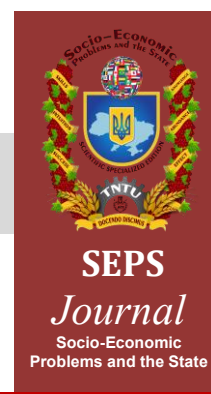




ISSN 2223-3822

Zavhorodnia, S. (2025) Ensuring the availability of housing in Ukraine and long-term security risks: problem field and priorities. Socio-Economic Problems and the State (electronic journal), Vol. 33, no. 2, pp. 3-18. URL: <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2025/25zspfpap.pdf>



ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛА В УКРАЇНІ В УМОВАХ ДОВГОСТРОКОВИХ БЕЗПЕКОВИХ РИЗИКІВ: ПРОБЛЕМНЕ ПОЛЕ ТА ПРІОРИТЕТИ

Світлана ЗАВГОРОДНЯ

Національний інститут стратегічних досліджень

вулиця Пирогова, 7а, Київ, 01054, Україна

e-mail: s.zavgorodnia@ukr.net

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-2177-9995>



Article history:

Received: June

1st Revision: September

Accepted: September

JEL classification:

H54

UDC:

351:338.2/365

DOI:

<https://doi.org/10.33108/sepd.2025.02.003>

Анотація: Предметом статті є визначення і аналіз сучасних викликів для забезпечення доступності житла в Україні в умовах повномасштабної російської агресії та збереження довгострокових безпекових загроз. Здійснено огляд становища реалізації базових потреб людини на житло та розвитку ринку житлової нерухомості в період воєнного стану в Україні у відповідності до основних показників, які характеризують: руйнування житлового фонду; погіршення житлових умов; зміну структури володіння житлом; перенаселеність житла; високий рівень сукупних витрат домогосподарств на житло; значне скорочення обсягу житлових будинків на початок будівництва та прийнятого в експлуатацію житла; негативні тенденції інвестування населення у власне житло. З урахуванням зарубіжного досвіду виявлено основні шляхи подолання ризиків у житловій сфері в країнах ЄС, зокрема усунення бар'єрів інвестування населення у власне житло, наповнення фонду соціального житла, енергоефективні реновації будівель, захист прав учасників ринку житлової нерухомості. В процесі дослідження використовувалися низка методів дослідження, зокрема: компаративний, статистичний і порівняльний аналіз – у процесі аналізу тенденцій реалізації базових потреб людини на житло та розвитку ринку житлової нерухомості в період воєнного стану в Україні; абстрактно-логічний метод у процесі узагальнення позитивного зарубіжного досвіду із забезпечення доступності житла в Україні; метод дедукції для визначення шляхів удосконалення завдань стейкхолдерів на ринку житлової нерухомості в Україні. В умовах продовження збройної агресії РФ та збереження довгострокових безпекових ризиків для України, державна політика має формуватися з урахування важливості забезпечення відбудови і відновлення житла, реалізації конституційного права людини на житло. Для вирішення проблемних питань із забезпечення доступності житла в Україні доцільно активізувати участь стейкхолдерів із урахуванням їх інтересів на ринку житлової нерухомості.

Ключові слова: безпекові загрози, житловий фонд, якість життя, інвестиції, стейкхолдери.



Завгородня С. Забезпечення доступності житла в Україні в умовах довгострокових безпекових ризиків: проблемне поле та пріоритети. Соціально-економічні проблеми і держава. 2025. Вип. 2 (33). С. 3-18. URL: <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2025/25zspfpap.pdf>



This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY) 4.0 license.

1. Постановка проблеми.

У Європейській хартії соціальних прав (пункт 30) задекларовано, що кожна людина має право на житло. З метою забезпечення реалізації права на житло передбачено вживати заходи, які [1]: (а) мають сприяти доступу до житла належного рівня; (б) запобігати бездомності та її скороченню з метою її поступової ліквідації; (в) встановлювати на житло ціни, доступні для малозабезпечених осіб; (г) надавати особам, що живуть або можуть опинитися в ситуації бідності доступ до житла. У Конституції України задекларовано гарантію на житло у відповідності до європейської соціальної хартії і встановлено, що держава створює умови за яких кожен громадянин буде мати змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду [2]. Однак повне дотримання визначених гарантій можливе лише за умов подолання наслідків повномасштабної збройної агресії РФ і наближення рівня життя в Україні до європейських стандартів.

Житловий фонд в Україні складається переважно із старих будівель. Лише 8,7% будинків побудовано після 1991 року. Частина житлового фонду (40,5%) припадає на будинки, споруджені до 1960 року, що потребують капітального ремонту. Обмеженість житлової площі та перенаселеність загострює питання подолання дефіциту житла: 8,4% домогосподарств у містах майже втричі відстають від середнього по країні показника розмірів житлової площі на одну особу [3]. Існуючі проблеми житлової сфери посилені наявністю пошкодженого та зруйнованого житла. Житловий сектор є одним із сегментів, що найбільше постраждав від вторгнення Росії: 13% загального житлового фонду було пошкоджено або зруйновано [4].

Через масштабні руйнування житлової забудови та необхідність її відбудови і відновлення, враховуючи значні специфічні витрати бюджету України (зокрема на оборону, соціальні видатки) в період воєнної агресії РФ, ускладняється завдання із забезпечення доступності житла для громадян України. Тому повномасштабна збройна агресія РФ проти України актуалізувала потребу вироблення додаткових рішень щодо реалізації конституційного права на житло для громадян України. Перед Україною постає надскладне завдання – забезпечити реалізацію права громадянина України на житло в умовах війни і довгострокових безпекових ризиків.

2. Аналіз останніх досліджень та публікацій.

З початком повномасштабної збройної агресії РФ проти України увага дослідників у галузі житлової сфери, головним чином, була спрямована на визначення сучасного стану та критичних проблем. У підготовленій монографії «Якість життя населення України та перші наслідки війни» фахівці Інституту демографії та соціальних досліджень імені М. В. Птухи НАН України здійснили оцінки можливих наслідків війни для якості життя населення України і виявили загальне погіршення житлових умов та зростання рівня перенаселеності у західних регіонах [9]. Заслужовує на увагу також наукове видання «Емпіричні дослідження проблем соціальної стабільності (на прикладі інститутів місцевого фінансування та житлових програм)», в якому здійснено аналіз забезпечення населення житлом у масштабах країни та в розрізі окремих регіонів [3].

Механізми доступності житла в Україні в умовах війни та довгострокових безпекових ризиків у працях фахівців Інституту демографії та соціальних досліджень імені М. В. Птухи НАН України [3; 9], В. Новікова, А. Гвелесіані [10], А. Реут, Ю. Когатько [11] розвідано фрагментарно. Зокрема у наукових роботах обґрунтовано прийнятний для сучасних умов механізм доступності житла на основі принципу оренди. Роботи А. Реут, Ю. Когатько [11], О. Деміхова [12] акцентують увагу на необхідності врахування зарубіжного досвіду щодо прямої / опосередкованої участі держави, як стейкхолдера житлового ринку.

