

Cite: Reut, A. G., & Kohatko, Yu. L. (2022). Zhytlova problema v Ukraini na tli viiny 2022 roku [Housing Problem in Ukraine on the Background of War 2022]. *Demohrafiia ta sotsialna ekonomika - Demography and Social Economy*, 3 (49), 123-144. <https://doi.org/10.15407/dse2022.03.123>



<https://doi.org/10.15407/dse2022.03.123>

УДК 365.2(477)

JEL Classification: R21

А. Г. РЕУТ, канд. екон. наук,

Інститут демографії та соціальних досліджень ім. М. В. Птухи НАН України
01032, Україна, м. Київ, бул. Т. Шевченка, 60

E-mail: Reut_A@ukr.net

ORCID: 0000-0002-9623-9248

Ю. Л. КОГАТЬКО, канд. геогр. наук, старш. наук. співроб.,

Інститут демографії та соціальних досліджень ім. М. В. Птухи НАН України
01032, Україна, Київ, бул. Т. Шевченка, 60

E-mail: kogatko@gmail.com

ORCID: 0000-0003-3392-9783

ЖИТЛОВА ПРОБЛЕМА В УКРАЇНІ НА ТЛІ ВІЙНИ 2022 року

Метою статті є визначення найбільш прийнятних для України антикризових дій та рішень у житловій сфері під час військового конфлікту, а також оцінка можливості їх застосування як фундаменту при формуванні державної житлової політики у повоєнній роки. Актуальність здійснення моніторингу впливу війни на ситуацію в житловій сфері та дослідження наявного міжнародного досвіду та унікальних для України практик щодо забезпечення населення житлом у кризових умовах не викликає сумнівів через втрату житла сотнями тисяч українців. У ході дослідження використано методи якісного, порівняльного аналізу, статистичний і розрахунковий методи.

Здійснено огляд найуспішніших міжнародних практик вирішення житлової проблеми в кризових ситуаціях та проаналізовано можливість їх застосування в Україні в умовах війни. Досліджено масштаби втрат житлового фонду та інфраструктури, насамперед в регіонах, де відбувалися активні бойові дії. Визначено основні шляхи забезпечення доступу до тимчасового та постійного житла для населення, яке зазнало майнових втрат внаслідок війни. Проаналізовано спроможність держави залежно від обраного шляху вирішити житлове питання для вимушено переміщених осіб та для

© Видавець ВД «Академперіодика» НАН України, 2022. Стаття опублікована за умовами відкритого доступу за ліцензією CC BY-NC-ND (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>)

© Publisher PH «Akademperiodyka» of the NAS of Ukraine, 2022. This is an open access article under the CC BY-NC-ND license (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>)

населення, житло якого було зруйновано. Виявлено, що найбільш вірогідним підходом до забезпечення населення тимчасовим житлом є застосування технологій швидкого будівництва, зокрема модульних будиночків. На основі моделювання оцінено спроможність населення із регіонів, де велися / тривають бойові дії, до самостійного забезпечення доступу до житла за рахунок оренди або купівлі нерухомості в більш безпечних регіонах. Виявлено, що в переважній більшості населення має змогу вирішити житлове питання за допомогою недовготривалої оренди, але подальше продовження війни суттєво знизить їх спроможність. Також встановлено, що внаслідок війни для українців знизилася доступність купівлі житла. Отже, здебільшого населення України, незалежно від регіону проживання, не в змозі самостійно вирішити житлове питання без підтримки держави.

Ключові слова: зруйноване житло, забезпечення житлом, доступність житла, вимушено переміщені особи, кризове та тимчасове житло, модульне будівництво, оренда, купівля житла, постійне житло, швидке будівництво, житлова політика.

Постановка проблеми, актуальність. Право на житло є одним із основних конституційних прав громадян, бо потреба в житлі — одна із базових потреб людини, особливо в період військових дій. Ще до початку війни питання забезпечення житлом в Україні було надзвичайно гострою соціальною проблемою. За оцінками науковців, у довоєнний період від 8 до 63 % українських домогосподарств (залежно від критерію) потребували покращення житлових умов [1], [2]. У 2021 р. в країні нараховувалося майже 45,6 тис. житлових будинків у ветхому та понад 17 тис. — у аварійному стані (загальна площа ветхих житлових будинків — понад 3,3 млн м², а загальна площа аварійного житла — понад 1,1 млн м²), в яких проживало 54,8 тис. та 11,7 тис. осіб відповідно [3]. До війни держава, зосередившись на пошуку механізмів із забезпечення населення фінансово доступним і соціальним житлом, а також на формуванні вимог до покращення комфортності / якості сучасних житлових приміщень, практично переклала вирішення житлового питання на населення. Державна служба статистики України повідомляла, що на початок 2015 р. на обліку для поліпшення житлових умов у країні перебували 657 тис. сімей, і лише 0,5 % з них у тому ж році змогли одержати житло (з 2015 р. Державне статистичне спостереження за формою № 4 житлофонд (річна) «Квартирна черга та надання житлових приміщень» було скасовано). А в 2021 р. тільки у великих містах України на черзі все ще перебували майже 249 тис. осіб [4]. Про низьку спроможність держави вирішувати житлові питання свідчать дані лише однієї Миколаївської міської ради, де на початок 2022 р. нараховувалося понад 6,2 тис. офіційних заяв від населення про потребу у поліпшенні житлових умов, при цьому заявку № 1 було подано 01.03.1973 року [5].

За три місяці¹ активних воєнних дій цілком очікувано, що ситуація катастрофічно погіршилася і продовжує загострюватися щодня. Так, ста-

¹ До травня 2022 р.

ном на 14 квітня 2022 р. через єдиний портал державних послуг «Дія» надійшло майже 68 тис. заявок від населення про знищення чи пошкодження майна (загальна площа збитків на понад 5,3 млн м²), тобто без житла залишилося більш ніж 219,6 тис. людей [6]. Загалом житлова проблема постала щонайменше перед 12,6 млн українців, з них 7,7 млн були змушені переселитися в більш безпечні регіони країни, решта — взагалі виїхати за кордон. Серед багатьох нагальних проблем, з якими зіткнулися вимушені переселенці, кожен п'ятий зазначив, що має потребу у житлі [7, 8].

Виходячи з викладеного вище, **актуальність** здійснення моніторингу впливу війни на ситуацію в житловій сфері та дослідження наявного міжнародного досвіду та унікальних для України практик щодо забезпечення населення житлом у кризових умовах не викликає сумнівів. У статті поставлено такі **завдання**:

- оцінити масштаби втрат житлового фонду в Україні, насамперед у регіонах, що перебували в зоні активних бойових дій;
- визначити найпоширеніші світові практики щодо забезпечення доступу населення до житла в кризових ситуаціях, зокрема щодо розміщення вимушено переміщених осіб;
- надати прогностичні оцінки спроможності держави забезпечити соціальним житлом населення, що зазнало майнових втрат (саме житлових приміщень) від військових дій;
- оцінити спроможність населення із регіонів, де відбувалася активна військова фаза, самостійно вирішити житлове питання, передусім шляхом оренди житла.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Українські вчені та дослідники з інших країн чимало зробили для дослідження особливостей житла і житлових умов. Однак більшість їхніх праць присвячена дослідженню кількісних характеристик соціальної інфраструктури і житлових умов зокрема. Так, роботи В. М. Новікова (V. M. Novikov) — науково-аналітичні дослідження, в т.ч. на міжрегіональному та регіональному рівнях, у сфері функціонування та фінансування установ освіти, охорони здоров'я, культури, рекреації та туризму, житлово-комунального господарства [9]. Житло в ієрархії потреб людства описано в працях С. В. Полякової (S. V. Poliakova) [10]. В. С. Шишкін (V. S. Shyshkin) значну частину свого наукового доробку присвятив сучасному стану житла і житлових умов в Україні [11]. Що стосується іноземних вчених, то питання забезпечення житлом переселенців найбільш вивчається в Європейському Союзі через напливи мігрантів в останнє десятиліття. Так, S. Dotsey (С. Дотсі) і A. Lumley-Sapanski (А. Лумлі-Сапанські) досліджували вплив соціальних допомог на забезпечення житлом біженців в Італії [12]. S. Brorström (С. Брорстром), A. Diedrich (А. Дідріх) аналізували забезпечення житлом мігрантів у Швеції [13]. Adam Francesca (А. Франческа), Stefanie Föbker (С. Фобкер), Daniela Imani

(Д. Імані), Carmella Pfaffenbach (К. Пфаффенбах), Günther Weiss (Г. Вейс) і Claus-C. Wiegandt (К. Вігандт) вивчали проблему інтеграції біженців на місцевий ринок житла в Німеччині [14]. В Канаді Mohammad Bakhash (М. Бахаш), Rima Tarraf (Р. Таррах), Eman Arnout (Е. Арноут), Cindy Brown (С. Браун), Sarah Benbow (С. Бенбоу), Sagida Elnihum (С. Ельніхум) досліджували питання нестабільності у зв'язку з відсутністю житла в сирійських біженців [15]. Дана стаття є першою спробою науково обґрунтованого оцінювання масштабів втрат житла, забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб (ВПО), а також оцінки можливості українських сімей самостійно вирішити житлову проблему.

