодійного фонду у 1910 році. На момент початку Першої світової війни існувало 184 некомерційні асоціації соціального житла, проте серйозні скорочення фінансування перешкоджали значному розвитку, а німецька окупація додатково зруйнувала вже існуючі кооперативи, що призвело до значного зменшення їхньої кількості та автономії. Після Другої світової війни Австрія зіткнулася з критичною нестачею житла, оцінюваною приблизно в 200 000 домівок. З цього часу почалася фаза активної розбудови соціального житла, розширення державних субсидій та

встановлення нових правових рамок власності на житло, що сприяло будівництву 235 000 нових будинків станом на початок 1970-х років.

Період 1970-1980 років характеризувався будівельним бумом, під час якого некомерційні будівельні асоціації збудували понад 300 000 нових одиниць соціального житла. Це, своєю чергою, допомогло стабілізувати орендну плату за допомогою регульованих цін та істотно модернізували житловий фонд. Незважаючи, що період з 1990-х і дотепер відзначився збільшенням попиту на житло через імміграцію та регіональні конфлікти, обмеження фінансування, зростання вартості землі та збільшення витрат на будівництво дещо сповільнили темпи розвитку субсидованого житла. При цьому, варто зазначити, що протягом всіх етапів розвитку сектору соціального житла в Австрії некомерційні будівельні асоціації відіграли центральну роль у реалізації масштабних стратегій. Наведена нижче карта (рис. 2.3) є свідченням масштабів і поширення соціального житла у містах різних регіонів Австрії. Вона демонструє його частку у загальному житловому фонді міст, що, своєю чергою, відображає глибину зобов'язань Австрії створювати інклюзивні та доступні житлові простори для своїх громадян.

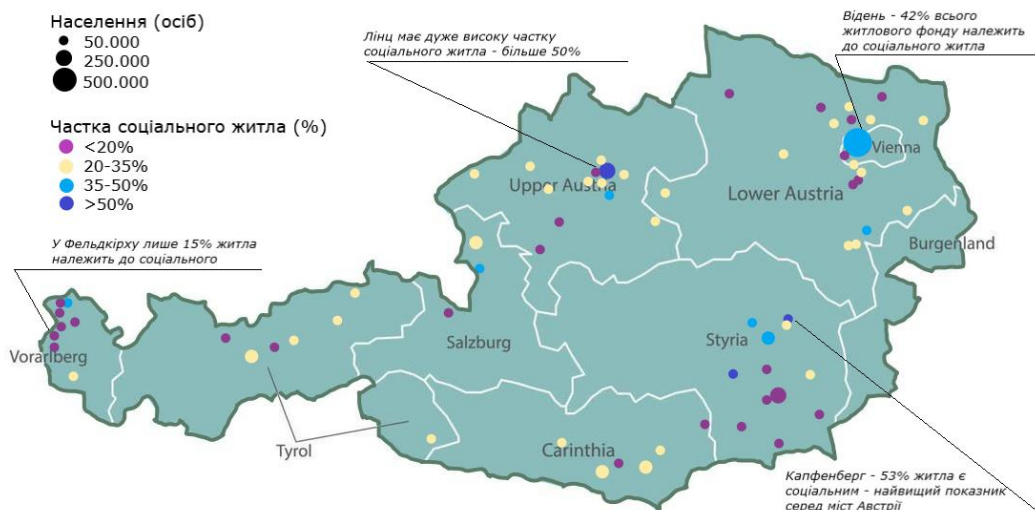


Рис. 2.3. Частка соціального житла в загальному житловому фонді міст Австрії
(розроблено автором на основі Statistik Austria, 2023)

Як зазначає міський радник з питань житла, житлового будівництва та міської реконструкції Майкл Людвіг: «Іншим ключовим моментом житлової політики Австрії є те, що питання житла не вирішується виключно по відношенню до груп суспільства з найнижчими доходами. Адекватне та доступне житло є проблемою для широких верств населення, тому соціальне житло також орієнтоване саме на середній клас. З цієї причини обмеження доходу встановлено таким чином, що близько 75% австрійських домогосподарств потенційно мають доступ до субсидованого житла. Незважаючи на те, що цей аспект неодноразово ставиться під сумнів іншими політичними силами, також очевидно, що соціальне житло – якщо це не просто житло, а й інструмент сприяння соціальній інтеграції, тому соціальне житло має відображати міське суспільство в його повноті» (BDB, 2017, р. 4).

Отже, ключовий урок від Австрії – це належний доступ соціального житла для всіх соціальних груп. Австрійська система соціального житла демонструє значущість широкої соціальної доступності, пропонуючи можливості проживання у соціальному житлі для мешканців, що мають різний рівень доходів, вік, сімейний стан, стан здоров'я, умови проживання та особисті обставини. Так, наприклад, серед основних критеріїв відбору важливе місце займає розмір доходу домогосподарства, який має не перевищувати максимальний ліміт доходу (що наприклад складає 4114 євро на домогосподарство, що складається з 1 особи). Також важливим критерієм є відсутність певних житлових потреб (наприклад, переповненість) чи необхідність відповідності житла стану здоров'я. Окрема увага приділяється молодим людям до 30 років, які ще не мали власного житла, а також особам, що потребують інтеграції доходів з партнером через недостатній простір у поточному житлі (Stadt Wien, 2024). Австрійська політика соціального житла також включає можливості для тих, хто вже є мешканцями муніципальних квартир, такі як зміна квартири у випадку зміни сімейних обставин або здоров'я, що дозволяє легко адаптувати житло до змін у розмірі та потребах домогосподарств (Republik Österreich, 2024). Таким чином формуються спільноти, що є гетерогенними за

різними ознаками, де зміцнюється соціальна згуртованість та зменшується стигматизація, що часто затрогує людей, які проживають в субсидованому житлі. Таким чином, ці зусилля підкреслюють зобов'язання Австрії до створення інклюзивних, доступних та інтегрованих міських спільнот.

Другий урок – це структурований підхід до розподілу житлових субсидій через суворий механізм забезпечення якості. Цим процесом керує «Консультативна рада з питань власності», до складу якої входять експерти з різних галузей, включаючи архітектуру, містобудування та соціальний захист населення. Ця рада оцінює житлові проекти, щоб переконатися, що вони дійсно відповідають високим стандартам доступності, архітектурної якості, екологічної стійкості та соціальної інтеграції (Mundt & Amann, 2018). Для проектів до 300 житлових одиниць рада проводить щомісячні перевірки, щоб рекомендувати для фінансування ті, які ефективно збалансовують ці якості. У разі масштабних проектів консультативна рада контролює конкурентний процес, коли розробники подають свої проекти за фіксованими ціновими умовами, спрямованими на впровадження інновацій і забезпечення доступності. Ці конкурси зосереджені на різних тематиках, наприклад, таких як «життя поколінь» або «міжкультурне життя», сприяючи розробці унікальних рішень для різноманітних потреб громади (Paidakaki & Lang, 2021). Цей суворий, конкурентоспроможний підхід не тільки забезпечує якість і стійкість житлових проектів, але й заохочує архітектурні інновації та соціальну інклюзивність.

Останній урок – це пошук балансу між житловими потребами та благополуччям громади. В Австрії підхід до планування соціального житла зосереджується на покращенні якості життя мешканців шляхом включення основних зручностей безпосередньо в житлові масиви. Вони, як правило, обладнані центрами догляду за дітьми (центрами розвитку, дитсадками, школами тощо), роздрібними магазинами та іншими повсякденними зручностями (Eigner, Matis & Resch, 2017). Місця для відпочинку, такі як громадські сади, спортивні споруди та зали для проведення заходів, також є невід'ємною частиною цих житлових проектів. Вони не

лише надають можливості для відпочинку, а й служать центрами соціальної взаємодії, сприяючи почуттю спільності серед мешканців. Ці зручності продумано розроблені, щоб бути легкодоступними, сприяючи активному громадському життю. Австрійський підхід до комплексного планування соціального житла виходить за межі простого житла, а втілює бачення сталого та інклюзивного міського життя, віддаючи пріоритет доступності та спільності, що сприяє комфортному й зручному середовищу сусідства (Gomez, 2024). Окрім цього, австрійські планувальники використовують цю модель для створення самоокупних районів, де мешканці можуть знайти майже все необхідне за декілька хвилин ходьби від своїх домівок. Цей підхід не лише покращує загальну привабливість території, але й сприяє підвищенню якості життя мешканців міст, зменшуючи час в дорозі до відповідних зручностей, створення відчуття проживання у громадському центрі та наявності широкого спектру можливостей.

2.2.4. Досвід Данії: інтегрований підхід та резидентна демократія

Соціальне житло в Данії з'явилося на початку 1900-х років як відповідь на швидку урбанізацію та, як наслідок, дефіцит житла в містах. Спочатку ці зусилля очолили приватні благодійні організації, які мали на меті полегшити бідні умови життя робітничого класу, проте згодом сектор соціального житла отримав значний урядовий імпульс у 1930-х роках. Закон про житло 1938 року, який запровадив державні субсидії для будівництва соціального житла, зробив його ключовим елементом національної політики соціального забезпечення. У цей період було споруджено багато нових проектів соціального житла, які були розроблені не просто як житлові рішення — вони включали зони загального користування, зелені зони та мали сприяти соціальній згуртованості (Vjerre, 2022). У період з 1960-х до 1980-х років, основна увага була зосереджена на включенні сучасних зручностей та архітектурних інновацій, що дозволило соціальному житлу відповідати зростаючим вимогам комфорту та естетики. Роль мешканців у процесах управління розвитку

соціального житла також зросла, надаючи їм більше контролю над своїм житловим середовищем. На зламі століть фокус змістився на модернізацію існуючого житлового фонду з урахуванням нових викликів, таких як екологічна стійкість та інтеграція різних соціальних груп населення у міське життя. Уряд Данії запровадив політику реконструкції старих будівель, щоб вони відповідали сучасним стандартам енергоефективності та гарантували, що соціальне житло й надалі залишатиметься життєздатним варіантом для всіх верств населення (Damm & Hassani, 2022). Отже, наведена нижче карта (рис. 2.4), ілюструє розповсюдженість соціального житла у міських районах Данії. Вона відображає його частку в загальному обсязі житлового фонду й підкреслює важливість датських зусиль у створенні доступного житла для громадян.

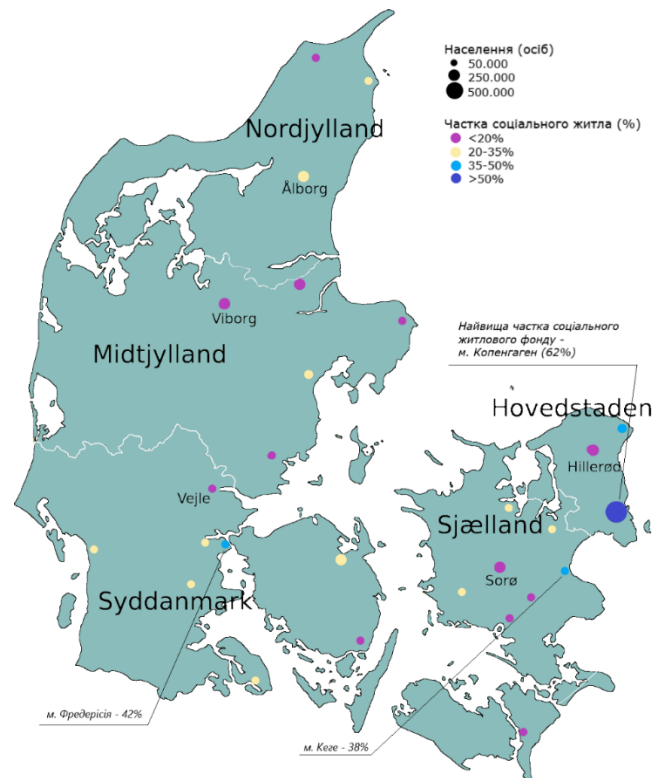


Рис. 2.4. Частка соціального житла в загальному житловому фонді міст Данії

(розроблено автором на основі BL – Danmarks Almene Boliger, 2023)

Ключовий урок - це покращення загального благополуччя населення через інтегрований підхід до планування соціального житла. Підхід Данії до розробки

комплексних планів соціального житла є ефективною практикою використання житла як платформи для покращення загального соціально-економічного становища в громаді. Так, житлові асоціації, що співпрацюють з вразливими житловими районами, мають змогу подати заявку в Landsbyggefonden на гранти на реалізацію комплексних планів соціального житла, що зосереджуються на покращенні конкретних сфер, наприклад, діти та молодь, освіта та працевлаштування, охорона здоров'я тощо (Rogaczewska, Lønne & Sørensen, 2017). Така практика допомагає долати негативну соціальну спадщину, що є одним із найважливіших аспектів зменшення як соціальної, так і економічної нерівності й вразливості у суспільстві. Але, слід зазначити, що такий підхід впроваджується не лише у вразливих житлових районах, але й в усіх житлових районах Данії. Розробляючи комплексні рішення для вирішення місцевих соціальних проблем, житлово-соціальна робота запобігає опиненню людей на узбіччі суспільства, що попереджає втрату людських ресурсів і соціально-економічні витрати, які випливають з цього (Olesen, 2023).

Ще один урок — це впровадження резидентної демократії у секторі соціального житла. Датська модель резидентної демократії глибоко вкорінена у філософії планування за участю, дозволяючи мешканцям не лише голосувати, а й фактично приймати рішення у своїх житлових громадах. Резидентна демократія є потужним інструментом громадянської участі та соціальної інтеграції, головний принцип якої — мешканці повинні мати більшість у процесах прийняття рішень на всіх рівнях — від місцевих житлових комітетів до національних рад (Rogaczewska, Lønne & Sørensen, 2017). Це гарантує, що потреби та вподобання мешканців будуть суцільно враховані, а думки й позиції безпосередньо впливатимуть на політику та управління їхніми громадами. Така модель планування розвитку соціального житла сприяє розвитку почуття власності та відповідальності серед мешканців. Крім того, резидентна демократія виходить за межі простого управління, адже супутньо вона каталізує живу культуру волонтерства та взаємодопомоги в громаді (Kristjansen, 2022).

