

## СТАН ЖИТЛОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОМАДЯН В УКРАЇНІ

*Статтю присвячено дослідженню стану забезпечення житлом громадян в Україні, визначенню основних нормативно-правових актів, які формують політику у сфері житлового забезпечення громадян. Встановлено, що основні законодавчі норми встановлені ще за радянських часів. Визначено ключові проблеми у сфері житлової політики в Україні, зокрема аварійний стан житлового фонду. Визначено, що житлова площа, що припадає на одну людину не відповідає загальноприйнятим стандартам і для того, щоб її досягнути Україні треба як мінімум 90 років. Встановлено, що рівень доступності житла в Україні становить в середньому 7 років.*

**Ключові слова:** житлова політика; доступне житло; механізми забезпечення житлом.

**Постановка проблеми.** Відповідно до статті 47 Конституції України кожен має право на житло. Держави створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти його в оренду. Громадяни, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну, для них плату, відповідно до законодавства [1]. Проблема забезпеченості громадян України стала надзвичайно актуальною, враховуючи ситуацію на сході України та наявність переселенців. Через відсутність в державній житловій політиці послідовних дій, які направлені на формування та забезпечення економічних, соціальних та правових умов для реалізації громадянами конституційного права на житло (доступного відповідно до їх фінансових можливостей), практично 13% населення країни не мають власного житла [2, 3].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженню житлової політики в Україні приділяли увагу такі науковці, як В. Кравченко, І. Лисов, К. Паливода, Н. Погорельцева, В. Поляченко тощо. Проблеми орендного житла та, зокрема, оренди соціального житла досліджували О. Аврамова, О. Алексеєва, А. Анупрієнко, О. Белоножкіна, В. Бондар, В. Васил'єв, Т. Журавльов, С. Кечек'ян, І. Клименко, Є. Мічурін, О. Молчанов, Д. Рибін, Т. Сьоміна, Г. Улетова, С. Чаркін, І. Чечуліна, В. Чигир тощо. Разом з тим доцільно відмітити, що незважаючи на значні дослідження, проблема орендного житла в якості соціального та доступного є до кінця не вивченою.

**Метою дослідження** є визначення ключових проблем забезпеченням житлом громадян в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Стан існуючої житлової політики України не відповідає сучасним вимогам розвитку незалежної європейської держави та стримує загальний розвиток країни. У 2020 році державна житлова політика Україні все ще керується Житловим кодексом Української РСР від 1983 року [4], постановою про затвердження Правил обліку громадян які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в УРСР від 1984

---

року [5]. Положення цих нормативних документів містять застарілі правові норми, визначення та поняття та незважаючи на значну кількість внесених змін не відповідають реальному економічному стану держави і фінансовим можливостям громадян.

Також, політику у цій сфері визначають Концепція державна житлової політики, Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» [3, 7, 8]. Крім того, існують нормативно-правові норми, які регулюють питання реалізації права на житло, передбачені різними законодавчими актами України (40 законів) [9 – 10]. Ці норми мають хаотичний характер і спрямовані на «точкове» вирішення «житлового» питання окремих категорій громадян. Зокрема, на даний час відповідно до законодавства передбачено здійснення заходів щодо забезпечення житлом окремих категорій громадян, зокрема молоді, індивідуальних сільських забудовників, військовослужбовців, внутрішньо переміщених осіб, учасників АТО/ООС, наукових та науково-педагогічних працівників, дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування тощо (за 25 окремими програми, субвенціями, тощо). Ці заходи передбачають різні механізми державної підтримки окремих категорій громадян у вирішенні житлового питання (пільгове кредитування, лізинг, компенсація частини вартості житла, або відсотків по іпотечному кредиту, безоплатна передача у власність придбаного житла тощо) та різні підходи до критеріїв участі громадян у їх реалізації, що є економічно і соціально суперечливим. Крім того, впровадження цих механізмів здійснюється різними розпорядниками бюджетних коштів.