Зважаючи на наукову цінність наявних досліджень актуальним залишається питання удосконалення завдань головних стейкхолдерів житлової сфери в інтересах забезпечення доступності житла в Україні, ураховуючи наявність довгострокових безпекових ризиків.

3. Постановка завдання.

Метою статті є: визначення проблемного поля забезпечення доступності житла в Україні, зважаючи на масштабні наслідки воєнної агресії рф проти України і збереження довгострокових безпекових ризиків; удосконалення завдань головних стейкхолдерів житлової сфери з використанням зарубіжного досвіду.

4. Виклад основного матеріалу.

Про важливість збереження добробуту в умовах глобальної нестабільності та наявності значних безпекових ризиків наголошують фахівці у сфері національної безпеки. Зокрема, провідні науковці України у сфері національної безпеки, В. Горбулін, А. Качинський вбачають, що національна безпека, добробут, духовні надбання, система міжнародних зв'язків складають ціннісне ядро (відносяться до життєво важливих національних цінностей) системи національної безпеки України, що можуть інтегрувати спільноту в одне ціле [5].

Науковці у галузі знань національна безпека (О. Резнікова) та публічне управління і адміністрування (Р. Войтович, М. Орел) вирізняють підхід до забезпечення національної безпеки кінця XX – початку XXI століття, за яким постає необхідність комплексної реалізації потреб в безпеці й добробуті. Згідно з підходом, забезпечення блага народу гарантується через: (а) забезпечення як фізичної безпеки громадян, так і соціальної (матеріальні умови, свободи, подолання соціальних відмінностей) [7]; (б) забезпечення особистої безпеки, оскільки саме вона вважається обов'язковою передумовою добробуту громадян [6]; (в) захист і розвиток матеріальних та духовних національних цінностей (географічна територія, природні ресурси, генофонд нації тощо), як основи буття соціуму та держави [8].

Положеннями Загальної декларації прав людини, що ухвалено і проголошено резолюцією 217 А (III) Генеральної Асамблеї ООН від 10 грудня 1948 року визначено, що для підтримання здоров'я і добробуту кожна людина має право на відповідний життєвий рівень, зокрема житло, їжу, відповідне соціальне обслуговування. Попри необхідність гарантування прав людини на житло дослідники [11; 13; 14] ідентифікують існування конфліктності інтересів. Житло є предметом боротьби між різними інтересами індивідів чи соціальних груп і характеризується, як:

(а) невід'ємна складова добробуту, що забезпечує реалізацію базових потреб людини. В процесі реалізації цієї потреби враховується: інтерес людини мати місце для життя; здатність людини здійснювати плату (платоспроможний попит); гарантоване державою «право людини на житло», згідно з яким створюються умови для реалізації цього права людиною;

(б) інвестиція та інструмент отримання прибутку на ринку нерухомості. В даному випадку житло розглядається як товар, а при визначенні вартості житла переважає інтерес максимізувати прибуток.

Зважаючи на природу конфліктності інтересів стейкхолдерів житлової сфери, доцільно ідентифікувати фактори, які формують проблемне поле доступності житла в Україні, враховуючи масштабні наслідки воєнної агресії рф проти України. У міжнародній практиці не існує усталеного визначення дефініції «доступність житла» і єдиного показника для вимірювання. У межах нашого дослідження під дефініцією

«доступність житла» розуміємо спроможність домогосподарства забезпечити себе гідним житлом у відповідному місці за прийнятну ціну [10].

В умовах повномасштабної збройної агресії рф проти України важливо забезпечити реалізацію конституційного права людини на житло та виробити для цього обґрунтовані рішення. При цьому, варто враховувати збереження довгострокових безпекових загроз, які впливають на доступність житла в Україні. Аналіз праць українських науковців дав змогу виділити довгострокові безпекові загрози, що впливають на реалізацію права людини на житло, зокрема [3; 31]:

рф залишатиметься основним джерелом загроз національній безпеці України на довгі роки. російська федерація буде прагнути захопити у ході війни нові території України й отримати доступ до ресурсів нашої держави;

національна економіка вже зазнала і зазнає значних втрат у результаті війни, а процес відновлення економічного і людського розвитку України буде складним і тривалим;

в умовах довготривалої війни необхідність відновлення зруйнованого або пошкодженого житла створює загрозу уповільнення вводу в дію обсягів загальної житлової площі, що потрібна для виконання стратегічних цілей державної житлової політики.

Також через масштабні руйнування житлової забудови та значне навантаження специфічними витратами війни (зокрема на оборону, соціальні видатки) ускладнюється завдання із забезпечення відбудови та відновлення житла, найму на певний строк для громадян України. Об'єктивно, що в умовах воєнного стану більше 72% видатків державного бюджету передбачено на оборону, безпеку, громадський порядок. Проте з продовженням бойових дій прогнозують потребу в збільшенні фінансування видатків державного бюджету на оборону, а затяжні воєнні дії призведуть до зростання обсягу завданих збитків житловим об'єктам.

У працях українських та зарубіжних дослідників [13; 14; 22] використовується набір показників, що розкривають деструктивні фактори реалізації базових потреб людини на житло. За допомогою використання цих показників встановлено активізацію загроз реалізації базових потреб людини на житло в період повномасштабної збройної агресії рф проти України.

Активні обстріли міст російськими військами призводять до руйнування житлового фонду. Житловий сектор є одним із сегментів, що найбільше постраждав від вторгнення росії: загальна площа пошкоджених або зруйнованих об'єктів обстрілами становить близько 90 млн кв. м, або 9% від загальної площі житлового фонду України. Площа будинків, що опинилась в зоні затоплення, склала ще 4,8 млн кв. м. Загальна кількість зруйнованих або пошкоджених об'єктів житлового фонду становить близько 224 тис. будівель, а первісна кількість становила 9 351 тис. одиниць. З них: 197 тис. – приватних (індивідуальних) будинків, первісна кількість – 9 164 тисяч одиниць; 27 тис. – багатоквартирних будинків, первісна кількість – 180 тис. од.; 0,6 тис. – гуртожитків, первісна кількість – 7 тис. одиниць (рис. 1) [15]. Серед осіб, у домогосподарствах яких є пошкоджене або зруйноване житло, переважна більшість (86%) повідомили, що об'єкт нерухомості, що зазнав пошкодження, був їхнім основним місцем проживання. І лише 14% зазначили, що це об'єкт нерухомості, що використовувався для оренди, відпочинку або зберігання майна [17].