Розділ 3. КРИТИЧНИЙ КОНТЕКСТУАЛЬНИЙ АНАЛІЗ

3.1. Правові рамки функціонування сектору соціального житла в Україні

Законодавча база, що регулює питання соціального житла, є найважливішим елементом забезпечення реалізації конституційного права на житло. Цей комплекс законів та відповідних законодавчих актів, спрямований на сприяння забезпеченню житлом усіх громадян, особливо тих, хто потребує соціальної допомоги. Вимагаючи обов'язкової участі державних і місцевих органів влади, ці закони спрямовані не лише на надання прямої житлової допомоги, а й на створення умов, які дозволяють громадянам будувати, купувати чи орендувати житло за доступною ціною. Ефективність цієї структури є життєво важливою для сприяння соціальній справедливості та стабільності, оскільки вона відповідає фундаментальній потребі людини в належному житлі та сприяє загальному соціально-економічному розвитку країни.

Перш за все, законодавство у сфері житла базується на положеннях **Конституції України**. Стаття 47 Конституції України гарантує, що всі громадяни мають право на доступ до житла. Відповідно до цього, держава сприяє створенню умов, які дозволяють кожному громадянину побудувати, придбати або орендувати житло. Для осіб, що знаходяться в соціальній потребі, житло забезпечується державою або місцевим самоврядуванням безплатно чи за ціною, що є доступною, згідно із законодавством (Конституція України, 1996).

Житловий кодекс України є фундаментальним документом, який визначає правові засади регулювання житлових відносин в Україні. В рамках Кодексу визначено, що до житлового фонду відносяться житлові будівлі та приміщення, що знаходяться у власності держави, колективних сільськогосподарських підприємств, кооперативів, організацій та приватних осіб, включаючи ті, що призначені для задоволення потреб соціально незахищених категорій населення. Держава, своєю чергою, встановлює процедуру реєстрації громадян, які мають потребу в покращенні

житлових умов, та стандарти витрат на утримання й ремонт державного житлового фонду, а також регулює розміри пільг для оплати житлово-комунальних послуг (Житловий Кодекс України, 1983).

Стаття 31 встановлює законодавчу базу для забезпечення громадян житлом з державного або комунального фондів у цілях покращення їхніх житлових умов, зазвичай шляхом надання окремої квартири на сім'ю, засновуючись на віці та інших критеріях, визначених статтями 32-34, які регулюють вік, умови проживання, стан здоров'я та інші параметри для отримання житла громадянами. Згідно з зазначеними положеннями, особи, які мають потребу у покращенні своїх житлових умов, можуть належати до будь-яких соціальних груп. Такі особи мають бути внесеними до офіційних державних реєстрів задля того, щоб мати можливість отримувати житло через державні програми соціального житлового забезпечення.

Стаття 45 визначає першочергове надання житла сім'ям воїнів, учасникам Революції Гідності, особам з хронічними захворюваннями, медичним працівникам, військовим та іншим категоріям громадян. Ця стаття встановлює пріоритетний порядок надання житла цим категоріям громадян на підставі їхнього соціального статусу та потреб. При цьому, відповідно до статті 46, одержати житло позачергово можуть ветерани Другої світової війни, сім'ї, що виховують трьох і більше дітей, особи з обмеженими можливостями, а також ті, хто втратив житло внаслідок надзвичайних подій чи інших непередбачуваних обставин.

Закон України "Про житловий фонд соціального призначення" визначає основні принципи, які керують державною політикою стосовно надання житла соціально незахищеним верствам населення та встановлює порядок забезпечення їх житлом. В законі роз'яснюються ключові терміни, пов'язані з соціальним житловим фондом. Зокрема Закон визначає соціальне житло як «житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на

підставі договору найму на певний строк» («Про житловий фонд соціального призначення», 2006).

Згідно зі статтею 2, органи місцевого самоврядування забезпечують надання соціального житла та визначають його вартість, яка містить в собі суму, що має сплачуватись користувачем житла та суму державної підтримки. При цьому, соціальне житло, яке може бути представлено квартирами, садибними будинками або жилими приміщеннями у гуртожитках, повинно бути належної якості та високої доступності для осіб з обмеженими фізичними можливостями, і не може використовуватися для комерційних цілей. Згідно з положеннями Закону, саме органи місцевого самоврядування відповідають за створення й фінансування соціального житла, забезпечують контроль за його використанням та належним обслуговуванням, а також визначають оплату за нього. Крім того, вони приймають рішення щодо ремонту й відновлення будинків, пристосовують житлові приміщення до потреб мешканців, ведуть облік громадян, що мають підстави на отримання соціального житла, та затверджують місцеві програми його розвитку.

Право на соціальне житло зі спеціальних державних фондів має надаватися на основі реєстру громадян, визначених як такі, що відповідають критеріям для отримання. Відповідно до положень статті 10, підставами для внесення до обліку вважається належність до наступних категорій: особи, що мають низький сукупний дохід, порівняно з офіційно встановленими межами; неповнолітні без батьківської опіки, що досягли 16-річного віку та мають повну дієздатність, а також внутрішньо переміщені особи, які залишилися без житла внаслідок збройної агресії Російської Федерації. Стаття 12 законодавчо закріплює пріоритет у наданні житла ветеранам, особам з інвалідністю внаслідок воєнних конфліктів, сім'ям загиблих ветеранів, постраждалим від Чорнобильської трагедії, а також іншим категоріям громадян, що визначені як варті першочергового отримання житла через свої заслуги або особливі обставини.

На підставі статей 16 та 18 **Закону України "Про місцеві державні адміністрації"**, визначається вплив цих установ на розвиток сектору соціального житла. Стаття 16 визначає обов'язки місцевих державних адміністрацій у контролі за збереженням житлового фонду та дотриманням умов договорів забудовниками, які здійснюють будівництво багатоквартирних будинків з коштів фізичних осіб. Зі свого боку, стаття 18 наділяє ці адміністрації повноваженнями в області бюджету та фінансів, дозволяючи їм фінансувати заходи в галузях соціального захисту, розвитку житлово-комунального господарства, благоустрою, охорони довкілля та громадської безпеки («Про місцеві державні адміністрації», 1999).

Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" визначає кілька важливих аспектів, які стосуються управління та розвитку сектору соціального житла через діяльність місцевих виконавчих органів. Стаття 30 наділяє виконавчі органи сільських, селищних та міських рад повноваженнями керувати об'єктами житлово-комунального господарства комунальної власності, забезпечувати їх належне утримання та експлуатацію, а також високий рівень послуг для населення. Ці органи відповідають за ведення обліку осіб, що мають потребу у поліпшенні житлових умов, і, відповідно до законодавства, здійснюють розподіл житла, що належить до комунальної власності. Вони також підтримують розширення житлового будівництва, надають допомогу громадянам у здобутті кредитів, у тому числі пільгових, та субсидій для будівництва або придбання житла, і сприяють обслуговуванню та ремонту квартир та будинків. Підпункт 20 статті 34 розширює ці повноваження, включаючи забезпечення житлом для тимчасового проживання осіб, які постраждали внаслідок збройної агресії проти України, та їхніх сімей, підкреслюючи роль місцевих органів у підтримці соціально вразливих категорій населення («Про місцеве самоврядування в Україні», 1997).

Враховуючи застарілість Житлового кодексу України та гостру потребу перегляду чинної законодавчої бази, Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України на початку квітня презентувало **проект нового закону**

"Про основні засади житлової політики" (Мінвідновлення, 2024). Проєкт визначає житлову політику на основі семи ключових принципів, включно з доступністю, недоторканністю права на житло, прозорістю управління, свободою вибору, справедливістю доступу, стратегічним плануванням та соціальною інтеграцією. В рамках цієї політики основні пріоритети полягають у попередженні бездомності, регулюванні та ефективному використанні житлових фондів, забезпеченні доступу до державної підтримки, прозорості орендних відносин та адаптації стандартів житла до сучасних умов. Житло, віднесене до житлових фондів, може використовуватись як соціальне, службове або тимчасове, і може бути передане у соціальну оренду. Законопроєкт передбачає, що доступ до різних житлових програм буде визначатися залежно від доходу та соціального статусу громадян, з особливою увагою до найбільш вразливих категорій населення. При цьому, проєкт Закону передбачає, що особи, чиє житло було зруйноване, знищене або пошкоджене в результаті терористичних актів, бойових дій, диверсій, а також через внутрішні чи міжнародні конфлікти, природні катастрофи або техногенні аварії, мають право на компенсацію вартості такого житла. Процеси та процедури відновлення порушених майнових прав власників зруйнованого або пошкодженого житла вказаного вище характеру будуть регулюватися спеціально розробленими законодавчими актами.

Таким чином, очікується, що подальший розвиток соціального житла і майбутні зміни у житловій політиці будуть ґрунтуватися на положеннях нового законопроєкту, тому, у зв'язку з запланованими змінами, важливо провести детальне порівняння чинного Житлового кодексу з новим проєктом Закону "Про основні засади житлової політики". Враховуючи критичне значення соціального житла, особливу увагу приділено таким аспектам, як правова основа, процес надання житла, підтримка держави, податкові стимули тощо (*табл. 3.1*).

**Таблиця 3.1. Порівняльний аналіз Житлового кодексу України та проєкту
Закону «Про основні засади житлової політики»**

Аспект	Житловий кодекс України	Проєкт Закону "Про основні засади житлової політики"
Правова основа	Широкі визначення, менше деталей щодо виконання	Надає детальні правила та стратегії для підтримки прав на житло та стандартів, включно з безпекою та доступністю
Процедура надання житла	Розподіл заснований на рішеннях місцевої виконавчої влади та громадських комісій	Встановлює системний підхід з регуляцією типових договорів оренди соціального житла Кабінетом Міністрів, забезпечуючи стандартизований підхід у регіонах
Механізми державної підтримки реалізації права на житло	Загальні згадки про державне та місцеве бюджетне фінансування житла без конкретики щодо механізмів оплати чи субсидій	Включає надання пільгових довгострокових кредитів, сплату частини вартості житла, надання житла в оренду, де орендна плата може бути субсидована, а платежі безпосередньо вносяться до оборотного фонду, який використовується виключно для будівництва та обслуговування соціального житла
Податкові пільги та стимули	Відсутні конкретні стимули, що прямо стосуються соціального житла	Забезпечує звільнення від оподаткування майна та доходів суб'єктів господарювання, які залучені до будівництва соціального житла, сприяючи приватним інвестиціям
Питання власності	Відсутність політики переходу від оренди до власності	Житло може бути надане у соціальну оренду з правом викупу, якщо це передбачено умовами проєкту, що забезпечує довгострокову стабільність і можливість володіти власним майном
Соціальні служби та підтримка	Обмежені згадки про зв'язок з соціальними службами	Прямо пов'язує надання житла з наданням послуг соціальними службами, забезпечуючи сильну підтримку для вразливих груп
Стійкість та енергоефективність	Обмежені згадки про стійкий та сталий розвиток	Акцентує на енергоефективності та стійкості у будівництві та обслуговуванні житла, узгоджуючи з екологічною політикою
Участь громади	Мінімальні положення щодо залучення громади	Заохочує активну участь громади у прийнятті рішень щодо житлової політики, підвищуючи прозорість та інклюзивність

Оцінюючи внесені в проєкт закону "Про основні засади житлової політики" зміни, можна відзначити значний крок уперед у реформуванні житлової сфери. Закон спрямований на підвищення доступності житла, його якості та інтеграції з сучасними стандартами сталого розвитку. Ці зміни можуть стати ключовими у розв'язанні довгострокових проблем житлового забезпечення в Україні, забезпечуючи не тільки покращення житлових умов, але й активізуючи участь громадськості у процесах управління житловими ресурсами.

3.2. Аналіз поточного стану та динаміки соціального житла

Динаміка розвитку сектору соціального житла в Україні. Еволюцію політики розвитку соціального житла в Україні можна простежити ще за радянських часів, коли житло було переважно державним і розподілялося урядом. Ця система була розроблена для того, щоб кожен громадянин мав доступ до житла, хоча часто ціною особистого вибору та якості житла. У радянський період держава контролювала всі аспекти будівництва та розміщення житла. Житло вважалося основним правом, гарантованим державою, і розподілялося відповідно до роботи людини та розміру сім'ї. Однак це часто призводило до довгих черг і тісних умов проживання, оскільки попит на житло часто перевищував пропозицію. Попри ці проблеми, система забезпечувала певну форму соціального забезпечення, надаючи доступ до житла навіть найменш стабільним у фінансовому плані громадянам (Карпова, 2012).

Однак перші роки незалежності характеризувалися економічною нестабільністю та значними політичними змінами, які безпосередньо вплинули на житловий сектор. Великі зміни в політиці відбулися з масовою приватизацією державного житла в 1990-х роках. Це було частиною ширшого руху до ринкової економіки та мало на меті передачу власності від держави приватним особам. Приватизація розглядалася як спосіб покращення умов життя та стимулювання ринку житла. Громадяни отримали можливість придбати свої квартири за умовними

цінами, що різко підвищило рівень приватної власності в Україні. До кінця 1990-х років значна частка житлового фонду була приватизована. Однак ця зміна також призвела до значного скорочення кількості одиниць, доступних для соціального житла, оскільки держава відмовилася від контролю над значною частиною своїх житлових ресурсів. Швидкий процес приватизації призвів до фрагментарної системи житлової політики та залишив багато вразливих груп без достатньої державної підтримки. Нові власники часто стикалися з незадовільним станом житла, без коштів на необхідний ремонт чи технічне обслуговування. Крім того, нова житлова політика не включала будівництво нового соціального житла, що призвело до хронічної нестачі варіантів доступного житла для малозабезпечених сімей (Муска, 2019; Тюленєва, 2020).