Метою статті є визначення найбільш прийнятних для України антикризових дій та рішень у житловій сфері під час військового конфлікту, а також оцінка можливості їх застосування як фундаменту при формуванні державної житлової політики у повоєнні роки. **Новизна** дослідження полягає у оцінці витрат держави на забезпечення доступу до житла населення з числа ВПО, а також у моделюванні питомої ваги домогосподарств, спроможних самостійно вирішити житлове питання.

Методологія. Для дослідження потреби у забезпеченні житлом вимушених переселенців в Україні застосовано спеціальні і загальнонаукові методи. Для попереднього вивчення проблеми використано монографічний метод і бібліометрію, контент-аналіз. У ході дослідження визначення найбільш прийнятних для України антикризових дій та рішень у житловій сфері під час військового конфлікту — методи якісного, порівняльного аналізу, статистичний і розрахунковий методи. Для оцінки витрат держави на забезпечення доступу до житла населення з числа ВПО, а також в моделюванні питомої ваги домогосподарств, спроможних самостійно вирішити житлове питання, використано розрахунковий метод і моделювання.

Виклад основного матеріалу. Війна в Україні позбавила багатомільйонну частину населення доступу до такої базової потреби як житло. За даними з різних джерел, зокрема Державної служби України з надзвичайних ситуацій (ДСНС) та громадської організації *Ukrainian Legal Advisory Group*, лише за місяць боїв в Україні було втрачено близько 4 тис. житлових будинків, з них 651 — повністю (оцінки є попередніми, узагальненими та здебільшого непрямыми, що пов'язано із відсутністю відкритих даних щодо зруйнованих об'єктів, відсутність можливості у громадян та влади оперативно фіксувати заподіяну шкоду; оцінки не стосуються окупованих територій, а також, як зазначає ДСНС, не проводяться там, де оцінка рівня руйнувань загрожує життю фахівців) [16] (рис.1). За спільними оцінками Мінекономіки та Київської школи економіки (KSE), втрати житлового фонду становлять понад 32,2 тис. м² [17]. А за оцінками *Forbes* вартість зруйнованих та пошкоджених житлових будинків тільки впродовж першого місяця війни становила понад \$20 млрд [18].

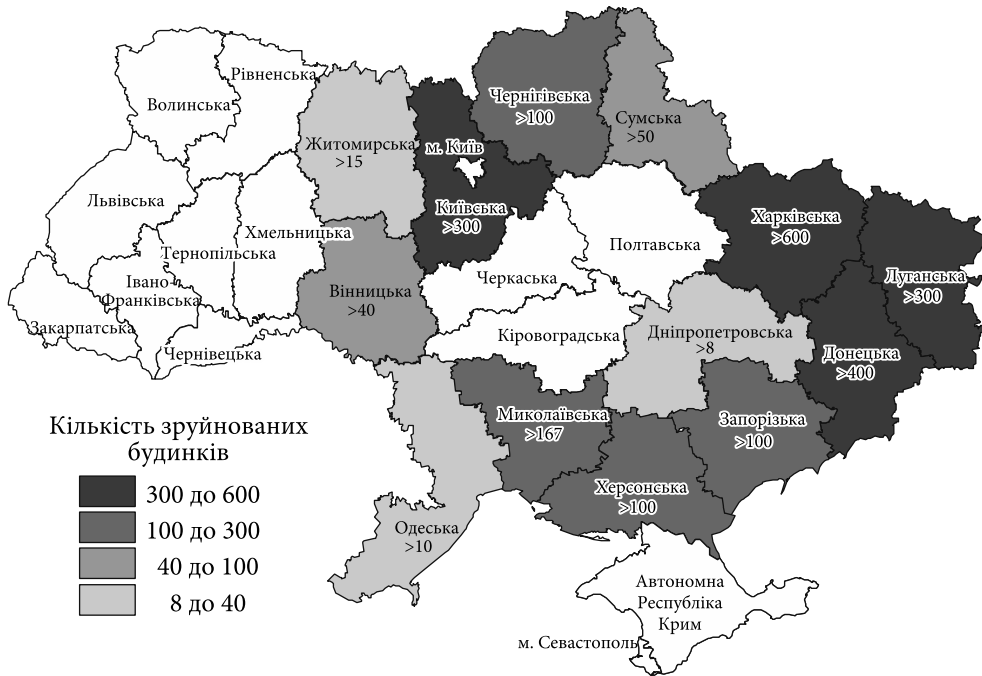


Рис. 1. Втрати житлових будинків по регіонах України станом на 22.03.2022 р.
Джерело: Держприкордонслужба України.

Звісно, що в регіонах, на території яких велись бойові дії, та які досі піддаються бомбардуванню, втрати житлового фонду є найбільшими і до закінчення війни (принаймні активної її фази) будуть тільки зростати. Лише в Харкові, за повідомленнями міського голови, за місяць війни зруйновано 972 будівлі, а за два — 1929 будинків [19, 20]. Питання кількості сімей, що фактично залишилися без житла, наразі є відкритим (рис. 2).

Сьогодні в Україні попри продовження війни вже ведуться активні роботи над відновленням інфраструктури, в першу чергу щодо забезпечення доступу населення до житла. Основними векторами вирішення житлового питання для ВПО та осіб, що втратили житло через бойові дії, є: самостійний та допомога держави (в т.ч. завдяки міжнародним допомогам від волонтерських, будівельних та ін. організацій, меценатів, пожертви тощо). На обох рівнях існують підходи, що дають змогу вирішити житлове питання тимчасово або остаточно (табл. 1).

Окреслимо очевидні речі: термінове забезпечення доступу до тимчасового житла має місце в період термінової евакуації великої кількості людей із місць проведення бойових дій та прилеглих територій до найбільш безпечних регіонів. У міжнародній практиці традиційним підходом, який би поєднував оперативність реагування і масштабність проблеми, є

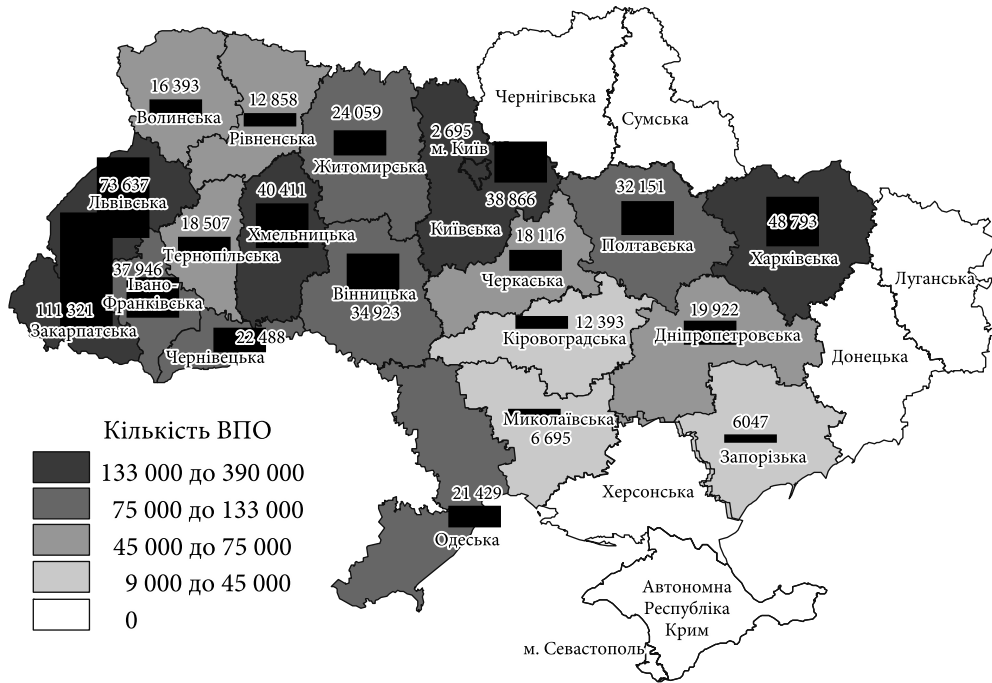


Рис. 2. Оцінки кількості ВПО та їх загальної потреби в житлі по регіонах України станом на 28.04.2022 р.