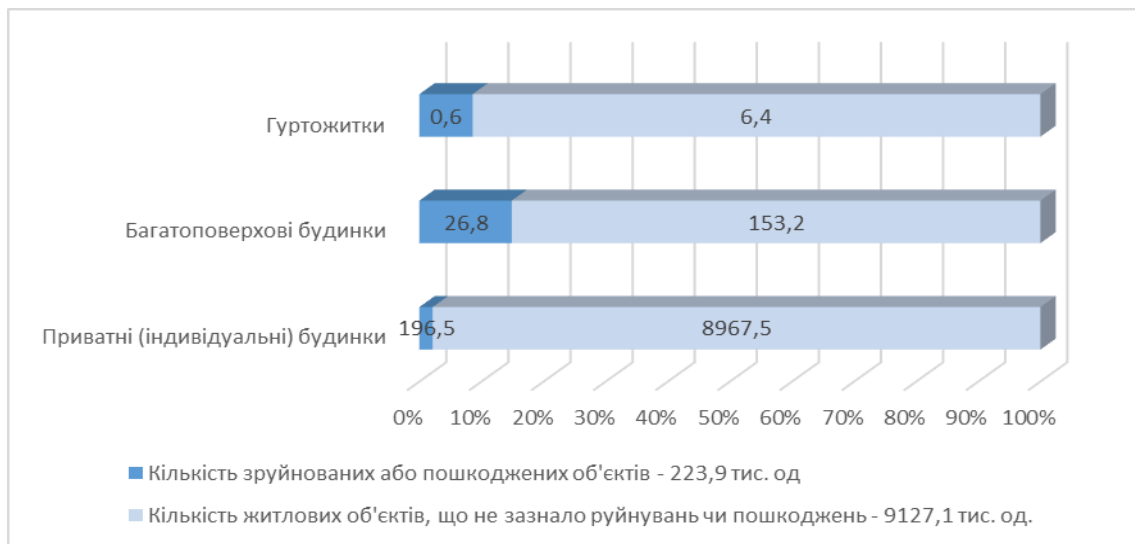


Рис. 1. Оцінка втрат житлового фонду у період воєнного стану в Україні, тис. од.

Джерело: складено за результатами дослідження Київської школи економіки [15]

Повномасштабна війна в Україні, що наразі триває стала головним деструктивним фактором, що впливає на погіршення житлових умов. Збільшилася частка населення, що проживає в житлі з дахом, що протікає, з сирими стінами, підлогою чи фундаментом або з гниллю віконних рам через масштабування наслідків повномасштабної збройної агресії рф. Серед тих, хто повідомляє про пошкодження житла, 63% називають причиною пошкоджень війну.

Понад половину постраждалих об'єктів житла (51%) класифіковано як такі, що мають незначні пошкодження. До категорії середніх пошкоджень належить одна чверть (26%) усіх пошкоджених об'єктів житла. Згідно з дослідженням Міжнародної організації з міграції [17] 9% респондентів по всій Україні повідомили що живуть у пошкодженому житлі, але все ж у придатному для проживання будинку (що відповідає приблизно 3 млн українців). Менша частка – 4% респондентів повідомили, що живуть у недобудованих будинках.

Водночас, 32% осіб повідомили, що їхнє поточне місце проживання вимагає ремонту, пов'язаного з тепловою ізоляцією, щоб забезпечити безпечне перебування протягом зимових місяців. Але у близько третини населення відсутні необхідні матеріали або можливості для проведення необхідного ремонту перед зимовим періодом [18]. Тому сучасні тенденції інвестицій населення в підвищення енергоефективності в Україні є недостатніми порівняно з наявним потенціалом. Доступний потенціал зі зменшення споживання енергії будівлями становить 42%. В Україні темп термомодернізації будівель набагато нижчий за відповідний показник в ЄС.

В результаті масштабування наслідків руйнування житлового фонду змінилася структура форми володіння житлом: у 2024 році збільшилася частка орендного житла і зменшилася частка власного житла (у порівнянні із показниками на кінець 2021 року). Так, у 2021 році у власному житлі мешкали 94,5% респондентів, у найманому у фізичних осіб житлі – 5%, у державному житлі – 0,3%, у відомчому – 0,2%. Натомість у 2024 році частка власного житла скоротилася до 79%, орендованого – 14%. В інших типах житла проживала значно менша частка респондентів: 3% – у житлі приватних осіб без сплати орендної плати, 2% – у державному, комунальному, відомчому, службовому житлі без сплати орендної плати, ще 2% – у житлі таких типів зі сплатою орендної плати (рис. 2) [19].



Рис. 2. Зміна структури форми володіння житлом за період 2021-2024 років

Джерело: складено за результатами дослідження Cedos [19]

Серед респондентів, які орендували житло, 16% повідомили, що з початку повномасштабного вторгнення рф в Україну вже стикалися з виселенням. Незадоволеність житловими умовами за певних обставин може спонукати орендарів змінити місце проживання. Зокрема, на загальнонаціональному рівні негативними обставинами, що впливає на стабільність житлової ситуації орендарів названо: погані житлові умови (14% респондентів), відсутність юридичних документів (15% респондентів), побоюються виселення 31% респондентів, проблеми з оплатою (44% респондентів), відсутність довгострокових договорів (25% респондентів) [17].

До деструктивних чинників реалізації базової потреби людини на житло варто зарахувати перенаселеність житла, в якому проживала значна частка населення ще до початку повномасштабної збройної агресії рф. Наприклад, за даними 2021 р., рівень перенаселеності житла в Україні становив 49,8% [20] та перевищував значення цього показника в Латвії (41,3%), Румунії (41%), Польщі (35,7%). Також за значенням цього показника Україна помітно поступалася таким країнам ЄС, як-от Португалія (10,6%) та Іспанія (6,4%) [21]. Основною причиною високого рівня перенаселеності житла в Україні вбачається низька доступність житла та неспроможність більшості населення придбати власне житло [10].

На загальнонаціональному рівні відмічається високий рівень сукупних витрат домогосподарств на житло. Оплата житла викликає більше труднощів у людей, які орендують житло, ніж у людей, які мешкають у власному житті.

Для багатьох українців, які орендують житло, оплата житла та комунальних послуг стала фінансовим тягарем, на який припадає значна частина доходів. У національному масштабі, серед тих, хто орендує житло, третина (31%) витрачає понад 70% доходу домогосподарства на житло (орендну плату та комунальні послуги), тоді як близько половини тих, хто орендує житло (54%), витрачає більше половини доходу свого домогосподарства на оренду та комунальні послуги. Щоб задовольнити свої базові потреби на житло деякі респонденти вдаються до: затримки сплати оренди (про це повідомили 8% опитаних респондентів); переїжджають у житло з гіршими умовами (4% респондентів повідомили про це); вимушені економити на їжі або на одязі (зазначили 44% опитаних респондентів) [17; 19].

Отримані дані про деструктивні фактори доступності житла в Україні характеризують потенційні і реальні загрози реалізації базової потреби людини на житло. Такі дані потребують вироблення органами державної влади обґрунтованих рішень щодо:

реагування на активізацію деструктивних факторів; забезпечення рівних прав доступу до житла для осіб, які його потребують.

Після того як розпочалася повномасштабна війна, на українському ринку житлової нерухомості спостерігаються негативні зміни. Негативною виявилася динаміка формування житлового фонду в Україні з початку повномасштабної збройної агресії рф. Зокрема, в Україні з початку повномасштабної збройної агресії рф почали будувати значно менше житлової нерухомості. Обсяги виконаних будівельних робіт для житлових будинків залишаються нижчими, ніж до повномасштабного вторгнення рф: у 2021 році обсяг виробленої будівельної продукції становив 39147,9 млн грн, у 2022 році – зменшився до 20072,2 млн грн, у 2024 році досяг лише 27445,8 млн грн [24].