В останні роки зростає визнання необхідності відродження та реформування системи соціального житла в Україні. Проблеми ускладнюються внутрішнім переміщенням населення через збройну агресію Росії, економічним тиском та зростаючою невідповідністю між вартістю житла та середніми доходами.

Статистичні дані. Однією з актуальних проблем у сфері розвитку соціального житла в Україні є відсутність надійних та оновлених статистичних даних. Більшість статистики є застарілою та неповною, зі значними структурними та просторовими прогалинами, що перешкоджає ефективній розробці політики та розподілу ресурсів, тож зусилля щодо вдосконалення збору та аналізу даних є вирішальними для розробки ефективніших житлових стратегій. Отже, згідно з останніми доступними статистичними даними за 2021 рік, фонд соціального житла в Україні складається з дуже малої кількості одиниць, що розташовані переважно в міських районах. Загалом по всій країні приблизно 1089 одиниць класифікуються як соціальне житло. Значна їх частина перебуває в незадовільному стані, з проблемами, починаючи від структурних невідповідностей, закінчуючи відсутністю основних комунікацій. Основними бенефіціарами, як правило, є малозабезпечені сім'ї, люди похилого віку,

особи з обмеженими можливостями та внутрішньо переміщені особи (Vobrova et al., 2022).

Попит на соціальне житло. Попит на соціальне житло в Україні є значним. За даними Конфедерації будівельників України, 6 мільйонів українців потребують власного житла. У середньому на кожного українця припадає 24 м² житлової площі, що в 3 рази менше, ніж у середньому в країнах Європи. Таким чином, більше ніж половина громадян України живе в перенаселених квартирах і будинках. Крім того, близько 70% житлового фонду є застарілим та аварійним, 7,5% – повністю непридатним для проживання. Лише 11% населення проживає у відносно сучасних помешканнях, побудованих після 1990-х років (Колесніченко, 2020).

Стан соціального житлового фонду. Фонд соціального житла в Україні складається із суміші старих будівель радянської епохи та меншої кількості об'єктів нової забудови. Більшість цих будівель не обслуговуються належним чином через обмежені фінансові ресурси та перебувають у поганому стані. Їм часто бракує сучасних зручностей і подекуди вони зазнають таких проблем, як пошкодження конструкцій, недостатнє опалення та погана ізоляція, що робить їх малопридатними для проживання. Порівняно нових об'єктів соціального житла недостатньо для задоволення попиту, і їх поширення часто зосереджено в більш економічно розвинутих регіонах, залишаючи сільські та соціально-економічно депресивні території недостатньо охопленими. Таким чином, політика надання соціального житла населенню є невизначеною та фрагментованою (Zapotoskyi et al, 2021).

Регіональні диспропорції. Різниця в забезпеченні соціальним житлом в Україні найбільш помітна з порівняння різних регіонів країни (рис. 3.1).

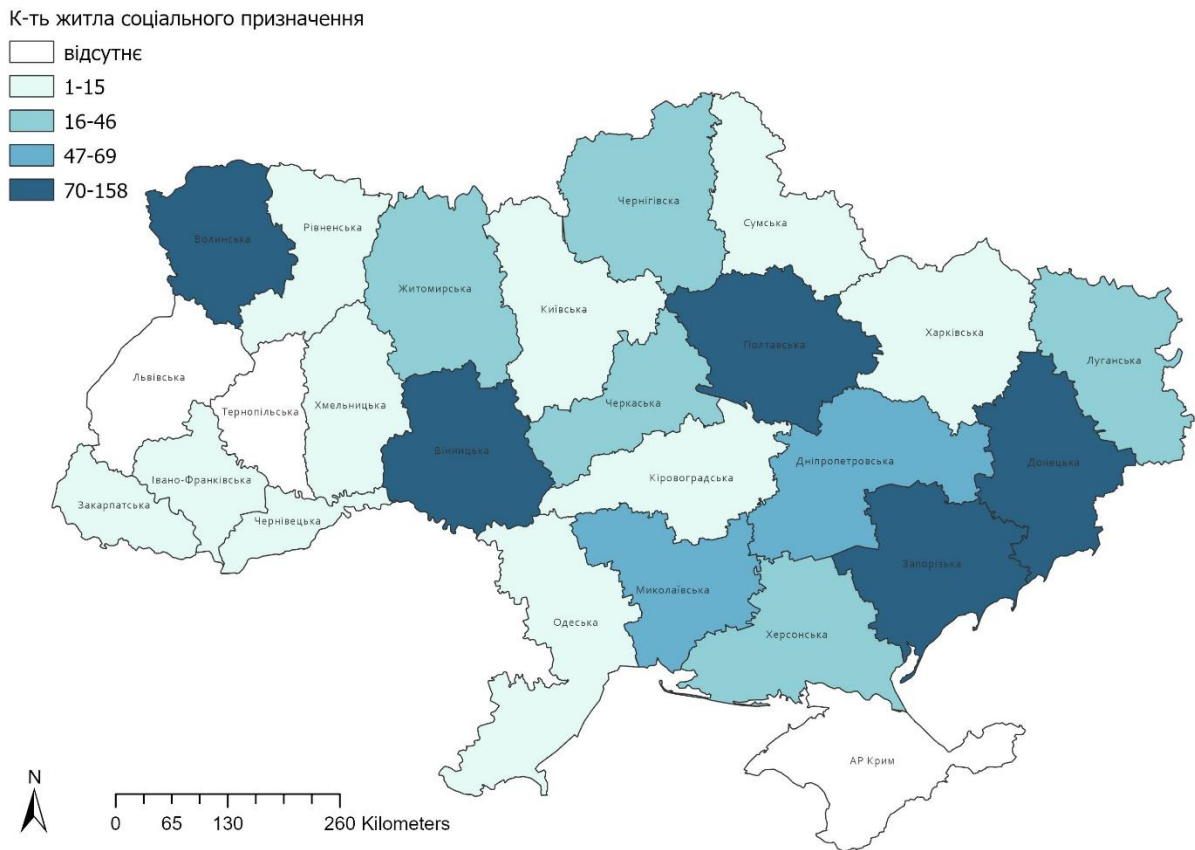


Рис. 3.1. Житловий фонд соціального призначення станом на 2021 рік
(побудовано автором на основі Vobrova et al., 2022)

З карти забезпечення соціальним житлом у різних регіонах України станом на 2021 рік видно, що існують значні регіональні диспропорції в доступності соціального житла:

1. **Регіони з високим рівнем забезпеченості:** Вінницька, Запорізька, Донецька, Полтавська та Волинська області мають найбільшу кількість одиниць соціального житла, що свідчить про більшу зосередженість на ініціативах щодо розвитку сектору соціального житла в цих областях. Наприклад, у Запорізькій області це результат ефективної реалізації кількох ключових ініціатив, зокрема обласної програми «Назустріч людям», яка спрямована на соціальну підтримку ветеранів війни, праці, дітей війни, осіб з інвалідністю та інших груп населення, що

опинились у складних життєвих обставинах. Інші програми фокусуються на забезпеченні житлом внутрішньо переміщених осіб і підвищенні їхнього рівня життя. А, наприклад, така ініціатива, як «Молодій запорізькій родині - доступне житло», виконує важливу роль у забезпеченні доступного житла для молодих сімей, сприяючи їх стабілізації та розвитку. Своєю чергою, в Полтавській області високий рівень забезпеченості соціальним житлом зумовлений реалізацією програм з виділення половини квартир у деяких новобудовах для учасників бойових дій та інвалідів війни, а також програмами по забезпеченню працівників комунальних установ, зокрема лікарів, житлом й покращенням умов проживання (УГСПЛ, 2016).

2. **Регіони з помірним рівнем забезпеченості:** у Дніпропетровській та Миколаївській областях протягом останніх років перед повномасштабним вторгненням Росії реалізовувався ряд програм державної підтримки, зокрема надання житла для сімей з низьким доходом, багатодітних сімей та осіб з інвалідністю. Додатково, багато гуртожитків було переобладнано для потреб внутрішньо переміщених осіб у зв'язку з їх активною міграцією до населених пунктів зазначених областей (Держмолодьжитло, 2024).

3. **Регіони з низьким рівнем забезпеченості:** Житомирська, Чернігівська, Черкаська, Херсонська та Луганська області демонструють низький рівень доступності соціального житла. Соціальний фонд в цих областях обмежений, а наявні інституційні та фінансові механізми для підтримки та розвитку соціального забезпечення не використовуються належним чином.

4. **Регіони з дуже низьким рівнем забезпеченості:** майже половина областей України має менш як 16 одиниць соціального житла, що вказує на нерівний доступ до соціальної інфраструктури та ресурсів. Це може бути зумовлено недостатнім фінансуванням, слабкими місцевими органами влади або недостатньою увагою до житлової політики загалом.

Таким чином, значні регіональні диспропорції в забезпеченні соціальним житлом в Україні свідчать про наявність комплексу проблем, які вимагають цілеспрямованого вирішення на державному, регіональному та місцевому рівнях. Зокрема, необхідно розробити та ефективно імплементувати стратегії, які зможуть не тільки забезпечити належний рівень доступності житла для соціально вразливих груп населення, але й адаптувати чинні програми до викликів, які постають у зв'язку з безперервними воєнними діями та їх наслідками. Війна значно ускладнила вже наявні проблеми, однак водночас відкрила нові можливості для реформування житлової політики, зокрема через міжнародну підтримку та імплементацию й адаптацию кращих практик для розвитку сектору соціального житла в Україні.

3.3. Виклики та стратегії розвитку в умовах війни

Російсько-українська війна та активні бойові дії спричиняють значний негативний вплив на сектор соціального житла України. Серед основних викликів постає: пошкодження та руйнування житлового фонду; фінансові та економічні труднощі; скорочення темпів або зупинення будівництва; перенаселення у містах, що стали домом для внутрішньо переміщених осіб.

Пошкодження та руйнування житлового фонду. Згідно з оцінкою Інституту демографії та соціальних досліджень імені М. В. Птухи від НАН України, станом на вересень 2023 року загальна кількість зруйнованих або пошкоджених об'єктів житлового фонду становить близько 135,8 тис. будівель, з яких 119,9 тис. – приватні будинки, 15,6 тис. – багатоквартирні будинки, та 0,2 тис. – гуртожитки (Черенко та ін., 2023, с. 116-117). Бойові дії, артилерійські та ракетні обстріли безпосередньо призводять до знищення та пошкодження величезної кількості житлових будівель. Масштаби шкоди, нанесеної житловому фонду, різняться як структурно, так і просторово (рис. 3.2).

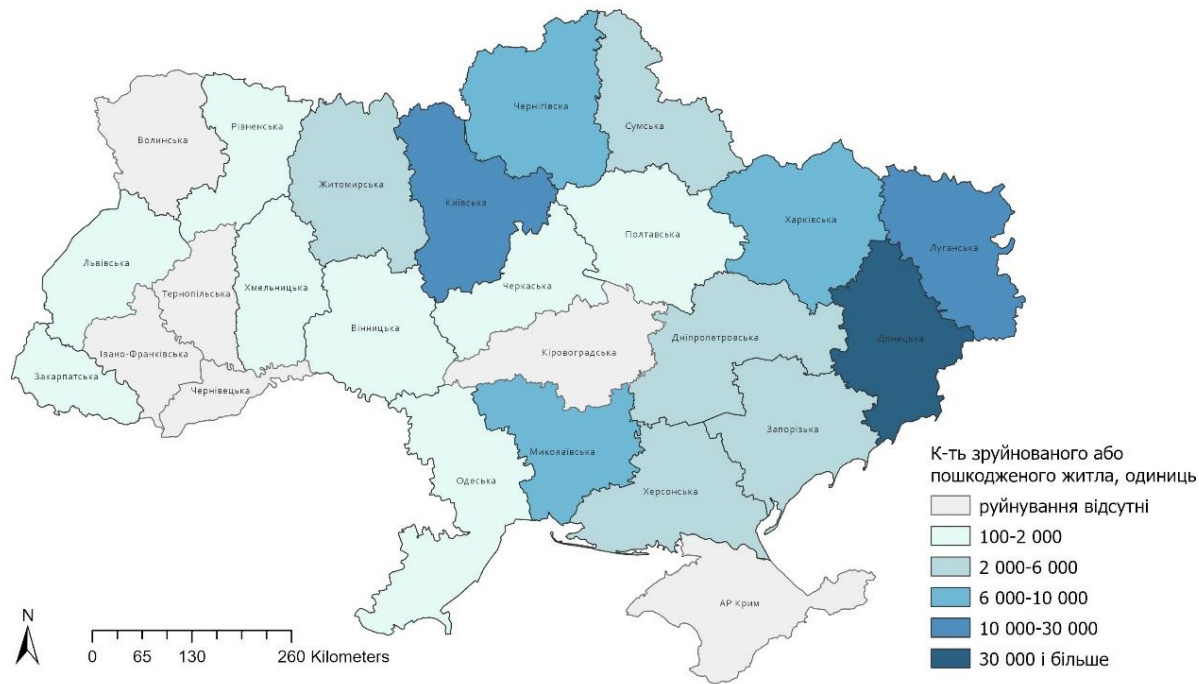


Рис. 3.2. Кількість зруйнованого або пошкодженого житла за регіонами України станом на травень 2023 року
(побудовано автором на основі KSE Institute, 2023)

Вочевидь, карта наочно доводить як геополітичне положення регіонів впливає на рівень ураженості. Найбільше постраждали області на сході України, зокрема Донецька область з 84,4 тис. зруйнованих або пошкоджених житлових одиниць та Луганська область з 11,3 тис., які виступають безперервною ареною бойових дій. Київська область також має дуже високий рівень пошкоджень житлового фонду - 22,7 тис. одиниць, що пов'язано з бойовими діями та окупацією на ранніх стадіях війни й інтенсивними обстрілами після. Харківська, Миколаївська та Чернігівська області зазнали значних руйнувань житлового фонду (від 6900 до 9800 одиниць) і весь час з початку повномасштабного вторгнення перебувають в стані крихкості й невизначеності через постійні атаки з боку країни-агресора. Ще п'ять областей зазнали суттєвих руйнувань (від 2400 до 5600 одиниць), і ще вісім областей відчули пошкодження або руйнування до 2000 одиниць.