Згідно з даними Державної служби статистики України, станом на січня 2020 р. (табл. 1) житлова площа, що припадає в середньому на 1 людину, в Україні (без врахування даних з окупованих територій та Автономної Республіки Крим) становила 24,2 м<sup>2</sup> проти 17,8 м<sup>2</sup> у 1990 р. (рис. 1), але такий показник далекий від загальноновизнаного соціального стандарту ООН, відповідно до якого на одного громадянина має припадати не менше 30 м<sup>2</sup> житлової площі [10].

Таким чином, необхідно додатково ввести в експлуатацію 280 млн м<sup>2</sup> житла (орієнтовно 5,1 млн квартир (житлових одиниць)). Зі збереженням тих же темпів будівництва (10 млн м<sup>2</sup> на рік) це 28 років. Для досягнення показників забезпеченості житлом (табл. 2) у таких країнах, як США, Норвегія, Великобританія, Данія та інших необхідно від 170 до 90 років.

Загальна площа житлового фонду України за той самий період зросла з 922,1 млн м<sup>2</sup> до 1011,4 млн м<sup>2</sup>, тобто лише на 7,7%, а кількість квартир за 28 років навіть дещо зменшилася (з 17 656 тис. до 17 380 тис.).

Загальна площа житла, що прийнято в експлуатацію (нового житла) у І півріччі 2019 р., склала 3,26 млн м<sup>2</sup>, що становило 70,8% величини відповідного показника за аналогічний період 2018 р. Кількість прийнятих в експлуатацію квартир поступово зростає, а середній розмір зменшується.

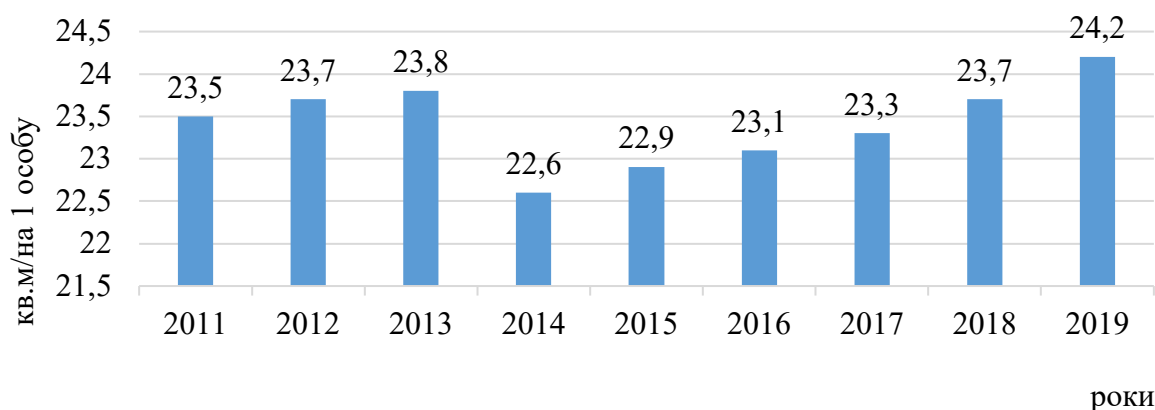
Але при цьому житловий фонд дуже застарів, більше 60 % житлових будинків було зведено ще до 1970 року і не відповідає багатьом сучасним вимогам. У відносно новому житлі, що збудовано після 90-х років, проживає лише 11 % населення. За офіційною інформацією, 7,5% житлового фонду

(75 млн м<sup>2</sup>) зовсім непридатні для життя. До категорії ветхих та аварійних житлових будинків віднесено 55,2 тис. будинків загальною площею 4,84 млн м, у яких постійно проживають 167,4 тис. мешканців. Житловий фонд будинків першої масової забудови, який характеризується найгіршими експлуатаційними характеристиками, становить близько 72 млн м<sup>2</sup>. Фактично кожен четвертий міський житель мешкає в житлових приміщеннях, які мають незадовільний технічний стан та вичерпали свій експлуатаційний ресурс [2].

