

Пропозиції аналітичного центру Cedos до Плану України для Ukraine Facility стосовно питань житлової політики

Право на житло гарантується Конституцією України, стаття 47 чітко зазначає, що кожен має право на житло, а держава є відповідальною за те, щоби створювати умови, за яких кожен громадянин може придбати, побудувати або орендувати житло. Водночас характерними рисами житлового сектору в Україні є дисбаланс у структурі форм володіння житлом, що означає високу частку житла, в якому проживають власники, а також обмеженою кількістю альтернатив комерційній купівлі чи оренді житла. У 2019 році близько 43% учасників опитування Cedos зазначили, що не знають, що робитимуть у разі, якщо втратять своє житло, й це додатково ілюструє наявний перекис у житловому секторі.

З початком повномасштабного вторгнення потреби в житлі в Україні не лише зросли, але й урізноманітнилися й це додатково оприявило потребу в соціальному та адекватному житлі. Витрати на житло зросли й стали тягарем для значної частини населення. В жовтні 2022 року близько 43% учасників опитування Cedos відзначили, що витрачають більше 30% сукупного місячного доходу їхнього домогосподарства на житло, й це могло залишати їм недостатньо коштів для інших необхідних витрат. Житло разом із зайнятістю є важливими передумовами інтеграції внутрішньо переміщених осіб. Більше того, доступне та адекватне житло є ключовими умовами для повернення біженців. Згідно з даними УВКБ ООН, 91% біженців, які планують повернутися, зазначають, що їхнє повернення залежить від доступу до

базових послуг, добробуту та житла. Однак, кількість соціального житла в Україні є обмеженою й не може покрити зростаючу потребу в такому житлі. На сьогодні не існує комплексної стратегії підтримки розвитку секторів соціального та неприбуткового житла.

В результаті вимушеного переміщення та руйнування житла кількість орендарів зросла, порівняно з лютим 2022 року. Сьогодні сектор оренди в Україні характеризується високим рівнем неформальності й зростанням вартості оренди особливо в регіонах з високим рівнем потреби в житлі. Отже, існує зростаюча потреба для проактивної політики щодо захисту прав орендарів на національному рівні. Є також високий рівень підтримки для урядових програм, які би забезпечили доступ до доступного орендованого житла, близько 73% опитаних Sedos повністю або скоріше погоджуються з твердженням, що держава повинна підтримувати розвиток програм доступної оренди житла.

Роль місцевих органів влади в житловій політиці посилилася з часу початку війни, однак їм досі необхідна додаткова підтримка, програми посилення спроможності та технічна допомога, що уможливить втілення житлових рішень та розробку містопланувальної документації. Без лідерства у сфері житла, чітко визначених стратегій та доступних фінансових інструментів на національному рівні, місцеві органи влади не мають стимулів інвестувати у розвиток соціального житла та створювати власні житлові програми.

Дані щодо потреб у житлі та житлових умов обмежені, не існує єдиного реєстру щодо потреби в соціальному житлі. Натомість існує система різних житлових черг, що створює додаткове адміністративне навантаження на місцеві органи влади.

Житло є комплексним благом, а впровадження житлової політики вимагає активної взаємодії різних органів та рівнів влади. Закордонний досвід звертає увагу на важливість багаторівневого підходу до втілення житлової політики, що дозволяє залучати різних гравців для досягнення спільних цілей. Потрібен багаторівневий підхід до врядування у сфері житла та координація між різними стейкхолдерами на національному та місцевому рівнях, а також програми посилення спроможності та технічної допомоги для місцевих органів влади.

Дії

- Узгодити українську житлову політику з принципами та підходами до житла, які існують в ЄС. Житлова політика має базуватися на ключових принципах, зокрема, визначених правом на адекватне житло, включно з захистом від виселень, доступністю сервісів, фінансовою доступністю, якістю та фізичною доступністю.
- Розробити систему, яка би уможливила житлове лідерство та стратегічний розвиток житлової політики включно з розробкою Національної житлової стратегії та заснуванням Національного житлового агентства. Стратегія визначить та встановить довгострокові цілі щодо людиноцентричної житлової політики й стане центральним документом, що спрямовуватиме житлову політику на національному рівні. Національне житлове агентство буде відповідальне за збір даних, аналіз і публікацію даних щодо житлових потреб і можливостей різних соціальних груп, а також житлової ситуації; розробку державної житлової стратегії, впровадження, моніторинг і звітування про її виконання; розробку державних житлових програм, впровадження, моніторинг і звітування про їхнє виконання; проведення аудиту діяльності операторів соціального житла; надання фінансової підтримки, зокрема й у вигляді пільгових кредитів, як для фізичних осіб, так і для юридичних осіб — операторів соціального житла; надання експертної та технічної підтримки у створенні й адмініструванні соціального житла для місцевих органів влади й операторів соціального житла.
- Розробити комплексну законодавчу рамку, що уможливить розвиток соціального житла включно із заснуванням муніципальних, неприбуткових та кооперативних житлових операторів, які зможуть взяти на себе довгострокову відповідальність за управління та підтримку соціального житла. Така законодавча рамка повинна встановлювати прозорі та зрозумілі правила, які би могли би керувати діяльністю житлових компаній. Вони мали би включати встановлення обмеження на прибуток для операторів соціального житла; умову реінвестувати надлишки або прибутки у будівництво нового житла або в реновацію існуючого; розробку формули визначення вартості оренди соціального

