

DOI: 10.25140/2411-5215-2023-1(33)-15-25

УДК 340

JEL Classification: R38

**Андрій Роговий**

доктор економічних наук, професор, професор кафедри туризму  
Національний університет «Чернігівська політехніка» (Чернігів, Україна)  
E-mail: [rogovoy1976@ukr.net](mailto:rogovoy1976@ukr.net). ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-5445-214X>  
ResearcherID: [F-7319-2016](https://orcid.org/0000-0001-5445-214X)

**Максим Дубина**

доктор економічних наук, професор,  
завідувач кафедри фінансів, банківської справи та страхування  
Національний університет «Чернігівська політехніка» (Чернігів, Україна)  
E-mail: [maksim-32@ukr.net](mailto:maksim-32@ukr.net). ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5305-7815>  
ResearcherID: [F-3291-2014](https://orcid.org/0000-0002-5305-7815). Scopus Author ID: [56912277800](https://orcid.org/0000-0002-5305-7815)

**ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СОЦІАЛЬНИМ ЖИТЛОМ ЯК СКЛАДОВА  
ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ УКРАЇНИ В УМОВАХ ЄВРОІНТЕГРАЦІЇ**

*У статті досліджено особливості забезпечення соціальним житлом у країнах Європейського Союзу та України. Розглянуто особливості формування та реалізації житлової політики України в частині забезпечення соціальним житлом малозабезпечених та внутрішньо переміщених осіб під час дії воєнного стану. Проаналізовано підходи до визначення категорій осіб, які можуть претендувати на соціальне житло з врахуванням рівня доходу, аналізу поточної житлової ситуації чи інших характеристик стану особи. Обстоюється позиція, що сектор соціального житла потребує швидкого розвитку та прийняття ефективних рішень на рівні державної житлової політики з врахуванням пропорційного підходу щодо будівництва соціального житла та щодо субсидування оренди. З огляду на те, що потреба в достатньо великому житловому фонді соціального призначення в Україні зберігатиметься і в майбутньому, обґрунтовується необхідність перебування соціального житла в публічній власності та встановлення на рівні закону заборони його приватизації.*

**Ключові слова:** соціальне житло; житловий фонд соціального призначення; житлова політика; воєнний стан; внутрішньо переміщені особи; малозабезпечені особи; євроінтеграція.

Бібл.: 16.

**Постановка проблеми.** Через руйнівну та жорстоку агресію росії проти України, за даними Організації Об'єднаних Націй приблизно 8 млн громадян України були вимушені покинути свої домівки в пошуку більш безпечного місця проживання. Небачених раніше масштабів переміщення громадян спричинило житлову кризу, що найяскравіше проявилася в потребі удосконалення житлової політики в частині належного забезпечення соціальним житлом. Розширення житлового фонду соціального призначення, відповідно до Проекту Плану відновлення України [1] має лягти в основу нової житлової політики України та передбачає якісне оновлення і вдосконалення існуючої правової бази для посилення доступності житла.

Навіть попри війну Україна продовжує виконувати положення Угоди про асоціацію і рекомендації Єврокомісії, а також здійснювати системні проєвропейські реформи в різних сферах з метою якнайшвидшої інтеграції в

Європейський Союз (далі – ЄС). Український досвід євроінтеграції є складним, оскільки кожного дня Україна зазнає значних людських та фінансово-економічних втрат, попри це, намагається поглиблювати секторальне співробітництво з ЄС. Одним із пріоритетних напрямів двосторонньої співпраці є взаємодія у сфері житлової політики, оскільки проблема доступності житла та забезпечення соціальним житлом на сьогодні в Україні стоїть надзвичайно гостро. Очевидно, що перегляд існуючої житлової політики та принципів її організації передусім має базуватися на ідеї доступності житла, особливо тоді, коли у громадян України є потреба в житлі, яке через війну вони не можуть собі забезпечити на ринкових умовах. Такі ідеї повністю відповідають політиці доступності житла, яка лежить в основі побудови та здійснення житлової політики всіх країн-членів ЄС.

Будучи частиною загального режиму соціального забезпечення, житлова політика перебуває в тісній взаємодії з іншими сферами державної політики. Тому, вивчаючи позитивний досвід багатьох країн ЄС, які вжили комплексні ефективні заходи задля посилення доступності житла під час пандемії COVID-19 треба зазначити, що певні моделі та рішення у сфері забезпечення доступності житла, можуть бути корисними і для України під час війни.