З початком повномасштабної збройної агресії рф на українському первинному ринку нерухомості значно скоротилися обсяги житлових будинків на початок будівництва та обсяги прийнятого в експлуатацію житла, які до цього часу не досягли довоєнних показників. Ці показники відносяться до основних, що характеризують забезпеченість населення житлом. Зокрема, загальна площа житлових будинків на початок будівництва у 2024 році досягла лише 3,90 млн кв. м, що є меншим у 3,3 рази, ніж до повномасштабного вторгнення. Для порівняння: загальна площа житлових будинків на початок будівництва у 2021 році становила 12,71 млн кв. м; у 2022 році значення цього показника знизилося до 6,67 млн кв. м [25].

За підсумками 2022 року обсяги введеного в експлуатацію житла в Україні скоротилися на 37,8 % порівняно з 2021 роком: в 2021 році було введено понад 11,4 млн кв. м житла, то в 2022 році значення цього показника зменшилося до 7,1 млн кв. м. За підсумками 2023 року обсяги введення в експлуатацію житла зросло на 3,8% порівняно з 2022 роком – до 7,4 млн кв. м; за підсумками 2024 року зросло на 21,1% порівняно з 2023 роком – до 9,8 млн кв. м (Рис. 3) [16; 26].

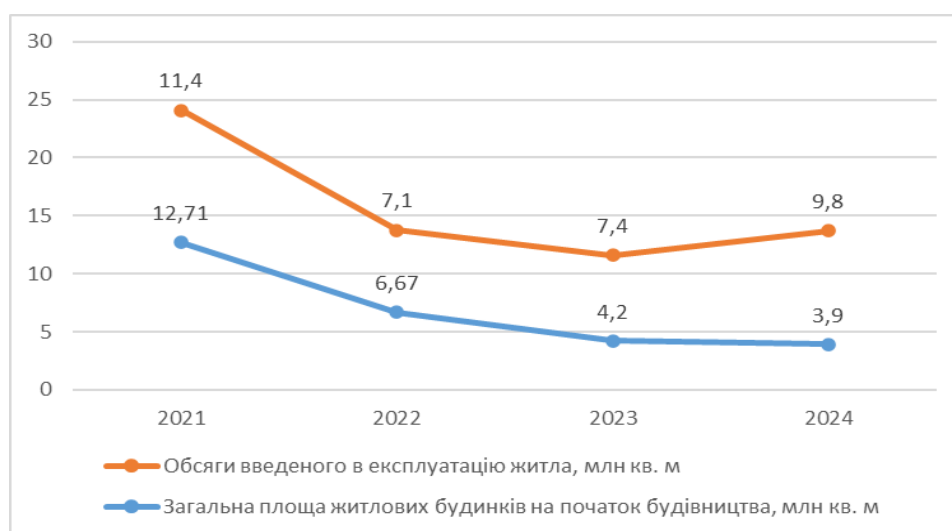


Рис. 3. Динаміка обсягу житлових будинків на початок будівництва та обсягу прийнятого в експлуатацію житла у 2021-2024 роках

Джерело: складено за даними Державної служби статистики України [25; 26]

Інвестиції населення у житлову нерухомість в Україні залишаються досить низькими через падіння попиту та зростання собівартості будівництва. Про скорочення попиту з початком повномасштабної збройної агресії рф проти України свідчить зменшення кількості укладених договорів купівлі-продажу квартир та будинків на 28%, а також на 55% зменшення кількості іпотек. У 2021-2022 роках різко зменшилася кількість договорів купівлі-продажу квартир та будинків (з 325 174 одиниць до 100 710

одиниць) та іпотек (з 22 294 одиниць до 5 410 одиниць). Незначне зростання інвестицій у житлову нерухомість спостерігається у 2023-2024 роках. Українці більше оформляли договори іпотеки: кількість іпотек зросла з 10 775 у 2023 році до 12 198 одиниць у 2024 році відповідно. Інвестиції у квартири та будинки залишалися незначними: кількість договорів купівлі-продажу квартир та будинків за вказаний період зросла з 172 638 до 178 439 одиниць [23]. Актуальним чинником, що перешкоджають інвестуванню населення у житлову нерухомість є ризик руйнування житла, в яке інвестовано, з огляду на те, що розрахувати його вкрай важко.

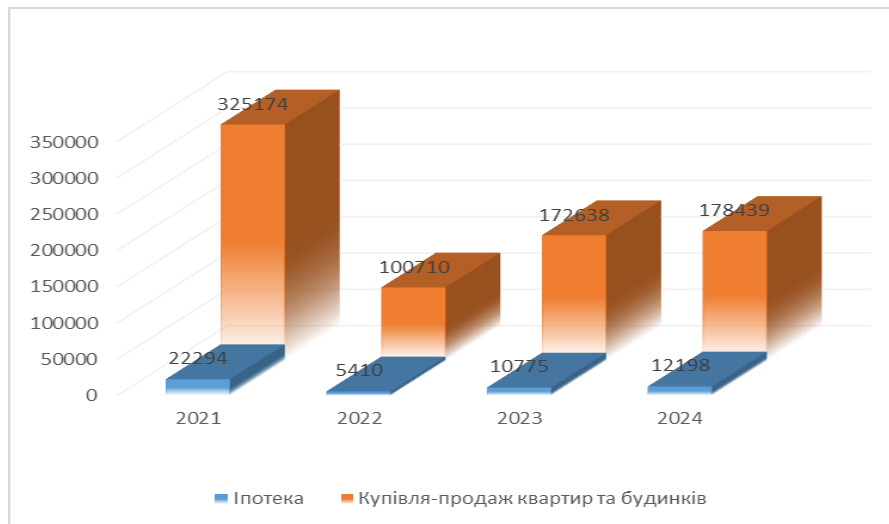


Рис. 4. Динаміка кількості укладених договорів купівлі-продажу квартир та будинків і кількості іпотек

Джерело: складено за даними Опендатабот [23]

Зростання собівартості будівництва житла оцінюється в середньому на 90-115% за три роки повномасштабної збройної агресії рф проти України [27]. Причинами такого суттєвого зростання визначено подорожчання будівельних матеріалів, нестача кадрів і складнощі постачання ключових позицій матеріалів [28]. Зокрема, від початку повномасштабної воєнної агресії рф: середнє зростання цін на основні будівельні матеріали в Україні становить 40-60%; частка імпортованих будматеріалів у середньостатистичному проєкті зросла з 12-14% до майже 25%; дефіцит робочої сили змушує компанії підвищувати зарплати, залучати підрядників з інших регіонів, а в окремих випадках – з-за кордону, що впливає на собівартість будівництва.

З проблемами реалізації базової потреби людини на житло і протидії чинникам, що негативно впливають на розвиток ринку житлової нерухомості загалом, стикаються на сучасному етапі й країни Європейського Союзу. Житлова криза по-різному впливає на держави-члени ЄС, а підвищення цін на житло та орендну плату особливо відчутно впливає на вразливі групи населення та домогосподарства з низьким рівнем доходу. Представлені Європейською Комісією Плани відновлення і стійкості (Recovery and Resilience Facility) [29; 12] та аналіз позитивного досвіду інших країн [12] розкривають основні шляхи подолання ризиків у житловій сфері в країнах ЄС. Упровадження цих шляхів передбачає державне регулювання, державну підтримку та стимулювання населення до інвестування у житло.