житла, засновану на його собівартості; встановлення обов'язку надавати мешканцям і мешканкам інформацію про питання, що стосуються їхніх помешкань та включати їх у процес прийняття рішень; обов'язковість оплати вартості оренди соціального житла операторам соціального житла. Навіть за умови надання соціального житла без оплати з боку орендарів чи орендарок вартість його оренди має обраховуватися і субсидуватися з державного бюджету, місцевих бюджетів або інших джерел.

- Втілювати програми посилення спроможності для місцевих органів влади, щоби надавати їм підтримку у втіленні житлових рішень та розробці містопланувальної документації. Вони можуть включати технічну допомогу місцевим органам влади, а також програми обміну знаннями та досвідом з представниками міжнародних інституцій та органів місцевої влади з інших країн за принципом рівний-рівному.
- Заснувати єдиний житловий реєстр, що включатиме інформацію щодо потреб у житлі та потенційно інформацію щодо операторів соціального житла.

Посилання

Lawson, J., Anisimov, O., Bobrova, A., Fedoriv, P., Verbytskyi, I., and Edwards, S. (2023) Ukraine's social housing: a rapid evidence summary – towards a strategic investment approach, Centre for Urban Research, RMIT, New Housing Policy and CEDOS (unpublished).

Verbytskyi, I., Bobrova, A., Fedorova L. (2023) Key principles of state housing policy: Recommendations for the development of the bill.

<https://cedos.org.ua/en/researches/key-principles-of-state-housing-policy-recommendations-for-the-development-of-the-bill/>

Anisimov, O., Fedoriv, P., Tkachenko, O., Lawson, J., Buitelaar, E. (2023). Rebuilding a place to call home. Sharing knowledge for the recovery of Ukraine.

<https://www.pbl.nl/en/calendar/symposiumukraine%E2%80%99s-housing-recovery-forumrebuilding-a-place-to-call-home>

Bobrova, A. (2023) Housing and war: housing policy in the first year of the full-scale war.

<https://cedos.org.ua/en/researches/housing-and-war-annual-review/>

Bobrova, A., Lazarenko, V., Khassai, E., Shnaider, V. (2022) Social, temporary and crisis housing: What Ukraine had when it faced the full-scale war.

<https://cedos.org.ua/en/researches/socialtemporary-crisis-housing/>

CECODHAS Housing Europe. (2013). Study on financing of social housing in 6 European countries.

<https://www.housingeurope.eu/file/217/download>

CECODHAS Housing Europe. (2009). Financing social housing after the economic crisis.

<https://www.housingeurope.eu/file/141/download>

Fedoriv, P., Lomonosova, N. (2019) Public Housing Policy in Ukraine: Current State and Prospects for Reform.

<https://cedos.org.ua/en/researches/derzhavnazhytlova-polityka-v-ukraini-suchasnyi-stan-taperspektyvy-reformuvannia/>

Lomonosova, N., Filipchuk, L. (2022) Employment, social protection, housing: The population's attitude towards government programs of socioeconomic support and the need for them.

<https://cedos.org.ua/en/researches/employment-social-protection-housing-the-populations-attitude-towards-government-programs-of-socioeconomic-support-and-the-need-for-them/>

National housing strategy act. (2019, July 9).

<https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/n11.2/FullText.html>

OECD. (2020). "Social housing: A key part of past and future housing policy", Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris,

<http://oe.cd/socialhousing-2020>

UNHCR (2023) Ukraine Refugee Situation

<https://data.unhcr.org/en/situations/ukraine>

United Nations Economic Commission for Europe & Housing Europe. (2021). #Housing2030. Effective policies for affordable housing in the UNECE region (ECE/HBP/204).

https://unece.org/sites/default/files/2021-10/Housing2030%20study_E_web.pdf

United Nations Economic Commission for Europe. (2015). Social Housing in the UNECE region. Models, Trends and Challenges (ECE/HBP/182).

https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Social_Housing_in_UNECE_region.pdf