

Житлові потреби та перспективи соціального житла в Калуській громаді

Дослідницький звіт



Автор_ки: Анастасія Боброва,
Ольга Сацук, Ольга Поліщук,
Тетяна Жерьобкіна

Менеджерка дослідження:
Тетяна Жерьобкіна

Над дослідженням також працю-
вали: Валерій Мілосердов

Рецензування: Аліна Хелашвілі

Коректура: Роксолана Машкова

Верстка: Олександр Прима

Просимо підтримати наближення перемоги через пожертви на допомогу [Збройним силам України](#) та [гуманітарним ініціативам](#). [Пожертви](#), які Cedos зараз отримує на власну діяльність, спрямовуються на дослідження й аналітику впливу війни на українське суспільство, а також пошук шляхів розв'язання соціальних проблем, зумовлених війною.

Висловлюємо подяку учасни_цям дослідження, а також організаціям, які сприяли поширенню опитування за кордоном.

Це дослідження провів аналітичний центр Cedos на замовлення гуманітарної організації [«Людина в біді»](#) за фінансової підтримки чеського народу.

У цьому звіті ми використовуємо іменник з відділенням «_» гендерованим закінченням для позначення особи, гендер як_ої невідомий чи

не має значення в нинішньому контексті, чи групи осіб різного гендеру, гендер яких невідомий або гендер яких не має значення в нинішньому контексті. Ми однаково поважаємо жінок, небінарних осіб і чоловіків. Оскільки в україномовному інформаційному просторі сьогодні набагато частіше підкреслюється існування чоловіків, ніж усіх інших (тобто більшості людей), ми, з метою урівноваження цього перекося, тут і надалі використовуємо таку форму для позначення сукупності різних людей чи людини, гендер як_ої невідомий.

Cedos — це незалежний аналітичний центр, урбаністичне бюро та спільнота, що працює над питаннями соціального і просторового розвитку з 2010 року. Ми віримо, що кожна людина має право на гідний рівень життя. Тому метою Cedos є пошук системних причин соціальних проблем і розробка стратегій їх вирішення. Наш підхід базується на дослідженнях. Ми вивчаємо суспільні процеси та державні політики, поширюємо критичне знання, просуваємо і втілюємо прогресивні зміни, навчаємо і посилюємо спільноту прихильни_ць цих змін. У своїй роботі ми керуємося цінностями гідності, рівності, солідарності, партисипативності, якості та емпатійності.

Сайт Cedos: <https://cedos.org.ua/>

24 березня 2025 року

Зміст

Вступ	4
Методологія.....	6
Житловий сектор Калуської громади: аналіз вторинних даних.....	9
Житлові тенденції, потреби та ставлення до ідеї соціального житла.....	13
● Тенденції та виклики	14
● Внутрішньо переміщені люди: житлові потреби та проблеми	25
● Молодь: житлові потреби та проблеми.....	30
● Люди з інвалідністю: житлові потреби та проблеми	32
● Військові, ветерани та їхні родини: житлові потреби та проблеми.....	34
Спроможність громади розвивати соціальне житло.....	36
Висновки.....	46
Додатки.....	50

Вступ

«А що таке житло? Житло — це фундамент всього».
Чоловік, ВПО, проживає у прихистку

Житло є однією з ключових складових добробуту людини. Дім — це місце відпочинку та соціального відтворення. Разом з тим питання житла є комплексним, його не можна розглядати поза іншими аспектами соціального й економічного життя. Наявність і розташування житла може впливати на доступ до роботи, соціального захисту або якісного дозвілля. Крім цього, дім має глибоке символічне значення, тип житла може ставати частиною ідентичності чи способу життя людини. Попри значну соціальну важливість житла, нерухомість також є прибутковою інвестицією. На думку [дослідників](#) Маддена та Маркузе, саме конфлікт між житлом як домом і нерухомістю як інструментом для генерування прибутків є джерелом перманентної житлової кризи в сучасному світі.

Повномасштабна російська війна проти України призвела до значних руйнувань у секторі житла і змусила мільйони людей покинути свої домівки. Станом на грудень 2024 року кількість внутрішньо переміщених людей сягнула 4,6 мільйонів.

Внаслідок війни потреби в житлі зросли й урізноманітнилися. Крім цього, війна оприявила внутрішню нестійкість житлового сектору та брак ефективних механізмів для реакції на нові виклики.

На сьогодні Україна стоїть на порозі змін у житловій політиці. У 2024 році був розроблений проект Закону «Про основні засади житлової політики». Станом на початок 2025 року триває розробка оновленого Закону «Про соціальне житло». Крім цього, активно обговорюється розвиток сектору соціального житла, а саме житла в довгострокову оренду за цінами нижче ринкових — таким житлом управлятимуть окремі надавачі або ж оператори доступного житла. Уряд України веде перемовини щодо запуску [пілотного проекту соціального житла](#) за підтримки Європейського інвестиційного банку.

Попередні спроби розвинути некомерційний сектор житла в Україні не були успішними. З середини 2000-х років в Україні діють фонди житла соціального та тимчасового

призначення. [Раніше](#) ми вже писали про суперечності й обмеження наявної системи. Відповідальність за наповнення фондів житла соціального та тимчасового призначення лежала на місцевих органах влади. Попри це, не існувало зрозумілих фінансових та управлінських інструментів, які б дозволили громадам ефективно наповнювати і розвивати такі фонди.

Станом на лютий 2025 року одна з моделей, яку активно [обговорюють](#) міжнародні організації, — створення надавачів соціального житла у власності громад у формі комунальних підприємств, які надавали б житло визначеним категоріям населення в оренду за доступну плату. Для того, аби таке житло, а також компанії-надавачі не були збитковими, [дослідниці](#)¹ пропонують використовувати підхід до встановлення вартості оренди, який був би заснований на витратах (cost-based rent setting). Цей підхід уже успішно використовують у системах [соціального житла Австрії, Фінляндії чи Данії](#). Такий механізм дозволяє надавачам покривати операційні витрати й утримувати житло в належному стані.

На сьогодні в Україні немає актуальної Національної житлової стратегії, яка б описувала комплексне бачення житлової політики. Нова редакція Закону «Про соціальне житло» перебуває на етапі розробки. Попри це, міжнародні фінансові, благодійні, неурядові організації досліджують питання спроможності місцевих органів влади створювати й управляти соціальним житлом. Саме тому на замовлення чеської гуманітарної організації «Людина в біді» ми почали досліджувати житлові потреби та спроможності Калуської громади Івано-Франківської області.

Звіт складається з трьох тематичних частин. Спершу ми наводимо вторинні дані, які стосуються структури житлового фонду Калуша, вартості житла, кількості людей, які перебувають у «квартирних чергах», а також кількості внутрішньо переміщених людей, людей з інвалідністю й учасниць бойових дій, які проживають у Калуші. Далі ми зосереджуємося на житлових тенденціях і потребах різних

¹ Ми посилаємося на інтерв'ю з дослідницею Джулі Лоусон – ад'юнкт-професоркою Центру урбаністики при Королівському мельбурнському інституті технологій. Вона має досвід у сфері публічної політики, зокрема міської земельної політики, і досліджує урбаністику та житло вже 30 років. Джулі також була головною авторкою звіту «Житло2030», у якому йдеться про найкращі політики для забезпечення доступного житла по всьому регіону Європейської економічної комісії ООН. Більше про підхід до встановлення вартості оренди, який був би заснований на витратах можна дізнатися, наприклад у звіті [«Житло2030»](#), а також у звіті про [використання цього підходу в Європі](#).

соціальних груп у місті. Наостанок ми аналізуємо деякі аспекти спроможності місцевих органів влади в Калуші управляти майбутнім соціальним житлом.

Методологія

Метою дослідження було оцінити житлові проблеми та потреби різних груп населення Калуської громади, а також деякі аспекти спроможності Калуської громади розвивати соціальне житло.

Основні завдання дослідження:

- оцінити проблеми та потреби у житлі серед різних груп населення Калуської громади;
- оцінити пропозиції доступних варіантів житла в Калуській громаді та виявити прогалини або сфери, що потребують покращення;
- оцінити деякі аспекти спроможності Калуської громади володіти, розвивати й управляти соціальним житлом.

Це дослідження є розвідувальним, адже було спрямоване на отримання глибшого розуміння житлової ситуації у Калуській громаді. Для його реалізації ми застосовували **якісницьку стратегію збору й аналізу даних**, яка передбачала використання таких методів збору даних як експертні інтерв'ю та фокус-групові дискусії. Окрім цього, ми надсилали до місцевих органів влади запити на доступ до публічної інформації для отримання статистичних даних щодо складу населення та житла у громаді.

Польовий етап дослідження відбувався у жовтні 2024 року — лютому 2025 року.

Усього в рамках дослідження було проведено 11 експертних інтерв'ю з **представниками місцевих органів влади та двох громадських організацій**, а також 5 фокус-групових дискусій з різними групами місцевого населення: **військовими та їхніми близькими, молоддю, внутрішньо переміщеними людьми, які проживають у гуртожитках або прихистках і які проживають в орендованій квартирі, людьми, які мають інвалідність**. З них онлайн було проведено 3 експертні інтерв'ю та 3 фокус-групові дискусії, а

решту (7 інтерв'ю та 2 фокус-групові дискусії) — у місті Калуш в очному форматі.

Під час запрошення до інтерв'ю або дискусії учасни_ць ми інформували про мету, завдання дослідження, використання його результатів, захист даних, теми та питання, які порушуватимуться. Крім цього, повторне інформування ми проводили на початку кожного експертного інтерв'ю та фокус-групової дискусії. Для забезпечення конфіденційності в рамках проведення дослідження дані для аналізу були доступні лише дослідницькій команді. Записи інтерв'ю були знищені одразу після опрацювання інформації, а з транскриптів було видалено всю особисту інформацію, за допомогою якої можна було б ідентифікувати учасни_ць дослідження.

Для оцінки проблем і потреб у житлі серед різних груп населення були проведені фокус-групові дискусії. Для оцінки пропозиції доступних варіантів житла в Калуській громаді та виявлення прогалин або сфер, що потребують покращення, були проведені експертні інтерв'ю. Також на основі відповідей представни_ць місцевих органів влади у дослідженні ми аналізували спроможності громади володіти, розвивати й управляти соціальним житлом. Під час експертних інтерв'ю ми ставили їм питання про власну готовність, труднощі, з якими вони зіштовхуються й очікують, що можуть зіштовхнутися у разі розширення фонду соціального житла в громаді, а також про потреби для організації управління ним. Для аналізу спроможностей громади не проводилося додаткового аналізу іншими методами.

Дослідження має низку обмежень:

- воно не є репрезентативним щодо окремих груп місцевого населення або місцевого населення Калуської громади загалом: метою дослідження було описати різні досвіди щодо житлових умов, оренди житла та проживання в орендованому житлі, прихистках, гуртожитках передусім серед внутрішньо переміщених людей, військових та їхніх близьких, молоді, людей з інвалідністю, але вони не обов'язково відображають досвіди всіх представни_ць зазначених груп;
- учасни_ці фокус-групових дискусій переважно проживають у місті Калуш, тому в дослідженні менше представлений досвід жител_ьок сіл і селищ. Натомість висновки з результатів експертних інтерв'ю (з

представни_цями місцевих органів влади та громадських організацій) релевантні щодо всієї Калуської громади;

- труднощі з проведенням польового етапу онлайн і в телефонному режимі: формат проведення фокус-групових дискусій був обмеженим, адже не всі інформант_ки мали доступ і навички користування онлайн-платформами, як-от Zoom;
- також був дещо ускладнений рекрутинг інформант_ок — зокрема через обмежений доступ до контактів представни_ць окремих груп, нечисленність представни_ць деяких груп, обмежену можливість давати інтерв'ю у зв'язку зі специфікою зайнятості (військові).