Саме тому актуалізуються дослідження щодо удосконалення житлової політики України за рахунок розширення житлового фонду соціального призначення. При цьому важливим є аналіз механізму забезпечення соціальним житлом у країнах-членах ЄС, оскільки запозичення позитивного досвіду наблизить Україну до стандартів житлової політики ЄС і дасть змогу вирішити одну із ключових соціальних проблем громадян під час війни – забезпечення належним і безпечним житлом.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідження особливостей реалізації житлової політики України в частині забезпечення соціальним житлом актуалізується в силу євроінтеграції та введення воєнного стану, а також гострої потреби внутрішньо переміщених та малозабезпечених осіб у соціальному житлі. Загалом, дослідження житлової політики й соціального житла є достатньо популярними у вітчизняній та зарубіжній доктрині права та практиці правозастосування. Серед проаналізованих праць слід виділити роботи С. О. Комнатного, Ю. Л. Когатько, Джен Пірс, Кетлін Скенлон, Джастина Шалонера та інших. Однак у працях вищеперелічених науковців не досліджуються питання забезпечення соціальним житлом та реалізації житлової політики під час війни комплексно. Поза увагою залишаються актуальні нині питання забезпечення соціальним житлом внутрішньо переміщених і малозабезпечених осіб, визначення критеріїв прийнятності соціального житла, вироблення ефективних механізмів правового регулювання, спрямованих на відновлення житлового фонду соціального призначення, які б відповідали стандартам ЄС.

Тому метою цього дослідження є визначення особливостей забезпечення соціальним житлом внутрішньо переміщених та малозабезпечених осіб в умовах оновлення житлової політики України під час війни та в силу триваючих євроінтеграційних процесів.

**Виклад основного матеріалу.** Війна значно посилила існуючу раніше проблему доступності житла в Україні та вкотре підкреслила необхідність системного реформування житлової політики у напрямку розбудови соціального житла для малозабезпечених громадян. Модель забезпечення соціальним житлом в Україні на сьогодні є недосконалою, тому потребує перегляду існуючої концепції та побудови нової, більш ефективної та адаптованої до вимог обставин воєнного часу та євроінтеграційних процесів.

У літературі існують різноманітні підходи до розуміння соціального житла, які часто пов'язані з моделями його нормативного трактування в тій чи іншій країні. Крім того, у літературі проблема забезпечення соціальним житлом часто підмінюється терміном «доступне житло», однак за своєю суттю останнє є ширшим за змістом і включатиме у себе не тільки соціальне житло, але й відповідні державних програм щодо забезпечення житлом різних категорій населення. Такі нечіткі доктринальні підходи пояснюються також і тим, що в житловій політиці іноземних держав соціальне житло може існувати в різних формах як субсидоване або соціальне житло (Німеччина, Канада), державне житло (Австралія, США), житло загального користування (Данія), муніципальне житло (Велика Британія) [2]. Зміст терміна «соціальне житло» часто визначається як житло, що надається в оренду за цінами, нижчими за ринкові, яке є цільовим і розподіляється відповідно до конкретних правил, таких як визначені потреби або списки очікування [3]. У житловій політиці багатьох іноземних країн соціальне житло вдало поєднується з можливістю забезпечити малозабезпечених осіб також муніципальним житлом (Австрія, Латвія, Литва, Велика Британія, Франція), або з можливістю отримати державне житло від місцевих державних органів за спеціальними програмами для людей похилого віку та інвалідів, а також орендне житло, що надається за цінами, нижчими за ринкові, приватними та некомерційними забудовниками через програму податкових кредитів на житло для малозабезпечених верств населення (США) [2].

Соціальне житло в більшості країн орієнтується на малозабезпечених громадян, які не можуть дозволити собі житло за ринковою ціною [4], однак у світі існують також системи, які передбачають розподіл соціального житла за цільовим критерієм. Умовно, системи соціального житла поділяються на універсальні (передбачаються для широких верств населення) та цільові (соціальне житло надається в першу чергу (або виключно) для малозабезпечених, вразливих верств населення та/або ключових працівників) [5]. Останні вважаються більш поширеними, що сприяє розширенню сектору соціального житла на більше категорій населення.