По-перше, усунення бар'єрів інвестування населення у власне житло з допомогою фінансової підтримки для часткового покриття витрат на будівництво нової або ремонту наявної житлової нерухомості для визначених категорій населення (досвід Португалії). Також у Португалії для визначеної категорії населення (молодь) на

земельну ділянку під будівництво житла спрощено всі дозвільні процедури з контрольованими витратами.

Позитивним визнано досвід Сполучених Штатів Америки, коли визначеним категоріям населення (правоохоронці, вчителі, медичні працівники) передбачено можливість першочергового придбання за знижкою виставлених на продаж заставних приватних будинків/квартир.

По-друге, для реалізації права на житло вразливої групи населення наповнюється фонд соціального житла. До прикладу, у Португалії та Італії участь держави у наповненні фонду соціального житла передбачає перетворення нежитлових будівель і реконсервація деградованих будівель у соціальне житло. Позитивним визнано досвід Люксембургу, де участь держави: (1) на визначеному об'єкті будівництва соціального житла включає виділення приватній компанії земельної ділянки під будівництво за прискореною процедурою; фінансову підтримку будівництва частини соціального житла; (2) передбачає трансфери місцевим бюджетам для будівництва, придбання чи реконструкції соціального житла. Для наповнення фонду соціального житла у Словенії здійснюють скупівлю порожніх квартир приватної форми власності та їх реновацію.

У Іспанії за рахунок публічних інвестицій Фонду приватні інвестори мають змогу отримати кредит / грант для будівництва (реконсервації) соціального орендного житла. Збудовані та/або реконсервовані будівлі повинні бути використані або передані в користування для соціальної оренди за доступною ціною на мінімальний термін 50 років. У Польщі збільшено частку державного співфінансування під час будівництва житлового будинку з вищою на 20% енергоефективністю у порівнянні зі стандартним житлом для: найбільш вразливих верств населення від 80 до 95%; для домогосподарств із середніми доходами – від 35 до 60% на житло.

Для наповнення фонду соціального житла спектр державної допомоги розширюється за рахунок інвестування у будівництво чи придбання житлових приміщень для визначеної кількості населення, що мешкає на території спеціального державного піклування (досвід Португалії).

По-третє, енергоефективна реновація будівель, щоб зменшити споживання енергії, підвищити фізичну і економічну доступність енергоресурсів. У Португалії та Іспанії передбачено будівництво визначеного обсягу соціального орендного житла відповідно до критерію енергоефективності (принаймні на 20% нижчі вимоги порівняно з будівлями з нульовим споживанням енергоресурсів). В Румунії діє ваучерна підтримка домогосподарств для встановлення фотоелектричних панелей і акумуляторних батарей для виробництва відновлюваної енергії для власного споживання і підвищення енергоефективності будівель. Німецький інвестиційний банк (KfW) пропонує позики або гранти під низькі відсотки населенню на нове енергоефективне будівництво житла з використанням відновлюваних джерел енергії в системах опалення. Під час реновації житлових будівель та соціального житла в Італії для зменшення початкових інвестицій будівельна компанія (підрядник) надає знижку на рахунок-фактуру, яка відшкодовується у формі податкового кредиту за п'ять років. Для прискорення процесу виключення нафти і природного газу із централізованих систем опалення і заміну на теплові насоси і централізоване опалення з відновлюваних джерел у Данії надаються субсидії.

По-четверте, захист прав учасників ринку житлової нерухомості передбачає: гранти державним та приватним організаціям на реалізацію заходів запобігання або усунення дискримінаційної житлової політики (досвід США); діяльність безкоштовної, незалежної, неупередженої Служби Житлового Омбудсмена (The Housing Ombudsman Service), що розглядає скарги на зареєстрованих постачальників соціального житла (досвід Великої Британії) [30].

5. Висновки та перспективи подальших досліджень в даному напрямку.

Наявність довгострокових безпекових ризиків для України ставить на порядок денний органів державної влади завдання із відновлення добробуту населення до рівня, не нижчого за докризовий. Наразі перед органами державної влади постало складно реалізоване завдання: забезпечити відбудову і відновлення житла, реалізацію конституційного права людини на житло – стимулювати економічне зростання – розвивати безпекові та оборонні спроможності України у довгостроковій перспективі.

Для вирішення проблемних питань щодо гарантування конституційного права українця на житло, відбудову зруйнованого житлового фонду України доцільно використати зарубіжний досвід, що стосується: стимулювання населення до інвестування у власне житло; активізацію участі держави і суб'єктів господарювання у будівництво/реконсервацію фонду соціального житла з урахуванням інтересів учасників ринку житлової нерухомості; державне регулювання та стимули домогосподарств та суб'єктів господарювання до інвестування в енергоефективність і відновлювані джерела енергії; захист прав та законних інтересів учасників ринку житлової нерухомості.

Отже, використовуючи позитивний зарубіжний досвід щодо забезпечення доступності житла, для удосконалення завдань стейкхолдерів на ринку житлової нерухомості в Україні, доцільно:

- удосконалити інструмент лізингу нерухомості за рахунок стимулювання власників порожніх квартир до участі у програмі оренди житла з подальшим викупом. Диференціація співучасті держави у компенсації лізингових ставок/вартості об'єкту нерухомості для визначених категорій населення сприятиме самоактивації населення. При цьому, для стимулювання населення до інвестування у власне житло доцільно удосконалити податкову політику за рахунок зменшення податків на доходи фізичних осіб для орендаря і тим самим забезпечити співфінансування держави;

- вирішити питання щодо «облишених» об'єктів незавершеного будівництва першочергово для категорії населення, яке потребує належних житлових умов. Для всіх категорій населення, яким належать майнові права на законсервовані об'єкти незавершеного будівництва, мають бути створені рівні можливості для добудови житла з покращеним рівнем житлових умов за рахунок спільної участі держави та власника майнових прав;

- запропонувати викуп у власників майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва на умовах відшкодування для формування фонду соціального орендного житла. Для цього запровадити механізм «рахунок умовного зберігання (ескроу)» для добудови законсервованих об'єктів незавершеного будівництва з метою збільшення фонду соціального орендного житла. Рахунок ескроу може бути використаний для розрахунків між організацією із добудови житла та потенційними інвесторами, діяльність яких сприяє досягненню соціального ефекту;

- забезпечити доступ до генерації енергії з відновлюваних джерел, до можливостей підвищення енергоефективності для всіх домогосподарств, зокрема й тих, які мають низький дохід або є вразливими споживачами та усунути зміщення інвестування в бік домогосподарств з найвищими доходами. Для цього доцільно запровадити програми з отримання кредиту на термомодернізацію будівель і його погашення коштами, що вивільнилися в результаті досягнутого рівня енергоефективності;

- розглянути питання про розроблення державної програми компенсації українцям, які уклали договір купівлі-продажу майнових прав, за зруйнований або частково пошкоджений унаслідок воєнних дій об'єкт незавершеного будівництва;

– запровадити інститут житлового омбудсмана, який сприятиме поліпшенню інформування населення (як потенційного інвестора, так і орендаря) стосовно їх прав та можливостей на ринку житлової нерухомості, а також підвищенню рівня їх захисту від зловживань шляхом якіснішого розв’язання спорів в житловій сфері.