Деякі висновки щодо тенденцій і проблем у секторі житла були вперше опубліковані та розвинені в попередніх публікаціях Cedos. Так, у цьому звіті ми посилаємося на результати [дослідження](#) 2019 року «Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування»; [2022 року](#) «Соціальне, тимчасове і кризове житло: з чим Україна зустріла повномасштабну війну»; [аналітичну записку](#) 2023 року «Житло і війна: житлова політика першого року повномасштабної війни»; результати опитувань [2022](#) та [2024](#) років щодо житла та житлових умов в Україні.

Житловий сектор Калуської громади: аналіз вторинних даних

Калуська громада — громада в Івано-Франківській області. У 2021 році кількість населення громади становила 88 154 людини, 73% з яких були міськими жителями. Громада складається із центрального населеного пункту, а саме міста Калуш, і 11 старостинських округів². Значну площу земель громади (48%) займають землі сільського господарства. Також у місті є хімічна промисловість та інші підприємства, які виробляють зокрема текстильну та паперову продукцію.

У Калуші наявна складна екологічна ситуація, зокрема просідання земель над шахтами. Перше провалля було зафіксоване ще у 1987 році. У 2010 році місто було визнане зоною надзвичайної екологічної ситуації. У 2015 році 1009 сімей потребували переселення. Останнє просідання було зафіксоване восени 2024 року, станом на жовтень у місті налічувалися 24 провальні вирви.

Після початку повномасштабного вторгнення Калуш став центром релокації бізнесів. Із 40 підприємств, які перемістилися в область з 2022 року, 30 працюють у Калуші. Однією з причин такого інтересу до міста є наявність виробничих приміщень і просторів для розміщення підприємств. За інформацією від заступника мера з питань діяльності виконавчих органів міської ради Богдана Білецького, більше 20% земель виробничого призначення області розташовано в Калуші. Крім цього, у громаді зареєстровані три індустріальні парки — останній був зареєстрований восени 2024 року.

● Структура наявного житлового фонду

Згідно з чинною Стратегією розвитку Калуської громади до 2030 року, більшість житлового фонду громади становить багатоповерхова забудова. Близько 60% — чотири- та п'ятиповерхові будинки; 35% — дев'ятиповерхові та вищі будинки. Зношеність будівель станом на 2021 рік становила

² В округи входять 16 сіл: Бабин-Зарічний, Боднарів, Вістова, Голинь, Довге-Калуське, Копанки, Кропивник, Мислів, Мостище, Пійло, Ріп'янка, Середній Бабин, Сівка-Калуська, Студінка, Тужилів, Яворівка.

45% і 40% відповідно. Станом на 2021 рік знос більшості інженерних мереж у громаді становив **понад 50%.**

За даними Стратегії, лише **11%** багатоквартирних будинків у громаді управляються об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Управляючі компанії керують переважною більшістю будинків у громаді, а саме 89%.

За інформацією виконавчого комітету Калуської міської ради, громада має **3 квартири у фонді житла соціального призначення**, в яких проживають 5 людей. Це житло місто придбало за кошти державного бюджету для дітей-сиріт і дітей, позбавлених батьківського піклування. Крім цього, громада має три місця тимчасового проживання (далі — МТП або прихисток) для внутрішньо переміщених осіб, де станом на жовтень 2024 року проживали **79 людей**. Балансоутримувачем МТП є управління комунальної власності Калуської міської ради. Станом на 30 вересня 2024 року прихистки мали лише 3 вакантні місця. Фонду житла тимчасового призначення, а також фонду тимчасового житла для ВПО у Калуській громаді немає.

● «Квартирні черги»

Станом на жовтень 2024 року **1022** домогосподарства у Калуші перебувають на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, тобто стоять у так званій «квартирній черзі». За інформацією виконавчого комітету Калуської міської ради, обліки громадян, які потребують житла з фондів соціального або тимчасового призначення, не ведуться.

● Кількість ВПО, людей з інвалідністю, учасни_ць бойових дій, одержувач_ок соціальної допомоги малозабезпеченим сім'ям у громаді

За даними управління соціального захисту Калуської міської ради, станом на жовтень 2024 року в громаді зареєстрована **4891** внутрішньо переміщена людина, серед яких **174**

людини мають інвалідність³. Також у громаді налічують **546** учасни_ць бойових дій.

Станом на жовтень 2024 року в Калуській громаді проживають **8108 людей з інвалідністю**⁴. На обліку в управлінні соціального захисту населення Калуської міської ради перебувають 1084 людини з інвалідністю з дитинства, з них 380 дітей з інвалідністю, які отримують державну соціальну допомогу.

Крім цього, на обліку управління соціального захисту населення Калуської міської ради перебувають **372 одержувач_ки соціальної допомоги для малозабезпечених сімей**.

● Пропозиції в секторі комерційної оренди та купівлі житла

Станом на січень 2025 року розділ⁵ «Оренда квартир» у Калуші налічував близько 20 оголошень. Кімнату в гуртожитку пропонували в оренду за 1200-1500 гривень на місяць; однокімнатну квартиру — за 4000-5000 гривень на місяць, двокімнатну — за 6500-12 000 гривень на місяць, трикімнатну — від 5500 гривень на місяць.

Розділ продажу квартир у громаді налічував близько 30 оголошень.

- Ціна однокімнатної квартири коливалася від 19 000 до 30 000 дол. (від 788 856 до 1 245 563 грн). У розділі однокімнатних квартир також пропонуються і кімнати у гуртожитку за ціною близько 5 500 дол. (близько 228 353 грн).
- Ціна двокімнатних квартир — від 17 000 до 51 000 дол. (від 705 819 до 2 117 457 грн). Таких квартир пропонувалося найбільше.
- Ціна трикімнатних квартир у Калуші — від 45 000 до 63 000 дол. (від 1 868 345 до 2 615 683 грн).
- Також на продаж пропонувалося близько 10 варіантів будинків.
- Ціна будинку у місті Калуші коливалася від 34 000 до

³ Повний перелік категорій ВПО у Додатках.

⁴ За інформацією Головного управління Пенсійного фонду України в Івано-Франківській області.

⁵ Портал «[Вітрина Калуша](#)».

89 000 дол. (від 1 411 638 до 3 695 171 грн).

- Ціна будинку в селі становила орієнтовно 25 000 — 26 000 дол. (1 037 969 — 1 079 488 грн).

Попри дедалі вищий попит на оренду житла, за оцінками представни_ць місцевих органів влади, в Калуській громаді є близько **2000 квартир, які пустують**. Власни_ці такої нерухомості, ймовірно, виїхали з міста або проживають в іншому житлі, але не здають порожні квартири в оренду, а також не виставляють їх на продаж.

● Стратегічні документи, програми підтримки, житлові програми

Громада має чинну Стратегію розвитку до 2030 року. Її, а також 14 стратегічних програм, розроблених у межах стратегії, затвердили у 2021 році. Документ окреслює цілі та завдання громади у житловій політиці. Зокрема, стратегічна ціль «Комфортна громада» містить оперативну ціль **«Раціональне управління житловим фондом»**. Серед індикаторів виконання цієї цілі вказано: забезпечити квартири для молодих спеціаліст_ок у державно-приватному партнерстві на 20%; розробити програму забезпечення житлом дітей-сиріт. На сьогодні Стратегія не враховує нові виклики, пов'язані з житлом, а саме зростання кількості внутрішньо переміщених людей і зростання цін на оренду та купівлю житла.

Громада також має затверджену **Програму надання підтримки внутрішньо переміщеним особам на 2025 рік**. Програма передбачає, серед іншого, ремонт прихистків, оплату комунальних послуг, а також облаштування територій прихистків.

Житлові тенденції, потреби та ставлення до ідеї соціального житла

Одним із завдань цього дослідження було оцінити, якими є проблеми та потреби у житлі серед різних груп населення Калуської громади. Для цього ми провели фокус-групові дискусії та інтерв'ю з внутрішньо переміщеними людьми, людьми з інвалідністю, молодими людьми, ветеранами, військовими та їхніми родинами. Для аналізу отриманих якісних даних ми використовуємо концепцію житлового шляху, яку у [своїх роботах](#) розвиває дослідник Девід Клепхем. Житловий шлях — патерни взаємодії людини з житлом протягом певного часу й у різному географічному просторі. Як наголошує Клепхем, концепція житлового шляху не базується на засновку, що домогосподарства мають універсальний набір побажань до житла й діють раціонально, щоби їх втілити.

Аналіз через призму ідеї житлового шляху дозволяє звернути увагу не лише на фактичні житлові умови людей, а й на значення, яке вони надають тому чи іншому типу житла. Наприклад, на різницю у сприйнятті «власного» й орендованого житла та на те, як це впливає на ставлення до поточної житлової ситуації. Замість визначення «житлова кар'єра» Клепхем пропонує застосовувати м'якший термін «житлове планування» та підкреслює важливість суб'єктивного сприйняття людьми їхньої житлової ситуації. Клепхем також звертає увагу на зв'язок житлового шляху з іншими «шляхами» — наприклад, із зайнятістю — і пропонує розглядати їх разом.

У наступних підрозділах ми спершу розглянемо тенденції та виклики у сфері житла в Україні та Калуській громаді, а після цього звернемо увагу на специфічні житлові потреби та проблеми внутрішньо переміщених людей, молоді та людей з інвалідністю, військових, ветеранів та їхніх родин, які проживають у громаді.

● Тенденції та виклики

Війна спричинила зміни у структурі форм володіння житлом. Після масової приватизації житла в 90-х домо-власність стала основною формою володіння житлом в Україні. До 2022 року сектор приватної оренди був відносно незначним. За даними [Державної служби статистики](#), у 2021 році лише близько 4% людей орендували житло. На сьогодні внаслідок спричинених війною руйнувань і вимушеного переміщення знижується частка людей, які проживають у власному житлі, і зростає кількість людей, які орендують. За останніми [даними Cedos](#), щонайменше 79% людей проживають у власному житлі, а 14% — орендують. Такі зміни є найбільш помітними у великих містах (наприклад, в обласних центрах), де орендар_ки можуть становити близько чверті (24%) населення. Попри те, що наразі немає кількісних даних щодо структури форм володіння житлом у Калусі, можна припустити, що кількість орендар_ок у місті також зросла порівняно з довоєнним періодом. Зміни у структурі форм володіння найбільш помітні в містах, однак можна припустити, що й у сільській місцевості кількість орендар_ок зросла з 2022 року. Попри це, загальна кількість орендар_ок у сільській місцевості Калуської громади, ймовірно, залишається незначною.

Сектор оренди залишається незахищеним. Основним напрямком житлової політики в Україні до 2022 року була підтримка власності на житло. Питання регуляції сектору приватної оренди залишалося поза увагою житлової політики. На сьогодні більшість людей, які здають житло в Україні, — непрофесійні орендодав_иці. Їхня діяльність переважно залишається в тіні. Відсутність стандартів і вимог до орендованого житла призводить до дисбалансу якості та вартості такого житла. Крім цього, брак контролю за підвищенням цін у секторі приватної оренди поглиблює його незахищеність. Договір є основним документом, який регулює стосунки орендар_ок і орендодав_иць. Однак далеко не всі орендодав_иці готові укладати договори. Це яскраво проявляється у невеликих містах, де сектор оренди історично був малорозвиненим, і прикладом такої ситуації є Калусь.

Учасни_ці фокус-групових дискусій наголошували на тому, що вони **не мали письмових договорів зі своїми орендодав_ицями**, а домовленості були неформальними і трималися на взаємній довірі. Інформант_ки звертали увагу на те, що в секторі оренди в Україні загалом і в Калуській громаді

зокрема умови оренди можуть залежати від неформальних домовленостей з орендодав_ицею. Це стосувалося як випадків, коли люди проживали без сплати за оренду, так і випадків, коли вони сплачували за житло. Інколи відсутність формалізованого договору призводила до зловживань з боку орендодав_иць — наприклад, до підвищення вартості без попередження. Ілюстративною є історія внутрішньо переміщено_ї інформант_ки, як_а сплачувала за оренду протягом декількох місяців і лише згодом дізна_лася, що власни_ця житла також отримувала компенсацію вартості за програмою «Прихисток».