Цікаво, що розмір фонду соціального житла у різних країнах є надзвичайно різним і часто залежить від того, наскільки широким є прошарок громадян із низькими та середніми доходами, що дає змогу віднести їх до малозабезпечених. У більшості країн ЄС розмір фонду соціального житла складає менше 10 %, однак є і країни, де відсоток соціального житла є набагато вищим. Наприклад, у Нідерландах, Данії та Австрії, соціальне житло становить понад 20 % всього житла, а у Великій Британії, Франції, Фінляндії – на соціальне житло припадає від 10 до 19 % загального житлового фонду [2]. Як показує досвід іноземних країн, розмір фонду соціального житла у 20 % є достатньо великим та розрахований на забезпечення житлової потреби достатньо великої кількості малозабезпечених громадян.

Різноманітні концепції організації житлової політики зарубіжних країн, спрямованої на забезпечення житлових інтересів громадян за рахунок соціального житла, передусім має за мету забезпечити житлом широкі верстви населення. Такі програми часто реалізуються шляхом надання житла через так звані житлові асоціації, що діють в інтересах громадськості, в оренду за орендною платою по собівартості. Крім того, орендарі житла, які є малозабезпеченими, можуть розраховувати на отримання субсидій [6]. Насправді, орендна плата за соціальне житло може встановлюватися у різний спосіб, але вона обов'язково повинна бути зорієнтована на довгострокову економічну стійкість та доступність сектору соціального житла.

У різних країнах по-різному підходять до соціальної орендної плати, яка може як враховувати ринкову вартість, так і робити акцент на платоспроможності орендаря соціального житла. Попри це, більшість країн застосовують підхід, що базується на платоспроможності громадян, що свідчить про цілеспрямований підхід у житловій політиці до визначення права на соціальне житло та його розподілу. Ця концепція базується на ідеї, що соціальне житло повинне бути загальнодоступним для громадян, які не можуть отримати його на ринкових умовах. Загалом, соціальне житло може розподілятися за різними критеріями і передбачати забезпечення житлом осіб, які мають житлову вразливість (студенти, молоді спеціалісти, люди з інвалідністю тощо [7]).

У силу історичних обставин, українська житлова політика щодо соціального житла характеризується як меншим за обсягом житловим фондом соціального призначення, так і більш адресним його направленням. У першу чергу це можна пояснити масовою приватизацією державного житлового фонду у 1990 роки, що мало наслідком створення високого рівня власності на житло, у тому числі й серед громадян із низьким рівнем доходу. Приватизація житлового фонду фактично не залишила місця для достатньої кількості соціального житла навіть у тому випадку, коли для цього була потреба. Водночас, з іншого боку, сприяла ринковим умовам на ринку житла навіть для малозабезпечених громадян.

Цікаво, що доступ до соціального житла визначається критеріями прийнятності, які здебільшого базуються на рівні доходу, або на основі аналізу поточної житлової ситуації чи з врахуванням інших характеристик стану особи (молодь, люди похилого віку, люди з інвалідністю). Поріг доходу є найпоширенішим критерієм для визначення права на отримання житла для громадян практично усіх країн-членів ЄС. Однак є країни, де, наприклад, особи з інвалідністю або особи похилого віку мають право пріоритету перед іншими в черзі на розподіл соціального житла.

Соціальне житло переважно надається органами державної влади або через державні, приватні або неприбуткові організації чи кооперативи, що відображається на ефективності управління житловою політикою з огляду на значну децентралізацію фонду соціального житла в країнах ЄС. Проте значну ефективність щодо забезпечення соціальним житлом проявили неприбуткові або обмежено прибуткові житлові асоціації, яка здатні швидко забезпечувати житлові потреби громадян з урахуванням їхніх житлових інтересів та терміновості.

Видається, ефективне відновлення програм соціального житла в Україні зможе задовольнити потребу великої частини суспільства в соціальному житлі, яка на фоні війни постає надто гостро. Створення соціального житла на некомерційній основі передбачає, що організації та установи, у власності яких воно перебуває, не отримують від цього прибутку, а дохід використовуватимуть на розширення фондів такого житла та на покриття витрат щодо утримання. Тому важливо, щоб держава активно підтримувала та сприяла як державним або муніципальним інституціям, так і приватним неприбутковим організаціям, у створенні й відновленні житлового фонду соціального призначення в Україні за діючим зразком у країнах ЄС.