Джерело: <https://t.me/kyivoda/3503>

Таблиця 1. Основні шляхи вирішення проблеми доступу населення до житла, Україна, квітень 2022 року

Рівень вирішення житлового питання	Забезпечення тимчасовим (кризовим) житлом	Забезпечення постійним житлом
Держава	<ul style="list-style-type: none"> • пристосування приміщень нежитлового фонду (спортивні зали в школах, дитячих садках, гуртожитках тощо) • заохочення населення / громад у регіонах-донатах надавати ВПО житлові приміщення (відшкодування витрат житлово-комунальних послуг та ін.) • модульні містечка 	<ul style="list-style-type: none"> • реконструкція нежитлових приміщень у житлові; • викуп у забудовників непроданих квартир; • зведення житла (в т.ч. багатопверхівки) з використанням технологій швидкого будівництва (зокрема модульного / каркасного)
Самостійно	<ul style="list-style-type: none"> • безоплатне проживання у родичів / знайомих тощо • оренда 	<ul style="list-style-type: none"> • будівництво (відбудова) • купівля

Джерело: розроблено співробітниками відділу досліджень якості життя населення ІДСД ім. М.В. Птухи НАН України.

приспосовання / переобладнання для проживання значної кількості людей будь-яких приміщень (навіть із мінімальним набором зручностей). Це можуть бути нежитлові приміщення закладів культури, освіти, соціального обслуговування тощо. Такий варіант є не тільки самим швидким рішенням проблеми, але й найменш витратним для держави, оскільки здебільшого використовують наявні ресурси (ліжка, ковдри, меблі, побутові приміщення) та вдаються до допомоги волонтерів у їх створенні, облаштуванні, підтримці в належному стані. В Україні така практика застосована до десятків тисяч осіб з числа вимушених переселенців, зокрема в Ужгороді на початок березня в школах та спортивних об'єктах поселилося близько 5 тис. осіб [21].

Іншою доволі поширеною міжнародною практикою є грошове заохочення населення та керівництва територіальних громад до надання житлових приміщень для тимчасового проживання переселенцям, що також дає змогу державі швидко відреагувати на нагальну проблему та збільшити кількість житлових пропозицій / варіантів. Так, в Україні в березні 2022 р. була запроваджена програма «Прихисток», що працює як комунікаційний майданчик між тими, хто потребує допомоги, і тими, хто готовий її надати, в т.ч. з Європи та інших країн світу. Програма передбачає для власників житла з території України, котрі безоплатно надали прихисток ВПО, часткову компенсацію на комунальні послуги у розмірі 14,77 грн на особу на добу. На жаль, відсутня узагальнена інформація стосовно кількості осіб, що фактично отримали доступ до житла за допомогою даної платформи, а також стосовно кількості запропонованих житлових приміщень.

У ЗМІ зустрічається поодинокі інформація на сайтах різних територіальних громад щодо діяльності цієї ініціативи. Так, у Львівській області у квітні власники понад 600 житлових приміщень надали прихисток близько 2200 ВПО, відповідно, вони потребуватимуть компенсації за ЖКП у розмірі 189,7 тис. грн. Крім того, 30 територіальних громад області, які безкоштовно прийняли ВПО, подалися, щоб отримати компенсації у місцеві бюджети на оплату комунальних послуг [22]. За даними з різних джерел, з початку війни сайтом «Прихисток» скористалося близько 1,5 млн осіб і було запропоновано 50 тис. ліжок, а станом на 7 червня 2022 р. на платформі було розміщено пропозиції з різних регіонів країни, які можуть задовольнити потребу в житлі ще для понад 33,6 тис. осіб [23]. Серед інших сайтів, платформ та чат-ботів у різних соціальних мережах пошуком та розміщенням пропозиції житла для ВПО як на території України, так і за кордоном займаються громадські організації «Центр спільних дій», *SafeHomeUA*, *ukrainetakeshelter.com* та інші.

Однак певним «мінусом» даної практики є фінансове навантаження на державний бюджет та економіку країни, які суттєво страждають під час війни. Так, на реалізацію соціальної програми «Прихисток» із резерв-

ного фонду державного бюджету обласним військовим адміністраціям тільки в квітні місяці уряд виділив понад 2,7 млн грн, що в середньому може компенсувати місячне проживання для 6 тис. ВПО. Нагадаємо, що держава також заохочує до участі у вирішенні питання із доступом до кризового житла керівництво громад. Тож навіть попри те, що не всі, хто втікає від війни, будуть звертатися за допомогою до держави (але очікуючи максимальну кількість звернень), щомісячне навантаження на бюджет у ході реалізації цієї практики може становити 2 млрд грн або 1,01 % від запланованих до війни загальних доходів державного бюджету на 2022 р. (1 593 495 680,8 тис. грн) [24].

Серед поширених міжнародних практик із забезпечення населенню доступу до житла належить *зведення тимчасових містечок*, що потребує не тільки більших витрат часу (з урахуванням доставки / виготовлення), а часто й коштів, особливо якщо це не польові (військові) намети, а мобільні будинки із мінімальним набором зручностей. Наразі Україна має певний досвід застосування даної практики ще з часів аварії на Чорнобильській атомній електростанції та нещодавній — під час антитерористичної операції на Донбасі в 2014 р. Якщо говорити про строки зведення подібних споруд, то не враховуючи витрати часу на транспортування до певного місця, в середньому за добу можна розгорнути ціле модульне містечко, як наприклад, у Львові (85 шт.), Ужгороді (18) чи Бородянці (біля 20), і розмістити від 2 до 4 осіб у кожному будиночку.

Перевагою такої практики перед двома попередніми є пристосованість житла для доволі довгого проживання і певна комфортність, що пов'язана із відокремленістю приміщення для кожної сім'ї та його оснащенням мінімально необхідними зручностями. Але, знов-таки, «мінус» підходу — вартість його реалізації. Так, за даними Львівської обласної військової (державної) адміністрації, вартість 85 модульних будинків, отриманих від благодійників безкоштовно, становить 5 млн \$ (або майже 146,3 млн грн), тобто вартість кожного становить близько 58,8 тис. \$ (або 1 720,9 тис. грн). За іншими даними, кожен модульний будиночок коштує 18 тис. євро (або 555,3 тис. грн) (розраховано співробітниками відділу досліджень якості життя населення ІДСД ім. М. В. Птухи НАН України з урахуванням курсу НБУ станом на 02.05.2022 р. у розмірі 29,2549 грн за 1 дол. США, а 1 євро — 30,8478 грн). Навіть якщо замовляти модульні будинки в українських виробників, які у довоєнний період оцінювали 1 м² такого житла в 4,5 тис. грн, то вартість одного модульного будинку розміром в 15 м² (6*2,5 м) обійшлась би державі в 67,5 тис. грн [25, 26].

За даними обстеження Міжнародної організації з міграції (МОМ), у квітні 2022 р. 616 560 ВПО повідомили, що їхній дім (як основне місце проживання до війни) зазнав пошкоджень у результаті атак / війни [27, 8]. Звісно, не всі з них потребуватимуть допомоги держави у вирішенні жит-

лового питання і, на жаль, не всім держава зможе допомогти. Так, у планах посадовців щомісяця розселяти по 5 тис. осіб, що потребують житла, до модульних містечок у безпечних регіонах, а також у тих, які найбільше постраждали від війни. Отже, змоделюємо ситуацію: починаючи із травня і до кінця року держава зможе забезпечити доступом до житла в такий спосіб 40 тис. осіб. Для них знадобиться щонайменше 10 тис. модульних будинків (з розрахунку проживання по 4 особи в одному, в джерелах не уточняється розмір житла, комплектація чи використані для його будівництва матеріали, тож для розрахунку було взято житло загальним мінімальним розміром 12,5 м², де можна розмістити 4 особи), загальна вартість яких коливатиметься від 0,68 млрд грн до понад 17 млрд грн або від 0,3 до 1,07 % від загальних доходів державного бюджету, запланованих на 2022 рік відповідно.

Найбільш дорогою та самою тривалою практикою вирішення проблеми із доступом населення до житла є *забезпечення постійним житлом*. У країні, яка кожен місяць має витратити значні кошти на ведення військово-оборонних дій та вирішення нагальних соціально-гуманітарних проблем, відбудова втраченого житлового фонду стає дуже обтяжливою для державного бюджету та «пошкодженої» економіки. Ситуація в Україні є унікальною, оскільки багато країн заявили про готовність допомогти за власний рахунок відбудувати не тільки окремі інфраструктурні об'єкти, а й відновити цілі постраждалі міста або регіони. Аби якомога ефективніше використати

Таблиця 2. Моделювання витрат держави на забезпечення доступу до житла населення з числа ВПО

Назва показника	Українські виробники	Європейські виробники	Американські виробники
Вартість одного модульного будинку	67 500 грн	18 000 євро або 555 260,4 грн	58 823,5 дол. США або 1 720 876,5 грн
Загальна кількість людей, що планується розмістити в модульному містечку, осіб	5 000 щомісяця або 40 000 за період з травня по грудень 2022 р.		
Середня кількість людей, що планується розмістити в 1 будинку, осіб	4		
Необхідна мінімальна загальна кількість будинків, шт.	10 000		
Загальна вартість модульного містечка, грн.	675 000 000	5 552 604 000	17 208 765 000
Вартість забезпечення доступу ВПО до житла (% у загальних доходах держбюджету)	0,042	0,35	1,07

Джерело: розроблено співробітниками відділу досліджень якості життя населення ІДСД ім. М. В. Птухи НАН України.