Важливо відзначити, що руйнування житлового фонду має довготривалі економічні та соціальні наслідки для регіонів, включаючи необхідність масштабного відновлення. Згідно зі звітом third Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA3), станом на кінець грудня 2023 року, передбачається, що загальні витрати на відновлення країни протягом наступних 10 років сягнуть 486 мільярдів доларів США (World Bank, 2024). Паралельно, за даними Ukraine Facility Plan 2024-2027, опублікованим Міністерством економіки України у лютому 2024 року, загальні потреби в реконструкції та відновленні зруйнованого житлового сектору оцінюються у 72,8 мільярда євро (Ukraine Facility, 2024).

Скорочення темпів або зупинення будівництва. Загальне скорочення темпів будівництва пояснюється декількома основними факторами:

- пріоритизація фінансування військово-оборонної галузі та галузі соціального захисту населення;
- загальне зниження та сповільнення економічної активності;
- дефіцит бюджету, робочої сили та будівельних матеріалів;
- замороження будівництва у зонах активних бойових дій та регулярних обстрілів;
- відтік інвестицій із нерухомості, який спричинений високими ризиками для потенційної забудови;
- загальне скорочення фінансування державних житлових програм.

Таким чином, гостра нестача нового доступного житла прямим чином впливає на розвиток та підтримку сектору соціального житла, а перспективи відновлення його будівництва залишаються невизначеними через брак ресурсної бази та війну, що триває.

Перенаселення у містах, спричинене міграцією внутрішньо переміщених осіб. Масовий наплив ВПО спричинив великий тиск на сектор соціального житла як у великих, так і у малих містах. Зокрема, варто звернути увагу на центральну та

західну частину території України, такі міста як Київ, Львів, Вінниця, Хмельницький. Сектор соціального житла постав перед труднощами обмежених можливостей. Як зазначає Л. Носач: «...вимушена міжнародна міграція, є руйнівний чинник не лише для економіки й ринку праці України, але може спричинити свій негативний вплив і на соціальні та економічні показники Європи. Тому вже зараз необхідно здійснювати пошук можливостей, які б могли сприяти мінімізації наслідків гуманітарних проблем, відродженню інституцій, ринків і підприємств в Україні, реконструкції інфраструктури, відновленню довіри та сподівань» (Носач, 2022, с. 273).

Міграція внутрішньо переміщених осіб різко підвищила попит на розміщення у соціальному житлі, гуртожитках та притулках, а гострий дефіцит житла подекуди призводив до того, що переселенці змушені були мешкати у непристосованих приміщеннях та забудовах. До того ж значно зросли ціни на оренду приватного житла через великий попит на оренду, а будинки соціального призначення у великих містах стали перенаселеними.

Стратегічні відповіді. Стратегічні відповіді на виклики, з якими зіткнувся сектор соціального житла в Україні через війну, включають кілька важливих кроків, спрямованих на відновлення та майбутній розвиток. Руйнування житла та інфраструктури, величезні економічні втрати та переміщення населення створюють серйозні проблеми, що вимагає розробки нових практик розвитку соціального житла, створення нових політик, незвичних для європейського контексту. При цьому, відновлення житлового фонду й інфраструктури є серйозним викликом не лише через необхідність відновлення після воєнних руйнувань, але і як критичний компонент у контексті європейської інтеграції та зусиль України щодо вступу до ЄС, а також залучення грантів та фінансування для повоєнної відбудови.

Система FIDIC. Саме тому для оптимізації будівельних процесів важливо запровадити міжнародно визнані стандарти для контрактів забудови житлової інфраструктури на національному рівні, такі як система FIDIC. Як стверджує О.

Квасніцька (2022, с. 61): «Для відновлення зруйнованих територій України виникає потреба в оптимізації містобудівних документів, лібералізації будівельної діяльності, прозорих процедур під час реновації об'єктів культурної спадщини та дієвих механізмів персональної відповідальності всіх учасників містобудівних відносин, з усуненням розбіжностей і суперечностей між нормативно-правовими актами, що регулюють містобудівну діяльність».

Система FIDIC дає можливість оптимізувати процес житлової забудови через декілька основних аспектів (Baker et al., 2013):

1. Адаптивна гнучкість контрактів FIDIC передбачає підлаштовувати забудову житлової інфраструктури під різну специфіку, в тому числі під соціальне житло;
2. Контракти FIDIC передбачають механізми вирішення конфліктних ситуацій, які можуть виникати в процесі планування та імплементації забудови;
3. Стандартизовані умови контрактів містять чіткі процедури та права, розподіл обов'язків між замовниками та підрядниками будівництва, передбачення ризиків та розподіл відповідальності. Це дозволяє мінімізувати затримки у впровадженні різних етапів будівництва.

В контексті розбудови та відновлення соціального житла впровадження системи FIDIC є доречним з позиції створення нормативно-правової бази та національної стратегії впровадження заходів підтримки із забезпечення доступного соціального житла для ВПО, осіб з інвалідністю, непрацездатних осіб тощо, описаної в План для Ukraine Facility (2024, с. 147). До того ж, зважаючи на описані в Плані потенційні впливи реформи Національної житлової стратегії, впровадження системи FIDIC допоможе оптимізувати процеси розбудови соціального житла, орієнтуючись на підвищення інклюзивності простору, уніфікувати та лібералізувати сферу житлової забудови та знизити рівень корупції на всіх етапах будівництва завдяки більш чіткому і прозорому моніторингу процесів. На додаток, впровадження системи

FIDIC дозволить посилити співпрацю з іноземними замовниками, забезпечити більш стабільний потік інвестицій в будівельну галузь, як на національному, так і на місцевому рівні, що буде сприяти швидшому виходу на рівень європейських стандартів будівництва. Таким чином, це матиме прямий вплив і на розбудову соціального житла, адже завдяки більш прозорому розподілу коштів та чітким антикорупційним механізмам можна забезпечити ефективне використання бюджетних коштів на проекти розбудови соціального житла. Це допоможе більш чітко слідувати стратегії відбудови за принципом «краще ніж було», наведеної в Ukraine Facility 2024 – 2027 (2024, с. 161).

«ЄВідновлення» та «ЄОселя». Окрім залучення іноземних інвестицій та потенційного впровадження міжнародних систем контрактів в будівельну галузь, Україна запроваджує власні ініціативи з допомоги громадянам, житло яких було зруйновано або пошкоджено. Прикладом таких ініціатив можуть слугувати державні програми «ЄВідновлення» (проект з надання громадянам компенсації на відновлення пошкодженого житла, заснований Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури) та «ЄОселя» (програма доступного кредитування житла для громадян України, ініційована Президентом України). Також разом з програмою «ЄВідновлення» був запущений й проект з надання компенсацій за зруйноване житло. Як зазначається: «Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури працює над залученням коштів Банку розвитку Ради Європи для будівництва житла в Україні» (Ukraine Facility, 2024, с. 158). Зокрема, проект орієнтований й на стимуляцію економічної активності через розвиток будівельного сектору для подальшого створення робочих місць та залучення інвестицій.

Програма "ЄОселя" запропонована для забезпечення українцям можливості отримати іпотечне кредитування за доступною ставкою 7% річних. Учасниками програми можуть стати особи, що відповідають наступним критеріям (Міністерство економіки України, 2023):

- вік від 18 до 70 років і громадянство України;
- наявність стабільного доходу;
- відсутність власного житла або наявність житла, яке:
 - має площу менше ніж 52,5 м² плюс додатково 21 м² на кожного члена сім'ї;
 - знаходиться у зоні бойових дій або на території, що тимчасово контролюється неурядовими силами;
- відсутність у санкційних списках;
- не брати участь в інших чинних державних житлових програмах.

Згідно з планами, в рамках програми "єОселя" за бюджетом в 55 млрд. грн. на період 2024-2026 років планується забезпечення житлом до 30 тис. сімей, включаючи до 10 тис. ветеранів, які потребують допомоги у розв'язанні житлових питань. Також планується впровадження інструменту субсидованої оренди житла для внутрішньо переміщених осіб, що втратили дім. В рамках даної ініціативи планується виділити 22,7 млрд. грн. для надання допомоги для 379,9 тис. родин, що потребуватимуть підтримки на шляху до фінансової незалежності (Ukraine Facility, 2024, с. 158).

Як повідомляє заступник Міністра економіки України Надія Бігун: «Від початку цього року українці взяли кредити за програмою «Оселя» на 3 млрд грн. Понад 1800 українських родин придбають квартири, 21 родина – приватні будинки. Майже 1 000 з цих іпотечних кредитів отримали військовослужбовці та силовики, 174 кредити – педагоги та науковці, 140 – медики. Нагадаю, що представники цих професій можуть взяти кредит за програмою під 3%. Водночас іпотека є доступною і для інших громадян, які не мають власного житла або потребують покращення житлових умов, – вони можуть взяти кредит під 7%. Цього року такою можливістю скористались вже понад 500 людей» (Міністерство економіки України, 2024).

Отже, наразі, зіткнувшись з величезними руйнуваннями та соціально-економічними наслідками війни, Україна стоїть перед складним завданням відновлення свого житлового сектору, в тому числі соціального. Ефективне відновлення вимагає комплексного підходу, який об'єднує урядові ініціативи, міжнародну підтримку та інноваційні стратегії управління. Важливо, що подальше реформування цього сектору має не тільки надати відповідь на наявні виклики, а й створити більш міцну та стійку систему соціального житла, здатну витримувати майбутні виклики. Успіх цих зусиль, своєю чергою, залежать від здатності інтегрувати передові міжнародні практики та забезпечити їх адаптацію до унікального українського контексту.

3.4. Адаптація міжнародного досвіду до українського контексту

Кращий міжнародний досвід розвитку соціального житла пропонує неоціненні знання та основи, які можуть значно покращити соціальну житлову політику шляхом застосування перевірених методологій, надійних рішень та інноваційних підходів. Проте кращі практики часто не враховують різноманіття глобального досвіду, прагнучи до узагальнення практик, що були винайдені в конкретних географічних контекстах, та ігнорування регіональних особливостей.

У соціальних науках і урбаністичних дослідженнях неодноразово висловлювались занепокоєння щодо домінування універсальних теорій та практик міського й регіонального розвитку. За словами Lawhon et al. (2016, p. 1613): «дослідники часто занурені та/або навчені у контекстах, з яких вони походять, і намагаються поширити ідеї, що сприймаються ними як належні. Хоча, можливо, ніколи не вдасться повністю звільнитися від цієї проблеми, але автори прагнуть сформулювати чіткіший набір емпіричних практик для операціоналізації теоретичного плюралізму та локалізації в міських дослідженнях».

Тож некритичне застосування найкращих практик призводить якнайменше до відсутності результатів, а якнайбільше до погіршення становища через ігнорування

унікальних соціальних, економічних, політичних, культурних та географічних характеристик місцевості. Проте метою не є просто вказати на місце походження практик, а потім прийняти чи відкинути їх, так само неефективно оголошувати практику «універсальною», а потім відмовлятися від неї як від такої, що не підходить для інших місцевостей. Замість цього, важливо зосередитися на тому, як теорії можуть бути провінціалізовані та прийняті у різних контекстах, а потім використовувати цей аналіз як фундамент для розробки нових вдосконалених стратегій розвитку сектору соціального житла (Robinson, 2014). Такий аналіз має відбуватися на початку будь-якої оцінки того, які аспекти найкращих практик можуть корисно «подорожувати», а які мають залишатися провінційними. Таким чином, провінціалізація – це процес переосмислення певної теорії чи практики з регіональною лінзою, що наголошує на важливості постійного перегляду та вдосконалення шляхом реконтекстуалізації знань та інструментів відповідно до конкретних місцевих умов, акуратного розчленування на застосовне та зайве, а також той, що постійно рухає до більш актуальних, корисних та ефективних, а значить кращих стратегій розвитку (Smit, Lawhon & Patel, 2015).

Отже, провінціалізувавши передовий міжнародний досвід, планувальники можуть розробити більш надійні та ефективні стратегії розвитку сектору соціального житла в Україні, забезпечивши його довгострокову стійкість і орієнтацію на підвищення якості життя населення країни. Прагнення адаптувати міжнародний досвід розвитку соціального житла в Україні потребує комплексної та структурованої методології, яка б враховувала специфічний український контекст через низку етапів (табл. 3.2).