«Не було, так само не було договору... Я так дізналася випадково, що нас хазяйка оформила на "Прихисток". Тобто коли я прийшла в сільську раду, і мене дівчинка питала, чи платимо ми оренду, я їй так сказала: "Да, ми платимо 3,5 тисячі". Вона ставила питання, як так, тому що людина подала нас, ну, як, на "Прихисток". Тобто вона не мала права з нас брати орендну плату... Ну, як я потім дізналася, у неї проживало 15 людей, і вони всі були на "Прихистку". Як вони там жили, я не знаю».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі

«Дуже мало хто з власників хоче займатися цією орендою, договорами, тому що, ну, по-перше, це звітність їхня, в податкову треба це здавати, подавати. А більшість хазяїв зараз або за кордоном, або навіть не проживають в Калуші».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі

«Бо були знайомі ситуації, що піднімали житло, не попереджаючи, грубо кажучи, про це. А договору оренди не було, і треба було платити більше або з'їжджати. Ну, це залежить від орендодавця. Якщо людина розуміє, що вона може дати, припустимо, якийсь місяць часу, півтора місяці часу, то просто... просто покращити своє фінансове становище. Але в цьому випадку був такий орендодавець, що його це не цікавить. Хочеш жити — плати більше. Не хочеш жити — грубо кажучи, речі в руки і до побачення».

Чоловік, проживає з батьками

Водночас **наявність договору оренди не завжди дозволяла убезпечити орендар_ок від зловживань з боку орендодав_иць**. Описуючи свій досвід оренди житла в іншому місті, одна з інформант_ок розповідала про порушення умов договору й навіть погрози з боку орендодавця.

Для того, щоб вирішити конфлікт, вона звернулася по юридичну допомогу⁶, що не є поширеною практикою в Україні.

«Там просто виник конфлікт з самим власником житла, просто в один момент було різке підняття ціни, яке не було... для цього не було підґрунтя, скажемо так. Тому нам прямо сказали: або ви залишаєтеся на наших умовах, які не прописані у договорі, або, ну, ви просто забираєте речі і з'їжджаєте. Хоча було проплачено, тобто, і ми мали право, так якби, залишатися там. Сказав також власник, оскільки він має ключі від квартири, то він може в будь-який час прийти і, там, наприклад, забрати будь-які, там, наші речі, і ми це нікому не доведемо. Тому ми вирішили звернутися до адвокатів і вирішили якось цю проблему. Ми просто забрали кошти, доки була проплачена квартира, і, в принципі, розійшлися на не дуже хорошій ноті».

Жінка, проживає в орендованому житлі

Вартість оренди зростає, а розрив між оплатою праці та вартістю оренди поглиблюється. Ще однією тенденцією в житловому секторі України є зростання недоступності житла. За [даними Cedos](#), щонайменше 42% людей витрачають понад третину свого доходу на оплату житла. Домогосподарства з низьким рівнем доходу, як правило, витрачають вищу частку свого доходу на житло. Оплата житла викликає більше труднощів у людей, які орендують житло, ніж у людей, які мешкають у власному житлі. Незалежно від віку, орендар_ки частіше витрачають понад 30% свого щомісячного доходу на житло. Особливо вразливими є орендар_ки літнього віку. Крім цього, поглиблюється розрив між оплатою праці та вартістю оренди. За [даними](#) 2023 року, оренда однокімнатної квартири у Львові або Києві могла сягати близько 80% середньостатистичної заробітної плати. В Івано-Франківську цей показник становив близько 55%.

Учасни_ці фокус-групових дискусій також звертали увагу на зростання вартості оренди житла з початку повномасштабного вторгнення. Вони відзначали існування розриву між оплатою праці та вартістю оренди. Питання вартості оренди є нагальним для внутрішньо переміщених людей. Крім цього, доступ до захищеної та стабільної зайнятості для них залишається однією з [ключових проблем](#). Ситуація ускладнюється й тим, що, з одного боку, оплати

⁶ В одному з проєктів Cedos створив [«Юридичний порадник з оренди житла»](#).

праці може не вистачати для оренди житла та покриття інших витрат, а з іншого боку, працевлаштування може означати втрату допомоги на проживання для ВПО від держави⁷.

«Справа в тому, що є ще дуже важливе питання не тільки житла, а працевлаштування... дитина [син] працює, але вона не може собі дозволити орендувати квартиру. Це треба за щось жити. Ти просто виживаєш, виживаєш просто. З роботою дуже складно. Пропонують що? Продавця з 7-ї ранку до 10-ї вечора. І це, знов-таки, за такі копійки, що просто задумуєшся — а тобі варто витрачати своє здоров'я за такі гроші? Знов-таки, буде в тебе зарплата 10 тисяч, в тебе заберуть того переселенця [допомога на проживання], якісь пільги ти втратиш. І з пустого в порожнє. Просто оренда житла не відповідає зарплатні».

Жінка, ВПО, проживає у прихистку

«Проблема чи є з житлом? Звичайно, це велика проблема. Особливо для тих, хто приїхали до нас, — ВПО. Тому що якщо три роки назад ... мій внук орендував квартиру, і він тисячу гривень платив в місяць і плюс комунальні... Зараз, спілкуючись з ВПО, вони, ну, хто як, за 5–6 тисяч — це їм ще повезло, коли вони можуть орендувати таке житло».

Жінка, близька людина військового

«Навіть оці квартири, що ми орендуємо — щоб платити тільки за комунальні послуги, ну, де можна набрати [кошти]? От я живу сама. Я знімала квартиру за 5 тисяч. Я зрозуміла, що я її не можу потягнути сама. Бо мені треба ще й дитині допомогати. Дитина навчається в універі. А поки що стипендії нема».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі

Для молодих людей вартість оренди є одним із ключових факторів, які впливають на вибір житла. Під час фокус-групової дискусії молодь також звертала увагу на те, що вартість оренди не відповідає рівню оплати праці. Інформант_ки молодого віку згадували, що вдаються до **негативних стратегій подолання проблеми — наприклад, вони обирають житло нижчої якості або гірші умови оренди для того, аби зекономити**. Молоді люди переважно сприймають орендоване житло як тимчасове, як проміжний етап їхнього житлового шляху до купівлі нерухомості. Й саме тому вони готові погоджуватися на гірші умови оренди.

⁷ У листопаді 2024 року, близько 10% ВПО в Україні [вказували](#) допомогу на проживання як основне джерело доходу.

«Ну, і, зі свого досвіду, так само можу сказати, да, є квартири, ну, на яких хочеш зекономити, от і живеш в такому... так, аби прийти, поїсти, поспати... Перше житло — це те, що була така старіша квартира, ми там жили тільки в одній кімнаті, тому що дві інші були закриті. Закриті, бо власник казав, що там речі його сина, син зараз на війні, і попросили туди не ходити. Ну, в принципі, одної кімнати нам було достатньо, плюс був балкон, кухня... І хотілося, ну, хотілося чогось більшого. Але це було ж, ну, таке саме перше, що ми знайшли, і нормальна, доступна ціна».

Жінка, проживає з батьками

«Подивитись зараз на ринок житла в Калуші, грубо кажучи, це вижити нереально, якщо ти працюєш, припустимо, за зарплату, ну, 10–15 тисяч гривень. Вони хочуть за житло 5 тисяч гривень, умов ніяких немає, і... на цьому все».

Чоловік, проживає з батьками

Поширеною проблемою є низька якість житла і дисбаланс між вартістю та якістю житла. Відсутність вимог і стандартів, яким має відповідати орендоване житло, означає, що орендодав_иці можуть пропонувати житло низької якості за завищеними цінами без жодних наслідків. Разом з тим орендар_ки не мають інструментів, які могли би вплинути на ситуацію і змусити орендодав_иць покращувати й ремонтувати житло. Учасни_ці фокус-групових дискусій неодноразово згадували про незадовільний стан орендованого житла у Калуській громаді. **Вони звертали увагу на сирість, плісняву, відсутність центрального теплопостачання, загальну зношеність будинків і квартир.** Інформант_ки також зауважували, що, на їхню думку, вартість орендованого житла не відповідає його якості.

«Багато варіантів [орендованих квартир] дивилася, но, чесно, великі питання в квартирах без опалення. Там, де немає централізованого опалення і немає котла, там дуже сирі квартири, дуже пліснява, вот».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі

«Ну, у нас в Калуші є така [проблема] ... ну, квартира, скажем так, не з євроремонтами, а ... такий дуже старесенький ремонт, старі меблі, і можуть її здавати за шалені гроші».

Жінка, проживає з батьками

«Ну, дивіться, якщо бути об'єктивними, в Калуші житла нормального немає. В Калуші половина житла — це за совдепа побудовано, квартира 33 квадрата, того не можна там нормально ні розвернутись, нічого. Ціни задирають космічні, якщо бути чесним ... Так само ремонт, якщо сильно повезе, там буде

хоча би якийсь мінімальний ремонт, якщо не повезе, ти заходиш в туалет і боїшся, щоб на тебе не сипалось згори. Це не є нормально за ті самі гроші... за ті гроші, які вони хочуть, щоб ти платив за житло. І тут ми уже мовчимо про навіть комунальні послуги, що інколи комунальні послуги можуть досягати половину вартості житла. А якщо то все доплюсувати до купи, це треш, це треш!»

Чоловік, проживає з батьками

Незахищеність сектору оренди поглиблює негативне ставлення до оренди житла загалом. У [своїх роботах](#), описуючи тенденції у житловому секторі Великої Британії наприкінці 90-х, дослідник Крейг Герні звертає увагу на те, що домовласність перетворилася на «нормальну» або «природну» форму володіння житлом. На його думку, це призвело до формування упередженості щодо оренди житла як на політичному, так і на побутовому рівнях. В українському контексті негативне ставлення до оренди сформувалося внаслідок приватизації житла й закріплення домовласності як основної форми володіння. Як уже було згадано вище, орендоване житло нерідко сприймається як тимчасове або як проміжний етап на шляху до власного. За [результатами](#) опитування Cedros, у 2019 році 60% опитаних не погоджувалися із твердженням, що жити все життя в орендованому житлі нормально. Крім цього, 46% погоджувалися з твердженням, що орендоване житло — лише сходи́нка на шляху до власного.

Учасни_ці фокус-групових дискусій озвучували **негативні упередження щодо оренди житла**. З одного боку, це відображає статус-кво житлового сектору в Україні, де житло у власності вважається соціальною нормою. З іншого боку, негативне ставлення до оренди є наслідком загальної неврегульованості сектору. Одним із ключових недоліків орендованого житла інформант_ки вважають його незахищеність. Наприклад, учасни_ці фокус-груп згадували про ризик втратити орендоване житло, його «тимчасовість» і «непостійність». До того ж, за словами учасни_ць фокус-груп, на відміну від оренди, власність на житло дозволяє уникнути різноманітних обмежень, включно з обмеженнями на ремонт і облаштування житла.

«То моє, ніхто мене звідти не прогонить. Не прийде, мені не скаже: "Так, я не буду договір з вами заключати, ідіть". Власне — це моя територія, це моє. Я б жила в себе вдома, це моє житло. Я за нього сплачую, я роблю ремонт, який я хочу. Там я переставляю меблі, як я хочу. Там я роблю собі труби, як я хочу. Звичайно, велика різниця [між власним і орендованим житлом]... І ти розумієш, що все одно це [орендоване житло / соціальне житло] не постійне, спокою нема. Якесь напруга все одно є. Тобто це тимчасово».