міжнародні інвестиції / допомогу і надати людям не просто помешкання, а житло, яке б відповідало хоча б мінімальним стандартам якості життя, враховуючи доступ до соціальних інфраструктурних об'єктів (у т.ч. до бомбо-сховищ зважаючи на прогнози щодо тривалості війни), уряд України працює над створенням «каталогу відбудови інфраструктури» кожного постраждалого регіону і тих, які надали прихисток ВПО [28].

За оцінками профільних міністерств та експертів, тільки на кінець квітня 2022 р. понад 2 млн осіб, що були змушені переселитися до інших регіонів, потребують доступу до постійного житла. Якщо кожному окрему квартиру розраховувати в середньому на 3,5 людини, то держава має надати майже 600 тис. квартир (або 33,7 млн м²). Зауважимо, що у довоєнний період в Україні щороку будували в середньому 6 млн м², тож якщо і надалі залишити хоча б попередні темпи будівництва, то державі знадобиться 5,6 років на забезпечення потреби у житлі тих осіб, що на момент оцінювання покинули свої домівки (а до них щодня додаються нові, бо війна триває), а їхня чисельність щодня збільшується.

Розуміючи довготривалість та високу загальну вартість проекту із забезпечення ВПО постійним житлом урядом було вирішено зупинитися на двох напрямках: викуп квартир та нове будівництво. Попри варіативність підходу, за 8 місяців 2022 р. держава планує вирішити проблему із доступом до житла тільки для 8,86 % від загальної кількості тих, хто цього потребував на початок травня: 3,86 % — за рахунок викупу готових квартир у забудовника і 5 % — за рахунок нового будівництва.

Отже, щоб до кінця 2022 р. задовольнити потребу в житлі для 185,9 тис. переселенців, надавши близько 53,4 тис. квартир, держава має витратити понад 68,9 млрд грн (або 4,33 % від загальних витрат довоєнного державного бюджету). Якщо вдається до простого моделювання, залишивши константою загальну кількість осіб, яким потрібно постійне житло, та сучасну вартість квартир, то державі знадобиться понад 10 років і більш ніж 689 млрд грн, щоб вирішити житлову проблему в такому вигляді, який вона має станом на кінець квітня 2022 р.

Враховуючи тривалість вирішення державою житлового питання та такі екстремальні умови, залишається досить мала частина населення, здатна самостійно віднайти способи та шляхи забезпечення доступу до житла. Так, найпростіший і найменш витратний (за часом і фінансово) шлях для ВПО дістати доступ до тимчасового житла — безоплатне проживання у родичів / знайомих, більш витратний — оренда житла.

У той час, коли одна частина населення (в т.ч. 8 % орендодавців) демонструє високий рівень соціальної підтримки переселенців і розселяє їх у себе безкоштовно, інші, скориставшись ажіотажем у попиті на житло (особливо у містах, віддалених від бойових дій), суттєво підвищили ціни на оренду житлових приміщень. За оцінками видання *Forbes* та експертних

агентств з нерухомості України, ціни на оренду житла на початок березня зросли на 10—15 % в Хмельницькому та Луцьку, 46 — в Ужгороді, 72 — у Львові та 80 % — у Чернівцях [29]. Разом це значно знизило доступність житла як для населення, котре через війну втратило постійний дохід і змушене нести додаткові витрати на переміщення в безпечні регіони, так і для тих, хто постійно проживає в регіонах, що прийняли біженців.

Спираючись на дослідження МОМ щодо основних міграційних потоків ВПО із регіонів, де навесні велися активні бойові дії, спробуємо за допомогою імітаційного моделювання оцінити можливості переселенців до здатності самостійно вирішити житлову проблему за допомогою оренди в більш безпечних регіонах-донатах. Так, до регіонів, з яких найбільше емігрували українці, віднесемо Київську, Чернігівську, Сумську, Харківську, Донецьку, Луганську, Херсонську та Миколаївську області. Основними регіонами, що прийняли найбільше біженців, стали Львівська, Тернопільська, Закарпатська, Івано-Франківська та Чернівецька області. Звісно, з інших регіонів, які не були задіяні в активній фазі війни (але теж піддавалися бомбардуванню), українці також виїжджали, і не всі ВПО емігрували до західних регіонів чи залишилися на території України, та на жаль, наявна статистична інформація не дає змоги чітко визначити їх маршрути та індивідуальні можливості.

Тож гіпотетично оцінимо потенційні можливості переселенців із небезпечних регіонів оселитися в безпечних областях і визначимо частку населення з кожного регіону України, що здатне самостійно вирішити житлове питання під час військових дій. Для цього пропонуємо два сценарії:

1) домогосподарство витрачає на оренду житла в безпечному регіоні всі наявні кошти (виходячи із розміру середньомісячного доходу);

2) домогосподарство залишає на поточні витрати певний мінімум (у розмірі прожиткового мінімуму на сім'ю) і тільки решту «вільних» коштів може спрямувати на оренду житла.

Через обмеженість інформації щодо вартості орендних ставок за квадратний метр житла чи квартири з певною кількістю кімнат по різних типах поселень у регіонах України, за основу було взято дані Державної служби статистики України щодо орендної вартості однокімнатної квартири в регіонах (згідно з даними, вартість оренди однокімнатної квартири залишилася майже незмінною з початку року по всіх регіонах, але дослідження різних агентств нерухомості свідчать про різке зростання орендних ставок в окремих регіонах (йшлося вище), тому щоб цей показник наблизити до реальності, його було скориговано на відсоток зростання цін на оренду житла за даними дослідження *Flatfy* від пошуковика житла ЛУН) [30, 31]. Автори розуміють, що кількість пропозицій однокімнатних квартир на ринку оренди нерухомості є обмеженою, крім того, приміщення можуть різнитися не тільки строком експлуатації, а й загальною та жит-

ловою площею, оснащенням, комфортністю тощо, проте врахувати ці відмінності в дослідженні наразі не видається можливим.

За результатами моделювання, за першим сценарієм у травні 2022 р. 17,6 % домогосподарств України при збереженні в них доходів на довоєнному рівні не змогли б орендувати однокімнатну квартиру навіть на місяць. Якщо спиратися на прогнозні оцінки фахівців ІДСД [32], щодо падіння рівня доходів унаслідок соціально-економічних процесів, викликаних війною, то частка неспроможних самостійно вирішити питання тимчасового проживання зросте тільки на 1,9 в.п. Натомість в 1,3 раза (з 37,7 % до 29,5 %) зменшиться частка домогосподарств, які могли б орендувати житло на довгий термін (від 4 до 12 місяців) (табл. 3).

За другим сценарієм до домогосподарств, що не мають фінансової можливості аби самостійно вирішити житлове питання за допомогою оренди, відносимо тих, хто має середньомісячний дохід на рівні прожиткового мінімуму для сім'ї та нижче. Порівняно із першим сценарієм їх може бути в 2,4 та 2,7 разів більше (див. табл. 3). За таких умов загальна спроможність орендувати житло падає в 1,4 або 1,8 разів залежно від тривалості війни, а на довготривалу оренду будуть спроможними тільки 15,7 % або 6,5 % сімей.

Спираючись на дослідження ЛУН щодо попиту на житло під оренду по регіонах [31], у рамках даного дослідження було здійснено моделювання

Таблиця 3. Моделювання питомої ваги домогосподарств, спроможних самостійно вирішити житлове питання в межах регіону постійного проживання залежно від рівня доходів

	1 сценарій: всі доходи витрачають на оренду житла		2 сценарій: «вільні» кошти витрачають на оренду	
	довоєнний стан	війна триватиме до кінця 2022 р.	довоєнний стан	війна триватиме до кінця 2022 р.
Спроможні орендувати житло, в т.ч.	82,4	80,3	58,4	45,4
1—3 місяці	44,8	50,8	42,8	38,9
4—6 місяців	30,9	26,5	13,2	6,2
6—12 місяців	6,3	3,0	2,4	0,3
12 місяців та більше	0,4	0	0,1	0
не спроможні орендувати житло навіть на місяць	17,6	19,7	41,6	54,6
Разом	100,0	100,0	100,0	100,0

Джерело: розроблено співробітниками відділу досліджень якості життя населення ІДСД ім. М. В. Птухи НАН України.