Перспективи подальших досліджень в даному напрямку полягають у дослідженні проблемних питань інвестування населення та суб’єктів господарювання у житловий фонд в Україні та пошук шляхів їх розв’язання.

Author details (in English)

ENSURING THE AVAILABILITY OF HOUSING IN UKRAINE AND LONG -TERM SECURITY RISKS: PROBLEM FIELD AND PRIORITIES

Svitlana ZAVHORODNIA

National Institute for Strategic Studies

7a Pyrohovo str., Kyiv, 01054, Ukraine

e-mail: s.zavgorodnia@ukr.net

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-2177-9995>

Abstract. *The subject of the article is the definition and analysis of the current challenges for ensuring the availability of housing in Ukraine in the context of full-scale Russian aggression and persistent long-term security threats. It is review the situation of realization of the basic needs for a person for housing and development of the residential real estate market in the period of martial law in Ukraine in accordance with the main indicators that characterize: destruction of the housing stock was carried out; deterioration of living conditions; changing the structure of housing; housing overcrowding; high level of total household expenses for housing; significant reduction in the volume of residential buildings at the beginning of construction and commissioned housing; Negative tendencies of investing the population in their own housing. Given foreign experience, the main ways of overcoming risks in the living sphere in EU countries, including the removal of barriers of investing in their own housing, filling the social housing fund, energy efficient renovation of buildings, protection of the rights of participants of the residential real estate market. In the course of the study, a number of research methods were used, in particular: comparative, statistical and comparative analysis - in the process of analyzing the trends of the realization of basic human needs for housing and development of the residential real estate market in the period of martial law in Ukraine; abstract-logical method in the process of generalizing positive foreign experience to ensure the availability of housing in Ukraine; Deduction method to determine ways to improve the tasks of stakeholders in the residential real estate market in Ukraine. In the face of continuing armed aggression of the russian federation and maintaining long -term security risks for Ukraine, state policy should be formed taking into account the importance of ensuring the reconstruction and restoration of housing, the exercise of constitutional human right to housing. In order to solve the problematic issues to ensure the availability of housing in Ukraine, it is advisable to intensify the participation of stakeholders, taking into account their interests in the residential real estate market.*

Key words: security threats, housing stock, quality of life, investment, stakeholders.

Appendix A. Supplementary material

Supplementary data associated with this article can be found, in the online version, at <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2025/25zspfpap.pdf>

Funding

The authors received no direct funding for this research.

Citation information

Zavhorodnia, S. (2025) Ensuring the availability of housing in Ukraine and long -term security risks: problem field and priorities. Socio-Economic Problems and the State (electronic journal), Vol. 33, no. 2, pp. 3-18. URL: <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2025/25zspfpap.pdf>

Використана література:

1. Європейська соціальна хартія (переглянута): ратифіковано із заявами Законом України № 137-V від 14.09.2006. *Законодавство України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_062?find=1&text=%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE#Text (дата звернення: 05.06.2025 р.).
2. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. *Законодавство України*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80?find=1&text=%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE#w1_1 (дата звернення: 05.06.2025 р.)
3. Новіков В. М., Гвелесіані А. Г., Черніченко В. В. Емпіричні дослідження проблем соціальної стабільності (на прикладі інститутів місцевого фінансування та житлових програм). 2024. Київ: НВП «Видавництво «Наукова думка» НАН України. 148 с.
4. Донецька область зазнала найбільших в Україні втрат житлового фонду. Світовий банк оприлюднив результати швидкої оцінки завданої шкоди та потреб на відновлення RDNA4. *GOV.UA*. URL: <https://dn.gov.ua/news/donecka-oblast-zaznala-najbilshih-v-ukrayini-vtrat-zhitlovogo-fondu-svitovij-bank-oprilyudniv-rezultati-shvidkoyi-ocinki-zavdanoyi-shkodi-ta-potreb-na-vidnovlennya-rdna4> (дата звернення: 05.06.2025 р.)
5. Горбулін В. П., Качинський А. Б. Стратегічне планування : вирішення проблем національної безпеки : монографія. Київ : НІСД, 2010. 288 с.
6. Резнікова О. О. Національна стійкість в умовах мінливого безпекового середовища: монографія. Київ : НІСД, 2022. 532 с.
7. Войтович Р. В. Вплив глобалізації на систему державного управління (теоретико-методологічний аналіз) : монографія / за заг. ред. В. М. Князева. Київ : НАДУ, 2007. 680 с.
8. Орел М. Теоретико-методологічні засади формування системи державного управління у сфері політичної безпеки : дис.... д-ра. держ. упр. : 25.00.01 / МАУП. Київ, 2019. 488 с.
9. Якість життя населення України та перші наслідки війни / Черенько Л. М., Полякова С. В., Шишкін В. С., Реут А. Г., Крикун О. І., Когатько Ю. Л., Заяць В. С., Клименко Ю. А.; Нац. акад. наук. Укр., Ін-т демогр. та соц. дослідж. ім. М. В. Птухи. Електронне видання. Київ, 2023.
10. Novikov V., Hvelesiani A. Housing affordability issues in Ukraine. *Demography and Social Economy*. 2023. vol. 52, no. 2, pp. 72–91. <https://doi.org/10.15407/dse2023.02.072>
11. Когатько Ю., Реут А. Соціальна підтримка у вирішенні житлового питання: міжнародний досвід, ситуація в Україні. *Економіка та суспільство*. 2022. № 45. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-37>
12. Деміхов О. І. Формування та реалізація публічної житлової політики в Україні. дис.... к.держ.упр. : 25.00.02 / НАДУ, 2018. 256 с.
13. Федорів П., Ломоносова Н. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. К.: Аналітичний центр CEDOS, 2019. 132 с.
14. Житлові умови населення: детермінанти, соціально-демографічні наслідки, політика регулювання : звіт про НДР : № 0219U000491 / Інститут демографії та соціальних досліджень імені М. В. Птухи НАН України. 369 с.
15. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії Росії проти України станом на листопад 2024 року. *Київська школа економіки*. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/02/KSE_Damages_Report-November-2024-UA.pdf (дата звернення: 05.06.2025 р.).