Жінка, ВПО, проживає в прихистку

«Ну, я теж більш схильна до того, щоб придбати власне житло, а не знімати. Тому що ти вже, ну, ти як маєш своє, ти знаєш, що воно твоє, і ти можеш вже там робити що хочеш. Хоч ремонт, хоч все взяти, поваляти ... А в орендованій квартирі ти собі, ну, ти вже живеш, да, як би за правилами інших. Ну, в когось знімаєш квартиру, там, то не можеш, то не можеш. Більш обмежений ти, як би».

Жінка, проживає з батьками

Різниця у ставленні до «власного» й орендованого житла також пов'язана з символічним значенням, яке інформант_ки надавали різним формам володіння. Житло у власності може ставати частиною ідентичності людини, додавати відчуття впевненості у майбутньому. Власність на житло також може асоціюватися зі свободою, захищеністю, гідністю. Інформант_ки, зокрема внутрішньо переміщені люди, говорили про те, що власне житло у них асоціюється з відчуттям дому. Інформант_ки зазначали, що прагнуть саме житла у власності у майбутньому.

«Воно [житло у власності] дуже важливо, воно дуже потрібно. Від тих радянських моментів нам треба відходити. Бо що передбачає культура свободи, демократії і права, вона передбачає в першу чергу право на якісь от ті захищені гарантії, що ти є людина. І право на те, що ти маєш якусь власність».

Чоловік, ветеран, проживає у приватних осіб без сплати оренди

«Бо власне житло, яке ми реально там мали, маємо, і воно все ж таки, ти відчуваєш, що твої стіни, і вони є твоїм, в яке ми... багато туди вкладали, да, сил, там, і то все прожили життя в тих своїх рідних квартирах. Ну, тобто якось так».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі

Попри те, що житло у власності вважається найбільш бажаним і прийнятним, воно також є і малодоступним варіантом

задоволення потреби в житлі. Високий рівень домовласності в Україні не був наслідком економічного піднесення чи зростання доходів населення. За даними [дослідження](#) Cedos за 2019 рік, значна частка людей в Україні, які проживали у власному житлі, не придбали його самостійно, а отримали у процесі приватизації, через «квартирну чергу» або успадкували. З початком повномасштабної війни й загальним погіршенням соціально-економічної ситуації купівля житла стала ще більш недоступною.

Серед учасни_ць дослідження власність на житло сприймалася як найбільш прийнятний і бажаний варіант. Водночас інформант_ки визнавали, що купівля житла може вимагати неабияких зусиль, винахідливості, доступу до фінансового та соціального капіталу. Житло часто становить одну з найбільших статей витрат домогосподарства протягом їхнього життя, на що також звертали увагу учасни_ці дослідження. Вони зауважували, що для купівлі житла необхідно не лише працювати, а й мати змогу покладатися на неформальні мережі підтримки. Ілюстративною є історія інформантки, яка позичила гроші в борг у багатьох різних людей, аби допомогти сину придбати житло. До того ж один із інформантів відзначав зв'язок між загальним добробутом людини чи її родини, зокрема стабільною роботою та здоров'ям, і можливістю придбати житло.

«Я ще зразу от це, знаєте, ще колись мій як женився син і треба було так само десь знайти житло, то я пам'ятаю, як ми купили то житло. І буквально, я не знаю, я позичила, напевно, чоловік 15 потрошечки всюди позичила гроші, щоб можна було купити. І віддавали ми, звичайно, ці гроші о-о-о. І теж поїхали десь саме на заробітки, заробили і так. Так не повинно бути. Якщо ми говоримо чи про Калуш, чи про любе наше житло в Україні».

Жінка, близька людина військового

«Якщо вважати, що якась людина спроможна купити житло, я тоді одного разу підраховував на калькуляторі. Припустимо, у нас квартира коштує 60 тисяч доларів. Получається, ти повинен працювати біля десяти років, не їсти, не пити, не жити, просто відкладати гроші. І ми не враховуємо навіть ціну ремонту. У нас в Україні зарплата 15 тисяч, середня статистична. У нас два варіанти: або їхати за кордон заробляти, або відкривати свій бізнес».

Чоловік, проживає з батьками

«Це є лотерея, розумієте, це є лотерея. Там піти туди і заробляти, це є лотерея, щоб тобі 100 раз везло і щоб ти 10 раз получив зарплату і ні на що не потратив. І щоб в тебе шмотки

не згоріли, і щоб в тебе нічник лишився. І щоб ти не захворів, і щоб тобі щось не відірвало, і щоб в тебе не було інших потреб, розумієте. Це є страшна лотерея. Бо в людей ще є родини, в них ще є різні хвороби. І ти можеш заробити мільйон, а потім видати той мільйон на лікування онкохворого родича, розумієте».

Чоловік, ветеран, проживає у приватних осіб без сплати оренди

Відповідно, для частини населення, особливо для внутрішньо переміщених людей, які втратили житло, купівля житла самотійно або навіть через участь у програмах кредитування є малодосяжним способом задовольнити потребу в житлі.

«Так, кредит треба виплачувати з гарної зарплати. Тобі... якщо у тебе зарплата 15 тисяч і в тебе двоє дітей, тобі вже ніхто кредита не дасть. Даже на довготривалий строк. Тобто тут уже в тебе повинна бути як мінімум зарплата 150 тисяч, щоб ти мог платити той кредит».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі

Ставлення до соціального житла є одночасно і прихильним, і настороженим. В Україні соціального житла фактично немає. Попередні спроби створити фонди житла соціального призначення не були успішними. Чинний Закон «Про соціальне житло» закріпив уявлення про таке житло як житло для найбільш вразливих категорій населення. Це поглибило упередження щодо соціального житла. З початком повномасштабного вторгнення зросла потреба в альтернативних до купівлі та оренди в приватному секторі способах забезпечення житлом.

Саме тому під час фокус-групових дискусій ми пропонували інформантам поміркувати про ідею соціального житла як житла в довгострокову пільгову оренду. Ми запитували їх про те, наскільки ідея здається їм прийнятною та чи розглядали б вони такий варіант житла для себе. **З одного боку, учасники цих досліджень висловлювали недовіру до соціального житла, а також до державних програм забезпечення житлом.** Це було пов'язано як із тим, що в Україні немає успішних прикладів соціального житла, так і з тим, що інформанти не вірять у реалістичність масштабного будівництва такого житла. Упередженість щодо оренди житла, про яку ми згадували вище, частково поширювалася й на можливе соціальне житло.

Ідея соціального житла також інколи викликала негативні асоціації, зокрема з «радянським минулим» і житлом низької якості.

«Коли кажуть “соціальне житло”, я одразу уявляю собі або гуртожиток, або якусь, типу, радянську оцю будівлю часів Хрущова, щось типу. Ну, якоїсь такої якості і практичності».

Чоловік, студент, проживає в гуртожитку

«Якщо дійсно є така програма [соціального житла], і я бачу, як люди беруть житло, і був впевнений, що це реально так, я би користувався цією програмою. Але просто вірити в те, що вона колись рано чи пізно буде, я не хочу. Треба старатись своїми силами заробити на власне житло».

Чоловік, проживає з батьками

«Ну, для мене суть та сама лишається, все одно ти маєш мати гроші, щоб платити за оренду. І по факту вона ніколи не буде твоєю, і ти по факту не маєш власного житла».

Жінка, ВПО, проживає у приватних осіб без сплати оренди

Однак аналізуючи житлову ситуацію в Україні та Калуській громаді, інформант_ки, **погоджувалися з тим, що соціальне житло може стати альтернативою неякісній та дорогій приватній оренді**. Внутрішньо переміщені люди, зокрема ті, які проживають у прихистку, сприймають соціальне житло як прийнятний варіант для транзиту з тимчасового в постійне житло. Молоді люди також згадували про те, що соціальне житло може стати для них альтернативою приватному сектору оренди. Інформант_ки зауважували, що потреба в соціальному житлі у Калуській громаді існувала й до початку повномасштабного вторгнення. Одна з учасни_ць дослідження звернула увагу на те, що доступ до [адекватного житла](#)⁸ міг би слугувати підтримкою для колишніх ув'язнених. **На думку інформант_ок,**

⁸ Принципи адекватного житла, серед іншого, включають: захищеність права на житло, що означає законодавчий захист від виселення та інших порушень — наприклад, від дискримінації; фінансову доступність, яка передбачає, що витрати на житло не обмежують домогосподарства у задоволенні інших базових потреб, таких як їжа, охорона здоров'я тощо; доступність сервісів, що передбачає доступ до проточної води, електроенергії та інших комунальних послуг тощо; адекватне розташування житла, яке передбачає, що мешкан_ки не є відрізненими від іншої соціальної інфраструктури та місць роботи, а також що житло не розміщується на небезпечних або забруднених територіях; відповідність житла потребам різних соціальних груп, зокрема наявність безбар'єрного доступу до житла. [Принципи адекватного житла](#) викладені Управлінням Верховного комісара ООН з прав людини (Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights). У контексті розробки українського законодавства [Cedros](#) також раніше писав про важливість дотримання цих принципів під

для того, аби слугувати повноцінною альтернативою приватній оренді, соціальне житло має бути доступним і якісним.

«Ну, соціальне житло — це непогана альтернатива між квартирою “радянський союз” за 5–7 тисяч однокімнатною, чим з гарним ремонтом соціальне житло. Ну, от як Світлана казала — хочеться свого. Зрозуміло — хочеться. Але деякі люди, навіть я знаю таких людей, що майже все життя винаймають квартиру. Ну, не хватає у них коштів, не дали їм батьки, не лишили квартири. Буває таке всяке. Люди весь час знімають, що не виходить навіть купити. А соціальне, якщо це буде правильно зроблене на державному рівні, співвідношення ціни-якості з тими квартирами, які люди здають, то це гарний варіант. Якщо там буде гарно все облаштовано, придатне для проживання, я маю на увазі — елементарні санітарні норми. То це гарний вихід. Тільки треба на це час, кошти і куча підписаних законів».

Жінка, ВПО, проживає в прихистку

«Яке воно ще, як воно буде виглядати, це соціальне житло? Соціальне житло — це такий, знаєте, що можуть всі в одній кімнаті жити, образно кажучи. Що там буде, яке соціальне житло? Які там умови? Це, знаєте, зараз шкуру невбитого ведмедя ми ділимо. Якого ще немає в проекті. Якщо це буде краще, ну, це нормально, якщо це буде краще, чим зараз ми маємо, звісно, ми будемо погоджуватися з усім. Ну, це зрозуміло».

Чоловік, ВПО, пенсіонер, проживає в прихистку

«Проте у нас в Калуші давно-давно іде питання про те, щоб навіть хоч би була кілька [місяців] на тимчасово. Бо були люди, які, ну, це ще до війни, які повернулися з тих самих місць утримання. І він приїжджає, і він не має де поселитися. Значить, його, знову ж, для того щоб його запобігти, щоб він не пішов по тому самому шляху, значить, його би хоч роботою забезпечити і житлом».

Жінка, близька людина військового

● Внутрішньо переміщені люди: житлові потреби та проблеми

Внутрішньо переміщені люди є однією з соціальних груп, яка найбільше постраждала від спричиненої війною житлової кризи. Саме вони є одними з основних бенефіціарів житлової політики — як на національному, так і на місцевому рівнях. Деякі проблеми житлового сектору, як-то незахищеність сектору оренди, зростання вартості житла чи брак доступу до адекватного житла, мають особливо негативний вплив на ВПО. Це підтверджується також і кількісними даними міжнародних організацій. Так, [за даними](#) Міжнародної організації з міграції, станом на 2023 рік більшість ВПО (59%) в Україні орендували житло. Водночас 37% не мали документів, які б засвідчували їхню житлову ситуацію — наприклад, договорів оренди. Крім цих проблем, у рамках цього дослідження ми звернули увагу на специфічні проблеми, з якими стикалися внутрішньо переміщені люди в Калуській громаді. Наприклад, внутрішньо переміщені люди зіштовхувалися з дискримінацією під час оренди. Ми також виокремили складнощі, які пов'язані з транзитом з тимчасового житла в постійне і з якими стикаються внутрішньо переміщені люди, котрі проживають у прихистках.