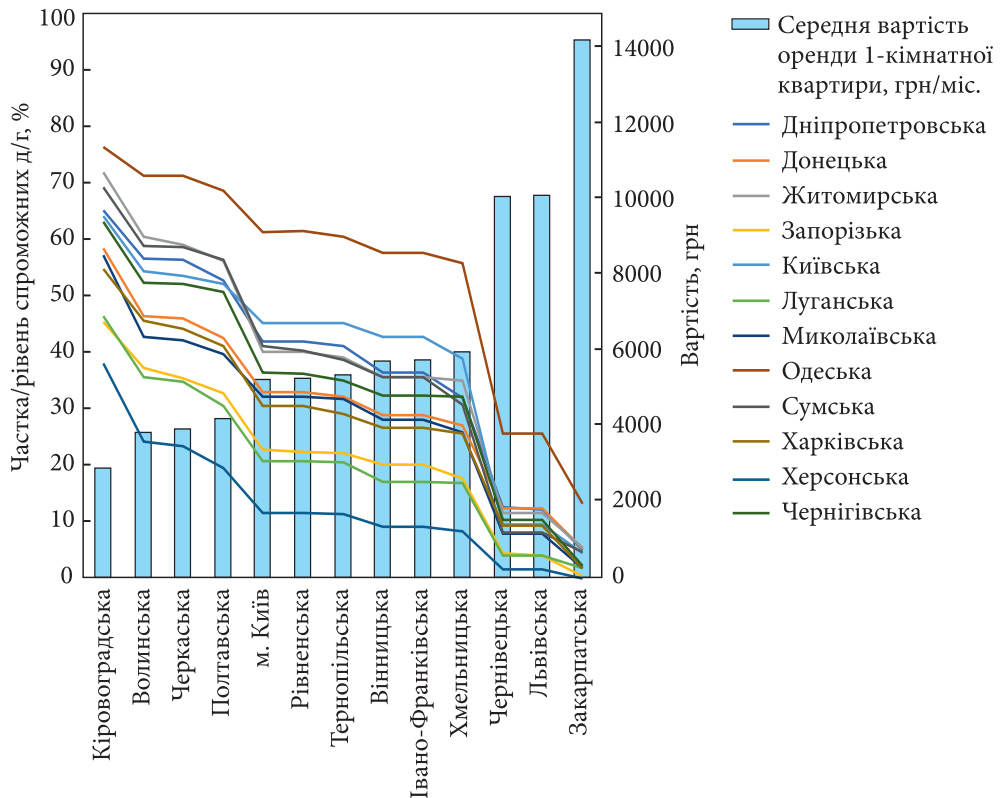


Рис. 3. Рівень спроможності потенційних домогосподарств-ВПО із небезпечних регіонів орендувати однокімнатну квартиру в регіоні-донаті, Україна, травень 2022 р.; %
Джерело: розроблено співробітниками відділу досліджень якості життя населення ІДСД ім. М. В. Птухи НАН України.

(за другим сценарієм) щодо доступності оренди в регіонах-донатах для потенційних ВПО з небезпечних регіонів. Як видно з рис. 3, до трійки найбільш доступних із числа безпечних (мається на увазі, що на їх територіях не велися / ведуться активні бойові дії або території не знаходяться під окупацією. Беремо до уваги й те, що домогосподарства можуть розміщатись і в межах однієї області, в т.ч. в межах областей, де тривають активні бойові дії) увійшли Кіровоградська, Волинська та Черкаська області. Натомість західні регіони-донати через різке зростання орендних ставок стали майже не доступними для більшості потенційних ВПО. Так, у Чернівецькій, Львівській та Закарпатській областях тільки 7—17 % українських домогосподарств (за другим сценарієм) змогли б самостійно задовольнити свою потребу в житлі.

Найбільш спроможними до самостійного вирішення житлового питання є потенційні ВПО з Одеської області, навіть у Закарпатській області

13,2 % змогли б орендувати однокімнатну квартиру, тоді як за умови переміщення до Кіровоградської області вже 76,5 % одеських домогосподарств змогли б винайняти житло. Найменш здатними забезпечити собі доступ до орендованого житла виявилися жителі Херсонської області: навіть у Кіровоградській області тільки 38 % з них змогли б орендувати однокімнатну квартиру, тоді як перемістившись до Закарпатської області, вони мусили б звертатися за допомогою до волонтерів / держави.

Влада західних регіонів, розуміючи важливість для ВПО доступності житла, намагається регулювати ціни на його оренду, принаймні запобігати їх необґрунтованому зростанню. Так, спираючись на Закон України «Про правовий режим воєнного стану» [33], пропонується ввести певні зміни на законодавчому рівні, які б закріпили механізм залучення помешкань фізичних та юридичних осіб, котрі завищують ціну на їх оренду, з подальшим використанням для безкоштовного розміщення військових, переселенців та евакуйованого населення на весь період воєнного стану в країні [34]. Проте в Україні досвіду з регулювання цін на оренду житла в кризових ситуаціях, на відміну від інших європейських країн, немає, тому цей напрямок може становити інтерес подальших наукових досліджень щодо забезпечення доступності житла як для ВПО, так і для населення України загалом.

Останнім із запропонованих авторами варіантів вирішення житлового питання серед ВПО та осіб, що втратили свої домівки, є купівля нового житлового приміщення. Спираючись на довоєнні тенденції щодо самостійного придбання нерухомості українцями і на викладені вище дані щодо їх сучасних можливостей в умовах війни, можна з впевненістю говорити про те, що цим методом може скористатись обмежена кількість домогосподарств (особливо з числа ВПО) станом на 1 січня 2022 р. Підкреслимо, що в рамках даного дослідження діючі на законодавчому рівні обмеження та заборони щодо продажу нерухомості під час надзвичайного стану та війни не становлять наукового інтересу та не справляють вплив на отримані результати.

За умов обмеженої інформації щодо фактичної медіанної вартості 1 м² житла чи середньої вартості угод на ринку нерухомості (первинному або вторинному) як альтернативний було взято показник опосередкованої вартості спорудження 1 м² загальної площі житла за регіонами України [35]. Площу житла визначено в розмірі 54 м², зважаючи на середній розмір домогосподарства (2,6 осіб) та діючі в Україні стандарти. При визначенні коефіцієнта доступності житла для населення України авторами була використана методика, згідно з якою до уваги беруться тільки «вільні» кошти домогосподарства, тобто за виключенням витрат на забезпечення задоволення потреб особи на мінімальному рівні, в нашому випадку — розмір прожиткового мінімуму на сім'ю. Відтак було «відсіяно» населення із доходом меншим / рівним прожитковому мінімуму, як таких, що не в змозі

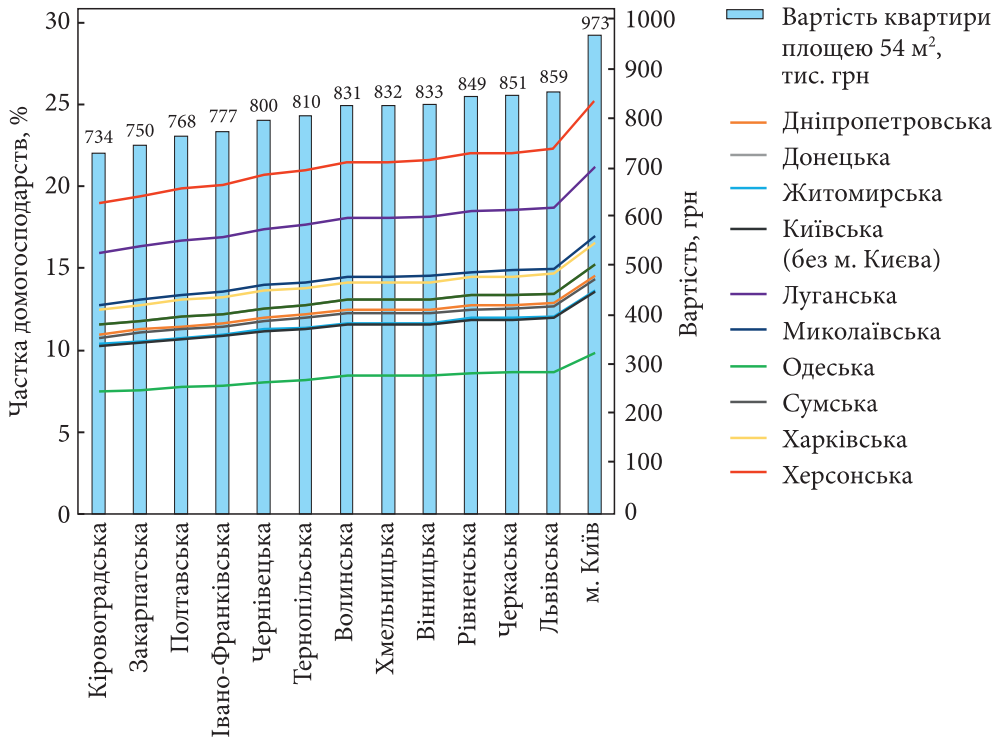


Рис. 4. Рівень спроможності потенційних домогосподарств-ВПО із небезпечних регіонів придбати житло загальною площею 54 м² у регіоні-донаті, Україна, травень 2022 р.; %

Джерело: розроблено співробітниками відділу досліджень якості життя населення ІДСД ім. М. В. Птухи НАН України.

самостійно зарадити вирішенню житлового питання і за будь-яких умов потребуватимуть сторонньої допомоги, насамперед від держави. В Україні таких домогосподарств на початок військових дій було 3,3 %, натомість упродовж року їх частка може збільшитися до 9,3 %. Для решти населення коефіцієнт доступності житла становитиме в середньому 12,7 років, тоді як до війни він не перевищував 8,5.