16. Введення житла в Україні у 2024р. зросло на 21,1% – Держстат. *Інтерфакс-Україна*. URL: <https://interfax.com.ua/news/economic/1051629.html> (дата звернення: 05.06.2025 р.).
17. Огляд житлової ситуації в Україні: умови проживання, вартість оренди та фактори мобільності. Липень 2024 року. *Міжнародна організації з міграції*. URL: https://dtm.iom.int/sites/g/files/tmzbd1461/files/reports/IOM_UKR_Housing_brief_Living%20conditions%2C%20rental%20costs%20and%20mobility%20factors_July%2024-UKR.pdf (дата звернення: 05.06.2025 р.).
18. Житло, земля та майно в Україні. Пошкодження житла, майнові права та програма «Євдновлення». Тематичний нарис. Лютий 2025 року. *Міжнародна організації з міграції*. URL: https://dtm.iom.int/sites/g/files/tmzbd1461/files/reports/Україна_MOM_Житло,земля_та_майно_в_Україні_лютий_2025.pdf.pdf?iframe=true (дата звернення: 05.06.2025 р.).
19. Житло та житлові умови україн_ок: результати опитування. *Cedos*. URL: https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-ta-zhytlovi-umovy-ukrayin_ok-rezultaty-opytuvannya/ (дата звернення: 05.06.2025 р.).
20. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України (за матеріалами вибіркового обстеження). 2022. Держстат України. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2022/zb/07/sdhd_22.pdf (дата звернення: 05.06.2025 р.).
21. Overcrowding rate by age, sex and poverty status – total population – EU-SILC survey. *Eurostat*. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho05a/default/tabl... (дата звернення: 05.06.2025 р.).
22. Housing in Europe – 2024 edition. *Eurostat*. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024> (дата звернення: 05.06.2025 р.).
23. Українці у 1,5 рази частіше купують землю, аніж житло. *Опендатабот*. URL: <https://opendatabot.ua/analytics/notary-real-estate-2024> (дата звернення: 05.06.2025 р.).
24. Обсяг виробленої будівельної продукції за видами у 2010-2024 роках. *Державна служба статистики України*. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 05.06.2025 р.).
25. Загальна площа житлових будинків на початок будівництва за видами (2018-2024). *Державна служба статистики України*. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 05.06.2025 р.).
26. Загальна площа житлових будинків, прийнятих в експлуатацію, за видами (1990-2024). *Державна служба статистики України*. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 05.06.2025 р.).
27. Собівартість будівництва зросла вдвічі з початку великої війни: дефіцит працівників – 50%. *Економічна правда*. URL: <https://epravda.com.ua/biznes/sobivartist-budivnictva-zroslo-vdvichi-z-pochatku-velikoji-viyni-806419/> (дата звернення: 05.06.2025 р.).
28. Собівартість будівництва житла зросла удвічі з початку війни – DIM. *Forbes*. URL: <https://forbes.ua/news/sobivartist-budivnitstva-zhitla-zroslo-vdvichi-za-period-povnomasshtabnoi-viyni-dim-08052025-29585> (дата звернення: 05.06.2025 р.).
29. Recovery and Resilience Scoreboard. Thematic analyses. *European Commission*. URL: https://ec.europa.eu/economy_finance/recovery-and-resilience-scoreboard/thematic_analysis.html (дата звернення: 05.06.2025 р.).

30. Housing Ombudsman. *GOV.UK.* URL: <https://www.gov.uk/government/organisations/housing-ombudsman> (дата звернення: 05.06.2025 р.).
31. Резнікова О. О. Стратегічний аналіз безпекового середовища України. *Національний інститут стратегічних досліджень.* URL: <https://niss.gov.ua/news/statti/strategichnyy-analiz-bezpekovocho-seredovyscha-ukrayiny>.

References

1. Yevropeiska sotsialna khartiia (perehliantuta) [European Social Charter (Revised)] : Zakon Ukrainy vid 14.09.2006 # 137-V. *Zakonodavstvo Ukrainy.* URL https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_062?find=1&text=%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE#Text (accessed 5 June 2025).
2. Konstytutsiia Ukrainy [Constitution of Ukraine]: Zakon Ukrainy vid 28.06.1996 # 254k/96-VR. *Zakonodavstvo Ukrainy.* URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80?find=1&text=%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE#w1_1 (accessed 5 June 2025).
3. Novikov, V. M., Hvelesiani, A. H., Chernichenko, V. V. (2024) *Empirychni doslidzhennia problem sotsialnoi stabilnosti (na prykladi instytutiv mistsevoho finansuvannia ta zhytlovykh prohram)* [Empirical studies of social stability problems (on the example of local financing institutes and housing programs)]. Kyiv: NPP "Scientific Thought" Publishing House NAS of Ukraine.
4. Donetska oblast zaznala naibilshykh v Ukraini vtrat zhytlovoho fondu. Svitovyi bank opryliudnyv rezultaty shvydkoi otsinky zavdanoi shkody ta potreb na vidnovlennia RDNA4 [Donetsk region suffered the largest loss of housing stock in Ukraine. The World Bank has published the results of a quick assessment of the damage caused and the needs of RDNA4]. *GOV.UA.* : website. URL: <https://dn.gov.ua/news/donecka-oblast-zaznala-najbilshih-v-ukrayini-vtrat-zhitlovogo-fondu-svitovij-bank-oprilyudniv-rezultati-shvidkoyi-ocinki-zavdanoyi-shkodi-ta-potreb-na-vidnovlennia-rdna4> (accessed 5 June 2025)
5. Horbulin, V. P., Kachynskyi, A. B. (2010) *Strategichne planuvannia : vyrishennia problem natsionalnoi bezpeky : monohrafiia* [Strategic planning: solving national security problems: monograph]. Kyiv: NISS.
6. Reznikova, O. O. (2022) *Natsionalna stiikist v umovakh minlyvoho bezpekovocho seredovyscha : monohrafiia* [National resilience in a changing security environment: monograph]. Kyiv: NISS.
7. Voitovych, R. V. (2007) *Vplyv hlobalizatsii na systemu derzhavnoho upravlinnia (teoretyko-metodolohichniy analiz) : monohrafiia* [Impact of globalization on the system of public administration (theoretical and methodological analysis): monograph]. (V. M. Kniaziev, Ed.). Kyiv : NADU.
8. Orel, M. H. (2019) *Teoretyko-metodolohichni zasady formuvannia systemy derzhavnoho upravlinnia u sferi politychnoi bezpeky* [Theoretical and methodological foundations of the formation of the state administration system in the field of political security]. (*Doctor's thesis*). Kyiv: MAUP.
9. Cherenko, L. M., Poliakova, S. V., Shyshkin, V. S., Reut, A. H., Krykun, O. I., Kohatko, Yu. L., Zaiats, V. S. & Klymenko, Yu. A. (2023) *Yakist zhyttia naseleennia Ukrainy ta pershi naslidky viiny* [The quality of life of the population of Ukraine and the first consequences of war]. Kyiv: Nats. akad. nauk. Ukr., In-t demohr. ta sots. doslidzh. im. M.V. Ptukhy.