На сьогодні Україна реалізовує програму тимчасового соціального житла для багатодітних родин, вимушених переселенців та родин, житло яких зруйноване внаслідок бойових дій [8]. Однак реалізація такої програми відбувається надто повільними темпами, а потреба у соціальному житлі з кожним днем війни тільки зростає. Тому підтримки держави потребують програми придбання або створення соціального житла благодійними фондами або громадськими організаціями.

Очевидно, що перед урядом України стоять виклики надзвичайно значних масштабів. Сектор соціального житла потребує швидкого розвитку та прийняття ефективних рішень на рівні державної житлової політики, так як існує значний попит на соціальне житло [9]. Як показують реалії, зменшення державних інвестицій у соціальне житлове будівництво та поступовий перехід від надання соціального житла до житлових субсидій мало негативні наслідки для України. Хоча така практика є загальною, як ми бачимо для більшості країн ЄС, в умовах війни в Україні відповідний підхід проявив свою неефективність. Тому існує очевидна потреба для пропорційного підходу

щодо будівництва соціального житла та щодо субсидування оренди. Соціальне житло може допомогти зберегти доступну орендну плату для соціальних орендарів, а інвестиції в розвиток соціального житла можуть генерувати ширші економічні вигоди по всьому ланцюгу постачання [10].

Попит на соціальне житло в сьогоднішніх умовах в рази перевищує пропозицію, тому особливу увагу слід приділити питанню справедливого розподілу соціального житла між громадянами, які його потребують. Так як розподіл соціального житла в Україні як і у всіх європейських країнах регулюється списками очікування або визначається категоріями скрутного становища, важливо щоб даний порядок був прозорим та унеможливив зловживання [11]. Для цього важливо створити прозорі механізми громадського контролю і представництва інтересів мешканців за зразком, які існують у країнах ЄС [12]. Посилення прозорості сфери житла на локальному рівні можна досягти насамперед через покращення роботи з інформацією – даними, чергами, реєстрами. Управління соціальним житлом не може бути вибіркоким та фрагментарним.

На сьогодні у ЄС розглядається необхідність удосконалення існуючих схем володіння житлом, задля підвищення рівня доступності житла шляхом належного правового забезпечення пайового капіталу, розвитку співвласності на житло, регулювання орендної плати за житло тощо. Такі заходи передусім націлені на усунення перешкод у доступності житла за умови, коли фактично соціальне житло відсутнє [13]. Для України такий досвід також є корисним, однак збільшення житлового фонду соціального призначення є чи не найкращою гарантією його доступності, особливо в час, коли попит на таке житло є надзвичайно великим. Саме тому для активного оновлення фонду соціального житла важливим є розробка взаємоузгоджених та ефективних державних, регіональних та місцевих програм його будівництва [14]. Важливо, щоб органи місцевого самоврядування були готові створювати муніципальне житло та підтримувати інвестиційне будівництво і забудовників соціального житла задля створення належних умов проживання для малозабезпечених осіб. У цьому контексті важливо розширити можливості муніципалітетів для будівництва некомерційного житла, зокрема, за рахунок залучення міжнародних кредитів [1]. Тому довгострокова державна житлова політика, спрямована на розширення фонду соціального житла в поєднанні з регіональними та місцевими програмами будівництва дадуть змогу якнайшвидше вирішити питання забезпечення соціальним житлом внутрішньо переміщених та малозабезпечених громадян України.

Видається, що на сьогодні відновлення житла найкраще здійснювати в рамках комплексних стратегій розвитку, що пояснює тісну взаємодію у формуванні та реалізації житлової політики України таких міністерств як Міністерство розвитку громад та територій, Міністерство економіки та Міністерство з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій. Однак для ефективного вирішення житлової кризи вона повинна бути гармонійно поєднаною із містобудівною і регіональною політиками як на державному, так і на місцевому рівнях.