Процес імплементації кращих практик має розпочинатися з ***попереднього дослідження та аналізу контексту***, щоб глибоко зрозуміти конкретні потреби та виклики країни, регіону чи населеного пункту. Вжиті заходи мають включати проведення ретельного перегляду чинної нормативно-правової бази, аналіз соціально-економічних умов, визначення критичних проблем і потреб, а також

Таблиця. 3.2. Методологія адаптації передового досвіду розвитку соціального житла до нового контексту

Етап	Мета	Ключові дії
1. Попереднє дослідження та контекстний аналіз	зрозуміти конкретні потреби та виклики обраної локації	<ul style="list-style-type: none"> ▪ огляд нормативно-правової бази ▪ аналіз соціально-економічних умов ▪ визначення викликів і потреб ▪ визначення зацікавлених сторін
2. Визначення кращих практик	знайти актуальні кращі практики розвитку соціального житла	<ul style="list-style-type: none"> ▪ огляд літератури ▪ порівняльний аналіз ▪ оцінка адаптивності
3. Підготовка до адаптації до місцевого контексту	розробити структуру адаптації на основі місцевих потреб і передового міжнародного досвіду	<ul style="list-style-type: none"> ▪ оцінка фінансової доступності й моделей фінансування ▪ забезпечення стандартів проєктування ▪ залучення громади ▪ підтримка інфраструктури ▪ узгодження політики
4. Реалізація пілотного проєкту	випробувати адаптовані практики за допомогою невеликих пілотних проєктів	<ul style="list-style-type: none"> ▪ вибір місця реалізації ▪ залучення зацікавлених сторін ▪ реалізація проєкту ▪ моніторинг та оцінка
5. Удосконалення та масштабування	вдосконалити підхід на основі результатів пілотного проєкту та масштабувати успішні стратегії	<ul style="list-style-type: none"> ▪ оцінка результатів пілотного проєкту ▪ інтеграція зворотного зв'язку ▪ розбудова потенціалу ▪ створення політичних рекомендацій

визначення основних стейкхолдерів. Цей етап формує основу для прийняття обґрунтованих рішень і планування на наступних етапах. Процес імплементації кращих практик має розпочинатися з *попереднього дослідження та аналізу контексту*, щоб глибоко зрозуміти конкретні потреби та виклики країни, регіону чи населеного пункту. Вжиті заходи мають включати проведення ретельного перегляду чинної нормативно-правової бази, аналіз соціально-економічних умов, визначення критичних проблем і потреб, а також визначення основних стейкхолдерів. Цей етап формує основу для прийняття обґрунтованих рішень і планування на наступних етапах.

Наступний етап це *визначення найкращих практик*, що передбачає проведення повного огляду літератури, порівняльного аналізу успішних кейсів в

різних країнах та оцінку адаптивності цих практик до українського контексту. Наступний етап - *підготовка до адаптації до місцевого контексту*, що містить оцінку фінансової доступності та моделей фінансування, забезпечення відповідності стандартів проектування місцевим нормам, залучення громади, підтримку необхідної інфраструктури та узгодження політики. Ця підготовка гарантує, що адаптовані практики є як теоретично обґрунтованими, так і практичними. *Реалізація пілотного проекту* – четвертий етап. Метою даного етапу є перевірка адаптованих практик через невеликі пілотні проекти. Це охоплює вибір місця реалізації проекту, залучення відповідних зацікавлених сторін, виконання пілотного проекту та критичний моніторинг й оцінку результатів. Ця експериментальна фаза має змогу надати реальне розуміння ефективності адаптованої політики та практики. Останній етап, *удосконалення та масштабування*, зосереджується на вдосконаленні обраних практик на основі результатів пілотного проекту та підготовці до масштабування успішних стратегій. Цей етап містить оцінку результатів пілотного проекту, врахування відгуків для вдосконалення методологій, нарощування потенціалу зацікавлених сторін для подальших проектів і створення політичних рекомендацій. Даний етап спрямований на навчання та створення основи для ширшого впровадження успішних практик.

Дотримуючись цього структурованого підходу, планувальники матимуть змогу адаптувати найкращий міжнародний досвід у сфері розвитку соціального житла, забезпечуючи при цьому врахування відмінностей культурного, просторового, соціально-економічного характеру різних країн, регіонів та міст. Завдяки поєднанню досвіду міжнародної практики з конкретними місцевими потребами ці стратегії спрямовані на створення більш справедливої, інклюзивної та ефективної стратегії розвитку соціального житла, не просто імпортуючи рішення, але продумано адаптуючи та розвиваючи їх для задоволення локальних потреб широких соціальних груп населення України.

Розділ 4. KEYC МІСТА КРИВИЙ РІГ

4.1. Загальна характеристика соціального житла

Історія розвитку та поточний стан. Говорячи про історію розвитку соціального житла Кривого Рогу, неможливо оминати той факт, що вона, як і вся історія розвитку міста та його житлового сектору, тісно пов'язана із розвитком промислових потужностей міста, особливо з розширенням виробництва докола Криворізького залізорудного басейну. Як пишуть дослідники Т. Товстенко та М. Тямін: «... упродовж останніх 350 років на території Кривого Рогу утворився єдиний індустріальний ландшафтно-містобудівний організм, який віддзеркалює своєрідність обличчя сучасного міста» (Товстенко & Тямін, 2009, с. 255).

Перші робітничі будинки та гуртожитки для працівників гірничовидобувних підприємств та рудників почали з'являтися на території Криворіжжя наприкінці 19 століття, коли в регіоні почала активно розвиватися залізорудна промисловість. Великі підприємства, такі як Криворізьке товариство кам'яновугільного виробництва, акціонерне товариство «Дубова Балка», яке з 1891 р. почало проводити розробку руди, та рудоуправління «Суша Балка» почали будувати найпростіші робітничі казарми та гуртожитки недалеко від шахт та кар'єрів.

Активніше розвиток соціального житла в Кривому Розі почав становлення у радянський період, зокрема з 1920-х до 1980-х років. Гірничовидобувні підприємства, заводи та комбінати зобов'язані були надавати своїм робітникам житло (переважно це були гуртожитки) та облаштовувати його за власний кошт. Щобільше, зводилися цілі робітничі селища та житлові масиви, які склалися з окремих багатоквартирних будинків (*рис. 4.1*). Серед прикладів – житлові масиви Ювілейний, Індустріальний, Зарічний та 44-й квартал (Товстенко & Тямін, 2009, с. 254). З усім тим, дефіцит соціального житла був значним.



Рис. 4.1. Будинок робітників

(Інформатор, 2023)

Більшість житлових приміщень, які будувалися для робочих локальних підприємств, мала низьку якість (рис. 4.2). Зазвичай таке житло було дуже тісним, квартири були переважно комунального типу, з поганим облаштуванням, якість будівельних матеріалів не відповідала вимогам, а спільні санвузли та кухні швидко виходили з ладу через активну експлуатацію.



Рис. 4.2. Гуртожиток № 4 ПівніГЗК

(Wikimapia, 2019)

Після проголошення Україною незалежності у 1991 році була ініційована програма будівництва соціального житла. Насамперед мова йде про схвалення у 2005 році концепції державної програми «Соціальне житло» (Кабінет Міністрів України, 2005). Як пише аналітичний центр CEDOS: «У період між 2006 та 2015 роками передбачалося забезпечити соціальним житлом осіб, які перебували на квартирному обліку на 1 січня 2005 року. Це було спробою перетворити «квартирну чергу» на список тих, хто потребував соціального житла — воно не підлягало б приватизації, бронюванню, викупу чи заставі» (Федорів & Ломоносова, 2019, с. 39). У січні 2006 року Верховна Рада прийняла Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» (№ 3334-ІВ від 12 січня 2006 р.). «Стаття 10 цього закону визначає підстави права взяття на соціальний квартирний облік і вказує, що перебування на соціальному квартирному обліку не є підставою для відмови у взятті на квартирний облік. Фактично, держава бере на себе зобов'язання двічі надати житло: спершу через чергу на соціальне житло, а тоді ще раз через чергу на поліпшення житлових умов» (Федорів & Ломоносова, 2019, с. 39).

Повертаючись до кейса Кривого Рогу, варто зазначити, що місто успадкувало застарілий житловий фонд, який потребував капітальної реновації, але через скрутне економічне становище та кризу будівництво соціального житла майже згорнулося і чекало кращого часу. Навіть з прийняттям законів про початок розбудови соціального житлового фонду, становище фонду соціального житла в Кривому Розі й досі залишається незначним порівняно з потребами населення.

Основні бенефіціари соціального житла. Основні користувачі соціального житла в Кривому Розі належать до різних категорій громадян, які потребують допомоги у забезпеченні адекватного житла та підтримки з боку держави. Ці категорії включають: дітей-сиріт, які втратили батьків або опікунів; сім'ї з трьома або більше дітьми, які знаходяться в складному економічному становищі; сім'ї з низьким рівнем доходу, які мають обмежені фінансові можливості для забезпечення належних умов проживання; самотні люди похилого віку, які залишилися без підтримки родини

та потребують забезпечення житлових умов, а також внутрішньо переміщених осіб, які змушені були залишити свої домівки через воєнні дії.

За даними Єдиної інформаційної бази даних про внутрішньо переміщених осіб, станом на 29 січня 2024 року у місті Кривий Ріг перебуває на обліку 67,7 тисячі вимушених переселенців. Серед них 16,2 тисячі – діти, 12,2 тисячі – пенсіонери, а 3,2 тисячі – особи з інвалідністю (Висоцька, 2024). Ця статистика відображає серйозні масштаби міграції та підтверджує гостру потребу у соціальному житлі в місті.

Види соціального житла. Наявний соціальний житловий фонд міста Кривий Ріг представлений наступними типами розміщення:

1. **Гуртожитки.** Найбільш розповсюджений вид соціального житла. Зазвичай гуртожитки розташовані на територіях великих промислових підприємств міста. Надаються працівникам підприємств на період їх роботи. При цьому, варто зазначити, що стан гуртожитків в місті часто є незадовільним через зношеність будівель, що були побудовані за радянських часів.
2. **Субсидоване житло.** Пільгове житло, частина вартості якого компенсується міським бюджетом та орієнтоване на тривалі терміни виплат, що прив'язані до доходів сім'ї. Субсидоване житло в місті зазвичай надається за програмою молодіжного кредитування для придбання квартир для молодих та багатодітних сімей під низькі відсотки.
3. **Соціальні квартири.** Квартири, що надаються у безоплатне користування нужденним. Серед головних користувачів соціальних квартир є багатодітні сім'ї, люди з інвалідністю, сироти тощо.
4. **Притулки.** Створенні та обладнані житлові приміщення для тимчасового розміщення безпритульних або нужденних людей, які дозволяють людям знайти постійне житло або отримати соціальну допомогу. Притулки

утримуються коштом благодійних фондів або бюджетних грошей. Наразі більшість притулків приймає внутрішньо переміщених осіб.

5. *Муніципальне житло.* Житло, яке місто орендує у власників приватних будинків та квартир. Муніципальне житло орієнтоване на передачу його в оренду вразливим верствам населення за помірну ціну на період розв'язання питань з постійним житлом. Важливою перевагою муніципального житлового фонду є те, що сім'ї, що орендують його, не витрачаються на комерційну оплату оренди за ринковими цінами.

4.2. Аналіз потреб і викликів

Для отримання глибшого розуміння досвіду користування соціальним житлом в Кривому Розі було проведено опитування серед відповідної цільової аудиторії мешканців міста. Опитування містило 16 запитань, які умовно можна розділити на 4 блоки: інформація про респондента, коротка характеристика соціального житла, рівень задоволеності умовами проживання та оцінка якості соціального житла, наявні проблеми та можливості для покращення (додаток А).

Загалом було опитано 286 користувачів об'єктів соціального житла Кривого Рогу, з них 59,3% - жінки, відповідно 40,7% - чоловіки. Віковий розподіл респондентів був наступним: 28,4% опитаних людей були віком 18-24 років, 48,6% - віком 25-39, 10,3% - віком 40-59 років, 7,2% - віком менше ніж 18 років, решту 5,5% - віком 60 і старше. Серед опитаних більшість складають безробітні або ті, що тимчасово не працюють – 51,2%. 22,8% - це мешканці міста, що працюють повний робочий день, 13,1% - неповний робочий день. Пенсіонери та студенти також представлені в опитуванні й складають 8,6% та 4,3% опитуваних, відповідно.

Для того, щоб отримати загальне уявлення про соціальне житло, яким користуються опитані мешканці, ми поставили питання про те, в якому типі соціального житла проживає респондент, в якому адміністративному районі міста

воно розташоване та як довго респондент є його користувачем. Таким чином виявлено, що 41% опитуваних має постійне житло (наприклад, довгострокове субсидоване житло), 37,4% - проживає у тимчасовому житлі (наприклад, місця тимчасового прихистку, кризові притулки) і ще 21,6% опитаних вказали, що проживають в об'єктах спільного соціального житла (наприклад, гуртожитки, спільні помешкання з іншими сім'ями або особами). На запитання «Як довго Ви проживаєте в соціальному житлі?» найчастішою відповіддю було – від 1 до 3 років (64,2%). Ще 29,7% опитаних зазначили, що проживають в соціальному житлі менше одного року, а 6,1% опитаних – від 4 до 6 років. При цьому жодний респондент не обрав відповідь «7 і більше років». Значна частина опитаних проживає у центральних районах міста: Центрально-Міському – 22,6% та Металургійному – 18,6%. Проте найбільша частка респондентів проживає у Саксаганському (29,6%) та Покровському (23%) районах міста. Ще 6,2% респондентів проживають у Довгинцівському районі Кривого Рогу. Таким чином, користувачі соціального житла Інгулецького та Тернівського районів не брали участь в опитуванні.

Для того, щоб зрозуміти наскільки проживання у соціальному житлі Кривого Рогу є комфортним, ми обрали для дослідження різні сфери й отримали наступні оцінки жителів. Високу оцінку отримала фінансова доступність об'єктів соціального житла та його розташування відносно роботи, навчальних і медичних закладів, рекреаційних та культурних об'єктів. При цьому, оцінку «незадовільно» отримав показник загального стану соціального житла; якість інфраструктури та послуг (водопостачання, опалення та транспорт) в межах району його розміщення; а також відповідність об'єкта соціального житлового фонду потребам різних мешканців (різного віку, фізичних можливостей, статі чи походження тощо). Оцінку "відмінно" та "дуже погано" не отримав жоден пункт. Згідно з отриманими даними, опитані мешканці не відчують себе частиною громади, де знаходиться їхнє житло. До того, переважна більшість респондентів (63%) характеризують райони свого проживання як небезпечні.