Про низьку доступність житла в розрізі регіонів свідчать результати моделювання. Як видно на рис. 4, найбільш спроможними придбати житло в будь-якому безпечному регіоні будуть переселенці із Одеської області: їм знадобиться 7,5 років, щоб придбати житло в регіоні із найнижчими цінами на 1 м² та лише на 2,4 роки більше щоб купити квартиру в Києві. «Антигрупа» — із найменшим коефіцієнтом доступності житла — потенційно представлена переселенцями із Херсонської області, які мають витратити майже 20 років на придбання житлового приміщення хоча б у Кіровоградській області, тоді як доступність житла в Києві для них ста-

новить понад 25 років. І це за умови збереження опосередкованої вартості квадратного метра житла та рівня доходів, що на практиці є неможливим.

Таким чином, з лютого 2022 р. житлова проблема для багатьох мільйонів українців звелася до пошуку даху над головою, а вимоги щодо «комфортних умов проживання» для більшості відійшли на другорядні позиції. Забезпечуючи доступ до житла, українці задіяли різноманітні практики та підходи, які лише в комплексному застосуванні дають ймовірність доволі швидкого вирішення проблеми. Як було зазначено вище, можливості українських домогосподарств до самостійного забезпечення доступу до житла (через оренду або купівлю) залишаються вкрай низькими. До війни п'ята частина українських домогосподарств не змогла б орендувати житло впродовж місяця, навіть якби витратила на це всі свої ресурси, а за умови продовження війни до кінця року чисельність таких сімей зросте не менш як вдвічі. Вирішити питання за рахунок купівлі житла взагалі було недоступно для 3,3 % у довоєнний період, а з війною їх частка зростає втричі. Крім того, щоб придбати житло, в середньому потенційному переселенцю знадобиться 12,5 років. Найбільш спроможними до купівлі житла в безпечному регіоні будуть переселенці із Одеської області, а найменш здатними вирішити житлове питання — потенційні ВПО із Херсонщини.

Висновки. Критичність та масштаб житлової проблеми змусили уряд України переглянути пріоритетність державних соціальних зобов'язань та взяти на себе більшу ініціативу у вирішенні питань щодо забезпечення доступу населення до житла. Але повільність дій у реалізації заходів із забезпечення українців житлом (тимчасовим, постійним) пояснюється пріоритетністю вирішення інших більш нагальних проблем, а також обмеженістю наявних ресурсів — щомісяця Україна витрачає на захист від російської агресії близько \$5—6 млрд. На жаль, військові дії тривають, щодня все більше людей продовжує втрачати житло та вимушені переселятися до більш безпечних регіонів, тож проблема тільки загострюється. Розуміючи складність соціально-економічної ситуації, керівництво держави намагається розробити комплексний план відновлення житлового фонду та інфраструктури із залученням міжнародних інвесторів, для чого розроблено певний алгоритм відбудови зруйнованих міст та регіонів. Проте він розрахований поки що на найближчі пару років і потребує вже сьогодні понад 40 млрд грн. Наразі для держави найбільш оптимальним шляхом (з фінансової часової точки зору) щодо забезпечення населення житлом є будівництво тимчасових споруд та містечок, де з початку повномасштабного вторгнення вдалося розмістити близько 5—6 тисяч українських ВПО на початок липня 2022 р. І якщо застосування технологій швидкого будівництва при зведенні тимчасового житла є беззаперечним фактом, то при зведенні капітальних будинків їх ще необхідно адаптувати до українських реалій, щоб не мати в майбутньому проблем із «новими хру-

щовками». Тому вирішення житлової проблеми має бути орієнтоване не стільки на «швидкість», скільки на якість самих будівель та нову якість життя населення України.

ЛІТЕРАТУРА

1. Клименко Ю. А. Соціальне відторгнення в житлових умовах населення України: дис. канд. екон. наук: 08.00.07. Київ, 2021. 165 с. URL: [https://idss.org.ua/avtoref/Дисертація_Клименко %20Ю.А.pdf](https://idss.org.ua/avtoref/Дисертація_Клименко%20Ю.А.pdf) (дата звернення: 15.05.2022).
2. Черенько Л. М., Полякова С. В., Шишкін В. С. та ін. Житлові умови населення: чинники, сучасний стан і політика регулювання. Київ: ІДСД ім. М. В. Птухи НАН України, 2020. 257 с.
3. Житловий фонд за регіонами у 2020 році. *Державна служба статистики України*. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/zf/zf_reg/zf_reg_20_ue.xls (дата звернення: 22.05.2022).
4. Нерухомість: скільки людей в Україні стоїть у квартирній черзі. *Слово і Діло*. URL: https://www.slovoidilo.ua/2021/03/04/infografika/suspilstvo/nerухomist-skilky-lyudej-ukrayini-stoyit-kvartyrnij-cherzi?fbclid=IwAR0oYtXQkzjMHnjQ5t0CQMJAyGo45HT1LFEtSZ120Y3u_-5OBij4g0-BRGA (дата звернення: 09.06.2022).
5. Список громадян, що знаходяться на квартирному обліку в загальній черзі станом на 01.01.2022. *Миколаївська міська рада. Офіційний портал*. URL: https://mkrada.gov.ua/files/zhitlo/Першочергова_кварт_2022.doc (дата звернення: 10.06.2022).
6. Шуляк О. Понад 76 700 інформаційних заявок про знищення та пошкодження майна українців надійшло через «Дію». Загальна площа збитків — більше 5,3 мільйонів м². *Офіційний канал у «Телеграм» Олени Шуляк — голови партії «Слуга народу»*. URL: https://t.me/Shpylka_Shuliak/784?fbclid=IwAR1dfQ3qpJEquusez5_C_YcKnvi kmnT3pYTurZ94bJ7oSatPfbckqGfm6M (дата звернення: 22.05.2022).
7. Маршалюк Т., Маркуц Ю., Андрієнко Д. Внутрішніх переселенців — 6,5 мільйона. Що з ними буде? *Економічна правда*. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2022/04/13/685663/> (дата звернення: 18.06.2022).
8. Звіт про внутрішнє переміщення в Україні. *Міжнародна організація з міграції*. 2022. 13 с. URL: https://displacement.iom.int/sites/default/files/public/reports/IOM_Ukraine%20Displacement%20Report_R3_UKR.pdf (дата звернення: 18.06.2022).
9. Новіков В. М. Удосконалення фінансування житлового будівництва. *Демографія та соціальна економіка*. 2018. № 3. С. 86—99. <https://doi.org/10.15407/dse2018.03.086>
10. Полякова С. В., Когатко Ю. Л. Житлові умови в ієрархії потреб населення. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2017. № 20. С. 742—746.
11. Шишкін В. С. Статистична оцінка нерівності житлових умов домогосподарств. *Прикладна статистика: проблеми теорії та практики*. 2012. Вип. 11. С. 245—253.
12. Dotsey S., Lumley-Sapanski A. Temporality, refugees, and housing: The effects of temporary assistance on refugee housing outcomes in Italy. *ScienceDirect*. 2021. № 111. URL: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.103100> (дата звернення: 14.06.2022).
13. Brorström S., Diedrich A. Boundaries of collaboration — the case of a temporary housing complex for refugees in Sweden. *Public Management Review*. 2020. URL: <https://doi.org/10.1080/14719037.2020.1846767> (дата звернення: 09.06.2022).
14. Francesca A. et all. «Lost in transition»? Integration of refugees into the local housing market in Germany. *Journal of Urban Affairs*. 2019. URL: <https://doi.org/10.1080/07352166.2018.1562302> (дата звернення: 21.05.2022).