Також важливо враховувати житлові потреби не тільки внутрішньо переміщених осіб, які втратили житло, але й потребу в житлі малозабезпечених осіб, які і до війни не мали належного житла. Гостру потребу в житлі уряд намагається вирішити шляхом запровадження фінансових механізмів на підтримку оренди для вразливих категорій осіб, чиє житло було зруйноване. Частково, субсидії на оренду в короткостроковій перспективі є доцільними, проте вони не допоможуть розвинути публічну житлову інфраструктуру і не дадуть змоги усунути наявні виклики повною мірою. На сьогодні субсидії треба розглядати тільки як недовготривалий механізм, який мав би обов'язково посилюватися заходами з забезпечення людей постійним житлом. Тому на довгострокову перспективу будівництво державного або муніципального житла є більш сталим способом використання фінансових ресурсів та є значно дешевшим, ніж багаторічна виплата субсидій.

Більше того, ретельний аналіз запропонованого Плану відновлення України, нашою думкою, що штучне виділення фонду тимчасового житла поряд із соціальним є недоцільним. У Плані детально прописано їхній розвиток та можливість розбудови, по кожному окремо ведеться облік (який між іншим не зв'язується між собою), однак, обидва фонди мають схожі функції та фактично використовуються для довгострокового проживання. Тому з погляду ефективності управління їх доречно було б все ж об'єднати. Тому вже сьогодні, вирішуючи питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, слід розробити належний державний механізм забезпечення потреби у сталому й гідному житлі довгостроково, а не за рахунок надання тимчасового (часто не цілком придатного для тривалого проживання) житла [15].

Очевидно, потреба у достатньо великому житловому фонді соціального призначення в Україні зберігатиметься і в майбутньому, оскільки війна триває і не відомо скільки ще триватиме та як розвиватиметься ситуація на роки. Тому важливо, щоб житло, яке збудоване за кошти державного бюджету чи міжнародних донорів, залишалось в публічній власності та не підлягало приватизації. В умовах політичної та соціально-економічної турбулентності соціальне житло може стати надійним острівком стабільності для осіб, які потребуватимуть житла. Тому, важливо напрацьовувати й реалізовувати житлову політику на національному та на місцевому рівнях таким чином, щоб це сприяло розбудові та збереженню житлового фонду соціального призначення [16].

**Висновки та пропозиції.** В умовах війни та посилення євроінтеграційних процесів Україні важливо забезпечити доступність житла саме через збільшення житлового фонду соціального призначення. Механізм розбудови якісного соціального житла, яке б відповідало вимогам часу, базувалось на концепції енергозбереження, враховувало б інтереси осіб, які стоять у черзі, щоб отримати соціальне житло, є основою нової житлової політики України на шляху до ЄС. Тому неухильне виконання угоди про асоціацію та гармонізація чинного законодавства із законодавством ЄС в комплексі допоможуть

справитися з тими викликами, які стоять перед Україною. Запорукою успіху на цьому шляху буде новий погляд на соціальне житло як на важливу частину житлової політики і як на основу добробуту всього суспільства.