10. Novikov, V., & Hvelesiani, A. (2023). Housing affordability issues in Ukraine. *Demography and Social Economy*, vol. 52, no. 2, pp. 72–91. <https://doi.org/10.15407/dse2023.02.072>.
11. Kohatko, Yu., Reut, A. (2022) *Sotsialna pidtrymka u vyrishenni zhytloвого pytannia: mizhnarodnyi dosvid, sytuatsiia v Ukraini* [Social support in solving housing issue: international experience, situation in Ukraine]. *Economics and Society*, No 45, DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-37>.
12. Demikhov, O. I. (2018) *Formuvannia ta realizatsiia publichnoi zhytlovoi polityky v Ukraini* [Formation and implementation of public housing policy in Ukraine]. (*PhD thesis*). Kyiv: NADU.
13. Fedoriv, P., Lomonosova, N. (2019) *Derzhavna zhytlova polityka v Ukraini: suchasnyi stan ta perspektyvy reformuvannia* [State Housing Policy in Ukraine: Current Status and Prospects for Reforming]. Kyiv: Analitychnyi tsentr CEDOS.
14. Instytut demografii ta sotsialnykh doslidzhen imeni M.V.Ptukhy NAN Ukrainy (2019) *Zhytlovi umovy naselennia: determinanty, sotsialno-demografichni naslidky, polityka rehuliuвання* [Housing conditions: determinants, socio-demographic consequences, regulation policy], Kyiv: zvit pro NDR : № 0219U000491.
15. Zvit pro priami zbytky infrastruktury vid ruinuван vnaslidok viiskovoi ahresii Rosii proty Ukrainy stanom na lystopad 2024 roku. [Report on direct infrastructure loss from destruction as a result of Russia's military aggression against Ukraine as of November 2024]. Kiev School of Economics: website. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/02/KSE_Damages_Report-November-2024-UA.pdf (accessed 5 June 2025).
16. Vvedennia zhytla v Ukraini u 2024r. zroslo na 21,1% – Derzhstat [Introduction of housing in Ukraine in 2024. increased by 21.1% - State Statistics]. *Interfax-Ukraine* : website. URL: <https://interfax.com.ua/news/economic/1051629.html> (accessed 5 June 2025).
17. Ohliad zhytlovoi sytuatsii v Ukraini: umovy prozhyvannia, vartist orendy ta faktory mobilnosti. Lypen 2024 roku [Overview of the housing situation in Ukraine: living conditions, rent costs and mobility factors. July 2024]. *International migration organization*: website. URL: https://dtm.iom.int/sites/g/files/tmzbd11461/files/reports/IOM_UKR_Housing_brief_Living%20conditions%2C%20rental%20costs%20and%20mobility%20factors_July%2024-UKR.pdf (accessed 5 June 2025).
18. Zhytlo, zemlia ta maino v Ukraini. Poshkodzhennia zhytla, mainovi prava ta prohrama «Ievidnovlennia». Tematychnyi narys. Liutyi 2025 roku [Housing, land and property in Ukraine. Damage to housing, property rights and the Equation Program. Thematic essay. February 2025]. *International migration organization* : website. URL: https://dtm.iom.int/sites/g/files/tmzbd11461/files/reports/Україна_МОН_Житло,земля_та_майно_в_Україні_лютий_2025.pdf?iframe=true (accessed 5 June 2025)
19. Zhytlo ta zhytlovi umovy ukrain_ok: rezultaty opytuvannia [Housing and Housing Terms of Ukrainian: Survey results]. *Cedos* : website. URL: https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-ta-zhytlovi-umovy-ukrayin_ok-rezultaty-opytuvannya/ (accessed 5 June 2025).
20. Sotsialno-demografichni kharakterystyky domohospodarstv Ukrainy (za materialamy vybirkovoho obstezhennia). 2022 [Socio-demographic characteristics of households of Ukraine (according to the materials of the selective survey). 2022]. *State Statistics Service of Ukraine*: website. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2022/zb/07/sdhd_22.pdf (accessed 5 June 2025).
21. Overcrowding rate by age, sex and poverty status – total population – EU-SILC survey. *Eurostat*: website. URL:

- https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho05a/default/tabl... (accessed 5 June 2025).
22. Housing in Europe – 2024 edition. *Eurostat*: website. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024> (accessed 5 June 2025).
 23. Ukraintsi u 1,5 razy chastishe kupuiut zemliu, anizh zhytlo [Ukrainians are 1.5 times more likely to buy land than housing]. *Opendatabot* : website. URL: <https://opendatabot.ua/analytics/notary-real-estate-2024> (accessed 5 June 2025).
 24. Obsiah vyroblenoi budivelnnoi produktsii za vydamy u 2010-2024 rokakh [The volume of construction products by species in 2010-2024]. *State Statistics Service of Ukraine* : website. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (accessed 5 June 2025).
 25. Zahalna ploshcha zhytlovykh budynkiv na pochatok budivnytstva za vydamy (2018-2024) [The total area of residential buildings at the beginning of construction by type (2018-2024)]. *State Statistics Service of Ukraine* : website. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (accessed 5 June 2025).
 26. Zahalna ploshcha zhytlovykh budynkiv, pryiniatykh v ekspluatatsiiu, za vydamy (1990-2024) [The total area of residential buildings taken into operation by species (1990-2024)]. *State Statistics Service of Ukraine* : website. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (accessed 5 June 2025).
 27. Sobivartist budivnytstva zrosla vdvichi z pochatku velykoi viiny: defitsyt pratsivnykiv – 50% [The cost of construction has doubled since the beginning of the Great War: the shortage of employees - 50%]. *Economic truth* : website. URL: <https://epravda.com.ua/biznes/sobivartist-budivnictva-zrosla-vidvichi-z-pochatku-velikoi-viiny-806419/> (accessed 5 June 2025).
 28. Sobivartist budivnytstva zhytla zrosla udvichi z pochatku viiny – DIM [The cost of construction of a living has doubled since the beginning of the war - DIM]. *Forbes* : website. URL: <https://forbes.ua/news/sobivartist-budivnitstva-zhitla-zrosla-vidvichi-za-period-povnomasshtabnoi-viiny-dim-08052025-29585> (accessed 5 June 2025).
 29. Recovery and Resilience Scoreboard. Thematic analyses. *European Commission* : website. URL: https://ec.europa.eu/economy_finance/recovery-and-resilience-scoreboard/thematic_analysis.html (accessed 5 June 2025).
 30. Housing Ombudsman. *GOV.UK* : website. URL: <https://www.gov.uk/government/organisations/housing-ombudsman> (accessed 5 June 2025).
 31. Reznikova, O. O. National Institute for Strategic Studies : website. URL: <https://niss.gov.ua/news/statti/stratichnyy-analiz-bezpekovoho-seredovyscha-ukrayiny> (accessed 5 June 2025).



© 2025 Socio-Economic Problems and the State. All rights reserved.
 This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY) 4.0 license.
 You are free to:
 Share — copy and redistribute the material in any medium or format Adapt — remix, transform, and build upon the material for any purpose, even commercially.
 The licensor cannot revoke these freedoms as long as you follow the license terms.
 Under the following terms:
 Attribution — You must give appropriate credit, provide a link to the license, and indicate if changes were made.
 You may do so in any reasonable manner, but not in any way that suggests the licensor endorses you or your use.
 No additional restrictions
 You may not apply legal terms or technological measures that legally restrict others from doing anything the license permits.

Socio-Economic Problems and the State (ISSN: 2223-3822) is published by Academy of Social Management (ASM) and Ternopil Ivan Puluj National Technical University (TNTU), Ukraine, Europe.
 Publishing with SEPS ensures:
 • Immediate, universal access to your article on publication
 • High visibility and discoverability via the SEPS website
 • Rapid publication
 • Guaranteed legacy preservation of your article
 • Discounts and waivers for authors in developing regions
 Submit your manuscript to a SEPS journal at <http://sepd.tntu.edu.ua>