**Таблиця 1 – Житловий фонд України (1990 – 2018 рр.)**

Роки	Загальна площа, млн м <sup>2</sup>	У середньому на одного жителя, м <sup>2</sup>	Кількість квартир, тис. од.	Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис.	Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, тис
1990	922,1	17,8	17656	2638	235
1991	932,7	18,0	17827	2728	179
2009	1072,2	23,0	19288	1174	11
2010	1079,5	23,3	19322	1139	11
2011	1086,0	23,5	19327	1084	7
2012	1094,2	23,7	19370	1022	7
2013	1096,6	23,8	19368	808	6
2014	996,1	22,6	16785	657	3
2015	973,8	22,9	16886	х	х
2016	977,9	23,1	16912	х	х
2017	984,8	23,3	16987	х	х
2018	993,3	23,7	17100	х	х
2019	1011,4	24,2	17380	х	х

*Джерело: складено на основі [2], з 2014 р. без урахування даних з тимчасово окупованих територій Донецької, Луганської областей та АРК.*



**Рисунок 1 – Загальна площа житлового фонду на 1 особу, м<sup>2</sup>**  
*Джерело: складено на основі [2].*

**Таблиця 2 – Показник забезпеченості житлом громадян у зарубіжних країнах**

Країна	Середня забезпеченість житлом, м <sup>2</sup> /особу
Норвегія	74,0
США	65,0
Данія	50,6
Швеція	44,4
Великобританія	44,0
Німеччина	40,1
Австрія	38,3
Франція	37,5
Словаччина	26,0

*Джерело: складено на основі [11].*

До категорії ветхих віднесено 46,1 тис. будинків (0,4 % загальної кількості житлових будинків країни) загальною площею 3,3 млн м<sup>2</sup>, у яких мешкає 56,8 тис. мешканців, до категорії аварійних – 17,1 тис. будинків (0,3 % житлових будинків країни) загальною площею 1,2 млн м<sup>2</sup>, у яких мешкає 11,6 тис. мешканців [2].

Понад 650 тис. сімей та однаків перебувають на квартирному обліку для поліпшення житлових умов (із 2015 року такий облік не ведеться). Із них: 28,8% (189 тис.) громадян користуються правом першочергового отримання житла (учасники бойових дій, учасники АТО, учасники війни, військовослужбовці, звільнені в запас або у відставку, багатодітні сім'ї, самотні матері та інші); 11,6% (76,1 тис.) громадян – правом позачергового одержання житла (особи з інвалідністю внаслідок війни, сім'ї загиблих військовослужбовців та прирівняних до них, особи, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи (1 та 2 категорії), діти – сироти та особи з їх числа, інші категорії).

Аналізуючи наведені статистичні дані (табл. 1), можна зробити висновок стосовно скорочення кількості сімей та однаків, які перебувають на квартирному обліку протягом 1990 – 2014 рр. Таке скорочення відбулось не шляхом надання їм придбано для проживання житла, а за інших причин, зокрема в результаті самостійного покращення житлових умов, смерть осіб, які перебували на квартирному обліку тощо.

Відповідно до [2] серед тих, хто мешкає на умовах соціального і муніципального найму (сумарно), мають вказаний дохід у розмірі до 2 прожиткових мінімумів (малозабезпечені) – 86,7% і більше 2 прожиткових мінімумів – 13,3% респондентів (забезпечені), серед громадян у статусі одноосібного власника житла після приватизації – 78,6% і 21,4% відповідно, в статусі одноосібного власника житла після купівлі – 71,5% і 28,5% відповідно. Серед тих, хто має дохід до 2 прожиткових мінімумів 15,2 % живуть у соціальному (муніципальному) житлі, 7,6 % орендують, 77,2% % мають його у власності, з них 4,4 % таке житло придбали. Але при цьому статистика свідчить [77], що близько 36% домогосподарств живуть не в прийнятних умовах (розмір житлової площі на одну особу становить менше 13,65%, менше

санітарної норми). Так, 54% громадян нашої країни мешкають у перенаселеному житлі. І лише 18% домогосподарств готові спрямувати вільні доходи на зміну житла [2].