### Список використаних джерел

1. План відновлення України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ua.urb2022.com/plan-vidnovlennya-ukrayini>.
2. OECD (2020). “Social housing: A key part of past and future housing policy [Electronic resource] // Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD. – Paris, 2020. – Accessed mode: <http://oe.cd/social-housing-2020>.
3. Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries [Electronic resource] / Salvi del Pero, A. et al. // OECD Social, Employment and Migration Working Papers. – 2016. – No. 176. – OECD Publishing, Paris. – Accessed mode: <https://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>.
4. Pearce J. Quantifying residualisation: the changing nature of social housing in the UK / J. Pearce, J. Vine // Journal of Housing and the Built Environment. – 2014. – Vol. 29/4. – Pp. 657-675. – DOI: <http://dx.doi.org/10.1007/s10901-013-9372-3>.
5. Scanlon K. Social housing in Europe. European Policy Analysis, Swedish Institute for European Policy Studies [Electronic resource] / Scanlon K., M. Fernández Arrigoitia, C. Whitehead // Social housing in Europe. European Policy Analysis. – 2015. – Vol. 17. – Pp. 1-12. – Accessed mode: [http://eprints.lse.ac.uk/62938/1/Fernandez\\_Social%20housing%20in%20Europe\\_2015.pdf](http://eprints.lse.ac.uk/62938/1/Fernandez_Social%20housing%20in%20Europe_2015.pdf).
6. Marquardt S. “How Much State and How Much Market? Comparing Social Housing in Berlin and Vienna / S. Marquardt, D. Glaser // German Politics. – 2020. – Pp. 1-20. – DOI: <https://doi.org/10.1080/09644008.2020.1771696>.
7. Korean public rental housing for residential stability of the younger population: analysis of policy impacts using system dynamics / Hwang S. et al. // Journal of Asian Architecture and Building Engineering. – 2019. – Vol. 18/3. – Pp. 180-189. – DOI: <https://doi.org/10.1080/13467581.2019.1615494>.
8. Чернишов О. Розпочала роботу програма соціального житла [Електронний ресурс] / О. Чернишов. – Режим доступу: <https://www.minregion.gov.ua/press/news/oleksij-chernyshov-rozpochala-robotu-programa-soczialnogo-zhytla>.
9. Марценко Н. Осуществление права пользования социальным жильем членами семьи нанимателя согласно действующему законодательству Украины [Электронный ресурс] / Н. Марценко // Legea și Viața. – 2014. – № 5/3(269). – С. 34-37. – Режим доступа: [https://ibn.idsi.md/vizualizare\\_articol/32422](https://ibn.idsi.md/vizualizare_articol/32422).
10. Chaloner J. Increasing Investment in Social Housing: Analysis of public sector expenditure on housing in England and social housebuilding scenarios [Electronic resource] / J. Chaloner, G. Colquhoun, M. Pragnell // Capital Economics. – 2019. – Accessed mode: [https://assets.ctfassets.net/6sxvmndn0s/4MyjTqJ7WcqcwJlcOa5ybB/025ce96b7a5fe550f6bac5d59b58a6bb/Capital\\_Economics\\_Confidential\\_-\\_Final\\_report\\_-\\_25\\_October\\_2018.pdf](https://assets.ctfassets.net/6sxvmndn0s/4MyjTqJ7WcqcwJlcOa5ybB/025ce96b7a5fe550f6bac5d59b58a6bb/Capital_Economics_Confidential_-_Final_report_-_25_October_2018.pdf).
11. Ковалевська О. П. Світовий досвід розвитку державної житлової політики [Електронний ресурс] / О. П. Ковалевська // Державне управління: удосконалення та розвиток. – 2013. – № 2. – Режим доступу: <http://www.dy.nauka.com.ua/?op=1&z=618>.
12. Когатько Ю. Л. Соціальна підтримка у вирішенні житлового питання: міжнародний досвід, ситуація в Україні / Ю. Л. Когатько, А. Г. Реут // Економіка та суспільство. – 2022. – Вип. 45. – DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-37>.
13. Illiashenko K. V. State Housing Policy: European Funding Practices and Realities of Ukraine [Electronic resource] / K. V. Illiashenko, T. O. Illiashenko, O. V. Tovstukha // Mechanism of Economic Regulation. – 2021. – № 1. – Pp. 120–128. – Accessed mode: [https://mer.fem.sumdu.edu.ua/content/articles/issue\\_48/Kostiantyn\\_V\\_Illiashenko\\_Tetiana\\_O\\_Illiashenko\\_Olexander\\_V\\_TovstukhaState\\_Housing\\_Policy\\_European\\_Funding\\_Practices\\_and\\_R.pdf](https://mer.fem.sumdu.edu.ua/content/articles/issue_48/Kostiantyn_V_Illiashenko_Tetiana_O_Illiashenko_Olexander_V_TovstukhaState_Housing_Policy_European_Funding_Practices_and_R.pdf).



14. Габрель М. Житлова політика великих міст. Урбаністично-просторовий аспект / М. Габрель // Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Серія: «Архітектура». – 2020. – № 2(4). – DOI: <https://doi.org/10.23939/sa2020.02.034>.

15. Комнатний С. О. Деякі пропозиції до реформування державної житлової політики України у воєнний і повоєнний періоди / С. О. Комнатний // Філософські та методологічні проблеми права. – 2022. – № 1(23). – С. 78-84. – DOI: <https://doi.org/10.33270/01222302.78>.

