

ЖИТЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ УКРАЇНИ: ВКЛАДАЮЧИ В МАЙБУТНЄ



**Огляд трьох добродійних заходів
щодо викликів і можливостей
забезпечення житлом громадян України**

**Організованих
Інститутом доступного житла та INTEGRITES**

*Під спільною редакцією **Дерека Лонга** та **Девіда Сміта**,
співдиректорів Ініціативи житлозабезпечення України*

*Переклад українською під редакцією **Олега Загнітка**,
співдиректора Ініціативи житлозабезпечення України*

Зміст

Анотація i

1. Вступ 1

Три заходи про житлозабезпечення України	1
Доповідачі	1
2. Десять керівних принципів відновлення	2
3. Захід 1: Перший день відбудови	3
Роль доступного житла у відбудові України	3
Перспектива Мінрегіону	3
Досвід Маріуполя	4
Вартість житлозабезпечення України	5
Житлозабезпечення українських ВПО, 2014 -2021	7
На шляху до нової житлової політики	9
4. Захід 2: Житлозабезпечення тих, хто повернувся: будувати краще, розумніше, швидше, справедливніше	11
Підхід Уряду	11
Центральна роль житла у відбудові мереж	12
Відбудова Ірпеня	12
Проблеми створення неринкового житла	14
Відбудова з соціальною складовою власності	14
5. Панель 3: Житло для тих, хто втратив домівки: біженців, ВПО та розділених сімей 16	
Переміщені особи та виклики, з якими їм доводиться стикатись	16
До чого хочуть повернутися біженці	18
Уроки історії про реконструкцію	19
Уроки відбудови Косова	21
6. Наступні кроки	23

Інститут доступного житла – це неприбутковий консультант з питань змін, відданий
поліпшенню екосистем доступного житла по всьому світові.

Аби дізнатися більше про нашу роботу з розширення доступу до безпечного, захищеного
і здорового житла в усьому світі, відвідайте
<https://www.affordablehousinginstitute.org/>

Із вдячністю Сарі Веронезі за її обробку стенограми заходів та Андрію Товстопльоту за
роботу над українським перекладом

Висловлені думки належать доповідачам.

За будь-які неправильні тлумачення, помилки чи упущення відповідають виключно
автори

1. АНОТАЦІЯ

У червні 2022 року Інститут доступного житла¹ та INTEGRITES² спів організували три відкриті доброчинні заходи онлайн, які зосередилися на ролі житла у відбудові України. Сторінка з посиланнями на заходи [доступна тут](#) з відеозаписами [англійською тут](#) та [українською тут](#).

Доповідачі були здебільшого українцями, працювали в Україні або мали досвід у житлозабезпеченні після конфліктів. Серед організацій, що брали участь: Міністерство розвитку громад та територій України, Київська школа Економіки, Організація Об'єднаних Націй: Інститут міграції, Міжнародна фінансова корпорація, Європейський Інвестиційний Банк, Український науковий інститут Гарвардського університету, ОТГ м. Ірпінь та Ініціатива Житло для вчителів маріупольського ліцею.

Обрис виклику у житлозабезпеченні України

- Коли чверть населення переміщено, це величезний виклик, ймовірно, безпрецедентний для Європи з 1945 року
- Кошти на житлозабезпечення є необхідною умовою для швидкого, потужного, сучасного та демократичного відновлення
- Близько 1 000 000 домівок пошкоджено чи зруйновано, тож загальна вартість відбудови житла становила 48 млрд. доларів США
- Пристойні домівки потрібні як база для працівників, які перезапускають економіку України та для героїв і громадян, щоб відбудувати життя своїх громад
- Вікно можливостей є маленьким і воно зменшується. Хоч перебудова триватиме багато років, громадяни вже власноруч усувають пошкодження
- Законодавчі й регуляторні органи повинні створити довгострокову спроможну пропозицію житла, яка збалансує фінансову ефективність із соціальними факторами, такими як доступність, справедливий розподіл вартості та декарбонізація
- Створення успішної ніши з найму житла є неминучим. Значну частину його, ймовірно, фінансуватиме держава. Це створить напругу – громадяни, зрозуміло, прагнуть власності на житло

«Перший день відбудови вже тут ... Люди діятимуть. Вони повернуться додому, вони заселяться в пошкоджені будівлі і вони їх ремонтуватимуть. Їм потрібна позитивна поміч, оскільки цю силу неможливо зупинити».