Більшість внутрішньо переміщених людей, які взяли участь у дослідженні, проживають у Калуській громаді з 2022 року. Для значної частини з них Калуш був першим містом, у яке вони евакуювалися. Наявність соціальних контактів — наприклад, рідних чи знайомих, які уже проживали в місті, — була причиною, що спонукала частину інформант_ок їхати саме у Калуську громаду. Як правило, близькі люди допомагали ВПО знайти житло у місті. Однак траплялися і приклади **«житлової солідарності»**, коли незнайомі або малознайомі люди допомагали внутрішньо переміщеним людям з житлом — наприклад, пропонували своє житло безоплатно.

«Нас прихистили добрі люди. Їх син був на сході, а я з [назва міста та області]. Виїхали спочатку онуки маленькі і діти, ми думали, що залишимося там, і все так буде, як в 14-му, що окупація [назва міста] була і в 14 році, але склалося не так, як гадалося, і ми вимушені були останніми виїжджати сюди, до онуків. Поміняли чотири місця помешкання, тому що сім'ї великі тут, і нас дуже багато було, п'ятеро. Це вже четверте місце, сподіваємось, на цей період вимушеного переїзду останнє буде, і повернемося додому».

Чоловік, ВПО, пенсіонер, проживає в орендованому житлі

«Я спочатку приїхала з невісткою і з онукою, вот, ми спочатку були в родичів, але там були ще... ще були. Короче, три родини в трикімнатній квартирі. Це було просто... дуже, дуже-дуже складно. І потім одна з подруг нашої родички запропонувала, вона їхала за кордон, запропонувала нам деякий час пожити в її квартирі, тільки за... ну, за сплату комунальних. Пару місяців ми там були, в тій квартирі, тобто переїхали, як би, від родичів, побули в тій квартирі. Потім знайшли для себе, ну, іншу квартиру. І там же я була зі своєю, там, онукою і невісткою, але там ми жили теплий період часу, бо не було опалення в квартирі. І ми шукали інші варіанти, вот. І потім ми знайшли квартиру, знову ж таки, друзі родичів, вони за кордоном, і ми знімали у них квартиру. Але вже платили і оренду, і сплачували комунальні. В тій квартирі я прожила півтора року, но потім моя невістка з онукою, вони переїхали, вот, а я так там була півтора року. Потім господарка вернулася, і я змушена була знову шукати квартиру. Це був вже мій п'ятий переїзд, я переїхала в лютому цього року, от майже вже... майже вже рік я в цій квартирі живу, вот».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі

Соціальні контакти відігравали значну роль у пошуку житла і для тих внутрішньо переміщених людей, які на час проведення дослідження проживали в місці тимчасового проживання або в гуртожитку в Калуші. Договір на проживання у прихистку укладається на 6 місяців, після яких люди теоретично мали б переїхати в інше житло. Проте фактично значна кількість мешкан_ок залишаються у прихистках довше ніж пів року. Серед основних причин — брак альтернативного доступного житла. Серед учасни_ць дослідження типовою була ситуація, коли люди спершу проживали в одному прихистку, а згодом переїхали в інший. Це також може сигналізувати про **брак альтернативного доступного житла у місті**.

«Я теж відразу в Калуш поїхала. Мені порадила моя сусідка, що в неї тут є знайома, вона мені хоч щось покаже, розкаже. Мене зустріла знайома. По номеру “гарячої лінії” мене поселили в дитячий садочок, де я прожила з дітьми більше року. А потім переселили в прихисток [назва прихистку], де я на даний час проживаю».

Жінка, ВПО, проживає в прихистку

«Гуртожиток ми знайшли, мабуть, через більше чим рік. Так, більше року вже прожили в Калуші. Спочатку була квартира. Але ще гірше, чим у вас. Але тільки за комунальні. Хазяйвам ми нічого не платили, тільки за комунальні. Але там взагалі нічого не було. Там не було ні холодильника, ні телевізора. Ні пралки, то взагалі мрія. Ні бойлера, взагалі нічого не було. А потім одна знайома мені підказала, що можна звернутися, бо там є вільні кімнати. І там, крім студентів, ще поселяють людей. Заключаєш договір і все».

Жінка, ВПО, проживає у гуртожитку

«Ми спочатку як приїхали, ми жили в дитячому садку [назва дитячого садочку], на посьолку, от. Рік там находилися. А потім ото організація МОМ, ото ж єщщо, ну... організації зробили, отут в нас гуртожиток був, ото для людей з порушеннями зору. То зробили це приміщення, і нас тоді вже з садка переселили сюда».

Літня жінка, ВПО, має інвалідність, проживає в прихистку

Загалом прихистки стають місцями, де різні типи вразливостей перетинаються і поглиблюються. Зокрема, у прихистках проживає більша частка людей старшого віку та людей з інвалідністю, ніж серед внутрішньо переміщених людей загалом. Крім цього, люди, які живуть у прихистках, мають нижчий дохід і частіше за інші групи ВПО покладаються на державні виплати як основне джерело доходу. Для цих людей оренда житла на приватному ринку, як правило, залишається недоступною. Через брак інших варіантів довгострокового житла вони залишаються у прихистках. Наприклад, учасни_ці дослідження літнього віку, які проживають у прихистку в Калуші, зазначали, що оренда житла для них є недоступним варіантом і вони навряд чи зможуть самостійно переїхати в інше житло. Вони також висловлювали побоювання, що пільгова оренда для них також може бути недоступною.

Місця тимчасового проживання перетворюються на простори «постійної тимчасовості» та невизначеності. На це звертали увагу й учасни_ці фокус-групових дискусій у Калуській громаді, які мешкають у прихистку. Вони згадували, що лише незначна частка людей змогли переїхати й знайти

інше житло. Інформант_ки зазначали, що потреба переукладати договір щопівроку є для них джерелом напруги. Попри те, що інформант_ки не сприймають виселення як високоймовірний сценарій, короткостроковість контракту змушує їх почуватися небажаними у просторі прихистку й у громаді загалом.

«Діватися нема куди. Я розумію, що поки що ми в [назва прихистку]. Але кожні пів року не те щоб напругаєшся, [але] трошки думки такі є. Зараз щось там передумують і будемо [виселені]».

Жінка, ВПО, проживає в прихистку

«Я розумію, що ми також не дуже багато задоволення [принесимо громаді] ... Тобто в них якісь плани, у [громади] плани на цю будівлю, як потім будуть використовувати після того, як ми з'їдемо. Я розумію, що хочеться, напевно, їм же, щоб ми бистріше з'їхали».

Чоловік, ВПО, пенсіонер, проживає в прихистку

Невизначеність і неможливість планувати майбутнє є однією з важливих проблем для внутрішньо переміщених людей. Ця проблема пов'язана як зі звуженням горизонту планування та нестабільністю, які спричинила війна, так і з браком доступу до стабільної зайнятості та житла. Особливо гостро потреба у визначеності та відчутті стабільності проявлялася у розмовах з внутрішньо переміщеними людьми, які проживають у прихистку.

«Чесно кажу — я зараз ні про що не думаю. Просто колись, ще багато років тому, щось планувалося, про щось думалося. В даний момент ні про що не думається. Хотілось би подумати. Але вже як табу — думати. Чесно, нічого не планую. Особисто я. Може, щось і хотілось би десь переїхати. Знов-таки, де сховатися? Ніде не сховаєшся. Страшно. Вже тут, як би, третій рік живемо, вже трошки якось устаканилося. Але на майбутнє плани все одно не строїш. Максимум — на завтра. І то — як світло буде».

Жінка, ВПО, проживає в прихистку

Внутрішньо переміщені люди стикаються з дискримінацією, зокрема під час оренди житла. Учасни_ці фокус-групових дискусій згадували, що стикалися з негативним ставленням і недовірою під час пошуку й оренди житла. Деякі інформант_ки описували ситуації, коли їм до-

водилося приховувати або перевинаходити свою ідентичність, аби орендодав_иці погодилися на перегляд квартири. Учасни_ці фокус-груп також зауважували, що їм доводилося чути негативні висловлювання з боку інших мешкан_ок міста. Ілюстративною є історія однієї з інформант_ок, яка виросла в Калуші й повернулася сюди після початку повномасштабного вторгнення. Оскільки її вимова була схожа на місцеву, вона дзвонила орендодав_ицям замість своїх подруг і домовлялася про оренду житла.

«Я через ріелтора знайшла квартиру в такому районі за 4,5 тисячі ... Квартира кутова, перший поверх. По стінах вода текла, конденсат. Я там прожила з пів року. Я переїхала на іншу. Але теж, як тільки [орендодав_иці] чують, що “звідти”, теж не [хочуть здавати житло]. Я вже потім почала казати — я місцева. “Я місцева, я ходила в 2-гу школу”. “О, так вона російська!” Блін! Вже не знала, як казати. Чи я місцева. Потім вже казала, що ходила то в 5-ту школу, то в 4-ту, що біля мене. Я жила на [назва вулиці]. Ну, придумувала все, що хочеш, щоб взяли. Теж дівчатам шукала квартири. Вони розмовляли більше з “тим” акцентом. То вони мені казали: “Подзвони, домовся про зустріч”».

Жінка, ВПО, проживає в орендованому житлі

«Не всі хочуть здавати. І чуєш, я особисто чула, я стикалася з тим, що жіночка місцева каже: “Я цим гадюкам квартиру не здам”. Це, розумієте, під дих просто».

Жінка, ВПО, проживає в прихистку

Для внутрішньо переміщених людей питання житла пов’язане також з питанням справедливості. Житло, як нерухомість, має високу матеріальну цінність. Придбання житла часто є найбільшою витратою домогосподарств протягом усього їхнього життя. До того ж дім має глибоке символічне значення для людини. Він є простором соціального відтворення та відпочинку. Відповідно, втрата житла є одночасно значним фінансовим і емоційним потрясінням. У контексті війни втрата житла також може сприйматися як акт насильного позбавлення. Саме тому для внутрішньо переміщених людей можливість отримати доступ до якісного й захищеного житла може сприйматися як один із кроків до відновлення справедливості та повернення того, чого їх насильно позбавила війна.

«Щоб була своя земля. Я був би там як господар, сам собі хазяїн. Все. Оце що я хочу. Я це заслужив. Я думаю, там мене почують. В мене було все. В мене була своя земля. В мене було все там. А там залишилось — одні руїни».

Чоловік, ВПО, проживає у гуртожитку

«Припустимо, ми приїхали сюди, ми покинули свої власні будинки. Кватири, будинки, все. Як туди повертатися? На сьогодні можливості повернутися немає зі зрозумілих причин. Соціальне — ну, це так. Це зараз ми в прихистку одному живемо, нас трошки розселять, трошки покращать умови. Але це не наша власність. Тобто перспективу якусь би. Чому я своє власне вимушений кинути і знову збирати гроші, щоб десь купити? У мене ж не два життя, не три, не чотири, не п'ять. Я вже не назбираю на квартиру. В мене залишилось дві квартири, будинок, машина. Я його вже не назбираю».

Чоловік, ВПО, пенсіонер, проживає в прихистку

● Молодь: житлові потреби та проблеми

Ускладнення житлової ситуації серед молодих людей є загальноновизнаною міжнародною проблемою у сфері житла. До основних тенденцій, на які звертають увагу [дослідження](#) у країнах Європейського Союзу та у Великій Британії, належать такі: відкладання переїзду з дому батьків до більш пізнього віку, а також недоступність домовласності. Обидві тенденції мають виражене класове забарвлення, адже саме молодь з небагатих родин має найбільше складнощів із задоволенням своїх потреб у житлі. У контексті Великої Британії Девід Клепхем [також зазначає](#), що, з одного боку, молоді люди часто не мають достатньо капіталу для того, аби придбати житло, а з іншого боку, не відповідають критеріям для отримання соціального житла.