Під час опитування ми звернули увагу на проблеми, з якими найчастіше зіштовхуються мешканці соціального житла, і з'ясували, що більшість відповідей стосувалися проблем загальної якості міського середовища, а не конкретно соціального житла. Тож підсумовуючи ті відповіді, які стосувалися поставленого питання, для користувачів соціального житла основними проблемами є:

1. Низька якість об'єктів житла. Результати опитування чітко вказують на те, що багато об'єктів соціального житла в Кривому Розі страждають від поганої структурної цілісності. Поширені скарги включають зіпсовані стіни, неналежну ізоляцію та несправність сантехніки й електричних систем. Мешканці розповідають про нестабільність опалення взимку та проблеми з вентиляцією, що призводять до появи цвілі. Такі умови ускладнюють підтримання комфортності умов проживання, зменшуючи потенційну довговічність цих житлових одиниць, що вимагає не лише періодичного ремонту, але й іноді повного оновлення, щоб забезпечити життєздатність цих об'єктів.

Крім безпосередніх проблем у самих житлових одиницях, значні прогалини виявлені в ширших комунальних мережах, які підтримують ці об'єкти соціального житла. Мешканці повідомляють про часті перебої з водо- та газопостачанням, особливо в холодні місяці, що ускладнює їхнє повсякденне життя та істотно знижує загальну його якість. Опалення залишається основною проблемою, оскільки нестабільна робота мереж централізованого тепlopостачання ще більше сприяє невдоволенню серед мешканців, наголошуючи на необхідності систематичної модернізації наявних мереж.

2. Низька фізична доступність. Маломобільними групами населення відмічається наявність фізичних бар'єрів в об'єктах соціального. У багатьох будівлях відсутні пандуси, ліфти та поручні, що обмежує рух між поверхами та в межах спільних приміщень. Тим, хто покладається на засоби для ходьби або активно використовує дитячі візочки, важко заходити та виходити з дому чи відвідувати місця загального користування. Вузькі коридори та дверні прорізи ще більше посилюють

ці проблеми. Тож покращення фізичної доступності повинні бути включені в будь-який запланований ремонт, щоб гарантувати, що об'єкти задовольняють потреби всіх мешканців.

3. Соціальна ізоляція. Соціальна ізоляція, про яку повідомляють деякі респонденти, підкреслює психологічні проблеми проживання у соціальному житловому фонді. Багато мешканців є внутрішньо переміщеними особами, які переїхали в Кривий Ріг нещодавно, втратили відчуття включеності в громаду та знайомі їм мережі підтримки та добросусідства. Ті мешканці, що проживають у спільному житлі стверджують, що їм бракує місць для відпочинку чи якихось просторів, в яких вони можуть проводити час з гостями.

4. Відсутність стабільності. Стабільність залишається критичною проблемою, оскільки багато мешканців займають об'єкти соціального житла на умовах тимчасової або короткострокової оренди, часто без перспективи довгострокових угод та можливості подальшої купівлі житла. Опитування свідчить про те, що ця нестабільність сприяє постійному занепокоєнню мешканців, заважає їм повністю осісти й перешкоджає довгостроковим інвестиціям у покращення свого життєвого простору.

З-поміж цього, наприкінці опитування ми поставили додаткове питання «Які послуги підтримки (наприклад, консультування, фінансові поради) Ви хотіли б бачити запропонованими для мешканців соціального житла?». У відповідь ми отримали пропозиції, які можна узагальнити наступним чином:

- консультації та інформаційна підтримка;
- допомога у пошуку роботи;
- підтримка у розв'язанні житлових проблем технічного характеру.

Таким чином, проблемою є не лише недостатність житлових ресурсів, а й **відсутність інтегрованих послуг підтримки**, які допомагали б мешканцям соціального житла адаптуватися до змін та поліпшити загальну якість життя.

Дані, отримані шляхом проведення опитування, надають важливу інформацію для подальшого вдосконалення умов проживання користувачів соціального житла Кривого Рогу, але для доповнення загальної картини було вирішено провести експертні інтерв'ю для розуміння того яким міська влада бачить розвиток соціального житла в місті.

За словами експерта з департаменту соціального захисту Криворізької міської ради, існує **проблема нестачі соціального житла**: «місту потрібно більше житлових одиниць, щоб задовольнити теперішні потреби». Експерт запевняє, що до того ж наявний соціальний житловий фонд перебуває не в найкращому стані, більшість будівель потребує капітального ремонту, адже вони «не оновлювалися ще з радянських часів» (Експерт 1).

Однак, попри труднощі, у місті розпочинається новий проєкт будівництва будинку, який належатиме соціальному фонду. Експерт з виконкому Довгинцівської районної в місті ради зазначив, що "В місті розпочинається проєкт, який, ми сподіваємось, дещо покращить ситуацію з доступним житлом у нашому місті. Це стане гарним початком, місто забезпечить декілька десятків сімей житлом, проте він звичайно не вирішить всі проблеми відразу". Експерт 2 також наголошує на фінансових труднощах, зазначаючи, що "наразі приблизно 80% усіх витрат міського бюджету припадає на підтримку військових та цивільних, й на забезпечення функціонування міста під час воєнного стану". Однак обидва експерти сподіваються, що новий проєкт приверне увагу і залучить більше ресурсів для розв'язання проблеми соціального житла в місті.

Серед іншого важливою проблемою є майже повна **відсутність статистичних даних щодо сектору соціального житла** міста. Задля формування базису дослідження кейса Кривого Рогу нами було подано запит у Головне управління статистики у Дніпропетровській області, але за словами заступника начальника управління: «розробку статистичної інформації щодо сектору соціального житла не передбачено планами». Таким чином, сектор соціального житлового забезпечення

Кривого Рогу, а ймовірно, й інших міст та регіонів України, стикається із проблемою відсутності статистичних даних щодо соціального житла. Це, своєю чергою, створює проблеми для оцінки стану й проблем соціального захисту населення, розподілу ресурсів, планування й прогнозування розвитку сектору.

Точні дані важливі для дослідників, планувальників та політиків, адже вони допомагають їм приймати обґрунтовані рішення на основі даних, які здатні ефективно задовольняти потреби населення. Без детальної статистики за такими показниками, як загальна кількість доступних житлових одиниць соціального призначення, розподіл житлових одиниць за районами міста, відсоток новозбудованих або реновованих житлових одиниць; віковий склад, стать, розмір сім'ї мешканців соціального житла; кількість осіб, що стоять у черзі на отримання соціального житла, середній час очікування; бюджет, виділений на соціальне житло, витрати на будівництво, управління та обслуговування соціального житлового фонду тощо, стає важче розробити житлову політику, яка б дійсно відповідала потребам громади. Ця прогалина в даних неодмінно призводить до несправедливого розподілу ресурсів і впливає на ефективність програм соціального житла.

4.3. Політичні рекомендації щодо розвитку соціального житла

Дефіцит соціального житла, відсутність вичерпних статистичних даних, недостатність інтегрованих послуг підтримки, низька якість житла та його фізична доступність, соціальна ізоляція та нестабільність є критичними проблемами сектору соціального житла Кривого Рогу та, ймовірно і більшості міст та регіонів України. Таким чином, ці виклики потребують рішень, адаптованих до специфічних проблем кожної громади.

1. Нестача соціального житла. Подолання кризи соціального житла в Кривому Розі потребує комплексного підходу, який включає розробку нових проєктів соціального житлового будівництва; пошук рішень по збільшенню кількості житлових одиниць соціального призначення шляхом перерозподілу наявних ресурсів

житлового фонду та стимуляції поєднання соціального житла з приватним ринком оренди; залучення міжнародної допомоги тощо. З огляду на коментарі експертів, фінансові ресурси на реалізацію проєктів є обмеженими, тому важливим є залучення у проєкти донорської матеріально-технічної, консультаційної та координаційної допомоги. З огляду на те, що наразі Україна отримує значну підтримку від країн-донорів та міжнародних неурядових організацій, які сприяють розв'язанню гуманітарних проблем та довгостроковому й сталому процесу повоєнної відбудови країни, варто шукати партнерства задля залучення необхідного фінансування та всебічної допомоги у розробці та реалізації проєктів. Однак без надійних статистичних даних подібні ініціативи неможливі. Детальні та достовірні дані демонструють прагнення до прозорості та підзвітності, що підвищує шанси міста на отримання міжнародної допомоги, що може включати технічну експертизу, гранти на масштабну реконструкцію та будівництво житла або позики під низькі відсотки для фінансування ініціатив сталого розвитку.

2. Відсутність статистичних даних. Гострий брак статистичних даних суттєво ускладнює розвиток сектору соціального житла міста. Саме тому є необхідність у розробці статистичної бази, подібної до тих, що використовуються в Нідерландах і Канаді, де комплексна статистика соціального житла є невіддільною частиною національних статистичних систем. Ці системи не тільки відстежують доступність й поширеність соціального житла, але й відстежують різні демографічні та соціально-економічні показники, які впливають на соціальну житлову політику. Не менш важливим є те, щоб такі бази даних були загальнодоступними. Публікація зібраних даних підвищує прозорість та сприяє прийняттю обґрунтованих рішень усіма зацікавленими сторонами, включаючи політиків, дослідників та широку громадськість.

Щодо збору даних, то доцільно збирати необхідні дані шляхом прямого залучення громади через регулярні опитування та механізми зворотного зв'язку. Такі опитування, на кшталт того, що проведене в рамках даного дослідження, надають

цінну інформацію про фактичні потреби та проблеми, з якими стикаються мешканці. При цьому, збір даних у секторі соціального житла має стати обов'язковим та стандартизованим, це дозволить виявити прогалини в наданні послуг і розподілити ресурси таким чином, щоб надати їх туди, де вони найбільше потрібні, як в розрізі міста, так і в розрізі регіонів України.

3. Відсутність інтегрованих послуг підтримки. Однією з найбільш нагальних потреб, які виділяють респонденти, є консультаційна та інформаційна підтримка. Деякі мешканці висловили необхідність створення центрів допомоги, де вони могли б отримати правову, фінансову, соціальну чи іншу допомогу. Наприклад, користувачам соціального житла часто важко зрозуміти чи мають вони право на субсидії, як оформити різні соціальні виплати, яким є порядок отримання соціального житла, на що вони можуть претендувати тощо. Доцільно також створити відповідні інформаційні ресурси, що будуть містити оновлену інформацію щодо доступних програм допомоги.

По-друге, більшість мешканців соціального житла залишаються безробітними або мають невеликий підробіток, тож вони повідомляють, що потребують допомоги у працевлаштуванні. Відсутність відповідних навичок вимагає цільового професійного навчання та програм з підвищення кваліфікації. При цьому, дуже часто користувачі соціального житла стикаються зі стигматизацією за ознакою віку, соціально-економічного статусу чи походження, тому в ідеалі має бути налагоджена співпраця з місцевими підприємствами, некомерційними організаціями та державними установами для виявлення можливостей роботи для мешканців, що відчують складнощі у її пошуку.

4. Низька якість об'єктів житла. Одним із ключових кроків до покращення якості соціального житлового фонду є створення ради з нагляду за якістю житла. Черпаючи натхнення з досвіду європейських моделей, таких як, наприклад, шведська, де подібні ради ефективно контролюють дотримання стандартів безпеки та зручності для життя, Кривий Ріг може отримати значну вигоду від впровадження

такого підходу до управління. У Швеції Рада з нагляду за якістю житла є державним органом, який забезпечує дотримання постачальниками соціального житла національних будівельних норм і правил. Рада має повноваження щодо забезпечення вдосконалення шляхом застосування штрафів, обов'язкового ремонту чи інших санкцій за невиконання планів і недотримання стандартів і норм (Lujanen, 2004). Таким чином, вона відіграє важливу роль у захисті прав користувачів соціального житлового фонду, забезпечуючи всім мешканцям доступ до безпечного та придатного для проживання житла.

Для Кривого Рогу імплементація цієї практики має передбачати створення ради із різних зацікавлених сторін, у тому числі спеціалістів з міської ради, місцевих архітекторів та планувальників, забудовників, неурядових організацій та представників громадськості. Ця рада має відповідати за регулярну перевірку об'єктів соціального житла, забезпечення дотримання стандартів будівництва, а також забезпечення того, щоб умови проживання відповідали встановленим стандартам. У цьому контексті точні дані та вичерпна статистика також є дуже важливими. Завдяки статистиці по стану житла, включно з частотою та характером скарг, історіями ремонтів та ступенем їх відповідності нормам, можна більш ефективно визначати пріоритети втручання, а значить справедливо та ефективно розподіляти ресурси й вимірювати вплив реалізованої політики.

5. Низька фізична доступність. Користувачами соціального житла часто є люди похилого віку, особи з інвалідністю та сім'ї з маленькими дітьми, тому важливим є впровадження стандартів безбар'єрного дизайну. Багато країн Європи успішно впровадили його у планування та реновацію соціального житлового фонду. По-перше, безбар'єрний дизайн слід інтегрувати в нові проєкти соціального житла, завчасно включаючи в проєкти пандуси з пологими схилами, сходові підйомники, широкі дверні прорізи та коридори, доступні ванні кімнати з облаштованими поручнями, поверхні з регульованою висотою, нековзку підлогу для запобігання падінню, достатнє освітлення та входи з автоматичними дверима.

По-друге, необхідно облаштовувати наявне житло елементами безбар'єрного дизайну. Гарною практикою є реалізація таких програм, як RCDS Home Modification у Сполучених Штатах. За допомогою цієї програми кваліфіковані фахівці оцінюють унікальні потреби та проблеми, з якими стикаються люди у своїх житлових приміщеннях. На основі цих оцінок вносяться відповідні зміни та адаптації, сприяючи створенню безбар'єрного середовища, що дозволяє людям пересуватися по своїх домівках більш автономно та комфортно (Resource Center for Disability Solutions, n.d.). Саме тому залучення мешканців до планування обслуговування соціального житла є важливим для визначення потреб та пріоритетів покращення доступності.

6. Соціальна ізоляція. Одним з ефективних способів боротьби із соціальною ізоляцією є створення ініціатив з розбудови громад. Міжнародна практика підкреслює важливість створення можливостей для соціальної взаємодії та виховання почуття причетності. Задля цього доцільним є організація просторів, де мешканці можуть зустрічатися, спілкуватися та брати участь у різноманітних заходах. Регулярне проведення культурних фестивалів, тематичних семінарів чи громадських обідів сприятиме розвитку соціальних зв'язків, що є особливо важливим для внутрішньо переміщених осіб, які потребують допомоги в інтеграції у нове середовище.