Забезпеченість власною домівкою та комфортними умовами проживання є однією з основних життєвих потреб кожного сучасного громадянина. Відсутність можливості забезпечити громадян власним житлом та комфортними умовами проживання у власній країні є однією з причин, що посилює іміграцію. Україна втрачає найбільш працездатні верстви населення – молодь, науковців, а отримує старіння нації та розвиток глибокої демографічної кризи, яка несе загрози економічній та навіть національній безпеці держави.

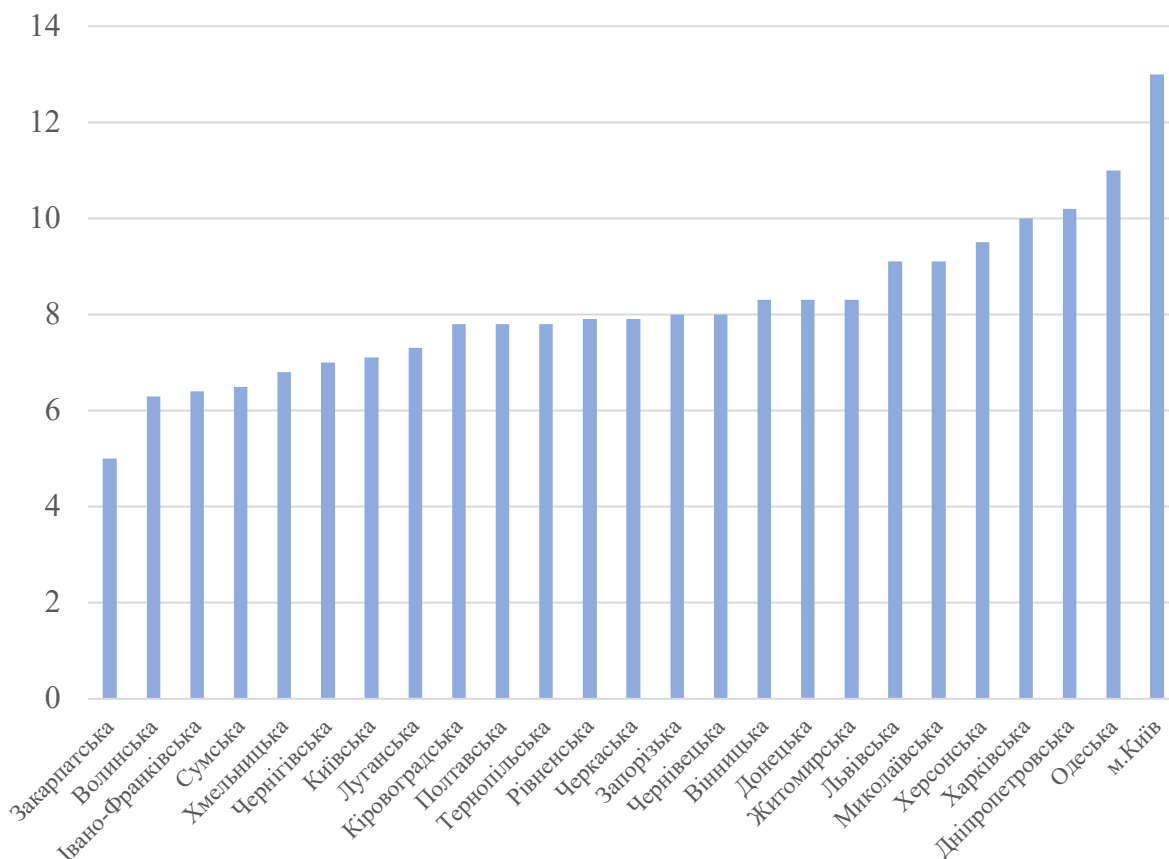
Для того, щоб визначити ступінь доступності житла в Україні, використаємо коефіцієнт доступності житла, розрахунок якого здійснюється відповідно до методики ООН-ХАБІТАТ [12] – співвідношення вартості умовної квартири, що відповідає критеріям доступності, до річного доходу сім'ї.