Питання доступу до адекватного житла були й залишаються актуальними для молодих людей в Україні. За [даними](#) Міністерства молоді та спорту, у 2021 році більше чверті опитаних молодих людей зазначили, що житлові проблеми, включно з відсутністю житла і його поганим станом, турбують їх найбільше. За даними [дослідження](#) UNICEF за 2019 рік, близько 35% молодих людей віком 18–34 роки проживали з батьками. Крім цього, близько 27% із них орендували житло. З початком повномасштабної війни потреби в житлі серед молодих людей лише загострилися. За

даними [UNDP](#), порівняно з 2023 роком частка молодих людей, які втратили своє житло, подвоїлася з 5 до 10%. За [даними Cedos](#), близько чверті молодих людей в Україні проживають в орендованому житлі. Серед них третина витрачає на житло більш ніж 30% свого щомісячного доходу, що потенційно поглиблює їхнє непевне житлове становище.

Молоді люди можуть стати одними з бенефіціарів соціального житла. Саме тому в рамках цього дослідження ми говорили і з молоддю Калуської громади про їхні житлові проблеми та потреби.

Переїзд від батьків пов'язаний із наявністю роботи та можливістю сплачувати за оренду. Учасни_цями фокус-групових дискусій у Калуській громаді були як молоді люди, які завжди проживали з батьками, так і ті, хто орендують житло або мали досвід оренди, але змушені були повернутися до батьківського житла. За словами інформант_ок, пошук першого самостійного житла й переїзд від батьків пов'язаний із наявністю роботи та можливістю сплачувати за оренду.

«Ну, я живу з батьками, і, грубо кажучи, у нас квартира трьохкімната, що проблем для мене на рахунок мого особистого простору немає. Ну, все рівно, мені вже 21 рік, потрібно рухатись далі. І надіятись, що війна закінчиться, і щось думати про подальше майбутнє. Бо 21 рік, як не як, а життя то, грубо кажучи, не таке і дуже довге... В принципі, собі поступово шукаю якусь роботу, більш... щоб зарплата дозволяла і орендувати житло, і, грубо кажучи, не тільки батрачити на роботі, а і жити трошки в своє задоволення. Ну, і поки що такі плани».

Чоловік, проживає з батьками

Молоді люди з недовірою ставляться до державних програм забезпечення житлом. Серед учасни_ць дослідження молодого віку досить поширеним був наратив про те, що в питаннях житла необхідно покладатися лише на себе. Молоді інформант_ки висловлювали недовіру до держави та потенційних державних програм забезпечення житлом. За словами інформант_ок молодого віку, купівля житла є для них найбільш бажаним і прийнятним варіантом. Водночас вони визнають, що такий сценарій потребує неабияких зусиль, часу й допомоги з боку близьких.

«Ну, у мене два варіанти. Або, якщо все буде добре, повезе мені в цьому житті, поспробую своїми силами. Якщо не вийде, прийдеться, як закінчиться війна, їхати за кордон, заробляти за кордоном гроші, і тоді уже пробувати купувати власне житло. Якщо буде добре, з допомогою батьків. Але, чесно кажучи, в оцю, як там, “єОселя” я щось дуже сильно не вірю. Але я вірю, що я зможу купити житло».

Чоловік, проживає з батьками

Молоді люди загалом прихильно ставляться до ідеї соціального орендного житла. Попри прагнення до купівлі власного житла й загальний скептицизм стосовно державних програм забезпечення житлом, інформант_ки загалом позитивно відгукувалися про ідею соціального житла. Ключовими питаннями, які турбували учасни_ць фокус-груп, були якість такого житла, його розташування, а також вартість.

«Звичайно, якщо говорити про розвиток в Україні в загальному, то так, можливо, ця ідея зовсім є і непоганою. Тобто якийсь такий шанс для молоді трошки зекономити і жити, сподіваємся, що в комфортних умовах. Ну, я думаю, щоб це побачити, все одно треба дати життя цьому проекту».

Жінка, проживає в орендованому житлі

«Це [програма соціального житла] непогана, але, на мою думку, дуже важливим питанням буде якість якраз-таки того самого житла. Тому що якимось же ж, ну, типу, щось же ж мають компенсувати ту саму, ну, нижчу ціну, ніж ринкова».

Чоловік, студент, проживає в гуртожитку

● Люди з інвалідністю: житлові потреби та проблеми

Люди з інвалідністю є однією з соціальних груп, які найбільше постраждали від наслідків війни. Особливо вразливими є літні люди з інвалідністю, які часто залишаються в небезпечних зонах. За інформацією Міністерства соціальної політики, серед літніх людей та людей з інвалідністю, які потребують евакуації, багато тих, хто потребують додаткового догляду, а відповідно — й житла, де таку підтримку можна надавати. Нестача приміщень, де можна

надавати послугу підтриманого проживання, є однією з перешкод на шляху евакуації літніх людей і людей з інвалідністю.

Ключова проблема, на яку звертали увагу люди з інвалідністю, котрі проживають у власному житлі або в житлі членів їхньої родини, — **неприспособленість їхнього поточного житла до потреб людей з обмеженою мобільністю**. Це призводить до того, що люди з інвалідністю не виходять на вулицю протягом тривалого часу або не можуть самостійно виконувати рутинні домашні справи. Відповідно, люди з інвалідністю змушені покладатися на соціальну підтримку своїх близьких або рідних.

«Сходи високі, під'їзд вузький. Пандуса нема ніякого. Вихід з під'їзду, бордюр — тоже високий, спуститися аби на дорогу, наприклад».

Чоловік середнього віку, має інвалідність, проживає у власному житлі

«Мама вже півроку не виходить. Після лікарні з вересня місяця мама не виходить на вулицю. Бо по сходах вона не може зійти, а тоді піднятися. А я не в силах її нести».

Дочка жінки з інвалідністю, проживають у власному житлі

Внутрішньо переміщені люди з інвалідністю, які проживають у прихистку, також звертали увагу на **недоступність орендованого житла й на безальтернативність прихистків**. Як ми вже згадували раніше, люди з інвалідністю належать до соціальних груп, що, як правило, залишаються в МТП протягом тривалого часу.

«Побули тут ми десь на квартирі ... Може, неділі три, ось так. А потім ця жінка сказала, що як, треба платити гроші. І сказала таку ціну, що в мене їх немає. Вообщем, от нема в мене тих грошей, які вона мені сказала. І та жінка осталася там жить, яка ото їхала зі мною в поїзді, а я не мала можливості, і подзвонила в соцзахист, це оцей який номер мені там дали. І мені сказали, що, значить, дали адресу, що ми можемо вас поселити в садочок. Я їй об'яснила, яка в мене ситуація, що, ну... хоч на вулицю йди. І вони мені дали в садочок. І я просто сразу на другий день туди подзвонила завідувачій, вона мені дала номер телефона. І я туди сразу перебралася, от. І я оце з мая місяця, я, цей самий... вже проживала в садочку, і оце потім в садочку з всіма цими людьми, що я тут живу, познайомилася. Я в садочку оце була, була, була. Пока нас ото всіх з садочка не переселили в цей прихисток. Більше я нікуди вже не ходила, не ето самоє».

Жінка, ВПО, має інвалідність, проживає в прихистку

«Ну, а саме головне, дивилася [б] тоже по цій ціні, бо може б я навіть не потягла його [соціальне житло з пільговою вартістю оренди] і по своєму достатку, по пенсії і так далі, от так воно».

Жінка, ВПО, має інвалідність, проживає в прихистку

Попри це, мешкан_ки прихистку звертали увагу й на позитивні аспекти такого житла — наприклад, на можливість соціалізації. В умовах, коли деякі внутрішньо переміщені люди не мають родини чи знайомих у Калуші, їхні сусід_ки у прихистку стають джерелом підтримки та спілкування.

«В нас тут є ще молоді люди, жінки живуть, такі, як до 40, 40. Єслі что-то даже я по телефону не знаю, і, там, не можу зробити, ми до них обрачаємося, вони нам допомагають ... Рядом буквально парк, 100 метрів, заходиш, пішов погуляв в парк, пройшовся, вернувся. Де там що, які новини, молодьож люди, вони нам кажуть. Ми гуртичком усі йдемо, там, чи чередь займемо, чи запишемося. Ми друг друга ніхто ніде не бросає. От як ми привикли з садочка [попереднього МТП], розумієте, отут ми дружно якое. І оце, ну, знаємо, і так прижилися вже».

Жінка, ВПО, має інвалідність, проживає в прихистку

● Військові, ветерани та їхні родини: житлові потреби та проблеми

Станом на 2024 рік в Україні налічувалося щонайменше 1,2 мільйона ветеран_ок. За оцінками Міністерства у справах ветеранів, після завершення війни їхня кількість, разом із членами родин ветеран_ок, може зрости до 5-6 мільйонів людей. Забезпечення житлом є однією з центральних умов повернення до цивільного життя. На сьогодні діє низка програм, спрямованих на забезпечення житлом ветеран_ок і членів їхніх родин. Зважаючи на те, що кількість ветеран_ок зростатиме у майбутньому, вони також можуть стати одними з бенефіціарів програм соціального житла.

Житлові потреби військових, ветеран_ок та їхніх родин, які проживають у Калуші, є доволі гострими. Серед ключових викликів, які відзначали військові та ветеран_ки, — **фінансова недоступність житла через високу вартість оренди та брак соціального житла у власності міста.**

«Калуський район — він не є настільки, скажімо так, ефективно робота в ньому ведеться по добробуту населення, про можливості таких “неблагонадійних” сімей або сімей, які десь задіяні в якихось державних структурах, отримати соціальне якесь житло, пільгове житло. В мене є знайомі, які служать десятки років, 20, 25 років. Вони живуть по гуртожитках».

Чоловік, ветеран, проживає у приватних осіб без сплати оренди

Інформант_ки також зазначали, що існує потреба у житлі для родин тих військових, які проходять тривале лікування або реабілітацію у Калуші. Рідні й близькі військовослужбов_иць наразі змушені витрачати значні кошти на тимчасову оренду житла, щоби бути поряд з близькою людиною, яка проходить лікування. Потреба у соціальному житлі для колишніх військових зростатиме, адже серед чинних військових є багато людей, чиє житло пошкоджене, зруйноване або розташоване на тимчасово окупованих територіях. Загалом, військові та ветеран_ки, які були учасни_цями дослідження, позитивно відгукувалися про ідею соціального житла й висловлювали бажання мешкати в такому житлі.

Важливою потребою також є безбар’єрність публічних просторів і будівель. За словами одного з інформантів, існує потреба переоблаштовувати публічні простори та будівлі у власності громади, аби вони були доступними для маломобільних груп населення. Представни_ці місцевих органів влади також звертали увагу на потреби військово-службовців, ветеран_ок та їхніх родин. За їхніми словами, громада потребує житла, яке буде пристосоване до потреб військових, зокрема тих, які отримали поранення або інвалідність.

«Зараз повертаються захисники і захисниці з пораненням — вони потребують житло, соціальне, пристосоване житло. У них є родини. Над цим питанням треба зараз працювати».

Представни_ця місцевих органів влади

«Військові, які повертаються, — вони герої, ми їм зобов’язані... Є військові (сім’ї), які потребують покращення житлових умов».

Представни_ця місцевих органів влади

Спроможність громади розвивати соціальне житло

Одним із завдань дослідження було оцінити деякі аспекти спроможності Калуської громади розвивати, володіти та управляти соціальним житлом. Ми провели інтерв'ю з представни_цями місцевих органів влади й запитали їх про досвід роботи з житловими питаннями та готовність громади потенційно реалізовувати програми соціального житла. У своєму аналізі ми зосереджуємося на декількох ключових складових: 1) розуміння потреб у житлі; 2) досвід роботи з соціальним житлом; 3) наявність приміщень, придатних для перетворення на соціальне житло; 4) наявність спроможних комунальних підприємств, готових управляти соціальним житлом; 5) досвід співпраці з неурядовими, благодійними, донорськими організаціями; 6) досвід роботи зі стратегічними документами та досвід розробки бізнес-планів; 7) налагодженість процесів громадянської участі у сфері житла.