Так у місцях спільного проживання, як-от Центр підтримки ВПО «24» в Кривому Розі, що є хостелом для безплатного тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб та всіх громадян України, які постраждали внаслідок війни та потребують прихистку, було організовано спільну їдальню, що виконує функцію не лише приміщення для приймання їжі, а й місця багатоцільового призначення, де мешканці можуть спілкуватися за чашкою кави, навчатися та займатися абсолютно різними видами діяльності (додаток Д). Експерт 3, директор Центру, підкреслює важливість таких просторів: «Тут люди заводять друзів, пропонують й отримують один від одного підтримку та відчувають себе частиною спільноти. Ми побачили, як

важливо мати безпечне і привітне місце, де переселенці можуть спілкуватися з іншими». Тож така ініціатива є вдалим прикладом того, як невеликі й незатратні проєкти допомагають розв'язати критичні й фундаментальні проблеми.

7. Відсутність стабільності. Питання стабільності соціального житла в Кривому Розі є актуальним, оскільки багато мешканців проживають у соціальному житлі тимчасово чи короткостроково без перспективи укладення довгострокових угод чи можливості викупу житла. Тож, по-перше, важливим є запровадження опцій довгострокових угод на проживання. У таких країнах, як Німеччина та Нідерланди, практика довгострокової оренди та надання соціального житла є дуже поширеною. Для Кривого Рогу слід запровадити політику, яка б заохочувала або зобов'язувала надання довгострокової оренди соціального житла, наприклад, на п'ять-десять років.

По-друге, пошук можливостей передачі житла у володіння чи купівлі її користувачем значно підвищує відчуття стабільності для мешканців і дає можливості спокійного планування життя. Так британська програма «Право на покупку» дозволила багатьом орендарям соціального житла придбати свої помешкання за цінами, нижчими за ринкову вартість. Це пояснюється тим, що тривалість часу, який користувач прожив у житлі, надає право на знижку, щоб жителі мали більше свободи вносити зміни у свій дім і він став цінним надбанням та інвестицією в майбутнє (GOV.UK, n.d.). Подібним чином можна розглянути можливості для розробки схожої програми й для Кривого Рогу, пропонуючи мешканцям соціального житла можливість купити свої помешкання після певного періоду проживання. Ця програма може включати фінансову допомогу, таку як низьковідсоткові кредити або субсидії, щоб зробити можливість володіння власним житлом більш доступною.

ВИСНОВКИ

1. У магістерському дослідженні було розглянуто теоретичні засади впровадження кращих практик розвитку соціального житла в контексті повоєнної відбудови українських міст. Було визначено, що соціальне житло відіграє критичну роль у відновленні міст та міських громад і є важливим елементом у забезпеченні доступного та якісного житла для вразливих верств населення, зокрема внутрішньо переміщених осіб, людей з низьким доходом, людей з інвалідністю та багатодітних сімей. Наявність якісного соціального житла є критично важливим для соціальної стабільності, відновлення та розвитку громад, оскільки воно забезпечує основні життєві потреби, сприяє соціальній інтеграції та покращує загальний добробут населення.

2. Проаналізовано передовий європейський досвід у сфері розвитку соціального житла, зокрема, досвід Нідерландів, Австрії та Данії. Виявлено, що ключовими елементами успіху є фінансова стійкість систем соціального житла, інтеграція соціального житла в міське середовище, активне залучення громад до процесу планування та управління житлом, а також впровадження інноваційних підходів до управління житловими проєктами. Нідерландський досвід показав важливість автономії житлових асоціацій, фінансової стійкості та активної участі громади. Австрійський досвід наголосив на соціальній доступності та високій якості житла, а данський – на інтегрованому підході та резидентній демократії.

3. Проведено критичний аналіз правових рамок функціонування сектору соціального житла в Україні, а також виявлено основні виклики та проблеми, з якими стикається цей сектор в умовах війни та повоєнної відбудови. Зазначено, що головними проблемами є недостатня нормативно-правова база, недостатня увага до питання розвитку сектору, обмежені фінансові ресурси та відсутність чіткої стратегії розвитку соціального житла на національному рівні. Особливо критичним є те, що чинні закони та регуляції не відповідають сучасним викликам та потребам у сфері

соціального житла. Наголошено на необхідності вдосконалення нормативно-правової бази та інституційних механізмів, включаючи адаптацію європейських практик, що забезпечить більш ефективний розвиток соціального житла в Україні.

4. У результаті проведеного дослідження та розробки методології адаптації передового досвіду європейських країн до українського контексту було визначено, що впровадження таких практик дозволяє підвищити ефективність соціальної житлової політики в Україні. Запропонована методологія забезпечує врахування специфічних місцевих умов, фінансових можливостей та нормативно-правових особливостей, сприяє активному залученню громади до процесу планування та управління соціальними житловими проектами, а також створює основу для довгострокової стійкості та покращення якості життя громад.

5. Дослідження кейса міста Кривий Ріг виявило суттєві виклики у розвитку соціального житла, зокрема недостатню кількість житлових одиниць та низьку якість наявного житла. Актуальні проблеми включають соціальну ізоляцію мешканців та відсутність стабільності. Відповідно, політичні рекомендації зосереджені на збільшенні житлового фонду, поліпшенні його якості, фізичної доступності та підтримці вразливих груп населення. Запровадження цих заходів з урахуванням найкращих європейських практик сприятиме створенню ефективної та стійкої системи соціального житлового забезпечення, що гарантуватиме гідні умови проживання та прискорення процесу відновлення в постконфліктних умовах.

Отже, здійснене дослідження дозволяє зробити висновок, що впровадження кращих європейських практик у сфері розвитку соціального житла сприятиме ефективній повоєнній відбудові українських міст та забезпеченню стійкого розвитку громад в майбутньому.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Висоцька, Т. (2024). Скільки вимушених переселенців оселилися на Криворіжжі та яку допомогу їм надають. Krivbass.city. Отримано з <https://krivbass.city/news/view/skilki-vimushenih-pereselentsiv-oselilisya-na-krivorizhzhita-yaku-dopomogu-im-nadayut-minus-rva>.
2. Держмолодьжитло. (2024). Регіональні програми. Отримано з <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/rehionalni-prohramy>.
3. Житловий Кодекс України. (1983). Відомості Верховної Ради, 28, 573.
4. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» № 3334-IV. (2006). Відомості Верховної Ради, 19-20, 159.
5. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» №280/97-ВР. (1997). Відомості Верховної Ради України, 24, 170.
6. Закон України «Про місцеві державні адміністрації» №586-XIV. (1999). Відомості Верховної Ради України, 20-21, 190.
7. Інформатор. (2023). Як Соцмісто перетворювалося з робітничого селища в “центр” Кривого Рогу. Отримано з <https://kr.informator.ua/2023/01/20/u-kryvomu-rozi-kolaboranty-zaklykaly-znyshhuvaty-ukrayintsiv/>.
8. Кабінет Міністрів України. (2005). Розпорядження № 384-р. "Про схвалення Концепції Державної програми "Соціальне житло". Отримано з <https://www.kmu.gov.ua/npas/20783228>.
9. Карпова, Л. (2012). Методика проектування житла як соціального генератора суспільства. Сучасні проблеми архітектури та містобудування, 30, 282-287.
10. Квасніцька, О. (2022). Правове регулювання просторового розвитку та забудови територій в Україні: сучасні виклики в умовах війни та післявоєнної відбудови. Економіка та право, 3, 60-71.

11. Колесніченко, О. (2020). Іпотека під 10% вже у 2020-му: що там з обіцяними доступними кредитами на житло. Економічна правда. Отримано з <https://www.epravda.com.ua/publications/2020/03/4/657721/>.

12. Конституція України. (1996). Відомості Верховної Ради, 30, 141.

13. Міністерство економіки України. (2023). «Оселя: з 1 серпня українці зможуть взяти іпотечний кредит за програмою під 7%. Кабінет Міністрів України. Отримано з <https://www.kmu.gov.ua/news/yeoselia-z-1-serpnia-ukraintsi-zmozhut-vzhaty-ipotechnyi-kredyt-za-prohramoiu-pid-7>.

14. Міністерство економіки України. (2024). «Оселя: З початку 2024 року українці взяли кредити на придбання житла на 3 млрд грн. Кабінет Міністрів України. Отримано з <https://www.kmu.gov.ua/news/yeoselia-z-pochatku-2024-roku-ukraintsi-vzjali-kredyty-na-prydbannia-zhytla-na-3-mlrd-hrn>.

15. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України (Мінвідновлення). (2024). Проект Закону України "Про основні засади житлової політики". Отримано з <https://mtu.gov.ua/news/35482.html>.

16. Муска, Б. (2019). Аналіз історичного розвитку нормування квартир як відображення соціально-економічних умов розвитку житла. Сучасні проблеми архітектури та містобудування, (53), 198-205.

17. Носач, Л. (2022). Вимушена міжнародна міграція, як руйнівний чинник для економіки й ринку праці України. Together united: науковці проти війни: збірник тез доповідей I Міжнародної благодійної науково-практичної конференції (Луцьк, 20 травня 2022 р.), 268-273.

18. Роговий, А., & Дубина, М. (2023). Забезпечення соціальним житлом як складова житлової політики України в умовах євроінтеграції. Проблеми і перспективи економіки та управління, 1 (33), 15-25.

19. Товстенко, Т. Д., & Тямін, М. Ю. (2009). Територіальний і розпланувальний розвиток м. Кривий Ріг. Праці Центру пам'яткознавства, 16, с. 249-255.

- 20.Топчієв, О. Г. (2005). Суспільно-географічні дослідження: методологія, методи, методики.
- 21.Тюленєва, Ю. (2020). Стан житлового забезпечення громадян в Україні. Сучасні проблеми економіки і підприємництво, 25, 27-34.
- 22.Українська Гельсінська спілка з прав людини (УГСПЛ) (2016). Чи враховують місцеві програми інтереси переселенців? Аналітика на прикладі п'яти міст. Отримано з <https://www.helsinki.org.ua/articles/chy-vrakhovuiut-mistsevi-prohramy-interesy-pereselentsiv-analotyka-na-prykladi-p-iaty-mist/>.
- 23.Федорів, П., & Ломоносова, Н. (2019). Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. Аналітичний центр CEDOS, 139.
- 24.Черенько, Л., Полякова, С., Шишкін, В., Реут, А., Крикун, О., Когатько, Ю., Заяць, В., & Клименко, Ю. (2023). Якість життя населення України та перші наслідки війни. Інститут демографіїта соціальних досліджень імені М.В. Птухи НАН України.
- 25.Шелтер плюс. (2023). Культурно-громадський центр. Отримано з https://t.me/shelterplus_ua/4698?single.
- 26.Akbar, J.H., Yusriyadi, Y., & Priyatna, S. (2024). Legal politics of public housing savings for citizens' decent and affordable housing. Corporate Law and Governance Review.
- 27.Amoah, C. (2023). Sustainability of the government policy on social housing construction in South Africa: the emerging issues. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 1176.
- 28.Baker, E., Mellors, B., Chalmers, S., & Lavers, A. (2013). FIDIC contracts: law and practice. Informa Law from Routledge.
- 29.Bengtsson, B., & Grander, M. (2023). Universal and Selective Housing Regimes as Broad and Narrow Policy Fields. A Conceptual Proposal and its Application to Sweden. Tidsskrift for boligforskning.

30. Biles, J. J. (2023). Making sense of social housing policy in Mexico: Shortcomings, contradictions and alternatives. *PONTE: International Journal of Science and Research*, 79(10).
31. Bjerre, G. E. (2022). *Den almene bolig: Bosætning, Økologi og Tektonik*.
32. BL - Danmarks Almene Boliger. (2023). *Boligerne i den almene boligsektor 2023*. Retrieved from <https://bl.dk/politik-og-analyser/fakta-og-tal/boliger/>.
33. Bobrova, A., Lazarenko, V., Khassai, Y., & Shnaider, V. (2022). Social, temporary and crisis housing: What Ukraine had when it faced the full-scale war. Report, Cedos, 13.
34. Bogacki, S., Jastrzębski, W., & Laskowska, A. (2023). Housing policy in the social and economic sphere. Housing policy relationships and other specific policies. *Journal of Modern Science*.
35. Bowen, G. A. (2009). Document analysis as a qualitative research method. *Qualitative research journal*, 9(2), 27-40.
36. Bund deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. (BDB). (2017). *Jahrbuch 2017 mit Sachverständigenverzeichnis*. Berlin. pp. 22-35.
37. Calon, M. (2016). Dutch social housing in a nutshell. Aedes, Dutch Association of Social Housing Organizations.
38. Centraal Bureau voor de Statistiek. (2023). *Statistieken van Nederland*. Retrieved from <https://www.cbs.nl>.
39. Chiodelli, F. (2021). Urbicide, neo-colonial subjugation and the Gaza Strip. *Political Geography*.
40. City of Amsterdam. (2022). *Voluntary local review 2022: Impact of the Sustainable Development Goals on the City of Amsterdam*. City of Amsterdam.
41. Czischke, D., & Van Bortel, G. (2023). An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and The Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(1), 283-303.
42. Czischke, D., Carriou, C., & Lang, R. (2020). Collaborative housing in Europe: Conceptualizing the field. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 1-9.