16. Demikhov O. I. Eurointegration aspects of public housing policy in forming public health strategies in Ukraine / O. I. Demikhov, I. O. Dehtyarova // *Efficiency of Public Administration*. – 2020. – Issue 2(63). – Pp. 116-131. – DOI: <https://doi.org/10.33990/2070-4011.63.2020.212669>.

## References

1. Plan vidnovlennia Ukrainy [Ukraine's recovery plan]. <https://ua.urc2022.com/plan-vidnovlennya-ukrayini>.

2. OECD. (2020). Social housing: A key part of past and future housing policy. *Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD*. <http://oe.cd/social-housing-2020>.

3. Salvi del Pero, A. et al. (2016). Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. *OECD Social, Employment and Migration, Working Papers* No. 176. OECD Publishing. <https://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>.

4. Pearce, J., & Vine, J. (2014). Quantifying residualisation: the changing nature of social housing in the UK. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29/4, 657-675. <http://dx.doi.org/10.1007/s10901-013-9372-3>.

5. Scanlon, K., Fernández Arrigoitia, M., & Whitehead, C. (2015). Social housing in Europe. European Policy Analysis. *Swedish Institute for European Policy Studies*. [http://eprints.lse.ac.uk/62938/1/Fernandez\\_Social%20housing%20in%20Europe\\_2015.pdf](http://eprints.lse.ac.uk/62938/1/Fernandez_Social%20housing%20in%20Europe_2015.pdf).

6. Marquardt, S., & Glaser, D. (2020), “How Much State and How Much Market? Comparing Social Housing in Berlin and Vienna. *German Politics*, 1-20. <https://doi.org/10.1080/09644008.2020.1771696>.

7. Hwang, S. et al. (2019). Korean public rental housing for residential stability of the younger population: analysis of policy impacts using system dynamics. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 18/3, 180-189. <https://doi.org/10.1080/13467581.2019.1615494>.

8. Chernyshov, O. (n.d.). *Rozpochala robotu prohrama sotsialnoho zhytla [Social housing program launched]*. <https://www.minregion.gov.ua/press/news/oleksij-chernyshov-rozpochala-robotu-programa-soczialnogo-zhytla>.

9. Martsenko, N. (2014). Osushchestvlenye prava polzovaniya sotsyalnym zhylyem chlenamy semy nanymatelia sohlasno deistvuiushchemu zakonodatelstvu Ukrainy [Exercise of the right to use social housing by members of the tenant's family according to the current legislation of Ukraine]. *Legea și Viața*, 5/3(269), 34-37. [https://ibn.idsi.md/vizualizare\\_articol/32422](https://ibn.idsi.md/vizualizare_articol/32422).

10. Chaloner, J., Colquhoun, G., & Pragnell, M. (2019). Increasing Investment in Social Housing: Analysis of public sector expenditure on housing in England and social housebuilding scenarios. *Capital Economics*, [https://assets.ctfassets.net/6sxvmndnnpn0s/4MyjTqJ7WcqcwJlC0a5ybB/025ce96b7a5fe550f6bac5d59b58a6bb/Capital\\_Economics\\_Confidential\\_Final\\_report\\_-\\_25\\_October\\_2018.pdf](https://assets.ctfassets.net/6sxvmndnnpn0s/4MyjTqJ7WcqcwJlC0a5ybB/025ce96b7a5fe550f6bac5d59b58a6bb/Capital_Economics_Confidential_Final_report_-_25_October_2018.pdf).

11. Kovalevska, O.P. (2013). Svitovyi dosvid rozvytku derzhavnoi zhytlovoi polityky [World experience in the development of state housing policy]. *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok – Public administration: improvement and development*, (2). <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=618>.

12. Kohatko, Yu.L., Reut, A.H. (2022). Sotsialna pidtrymka u vyrishenni zhytlovoho pytannia: mizhnarodnyi dosvid, situatsiia v Ukraini [Social Support in Resolving Housing Issues: International Experience and the Situation in Ukraine]. *Ekonomika ta suspilstvo – Economy and society*, 45. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-37>.