● Розуміння потреб у житлі

Представни_ці місцевих органів влади визнавали те, що з **початком повномасштабного вторгнення потреби в житлі у Калуській громаді зросли**. Серед причин називали як значну кількість внутрішньо переміщених людей, так і зростання кількості релокованих підприємств, чиїм працівни_цям також потрібне житло. За словами представни_ць місцевих органів влади, більшість релокованих підприємств Івано-Франківської області розташовані наразі у Калуші. У відповідь на зростання потреби в житлі, за словами інформант_ок, активізувалося комерційне будівництво.

«Попит є, будівництво далі ведеться нового житла і планується ще. І зараз на аукціон виставляються, ще будуть в найближчий термін як мінімум три земельні ділянки під житлове будівництво, буде виставлятися».

Представни_ця місцевих органів влади

Окрім зростання потреб у житлі через збільшення кількості ВПО та військовослужбов_иць і ветеран_ок, громада усвідомлює загальну необхідність у поліпшенні житлових умов населення. Серед пріоритетних груп інформант_ки виокремлювали ВПО, військових, ветеран_ок та їхні родини, молоді сім'ї та малозабезпечених людей. Як ми зазначали вище, на обліку громадян_ок, які потребують поліпшення житлових умов, у Калуській громаді перебувають 1022 людини. Проте представни_ці органів влади визнають, що на сьогодні не можуть забезпечити цих людей безоплатним житлом. Вони також опосередковано згадували про те, що механізм «квартирної черги» застарілий і за умов, коли фактично не відбувається державного будівництва житла, він не може гарантувати реалізацію права на житло.

● Досвід роботи з соціальним житлом

Громада не має обширного досвіду управління житлом. Як ми вже згадували раніше, фонд житла соціального призначення у Калуській громаді налічує 3 квартири. Фондів житла тимчасового призначення громада не має. На сьогодні у громаді діють 3 прихистки, які з'явилися у відповідь на загострення житлової кризи з початком повномасштабного вторгнення. Крім цього, громада має 10 гуртожитків, у яких проживає як студентство, так і внутрішньо переміщені люди. Відповідно, досвід громади в управлінні житловими приміщеннями можна охарактеризувати як **точковий або реактивний**. Одним із викликів є брак розподілу відповідальності за тактичну та стратегічну роботу з житловими приміщеннями. Наприклад, представни_ці міської ради інколи залучаються до вирішення конфліктів між мешкан_ками прихистків. Це може свідчити про брак налагоджених механізмів організації такого типу житла.

«Там, де мало людей, 18 — все ок, а там, де 45, чомусь приходжу розборонюю їх. Доводиться вирішувати ці конфлікти. Мене міський голова називає "завгосп". Я з ними договір укладаю — то їди і мири».

Представни_ця місцевих органів влади

Перелічене вказує на **нестачу інституційної спроможності до управління соціальним житлом**. Наразі місцевим органам влади бракує досвіду та розуміння того, як можна довгостроково й комплексно працювати з соціальним житлом. Крім цього, **бракує прикладів операційних моделей** довгострокового управління соціальним житлом. Це пов'язано як з відсутністю оновленого законодавства, так і з обмеженими адміністративними та фінансовими спроможностями громади.

● Наявність приміщень, придатних для перетворення на соціальне житло

Громада має у комунальній власності деякі будівлі, які **можна перетворити на соціальне житло**. Серед таких будівель інформант_ки згадували колишні заклади дошкільної освіти та колишні медичні заклади.

«Проблема реконструкцій — є такі приміщення, на окраїні [Калуша], великий садок типу “Зірочки” на 120 дітей. Ми можемо його додати для переобладнання, є такий задум. По селах є такі місця, де і будувати можна і [є] об'єкти, що реконструювати. Але не так багато хочуть жити по селах».

Представни_ця місцевих органів влади

Інформант_ки зазначали, що зіштовхнулися з **перешкодами, що пов'язані з призначенням приміщень, які потенційно могли би стати соціальним житлом**. Місцеві органи влади законодавчо обмежені у своїх діях стосовно переоблаштування приміщень під проєкти соціального житла. У цьому контексті, зокрема, відзначали складність зміни призначення землі та приміщень, які колись були закладами освіти й належать Міністерству освіти та науки України. Відповідно до [Закону](#) України «Про освіту», можливість використання будівель колишніх закладів освіти, які вже тривалий час не використовуються за своїм початковим призначенням, є обмеженою. Міністерство при цьому не дає офіційного дозволу на переоблаштування таких будівель у соціальне житло.

«Навіть оці самі об'єкти освіти закинуті чи медицини, щоб їх узяти для того, щоб переобладнати для людей, які потребують того, то ми мусимо пройти купу перешкод для того, щоб цей досвід отримати, розумієте».

Представни_ця місцевих органів влади
«Багато проблем із садочками, про переведення у соціальне житло, бо це власність Міністерства освіти, складно змінювати призначення землі».

Представни_ця місцевих органів влади

Одним із прикладів є будівництво соціального житла для ВПО у селі Пійло. Організація «Людина в біді» допомогла з відновленням будівництва раніше недобудованого приміщення. Проте наразі будівля не має документів, які б підтверджували житлове призначення цього приміщення.

«“Людина в біді” ініціювало про те, що там десь їм запропонували, біля сільської ради було приміщення, то було недобудоване. Ви його добудували, зробили все там, лялька, але документів на цю прибудову немає ніяких, розумієте. І ми зараз починаємо з нуля. Бо вона не має статусу взагалі ніякого. Не-завершене будівництво, ні нове будівництво, розумієте. А то все упирається у наше законодавство».

Представни_ця місцевих органів влади

Громада має обмежену спроможність будувати нове житло. Представни_ці місцевих органів влади звертали увагу на земельні проблеми, зокрема на брак землі потрібного призначення. Через просідання ґрунту над соляними шахтами в Калуші складно знайти землю під будівництво. Представни_ці місцевих органів влади також зазначали, що громада має обмежену можливість самостійно будувати соціальну інфраструктуру для нового будівництва. Наприклад, за словами інформант_ки, одна з доступних земельних ділянок потребує будівництва водоочисних споруд. Попри застереження, які висловлювали представни_ці місцевих органів влади щодо наявності землі для будівництва соціального житла, за їхніми словами, комерційне будівництво все ж ведеться у громаді. Так, інформант_ки зазначили, що у громаді є щонайменше три земельні ділянки, які будуть виставлені на аукціон для подальшого житлового будівництва приватними забудовниками.

«Будувати з нуля — це значить мати проблему із землею [...] Тому що треба виділити землі, зробити ПДП і так далше. Ви знаєте, що, на жаль, місто таке наше, що... В центрі тут або там далше ідуть землі промислового значення. [...] Тут мало того, ще у нас є так звана зона просідання, шахти, де не можна здійснювати будівництво».

Представни_ця місцевих органів влади

Ключовою перепорою на шляху до створення соціального житла є відсутність законодавчої рамки, яка б давала визначення соціального житла, а також окреслювала правила щодо управління таким житлом. Інформант_ки зазначали, що не розуміють, як майбутня програма соціального житла буде співвідноситися з чинним законодавством, зокрема з наявними «чергами» на житло. На думку представни_ць місцевих органів влади, вони потребують підтримки в тому, щоби, наприклад, визначати критерії для надання помешкань у соціальну оренду. Також інформант_ки зазначили, що, попри деякий досвід взаємодії з соціальним або тимчасовим житлом, громада має обмежені спроможності повноцінно реалізовувати місцеву житлову політику.

«[...] треба, значить, оголошувати аукціон для того, щоб хтось цю землю придбав. Надати під будівництво соціального житла — це є проблема. [...] зараз наразі немає врегульованих законодавчих актів, які би потім визначали статус цього житла, як далше воно буде не здаватися іншим особам».

Представни_ця місцевих органів влади

«В тому проблема нашого законодавства. У нас таке, якщо там соціальне житло, це має бути черга, ставити на ту чергу. А тут знову хто: це для ВПО, чи це для учасників бойових дій, чи для осіб з інвалідністю? І тут знову, а хто з них, які критерії, кого першого, кого другого? Це реально проблема».

Представни_ця місцевих органів влади

● Наявність спроможних комунальних підприємств, готових управляти соціальним житлом

Як ми згадували раніше, одним зі способів організувати управління соціальним житлом є створення надавачів соціального житла у власності громад у формі комунальних підприємств. Саме тому ми запитували в інформант_ок про можливість створення таких підприємств і потенційні перешкоди на цьому шляху. Представни_ці громади звертали увагу **на низку ризиків, пов'язаних з роботою такого комунального підприємства, зокрема з браком фінансування або додатковими витратами, які ляжуть на місцевий бюджет**. Інформант_ки розповіли, що у громаді є одне комунальне підприємство, що взаємодіє з житлом, зокрема займається обслуговуванням гуртожитків. Однак це комунальне підприємство є збитковим.

Наразі громада не розглядає питання створення комунального підприємства, яке би займалося питаннями соціального житла, через фактичний брак таких проєктів. Оцінку доцільності такого підприємства у місцевих органах влади ще не проводили.

«Я думаю, що на той момент, якщо воно буде у нас, таке соціальне житло, то на той момент і будуть вивчатися питання, кому доцільно передати в управління, чи комунальні підприємства створювати, чи управляюча компанія приватна».

Представни_ця місцевих органів влади

● Досвід співпраці з неурядовими, благодійними, донорськими організаціями

Громада активно співпрацює з неурядовими, благодійними, донорськими організаціями, зокрема з Міжнародною організацією з міграції (МОМ), благодійним фондом «Рокада», MoveUkraine, чеською гуманітарною організацією «Людина в біді». Крім цього, у рамках проєкту «Ко-Хати» організація MetaLab за підтримки міжнародної організації Habitat for

Humanity почали розробку пілотного проекту соціального житла в Калусі.

Однак брак визначення та правил роботи соціального житла на національному рівні впливає й на роботу неурядових організацій, які реалізують проекти соціального житла. Їм доводиться самостійно розробляти підходи та правила функціонування такого житла, зокрема в тому, що стосується розрахунку вартості оренди та критеріїв для поселення в соціальне житло. Описуючи процес розробки моделі соціального житла та планування його втілення у Калусі, представни_ця неурядової організації звертала увагу на недовіру, яку могла породжувати така невизначеність.

«Можливо, вони [місцеві органи влади] не довіряють нам... Можливо, вони бачать теж в тому, що ми самі до кінця не знаємо, яка має бути схема. Бачать не нашу відкритість і пошук, а вони бачать невпевненість... В той час ми самі знаємо про цінності, які ми хочемо [втілити], ми просто не знаємо шляху. І ми, там, кажемо, ой, то нам реконструкція, то нам ремонт. Ми теж шукаємо. Але для нас пошук — це частина дослідження і побудова стосунків. А з їхнього боку [з боку органів влади] це може бути як наша невпевненість, як наша якась там непрофесійність».

Представни_ця неурядової організації

Реалізація пілотних проектів потребує гнучкості та відкритості як з боку органів влади, так і з боку неурядових організацій. В умовах нестачі успішних прикладів реалізації проектів соціального житла в Україні загалом організаціям доводиться покладатися на власний досвід і експертизу, а також вибудовувати довіру з органами влади та іншими партнерами. Неурядові організації звертали увагу на відкритість і готовність до співпраці, яку проявляли представни_ці органів влади у Калуській громаді. Загалом представни_ці неурядових організацій позитивно оцінювали співпрацю з органами влади громади.

«Вони на це [розробку пілоту соціального житла] погодилися, і, в принципі, поки по цих домовленостях йдуть і тримаються ... Тому мені здається, що їхня сильна сторона в тому, що вони відкриті, вони йдуть на комунікацію, приходять на зустріч, немає свого саботажу, немає нічого».