43. Damm, A., & Hassani, A. (2022). Udviklingen i den almene boligsektor 1985-2019. Bosætning i Danmark – i et 35-årigt perspektiv, 102.
44. Eigner, P., Matis, H., & Resch, A. (2017). Sozialer Wohnbau in Wien: Eine historische Bestandsaufnahme. Jahrbuch des Vereins für die Geschichte der Stadt Wien, 49-100.
45. Ernst & Young Global Limited. (2022). Housing affordability in Hong Kong.
46. Field, A. (2013). Discovering statistics using IBM SPSS statistics.
47. Fowler, F. (2014). Survey Research Method. Centre for Survey Research, University of Massachusetts.
48. Gomez, J. (2024). Sozialer Wohnungsbau in Wien: Was verbirgt sich hinter den Fassaden? Retrieved from <https://de.euronews.com/2024/03/08/sozialer-wohnungsbau-in-wien-was-verbirgt-sich-hinter-den-fassaden>.
49. GOV.UK (n.d.). Right to Buy: buying your council home. Retrieved from <https://www.gov.uk/right-to-buy-buying-your-council-home>.
50. Government of the Netherlands. (n.d.). Rented housing. Retrieved from <https://www.government.nl/topics/housing/rented-housing>.
51. Harlow, E. (1995). Social Housing: Definition and Regulation. *Journal of Housing Policy*, 12(3), 45-59.
52. Hoekstra, J. (2013). Social housing in the Netherlands: The development of the Dutch social housing model. OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology.
53. Housing Europe Observatory. (2023). The State of Housing in Europe 2023. Retrieved from <https://www.housingeurope.eu/resource-1825/the-state-of-the-housing-in-europe-2023>.
54. Hyresgästföreningen. (n.d.). Allmännyttan. Retrieved from <https://www.hyresgastforeningen.se/var-politik/10punktsprogram/10-punktsprogrammet/allmannyttan/>.

55. Jiang, W., Lu Qiu, W., Lin, S., Lv, H., Zhao, X., & Cong, H. (2023). A New Hybrid Decision-Making Model for Promoting Sustainable Social Rental Housing. *Sustainability*.
56. Khan, N. (2022). Social Housing Finance Model of Netherlands. *Stochastic Modeling & Applications*, 26, 671-675.
57. Kristjansen, E. T. (2022). Samskabt politik: Demokratisk fornyelse i den almene boligsektor. Roskilde Universitet.
58. KSE Institute. (2023). Over \$54 billion in damage to Ukraine's housing stock as a result of a full-scale war as of the end of May 2023. Kyiv School of Economics. Retrieved from <https://kse.ua/about-the-school/news/over-54-billion-in-damage-to-ukraine-s-housing-stock-as-a-result-of-a-full-scale-war-as-of-the-end-of-may-2023/>.
59. Kvale, S., & Brinkmann, S. (1996). Interviews. An introduction to qualitative research interviewing, 2006.
60. Lawhon, M., Silver, J., Ernstson, H., & Pierce, J. (2016). Unlearning (Un)Located Ideas in the Provincialization of Urban Theory. *Regional Studies*, 50, 1611 - 1622.
61. Lima, V. (2024). Pandemic housing policies: mitigation strategies and protection of rights. *Housing and Society*, 51(1), 34-49.
62. Loureiro, M. R., Macário, V., & Guerra, P. (2013). Democracia, arenas decisórias e políticas públicas: o Programa Minha Casa Minha Vida, 1886.
63. Lujanen, M. (2004). Housing and housing policy in the Nordic countries. Nordic Council of Ministers.
64. Mundt, A., & Amann, W. (2018). Wiener Wohnbauinitiative: A new financing vehicle for affordable housing in Vienna, Austria. In *Affordable Housing Governance and Finance*, 187-208.
65. Ohiorhenuan, J. F. (2011). Post-conflict recovery: approaches, policies and partnerships. Centre for Research on Peace and Development, Leuven, 3.
66. Olesen, K. (2023). Boligorganisationers nye roller. *Journal of Housing*, 9(2), 121-151.

67. Paidakaki, A., & Lang, R. (2021). Uncovering social sustainability in housing systems through the lens of institutional capital: A study of two housing alliances in Vienna, Austria. *Sustainability*, 13(17).
68. Planning Report. (2023). What can we learn from the Dutch social housing system? Retrieved from <https://www.planningreport.com/2023/08/17/what-can-we-learn-dutch-social-housing-system>.
69. Poggio, T., & Whitehead, C. (2017). Social housing in Europe: legacies, new trends and the crisis. *Critical Housing Analysis*, 4(1), 1-10.
70. Rathfon, D. (2010). Measuring long-term post-disaster community recovery [Master dissertation, University of Delaware].
71. Republik Österreich. (2024). Bauen und Wohnen. Retrieved from https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_und_wohnen/wohnen/Seite.210240.html.
72. Resource Center for Disability Solutions (n.d.). Enhancing Independence: Home Modification Program. Retrieved from <https://rcdsfl.org/programs/home-modification/>.
73. Robinson, J. (2014). New geographies of theorizing the urban: Putting comparison to work for global urban studies. *The Routledge handbook on cities of the Global South*, 57-70.
74. Rogaczewska, N. A., Lønne, R., & Sørensen, K. F. (2017). *At huse alle / How to House. Denmark's Public Housing*.
75. Rooney, K., & Chan, O. (2020). Focus on: Housing associations. The National Council for Voluntary Organizations. Retrieved from <https://www.ncvo.org.uk/news-and-insights/news-index/beyond-charities/focus-on-housing-associations/>.
76. Ruhkhism, A. (2024). A comparison of social housing characteristics in the Netherlands and Indonesia. Retrieved from <https://rukhism26.medium.com/a-comparison-of-social-housing-characteristics-in-the-netherlands-and-indonesia-87d218129523>.
77. Sacranie, H., & Çetin, S. (2022). Towards a socially inclusive circular economy: A study of tenant engagement in European social housing organisations. In *Social and cultural aspects of the circular economy*, pp. 45-63.

78. Smit, W., Lawhon, M., & Patel, Z. (2015). Co-producing knowledge for whom, and to what end?: Reflections From the African Centre for Cities in Cape Town. *Co-producing Knowledge for Sustainable Cities*, 47-69.

79. Sørvoll, J. (2019). The Dilemmas of Means-tested and Market-oriented Social Rental Housing: Municipal Housing in Norway 1945-2019. *Critical Housing Analysis*.

80. Stadt Wien. (2024). Gemeindewohnung. Retrieved from <https://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/gemeindewohnung.html>.

81. Statistik Austria. (2023). Bevölkerung und Soziales. Retrieved from <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales>.

82. Steinhoff, B. (2024). Acceptance of publicly assisted affordable rental housing in German society [Methods for qualitative research and qualitative data analysis]. Munich Personal RePEc Archive. Retrieved from <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/120448/>.

83. Taylor, S. P. (2017). Neoliberalism & the marketisation of social housing: A study of four countries. *International Journal of Sciences: Basic and Applied Research*, 36(7), 50-61.

84. Ukraine Facility. (2024). План для Ukraine Facility 2024-2027, p. 135. Отримано з <https://www.ukrainefacility.me.gov.ua/wp-content/uploads/2024/03/plan-ukraine-facility.pdf>.

85. UN Human Rights Office. (2009). The Right to Adequate Housing: Fact Sheet No. 21/Rev.1.

86. Van den Bosch, H. (2023). Affordable housing. Amsterdam Smart City. Retrieved from <https://amsterdamsmartcity.com/updates/news/15-affordable-housing>.

87. Van Deursen, H. (2023). The People's Housing: Woningcorporaties and the Dutch Social Housing System. Harvard University, Joint Center for Housing Studies.

88. Wikimapia. (2019). Гуртожиток № 4 ПівнігЗК (Кривий Ріг). Отримано з <https://wikimapia.org/23987086/uk/%D0%93%D1%83%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%BA-%E2%84%96-4-%D0%9F%D1%96%D0%B2%D0%BD%D0%93%D0%97%D0%9A>.

89. World Bank. (2024). Ukraine - Third Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA3): February 2022 - December 2023, 1, 73-80.

90. Zapotoskyi, S. P., Zapototska, V. A., Trusij, O. M., & Pasko, V. F. (2021). Social and affordable housing in Ukraine: mechanism and practices of provision. *Journal of Geology, Geography and Geoecology*, 30(1), 190-200.

ДОДАТКИ

**Зразок анкети, що використовувався для дослідження досвіду мешканців
соціального житла в Кривому Розі**

Анкета

1. Яка Ваша вікова група?

- до 18 років
- 18-24
- 25-39
- 40-59
- 60+

2. Яка Ваша стать?

- чоловіча
- жіноча
- не бажаю зазначати

3. Чи працюєте Ви зараз?

- Повний робочий день
- Неповний робочий день
- Безробітний
- Пенсіонер
- Студент
- Інше

4. В якому адміністративному районі міста Ви проживаєте?

- Довгинцівський район
- Інгулецький район
- Металургійний район
- Покровський район
- Саксаганський район
- Тернівський район
- Центрально-Міський район

5. Як довго Ви проживаєте в соціальному житлі?

- Менше року
- 1-3 роки
- 4-6 років
- 7 і більше років

6. В якому типі соціального житла Ви проживаєте?

- Тимчасове житло (наприклад, місця тимчасового прихистку, кризові притулки)
- Постійне житло (наприклад, довгострокове субсидоване житло, державне житло)
- Спільне житло (наприклад, гуртожитки, спільні помешкання з іншими сім'ями або особами)
- Інше:

7. Який загальний стан Вашого соціального житла?

1 2 3 4 5

Дуже поганий *Відмінний*

8. Як би Ви оцінили фінансову доступність Вашого соціального житла?

1 2 3 4 5

Дуже низька *Дуже висока*

9. Наскільки Ви задоволені розташуванням Вашого соціального житла по відношенню до роботи, начальних і медичних закладів, рекреаційних та культурних об'єктів тощо?

1 2 3 4 5

Дуже незадоволені *Дуже задоволені*

10. Як Ви оцінюєте якість інфраструктури та послуг (водопостачання, опалення, транспорт) у Вашому районі соціального житла?

1 2 3 4 5

Дуже погана *Відмінна*

11. Чи відчуваєте Ви себе залученим у життя громади, де розташоване Ваше соціальне житло?

1 2 3 4 5

Повністю не згоден *Цілком згоден*

12. Наскільки, на Вашу думку, Ваше соціальне житло відповідає потребам різних мешканців (різного віку, фізичних можливостей, статі чи походження)?

1 2 3 4 5

Дуже погано *Дуже добре*

13. Як Ви оцінюєте безпеку району де Ви мешкаєте?

1 2 3 4 5

Дуже небезпечно *Дуже безпечно*

14. З якими найбільшими проблемами Ви стикаєтесь, проживаючи в соціальному житті?

15. Які покращення Ви хотіли б бачити в послугах соціального житла?

16. Які послуги підтримки (наприклад, консультування, фінансові поради) Ви хотіли б бачити запропонованими для мешканців соціального житла?

**Перелік питань для проведення експертного інтерв'ю з Експертом 1
(спеціалістом департаменту соціальної політики виконкому Криворізької
міської ради)**

БЛОК 1. Огляд соціального житла

- Які основні види соціального житла доступні в Кривому Розі (наприклад, тимчасове/постійне житло, гуртожитки, кризові центри)?
- Кого можна назвати основними бенефіціарами соціального житла?
- Як розміщене соціальне житло в Кривому Розі? Чи є райони з особливо високою або низькою концентрацією таких об'єктів?

БЛОК 2. Політика та розвиток соціального житлового забезпечення

- Які програми соціального житла зараз діють у місті? Наскільки вони ефективні?
- Чи плануєте ви розширення або модернізацію соціального житла? За можливості, розкажіть детальніше про проекти.

БЛОК 3. Виклики та потреби воєнного часу

- Як вплинуло повномасштабне вторгнення на сектор соціального житла? Які відбулися зміни у фінансуванні та підтримці програм соціального житла?
- Які заходи вживаються для підтримки ВПО?
- Які основні проблеми і виклики стоять перед вашим відділом сьогодні щодо забезпечення соціального житла?

Можливо, Ви можете щось додати з теми соціального житла в Кривому Розі, що не було згадано у вищезазначених питаннях?

**Перелік питань для проведення експертного інтерв'ю з Експертом 2
(заступником Голови виконкому Довгинцівської районної в місті ради)**

БЛОК 1. Загальна характеристика соціального житла району

- Які типи соціального житла доступні в межах району (наприклад, тимчасове проживання, постійне житло, гуртожитки, кризові центри)?
- Які соціальні групи переважно проживають у соціальному житлі?
- Чи існує у районі черга на отримання соціального житла? Якщо так, то як вона управляється?
- Як соціальне житло просторово розподілене в межах міста та в межах району?

БЛОК 2. Виклики та потреби воєнного часу

- Як повномасштабне вторгнення Росії вплинуло на соціальне житло? Чи змінилася підтримка розвитку сектору соціального житла в контексті повномасштабного вторгнення? Чи змінилося бюджетування?
- Яка наразі ситуація з ВПО в районі? Чи існують якісь ініціативи з розміщення вимушених переселенців?
- Які основні виклики стоять сьогодні перед сектором соціального житла міста та району?

**Перелік питань для проведення експертного інтерв'ю з Експертом 3
(директором Центру підтримки ВПО «24»)**

БЛОК 1. Основні відомості

- Розкажіть, будь ласка, про історію створення Вашого хостелу. Яка основна мета його діяльності?
- Які основні послуги надає хостел внутрішньо переміщеним особам?
- Які умови проживання пропонує Ваш хостел для ВПО?
- Скільки людей може одночасно проживати у хостелі?

БЛОК 2. Практичні питання

- Яка підтримка надається Вашим хостелом для його користувачів?
- Які основні виклики виникають у процесі забезпечення житлом ВПО?
- З яких джерел Ваш хостел отримує фінансування?
- Які ініціативи та соціальні практики поширені у хостелі?



Рис. А.1. Соціальні практики в Центрі підтримки ВПО «24»: спільне готування
(Шелтер плюс, 2023)



Рис. А.2. Соціальні практики в Центрі підтримки ВПО «24»: спільне рукоділля
(Шелтер плюс, 2023)