15. Bakhash M. et al. Syrian Refugees' Experiences of the Pandemic in Canada: Barriers to Integration and Just Solutions. / *Studies in Social Justice*. 2022. URL: <https://doi.org/10.26522/ssj.v16i1.2669> (дата звернення: 11.06.2022).
16. Громадська організація підрахувала кількість зруйнованих об'єктів цивільної інфраструктури в Україні. *ZN.UA*. URL: <https://zn.ua/ukr/POLITICS/hromadska-orhanizatsija-pidrakhuvava-kilkist-zrujnovikh-objektiv-tsilivnoji-infrastrukturi.html> (дата звернення: 03.06.2022).
17. Загальна сума прямих задокументованих збитків інфраструктури досягла \$84,8 млрд. *Київська школа економіки*. URL: https://kse.ua/ua/about-the-school/news/zagalna-suma-pryamih-zadokumentovanih-zbitkiv-infrastrukturi-dosyagla-84-8-mlrd/?fbclid=IwAR0oYtXQkzjMHnjQ5t0CQMJAyGo45HT1LFetSZ120Y3y_5OBij4g0-BRGA (дата звернення: 18.06.2022).
18. Ланда В., Красніков Д. Біженці, зруйнована інфраструктура, втрати ВВП Росії. Місяць війни в цифрах від Forbes. *Forbes.ua*. URL: <https://forbes.ua/inside/misyats-viyuni-24032022-4975> (дата звернення: 18.05.2022).
19. У Харкові через обстріли зруйновано майже 1930 житлових будинків — мер. *Слово і Діло*. URL: <https://www.slovovidilo.ua/2022/04/22/novyna/suspilstvo/xarkovi-cherez-obstrily-zrujnovano-majzhe-1930-zhytlovyh-budynkiv-mer> (дата звернення: 28.05.2022).
20. У Харкові внаслідок ворожих обстрілів зруйновано майже одну тисячу будівель. *zn.ua*. URL: <https://zn.ua/ukr/UKRAINE/u-kharkovi-vnaslidok-vorozhikh-obstriliv-zrujnovano-majzhe-odnu-tisjachu-budivel.html> (дата звернення: 18.05.2022).
21. Через війну мільйони українців переїхали на Західну Україну. Як зросли ціни на житло у Львові, Ужгороді, Чернівцях та інших містах. *Forbes.ua*. URL: <https://forbes.ua/inside/velike-pereselennya-yak-zminilisya-tsini-na-orendu-zhitla-v-zakhidnoukrainskikh-mistakh-16032022-4709> (дата звернення: 01.06.2022).
22. Міжнародні організації виплачуватимуть для переселенців допомогу у розмірі 2—3 тисячі гривень. *Львівська обласна державна адміністрація*. URL: <https://old.loda.gov.ua/news?id=67312> (дата звернення: 18.05.2022).
23. Житло для біженців. *prykhystok.gov.ua*. URL: <https://prykhystok.gov.ua/> (дата звернення: 26.06.2022).
24. Програма «Прихисток»: Уряд виділив кошти на часткову компенсацію комунальних витрат за безрезов власникам житла, які прихистили внутрішньо переміщених осіб. *Міністерство розвитку громад та територій України*. URL: <https://www.minregion.gov.ua/press/news/programa-pryhystok-uryad-vydilyv-koshty-na-chastkovu-kompensaciyu-komunalnyh-vytrat-za-berezen-vlasnykam-zhytla-yaki-pryhystyly-vnutrishno-peremishhenyh-osib/> (дата звернення: 10.05.2022).
25. Збірні будинки від продавця ООО «МодульХауз». *prom.ua*. URL: <https://prom.ua/ua/Sbornye-doma;c2739076> (дата звернення: 20.05.2022).
26. 15 квадратних метрів на сім'ю: як живуть переселенці у модульному містечку Львова. *Українська правда*. URL: <https://life.pravda.com.ua/society/2022/05/5/248509/> (дата звернення: 10.06.2022).
27. На Львівщині відкрили перше модульне містечко, де житимуть переселенці. *Львівська обласна державна адміністрація*. URL: <https://old.loda.gov.ua/news?id=67178> (дата звернення: 04.06.2022).
28. Для кожної області створять спеціальні каталоги: це допоможе у відбудові, — Кирило Тимошенко. *24 Канал*. URL: https://24tv.ua/dlya-kozhnoyi-oblasti-stvoryat-spetsialni-katalogi-tse-dopomozhe_n1964511 (дата звернення: 25.06.2022).
29. Житло і війна в Україні (24 лютого — 22 березня 2022). *Cedos*. URL: <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-i-vijna-v-ukrayini-24-lyutogo-22-bereznya-2022/> (дата звернення: 25.06.2022).

30. Середні споживчі ціни на товари (послуги) по Україні у 2022 році. *Державна служба статистики*. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2022/ct/sctp/sctp_22ue.xlsx (дата звернення: 09.06.2022).
31. Оренда й купівля: як змінилася вартість житла в Україні. «Конкурент». URL: <https://konkurent.ua/publication/96985/orenda-y-kupivlya-yak-zminilasya-vartist-zhitla-v-ukraini/> (дата звернення: 17.06.2022).
32. Прогнозна оцінка рівня бідності в Україні у 2022 році за трьома сценаріями розвитку соціально-економічних процесів внаслідок російсько-української війни. ІДСД ім. М. В. Птухи НАН України. URL: <https://www.idss.org.ua/arhiv/Прогноз%20бідності%202022%20.pdf> (дата звернення: 25.06.2022).
33. Закон України «Про правовий режим воєнного стану». *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text> (дата звернення: 22.06.2022).
34. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення зміни до статті 8 Закону України “Про правовий режим воєнного стану” щодо військово-квартирної повинності для фізичних і юридичних осіб». *ligazakon.net*. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/GI01491A> (дата звернення: 25.06.2022).
35. Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України станом на 01 січня 2022 року. *Міністерство розвитку громад та територій України*. URL: <https://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/pricing/tsinoutvorennya/pro-pokaznyku-oposeredkovanoyi-varnosti-sporudzhennya-zhytla-za-regionamy-ukrayiny-stanom-na-01-sichnya-2022-roku/> (дата звернення: 24.06.2022).
36. Когатько Ю. Л. Поліпшення житлових умов населення України: оцінка, потреби. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 4. С. 86—102. URL: <https://doi.org/10.15407/dse2019.04.086> (дата звернення: 14.05.2022).
37. Реут А., Клименко Ю. Оцінка змін в умовах проживання населення об'єднаних територіальних громад після реформи децентралізації (на прикладі областей Західного та Центрального регіонів). *Економіка та суспільство*. 2021. № 32. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-32-97> (дата звернення: 29.05.2022).

REFERENCES

1. Klymenko, Yu. (2021). Social exclusion in housing conditions of the population in Ukraine. Kyiv. https://idss.org.ua/avtoref/Дисертація_Клименко%20Ю.А.pdf [in Ukrainian].
2. Cherenko, L., Poliakova, S., & Shyshkin, V. et al. (2020). Housing conditions: factors, current state and regulation policy. Kyiv: Ptoukha Institute for Demography and Social Studies of the NAS of Ukraine [in Ukrainian].
3. Housing stock by regions in 2020 (2021). *State Statistics Service of Ukraine*. Kyiv. http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/zf/zf_reg/zf_reg_20_ue.xls [in Ukrainian].
4. Real Estate: How many people in Ukraine are in the housing queue (2021). *Word and deed*. https://www.slovoidilo.ua/2021/03/04/infografika/suspilstvo/neruxomist-skilky-lyudej-ukrayini-stoyit-kvartyrnij-cherzi?fbclid=IwAR0oYtXQkzjMHnjQ5t0CQMJAyGo45HT1LFEtSZ120Y3y_-5OBij4g0-BRGA [in Ukrainian].
5. List of citizens who are in housing register general queue as of 01.01.2022 (2022). *Mykolaiv City Council. Official portal*. https://mkrada.gov.ua/files/zhitlo/Першочергова_кварт_2022.doc [in Ukrainian].
6. Shuliak, O. (2022). More than 76700 information applications concerning the destruction and damage to property of Ukrainians were received through “Diya”. The total area of losses is more than 5.3 million square meters. *Official telegram channel of Olena Shuliak, head of the Servant of the People Party*. https://t.me/Shpylka_Shuliak/784?fbclid=IwAR1dfQ3qpJEqusez5_C_YcKnavikmnT3pYTyrsZ94bJ7oSatPfbckqGfm6M [in Ukrainian].