Представни_ця неурядової організації

● Досвід роботи зі стратегічними документами та досвід розробки бізнес-планів

Громада має певний досвід підготовки грантових заявок. Так, інформант_ки розповіли, що у міськраді наявний окремий відділ підприємництва та грантів при управлінні економічного розвитку, який займається моніторингом конкурсів і написанням грантових заявок. Цей відділ залучає до співпраці громадські організації або комунальні підприємства. Крім цього, в громаді діє Молодіжна рада, що має досвід пошуку й підготовки грантових заявок.

Стратегія громади була розроблена ще до повномасштабної війни і не враховує поточні виклики. Відтак, за словами представни_ць органів влади, вони працюють над тим, аби актуалізувати документ, зокрема в тому, що стосується житлових потреб і проблем.

За словами інформант_ок, громада не бачить значних перепон для розробки бізнес-плану для потенційних інвесторів соціального житла. Наприклад, громада має фахів_чинь, які зможуть розраховувати вартість будівництва. Попри це, обширного досвіду розробки таких бізнес-планів та активної роботи з інвесторами у житловій сфері громада не має. Робота над бізнес-планом сприймається інформант_ками як орієнтовний підрахунок вартості будівництва житлових будівель і виокремлення вигідної частки.

«Я думаю, що могла би [розробити бізнес-план]. Думаю, що могла би. Ну, яке питання? Що від громади тут розробка бізнес-плану? Виділення земельної ділянки? І приблизний розрахунок вартості, в нас є управління “Обрій”, будівництва і інфраструктури. У нас є архітектура, я думаю, що вони можуть орієнтовно розрахувати вартість будинку на сьогодні, скільки би це коштувало, яка би частка була би вигідна. Наприклад, вартість землі, орієнтовно, де створити собі розуміння, який багатоквартирний будинок там будується, яка частка соціального житла мала би відійти за це громаді».

Представни_ця місцевих органів влади

● Налагодженість процесів громадянської участі у сфері житла

Однією з важливих складових соціального житла в інших країнах є залучення його мешкан_ок до процесів прийняття рішень, пов'язаних з управлінням цим житлом. Наприклад, [статут](#) Міжнародної спілки орендарів зазначає, що орендарі повинні бути залучені до прийняття рішень, пов'язаних з їхнім житлом. У звіті «#Житло2030» ([#Housing2030](#)) окреслено різні способи залучення — від інформування до повного менеджменту житла мешкан_ками. Одним із прикладів є данська система управління соціальним житлом, яка передбачає широке представництво мешкан_ок на всіх рівнях прийняття рішень. Рада мешкан_ок обирається на щорічних зборах, під час яких мешкан_ки затверджують і такі питання, як розмір орендної плати, бюджет конкретної будівлі соціального житла, правила управління, а також узгоджують проекти щодо дрібного та капітального ремонту житла⁹.

Більшість надавачів соціального житла в країнах Європейського Союзу практикують залучення мешкан_ок до процесів прийняття рішень. Партисипативність є однією з важливих умов, яку варто враховувати в майбутніх програмах соціального житла в Україні. Саме тому ми поцікавилися у представни_ць місцевих органів влади Калуської громади щодо того, як організовані процеси залучення мешкан_ок до прийняття рішень у прихистках. Оскільки, як ми згадували вище, громада має обмежений досвід управління житлом, бракує і налагоджених механізмів участі мешкан_ок. Інформант_ки згадували про залучення внутрішньо переміщених людей до точкового управління у прихистках. Наприклад, щоденним управлінням у прихистках займаються комендант_ки. Комендант_ками можуть бути як люди, які мешкають у прихистку, так і містян_ки, які не живуть у прихистках. Крім цього, при міській раді діє Рада ВПО, яка комунікує з місцевими органами влади щодо питань, пов'язаних із потребами внутрішньо переміщених людей, зокрема з питань житла. Брак усталених механізмів

⁹ Більше про приклади та підходи залучення мешкан_ок у процеси прийняття рішень див.: [#Housing2030. Effective policies for affordable housing in the UNECE region](#).

партисипації породжує застереження щодо потенційної залученості мешкан_ок, які озвучували представни_ці місцевих органів влади.

«Наприклад, комендант в Боднареві із числа тих, що там живуть, із числа ВПО. Комендант у Мостищеві із числа жителів Мостища. Тобто вона завжди під руками, завжди може виділити час».

Представни_ця місцевих органів влади

«Може бути оргкомітет чи ініціативна група, щоб могла долучатися, допомагати, але щоб не було бардаку».

Представни_ця місцевих органів влади

Висновки

Загострена війною житлова криза та її наслідки, зокрема зростання потреби в житлі, а також зростання недоступності житла, є актуальними проблемами для житлового сектору Калуської громади. З початком повномасштабного вторгнення у громаді зросла кількість внутрішньо переміщених людей. Крім цього, Калуська громада стала місцем релокації значної кількості підприємств, що також підвищило потребу в житлі.

У секторі приватної оренди в Калуській громаді можна виокремити декілька ключових проблем, які також є притаманними сектору приватної оренди в Україні загалом. Перш за все — **незахищеність оренди**. Більшість учасни_ць дослідження, які орендують або коли-небудь орендували житло, згадували, що не мали договорів оренди. Разом з тим, навіть наявність договору оренди не завжди могла вберегти орендар_ок від зловживань з боку орендодав_иць. Крім цього, наявний **дисбаланс між вартістю оренди та якістю житла**. Інформант_ки згадували про сирість, плісняву, брак централізованого теплопостачання, загальний незадовільний стан будинків і квартир, брак якісного ремонту в житлі, яке пропонується в оренду. Це підтверджується також і даними зі Стратегії розвитку Калуської громади, яка зазначає, що станом на 2021 рік більшість будинків у громаді зношені на 45–50%.

Наостанок, учасни_ці дослідження виокремлювали **дисбаланс між оплатою праці та вартістю оренди** як одну з критичних житлових проблем. На це звертали увагу як внутрішньо переміщені люди, так і молодь. Інформація відповідає загальній тенденції до зростання недоступності житла в Україні, яка спостерігається з початку повномасштабної війни. Як ми вже згадували раніше, за даними опитування Cedos, близько 42% людей витрачають на оплату житла (оренду та комунальні послуги) більше третини місячного доходу. Показовим є те, що частка витрат на житло є вищою серед домогосподарств з низьким рівнем доходу.

Фінансова недоступність орендованого житла — проблема, на яку звертали увагу представни_ці всіх груп, які взяли участь у дослідженні. Для внутрішньо переміщених людей питання житла також тісно пов'язане з питанням зайнятості. Ситуація ускладнюється й тим, що, з одного

боку, оплати праці може не вистачати для оренди житла та покриття інших витрат, а з іншого боку, працевлаштування може означати втрату допомоги на проживання для ВПО від держави. Молоді люди інколи вдавалися до негативних стратегій подолання проблеми фінансової недоступності житла — наприклад, обирали житло гіршої якості або погоджувалися на гірші умови оренди для того, аби зекономити.

В умовах незахищеності та недоступності приватної оренди учасни_ці дослідження **загалом прихильно, хоч і дещо насторожено ставилися до ідеї соціального житла в пільгову довгострокову оренду**. Однією з причин недовіри до ідеї соціального житла є брак інформації щодо концепції соціального житла, а також нестача успішних прикладів реалізації соціального житла в Україні. Основними питаннями щодо соціального житла, які турбували інформант_ок, стали його потенційна **вартість і доступність, якість такого житла та довгострокові гарантії проживання**.

Як серед внутрішньо переміщених людей, так і серед молоді, які були учасни_цями дослідження, можна було спостерігати загальну недовіру до державних житлових програм. Особливо яскраво це проявлялося серед молодих людей, які озвучували наратив про те, що у питаннях житла, а саме купівлі житла варто покладатися лише на себе. За словами інформант_ок молодого віку, купівля житла є для них найбільш бажаним і прийнятним варіантом. Водночас вони визнають, що такий сценарій потребує неабияких зусиль, часу й допомоги з боку близьких. Разом з тим значна частка учасни_ць фокус-групових дискусій визнавали, що **соціальне житло може стати альтернативою дорогій і неврегульованій приватній оренді**.

Серед специфічних проблем, з якими стикалися внутрішньо переміщені люди в Калуській громаді, варто виокремити **дискримінацію під час оренди житла**.

Крім цього, внутрішньо переміщені люди, які проживають у прихистках, опиняються в особливо вразливому становищі. Одним із житлових шляхів, про який згадували учасни_ці дослідження, був переїзд із садочка, де спершу проживали деякі евакуйовані внутрішньо переміщені люди, у прихисток, де вони проживають і сьогодні. Отже, прихистки перетворюються на простори «постійної тимчасовості» та невизначеності, а також на місця, де різні типи вразливостей

перетинаються і поглиблюються. За словами учасни_ць дослідження, які проживають у прихистку, лише незначна кількість їхніх сусід_ок змогли переїхати з прихистка в інше житло. **Це свідчить про складність транзиту з тимчасового у постійне житло та брак варіантів доступного житла, особливо для вразливих груп населення.**

Особливо гострими в Калуській громаді є житлові потреби військових, ветеран_ок та їхніх родин. Передовсім існує потреба в доступному й адекватному житлі, а також у житлі, яке було би пристосоване для потреб ветеран_ок з інвалідністю. До того ж **існує потреба у житлі для родин тих військових, які проходять тривале лікування або реабілітацію у Калуші.**

На сьогодні Калуська громада не має житла, яке могло би стати адекватною альтернативою комерційному сектору купівлі чи оренди житла. Станом на 2024 рік громада мала 3 квартири у фонді житла соціального призначення, а також 3 прихистки для внутрішньо переміщених людей. Попри зростання потреби в житлі з 2022 року, за оцінками представни_ць місцевих органів влади, у громаді налічується близько **2000 квартир, які пустують**. Їхні власни_ці поїхали з міста або проживають в іншому житлі, але не пропонують пустуючі квартири в оренду або на продаж.

Громада не має обширного досвіду управління житлом. Наявний досвід можна охарактеризувати як точковий або реактивний. Попри це, громада має у комунальній власності будівлі, які можна перетворити на соціальне житло. Ключовою перепорою на шляху до створення соціального житла є відсутність законодавчої рамки, яка би давала визначення соціального житла, а також окреслювала правила управління таким житлом. Попри це, неурядові організації відзначали **відкритість і гнучкість громади у питаннях співпраці в рамках житлових проєктів.**

Існують потреби в посиленні спроможності Калуської громади розвивати, володіти та управляти соціальним житлом. Зокрема, існує потреба в підвищенні обізнаності щодо соціального житла — наприклад, щодо різних підходів до управління таким житлом, щодо діяльності надавачів такого житла, механізмів розрахунку орендної плати та залучення мешкан_ок до управління таким житлом. Одним зі способів задоволення цієї потреби може стати обмін до-

свідом, налагодження контактів і партнерств із представни_цями житлових компаній — надавачів соціального та доступного житла в інших країнах.

Додатки

Таблиця 1. Категорії внутрішньо переміщених осіб у Калуській громаді (станом на 9.10.2024). Джерело: Управління соціального захисту населення Калуської міської ради

	Місто Калуш	Інші населені пункти Калуської громади	Всього в Калуській громаді
Осіб	4221	672	4893
Сімей	3114	494	3608
Чоловіків	1575	254	1829
Жінок	2646	418	3064
Дітей до 18 років	1178	176	1354
Осіб працездатного віку	2034	293	2327
Осіб, що потребують працевлаштування	45	19	64
Людей з інвалідністю	143	31	174
Пенсіонерів	713	120	833
Осіб, що отримують соціальну допомогу	37	9	46
Сімей, що отримують соціальну допомогу	36	9	45
Багатодітних сімей	4	4	8
Сімей батьків-одинаків	0	1	1