13. Illiashenko, K.V., Illiashenko, T.O., Tovstukha, O.V. (2021). State Housing Policy: European Funding Practices and Realities of Ukraine. *Mechanism of Economic Regulation*, 1, 120–128. [https://mer.fem.sumdu.edu.ua/content/articles/issue\\_48/Kostiantyn\\_V\\_Illiashenko\\_Tetiana\\_O\\_Illiashenko\\_Olexander\\_V\\_TovstukhaState\\_Housing\\_Policy\\_European\\_Funding\\_Practices\\_and\\_R.pdf](https://mer.fem.sumdu.edu.ua/content/articles/issue_48/Kostiantyn_V_Illiashenko_Tetiana_O_Illiashenko_Olexander_V_TovstukhaState_Housing_Policy_European_Funding_Practices_and_R.pdf).

14. Habrel, M. (2020). Zhytlova polityka velykykh mist. Urbanistychno-prostorovyi aspekt [Housing policy of large cities. The urban-spatial aspect]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu «Lvivska politekhnika». Serii: «Arkhitektura» – Bulletin of the Lviv Polytechnic National University. Series: “Architecture”*, (2(4)). <https://doi.org/10.23939/sa2020.02.034>.

15. Komnatnyi, S.O. (2022). Deiaki propozyitsii do reformuvannia derzhavnoi zhytlovoi polityky Ukrainy u voiennyi i povoiennyi periody [Certain Proposals for Reforming the State Housing Policy of Ukraine in the War and Postwar Period]. *Filosofski ta metodolohichni problemy prava – Philosophical and methodological problems of law*, 1(23), 78-84. <https://doi.org/10.33270/01222302.78>.

16. Demikhov, O.I., Dehtyarova, I.O. (2020). Eurointegration aspects of public housing policy in forming public health strategies in Ukraine. *Efficiency of Public Administration*, 2(63), 116-131. <https://doi.org/10.33990/2070-4011.63.2020.212669>.

Отримано 19.01.2023

UDC 340

### **Andrii Rogovyi**

Doctor of Economics, Professor, Professor of Department of Tourism  
Chernihiv Polytechnic National University (Chernihiv, Ukraine)

E-mail: [rogovoy1976@ukr.net](mailto:rogovoy1976@ukr.net). ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-5445-214X>

ResearcherID: [F-7319-2016](https://orcid.org/0000-0001-5445-214X)

### **Maksym Dubyna**

Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Finance, Banking and Insurance  
Chernihiv Polytechnic National University (Chernihiv, Ukraine)

E-mail: [maksim-32@ukr.net](mailto:maksim-32@ukr.net). ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5305-7815>

ResearcherID: [F-3291-2014](https://orcid.org/0000-0002-5305-7815). Scopus Author ID: [56912277800](https://orcid.org/0000-0002-5305-7815)

## **SOCIAL HOUSING AS A COMPONENT OF UKRAINE'S HOUSING POLICY IN THE CONTEXT OF EUROPEAN INTEGRATION**

*The unprecedented scale of displacement has led to a housing crisis, which is most clearly manifested in the need to improve housing policy in terms of adequate provision of social housing. The expansion of the social housing stock should form the basis of a new housing policy in Ukraine and involves a qualitative update and improvement of the existing legal framework to increase housing affordability. That is why research on improving Ukraine's housing policy by expanding the social housing stock is becoming increasingly important. At the same time, it is important to analyze the mechanism of social housing provision in the EU member states, as borrowing positive experience will bring Ukraine closer to the standards of the EU housing policy and will help solve one of the key social problems of citizens during the war - providing adequate and safe housing.*

*The purpose of this study is to determine the peculiarities of providing social housing for internally displaced and low-income persons in the context of updating Ukraine's housing policy during the war and due to the ongoing European integration processes*

*The article examines the peculiarities of social housing provision in the European Union and Ukraine. The author considers the peculiarities of formation and implementation of Ukraine's housing policy in terms of providing social housing for low-income and internally displaced persons during martial law. The author analyzes the approaches to determining the categories of persons who may be eligible for social housing, taking into account the level of income, analysis of the current housing situation or other characteristics of the person's condition. The author advocates the position that the social housing sector needs rapid development and effective decision-making at the level of the State housing policy, taking into account the proportional approach to the construction of social housing and rental subsidies. Given that the need for a sufficiently large social housing stock in Ukraine will continue in the future, the author substantiates the need for social housing to be in public ownership and to establish a legal ban on its privatization.*

**Key words:** *social housing; social housing stock; housing policy; martial law; internally displaced persons; low-income persons; European integration.*

*References: 16.*