7. Marshaliuk, T., Markuts, Yu., & Andriienko D. (2022). 6.5 million internal migrants. What will happen to them? *Economic truth*. <https://www.epravda.com.ua/publications/2022/04/13/685663/> [in Ukrainian].
8. Report on internal movement in Ukraine (2022). *International organization for migration*. [https://displacement.iom.int/sites/default/files/public/reports/IOM_Ukraine %20 Displacement %20Report_R3_UKR.pdf](https://displacement.iom.int/sites/default/files/public/reports/IOM_Ukraine%20Displacement%20Report_R3_UKR.pdf) [in Ukrainian].
9. Novikov, V. (2018). Improvement of Housing Financing. *Demography and Social Economy*, 3, 86–99. <https://doi.org/10.15407/dse2018.03.086> [in Ukrainian].
10. Poliakova, S., & Kohatko, Yu. (2017). Housing conditions in the hierarchy of population needs. *Global and National Economy Problems*, 20, 742–746 [in Ukrainian].
11. Shyshkin, V. (2012). Statistical assessment of household living conditions inequality. *Applied Statistics: Problems of Theory and Practice*, 11, 245-253 [in Ukrainian].
12. Dotsey, S., & Lumley-Sapanski, A. (2021). Temporality, refugees, and housing: The effects of temporary assistance on refugee housing outcomes in Italy. *ScienceDirect*, 111. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.103100>.
13. Brorström, S., & Diedrich, A. (2020). Boundaries of collaboration – the case of a temporary housing complex for refugees in Sweden. *Public Management Review*. <https://doi.org/10.1080/14719037.2020.1846767>.
14. Francesca, A., Föbker, S., Imani, D., Pfaffenbach, C., Weiss, G., & Wiegandt, C.-C. (2019). «Lost in transition»? Integration of refugees into the local housing market in Germany. *Journal of Urban Affairs*. <https://doi.org/10.1080/07352166.2018.1562302>.
15. Bakhsh, M., Tarraf, R., Arnout, E., Brown, C., Benbow, S., & Elnihum, S. (2022). Syrian Refugees' Experiences of the Pandemic in Canada: Barriers to Integration and Just Solutions. *Studies in Social Justice*. <https://doi.org/10.26522/ssj.v16i1.2669>.
16. The NGO has calculated the number of destroyed civil infrastructure in Ukraine (2022). *ZN.UA*. <https://zn.ua/ukr/POLITICS/hromadska-orhanizatsija-pidrakhuvala-kilkist-zrujnovikh-obektiv-tsvilnoji-infrastrukturi.html> [in Ukrainian].
17. The total amount of direct documented infrastructure losses reached \$84.8 billion (2022). *Kyiv School of Economics*. https://kse.ua/ua/about-the-school/news/zagalna-sumaryamih-zadokumentovanih-zbitkiv-infrastrukturi-dosyagla-84-8-mlrd/?fbclid=IwAR0oYtXQkzjMHnjQ5t0CQMJAyGo45HT1LFEtSZ120Y3y_-5OBij4g0-BRGA [in Ukrainian].
18. Landa, V., & Krasnikov, D. (2022). Refugees, infrastructure, loss of GDP of Russia. Month of war in figures from Forbes. *forbes.ua*. <https://forbes.ua/inside/misyats-viyni-24032022-4975> [in Ukrainian].
19. In Kharkiv, almost 1930 houses were destroyed by shelling – mayor (2022). *Word and deed*. <https://www.slovoidilo.ua/2022/04/22/novyna/suspilstvo/xarkovi-cherez-obstriliv-zrujnovano-majzhe-1930-zhytlovyx-budynkiv-mer> [in Ukrainian].
20. Almost one thousand buildings were destroyed in Kharkiv as a result of enemy shelling (2022). *zn.ua*. <https://zn.ua/ukr/UKRAINE/u-kharkovi-vnaslidok-vorozhikh-obstriliv-zrujnovano-majzhe-odnu-tisjachu-budivel.html> [in Ukrainian].
21. As a result of the war, millions of Ukrainians moved to Western Ukraine. How the housing prices in Lviv, Uzhgorod, Chernivtsi and other cities have increased (2022). *Forbes.ua*. <https://forbes.ua/inside/velike-pereselelnya-yak-zminilysya-tsini-na-orendu-zhitla-v-zakhidnoukrainskikh-mistakh-16032022-4709> [in Ukrainian].
22. International organizations will pay 2-3 thousand hryvnias to displaced persons (2022). *Lviv Regional State Administration*. <https://old.loda.gov.ua/news?id=67312> [in Ukrainian].
23. Housing for refugees (2022). *prykhystok.gov.ua*. <https://prykhystok.gov.ua/> [in Ukrainian].
24. Program «Shelter»: The government has allocated funds for partial compensation of utility payments in March for homeowners who have sheltered internally displaced persons (2022). *Ministry of Communities and Territories Development of Ukraine*. <https://>

- www.minregion.gov.ua/press/news/programa-pryhystok-uryad-vydilyv-koshty-na-chastkovu-kompensacziyu-komunalnyh-vytrat-za-berezen-vlasnykam-zhytla-yaki-pryhystyly-vnutrishno-peremishhenyh-osib/ [in Ukrainian].
25. Prefabricated houses from the Modulhaus Ltd. seller (2022). *prom.ua*. <https://prom.ua/ua/Sbornye-doma;c2739076> [in Russian].
 26. 15 square meters per family: How do migrants live in the modular town in Lviv (2022). *Ukrainian Pravda*. <https://life.pravda.com.ua/society/2022/05/5/248509/> [in Ukrainian].
 27. In Lviv, the first modular town was opened where the migrants will live (2022). *Lviv Regional State Administration*. <https://old.loda.gov.ua/news?id=67178> [in Ukrainian].
 28. Special directories will be created for each area: it will help in reconstruction - Kyrylo Tymoshenko (2022). *Channel 24*. https://24tv.ua/dlya-kozhnoyi-oblasti-stvoryat-spetsialni-katalogi-tse-dopomozhe_n1964511 [in Ukrainian].
 29. Housing and war in Ukraine (February 24 – March 22, 2022) (2022). *Cedos*. <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-i-vijna-v-ukrayini-24-lyutogo-22-bereznya-2022/> [in Ukrainian].
 30. Average consumer prices for goods (services) in Ukraine in 2022 (2022). *State Statistics Service of Ukraine*. Kyiv. http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2022/ct/sctp/sctp_22ue.xlsx [in Ukrainian].
 31. Rent and purchase: How the cost of housing in Ukraine has changed (2022). *konkurent*. <https://konkurent.ua/publication/96985/orenda-y-kupivlya-yak-zminilasya-vartist-zhitla-v-ukraini/> [in Ukrainian].
 32. Prognostic assessment of poverty level in Ukraine in 2022 for three scenarios of the development of socio-economic processes as a result of the Russian-Ukrainian war (2022). *Ptoukha Institute for Demography and Social Studies of the NAS of Ukraine*. <https://www.idss.org.ua/arhiv/Прогноз%20бідності%202022%20.pdf> [in Ukrainian].
 33. The Law of Ukraine on the legal regime of martial law (2022). *Verkhovna Rada of Ukraine*. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text> [in Ukrainian].
 34. Explanatory note to the project of the Law of Ukraine «On Amendments to Article 8 of the Law of Ukraine «On the Legal Regime of Martial Law» On Military Housing Obligations of Individuals and Legal Entities». *ligazakon.net*. <https://ips.ligazakon.net/document/GI01491A> [in Ukrainian].
 35. The amounts of indirect cost of housing construction by regions of Ukraine as of January 1, 2022 (2022). *Ministry for Communities and Territories Development of Ukraine*. <https://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/pricing/tsinoutvorennya/pro-pokaznyky-oposeredkovanoyi-vartosti-sporudzhennya-zhytla-za-regionamy-ukrayiny-standom-na-01-sichnya-2022-roku/> [in Ukrainian].
 36. Kogatko, Yu. L. (2019). Improvement of living conditions of the population of Ukraine: assessment, needs. *Demography and social economy*, 4. 86-102 <https://doi.org/10.15407/dse2019.04.086> [in Ukrainian].
 37. Reut, A., & Klimenko, Y. (2021). Assessment of changes in the living conditions of the united territorial communities after decentralization reform (on the example of the Western and Central Regions). *Economics and society*, 32. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-32-97> [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції 04.07.2022

A. G. Reut, PhD (Economics)

Ptoukha Institute for Demography and Social Studies of the NAS of Ukraine
01032, Ukraine, Kyiv, Blvd Tarasa Shevchenko, 60

E-mail: Reut_A@ukr.net

ORCID: 0000-0002-9623-9248

Yu. L. Kohatko, PhD (Geography), Senior Researcher

Ptoukha Institute for Demography and Social Studies of the NAS of Ukraine
01032, Ukraine, Kyiv, Blvd Tarasa Shevchenko, 60

E-mail: kogatko@gmail.com

ORCID: 0000-0003-3392-9783

HOUSING PROBLEM IN UKRAINE ON THE BACKGROUND OF WAR 2022

The purpose of the article is to identify the most acceptable anti-crisis actions and decisions in the housing sphere during military conflict, as well as to evaluate the possibility of their use as a foundation in the formation of state housing policy in the postwar years. The urgency of monitoring the impact of war on the situation in the housing sphere and the study of existing international experience and unique for Ukraine practices on providing the population with housing in crisis conditions is undeniable due to the loss of housing by hundreds of thousands of Ukrainians. In the course of the study, to define the most acceptable anti-crisis actions and decisions in the housing sphere during the military conflict, we used methods of qualitative, comparative analysis, statistical and calculation methods.

A review of the most successful international practices in solving housing problems in crisis situations was carried out and the possibility of their application in Ukraine in war conditions was analyzed. The scale of the loss of housing stock and infrastructure, primarily in the regions where active hostilities took place, was studied. The main ways of providing access to temporary and permanent housing for the population that suffered property losses due to the war are identified. The ability of the state, depending on the chosen path, to solve the housing issue for internally displaced persons and for the population whose housing was destroyed was analyzed. It was revealed that the most likely approach to providing the population with temporary housing is the use of rapid construction technologies, in particular, modular houses. Based on the simulation, the ability of the population from regions where hostilities took place / are ongoing to independently provide themselves with housing by renting or buying real estate in safer regions was assessed. It was revealed that the vast majority of the population has the opportunity to solve the housing problem with the help of a short lease, but the further continuation of the war will significantly reduce their ability to afford it. It was also found that as a result of the war, the availability of housing purchases decreased for Ukrainians. Consequently, the population of Ukraine, regardless of the region of residence, is mainly not able to independently solve the housing problem without the support of the state.

Keywords: destroyed housing, housing provision, housing affordability, forcibly displaced persons, crisis and temporary housing, modular construction, renting, housing purchase, permanent housing, rapid construction, housing policy.