В якості вихідних даних використаємо інформацію щодо наявного доходу у розрахунку на одну особу за даними [2], щорічні дані щодо показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України [2], нормативні дані про загальну площу квартири. Для визначення розрахункової площі помешкання для трьох осіб використаємо параметри для площі доступного житла – 21 м<sup>2</sup> на одну особу і додатково 10,5 м<sup>2</sup> на сім'ю, тобто 73,5 м<sup>2</sup> (табл. 3).

**Таблиця 3** – Коефіцієнт доступності житла за методикою ООН ХАБІТАТ

Показники	2019
Вартість квартири площею 73,5 м <sup>2</sup> , грн	1 389 150,0
Середні доходи на сім'ю, грн / місяць	5 633,4
Прожитковий мінімум, грн / місяць	1 853,0
Витрати сім'ї на рівні прожиткового мінімуму	5 559,0
Коефіцієнт доступності без врахування витрат	6,9
Коефіцієнт доступності з врахуванням витрат	10,7

Таким чином, маємо наступну ситуацію (рис. 2), яка свідчить про те, що одній сім'ї в середньому необхідно відкласти всі свої надходження (доходи) на придбання житла приблизно 6,9 років. Якщо аналізувати за регіонами, то цей показник коливається від 13 (для Києва) до 5 років (Закарпатська область). У світовій практиці загальновизнаною нормою вважається показник доступності на рівні 3 років. Якщо ж сім'я буде витратити як мінімум на рівні прожиткового мінімуму, тоді такий строк буде на рівні 10,7 років.



**Рисунок 2** – Доступність житл в регіонах України за методикою ООН-ХАБІТАТ

**Висновки.** Таким чином, стан житлового фонду та ступінь забезпеченості населення знаходяться на низькому рівні та потребують перегляду існуючих механізмів забезпечення населення житлом та механізму реалізації житлової політики в цілому. Таким інструментом має стати формування ринку орендного житла. В Україні на сьогодні немає прозорого ринку орендного житла, власником якого могла би бути держава або органи місцевого самоврядування, або приватні особи (фізичні чи юридичні). В Україні відсутній такий тип житлового фонду, як дохідне житло (приватні багатоквартирні будинки, квартири в яких здають в оренду) та дуже слабо розвинуте «соціальне житло». Саме на формування цих типів житла має спрямовуватися державна житлова політика та кошти державного та місцевих бюджетів.

#### Список використаних джерел

1. Конституція України [Електронний ресурс] : Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141. / Офіц. веб-сайт Верхов. Ради України. Режим доступу: <https://cutt.ly/Lhr6vq0>.
2. Державна служба статистика України : офіційна сторінка [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
3. Вараниця А., 2014. Нормативно-правове забезпечення механізмів державного управління у сфері молодіжної житлової політики в Україні. Державне управління та місцеве самоврядування. Вип. 3. Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/dums\\_2014\\_3\\_14](http://nbuv.gov.ua/UJRN/dums_2014_3_14).

---

4. Житловий Кодекс Української РСР [Електронний ресурс] : Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1983, Додаток до № 28, ст.573, ред. від 01.01.2020 / Офіц. веб-сайт Верхов. Ради України. – Режим доступу: <https://cutt.ly/Ghr6EZJ>.

5. Правила обліку громадян які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в УРСР [Електронний ресурс] : постанова Ради Міністрів Української РСР і Української Республіканської ради професійних спілок від 11.12.1984 № 470, ред. від 01.06.2019 / Офіц. веб-сайт Верхов. Ради України. – Режим доступу: <https://cutt.ly/LhtokCP>.

6. Концепція державної житлової політики [Електронний ресурс] : постанова Верховної Ради України від 30.06.1995 № 254/95 / Офіц. веб-сайт Верхов. Ради України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/95-вр#Text>.

7. Про житловий фонд соціального призначення [Електронний ресурс] : Закон України: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2006, № 19-20, ст.159 від 11.12.1984 № 470, ред. від 13.10.2018 / Офіц. веб-сайт Верхов. Ради України. – Режим доступу: <https://cutt.ly/LhtokCP>.

8. Бершеда Є. Р., 2016. Законодавче забезпечення вирішення житлової проблеми в Україні [Електронний ресурс]. *Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України*. № 5. Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nzizvru\\_2016\\_5\\_15](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nzizvru_2016_5_15).

9. Система соціального захисту та соціального забезпечення в Україні: реальний стан та перспективи реформування [Електронний ресурс]. К. : Центр громадської експертизи, 2009. Режим доступу: [https://www.irf.ua/files/ukr/programs\\_law\\_areas\\_publ\\_2028\\_ua\\_law.pdf](https://www.irf.ua/files/ukr/programs_law_areas_publ_2028_ua_law.pdf)

10. Олійник Н., 2010. Концептуальні засади державної житлової політики [Електронний ресурс]. *Вісник Національної академії державного управління при Президентові України*. № 1. Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vnadu\\_2010\\_1\\_14](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vnadu_2010_1_14).

11. Киричук Ю. Л., 2009. Зарубіжний досвід впливу держави на забезпечення доступності житла [Електронний ресурс]. *Теорія та практика державного управління*. Вип. 4. Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Trpu\\_2009\\_4\\_56](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Trpu_2009_4_56).

12. Киричук Ю., 2009. Показник доступності житла як основний критерій ефективності державної житлової політики. *Вісник Національної академії державного управління при Президентові України*. № 1. Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vnadu\\_2009\\_1\\_12](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vnadu_2009_1_12).

---

**Тюленева Ю. В.**

*к.э.н., доцент. КПИ им. Игоря Сикорского,*

## **СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАЖДАН В УКРАИНЕ**

*Статья посвящена исследованию состояния обеспечения жильем граждан в Украине, определению основных нормативно-правой актов, формирующих политику в сфере жилищного обеспечения граждан. Установлено, что основные нормы установлены еще в советское время. Определены ключевые проблемы в сфере жилищной политики в Украине, в частности аварийное состояние жилого фонда. Определено, что жилая площадь, приходящаяся на одного человека не соответствует общепринятым стандартам и для того, чтобы ее достигнуть Украине нужно как минимум 90 лет. Установлено, что уровень доступности жилья в Украине составляет в среднем 7 лет.*

**Ключевые слова:** жилищная политика; доступное жилье; механизмы обеспечения жильем.

---

**Julia Tiulenieva,**

*PhD of Economic sciences, associated professor, Igor Sikorsky Kyiv Polytechnic Institute*

**THE STATE OF HOUSING SUPPORT OF CITIZENS IN UKRAINE**

*The article is devoted to the study of the state of housing for citizens in Ukraine, the definition of the main legal acts that shape the policy in the field of housing for citizens. It is established that the basic legal norms were established in Soviet times. The key problems in the field of housing policy in Ukraine have been identified, in particular the state of emergency of the housing stock. It is determined that the living space per person does not meet the generally accepted standards and in order to achieve it Ukraine needs at least 90 years. It is established that the level of housing availability in Ukraine is on average 7 years.*

**Keywords:** housing policy; affordable housing; housing mechanisms.

---

**Тюленєва Ю.В.**  
**julia.v.tul@gmail.com**