Девід Сміт,
Інститут доступного житла

¹ Інститут доступного житла (неприбутковий консультант, відданий покращенню екосистем доступного житла) <https://www.affordablehousinginstitute.org/>

² INTEGRITES (юридична фірма з головним офісом в Україні) <https://www.integrities.com/>

- Нові будівельні норми та законодавство ‘про надзвичайні ситуації’, яке заохочує інновації, потребують схвалення за скороченими процедурами
- Житлозабезпечення має пов’язуватися з економічним розвитком, особливо для переміщених жінок

Фінансування відбудови

- Держава не може одноосібно відновлювати в країні будівлі й послуги. Ремонт та реконструкція потребуватимуть балансу між державним, приватним та неприбутковим секторами
- Фінансові установи розвитку можуть відіграти ширші ролі із залучення консультацій, допомоги в розподілі ризиків та укладання ефективних угод в іноземній валюті
- Будуть потрібні нові підходи, такі як комунальні фонди, забезпечені облігації та спільнокошт

Назустріч потребам громадян

- Розуміння коли, де та скільки переміщених громадян повернуться, є ключовою складовою у рівнянні житлозабезпечення. Трохи відсоткових змін у намірах ВПО може дорівнювати обсягу житла цілого міста.
- Громадяни є надзвичайно мобільними, взаємопов’язаними та поінформованими. Їхні потреби в житлі (та їхні голоси) відображатимуть це. Взаємодія з ВПО та приймаючими громадами є істотною.
- Українське суспільство стрімко розвивається. Житлові рішення повинні відповідати викликам майбутнього

Уряд на кожному рівні зустрічає величезні та багатогранні виклики

- Уряд має бути добре організованим, розробляти чіткі плани, ефективно спілкуватися з громадянами та забезпечувати субсидіарність (свою допоміжну роль) в ухваленні рішень, особливо щодо місцевих, немасштабних ремонтів.
- Розчищення завалів може зайняти роки та потребувати значної кількості спеціалізованого обладнання та кваліфікації операторів. Це потрібно спланувати з девелоперами вищого рівня.
- Створення спроможності, особливо обмін досвідом районів та ОТГ один з одним є вирішальним для допомоги Україні у спрямуванні свого майбутнього
- **Відбудова** не повинна рабськи копіювати минуле. Перегляд нових підходів має вирішальне значення

Десять провідних принципів успішного відновлення

- **Забезпечення житлом є передумовою** швидкого та сучасного економічного та соціального відскоку
- **Україна повинна самостійно ухвалити рішення та обрати найкращі розв'язки для власних потреб**
- **Доступність для всіх:** гідне житло повинно бути доступним для всіх громадян
- **Згода громадян є ключем:** пам'ятайте три "В" (моя Виразність, мій Вибір та моє Вето)
- **Очікуйте, що тимчасові рішення щодо житла швидко стають постійними** – тож плануйте відповідно
- **Плануйте поступ:** типи домівок та прав на проживання повинні бути здатними до змін відповідно до зміни обставин
- **Вмонтуйте субсидіарність:** передача прав ухвалювати рішень на відповідний рівень є істотною
- **Визнайте, що централізація керування/координації та призупинення дії деякого законодавства може бути необхідною для перехідного періоду**
- **Узгодьте пріоритети завчасно** - куди і хто має першість - це нагальні питання
- **Сприяйте залученню зовнішніх інвестицій** від іноземних інвесторів та заробітчан, оскільки це буде істотним для посилення припливу коштів від урядів та інституцій з міжнародного розвитку

Наступні кроки

Колеги, які взяли участь у заходах, співпрацюють над низкою проєктів, визначених українськими урядовими організаціями. Для отримання додаткової інформації про Ініціативу житлозабезпечення України, будь ласка, відвідайте [Ресурсний хаб AHI Ukraine](#) або зв'яжіться Dsmith@affordablehousinginstitute.org.

Доповідачі

Біографії доповідачів можна переглянути на відповідній сторінці заходу [ТУТ](#).

Захід 1

Девід Сміт: (ведучий) засновник і генеральний директор Інституту доступного житла

Олексій Фелів: (модератор) керуючий партнер INTEGRITES

Наталія Хоцянівська: заступниця Міністра з розвитку громад і територій України

Дмитро Часовников: голова ініціативної групи “Житло для вчителів з Маріуполя”

Дарина Марчак: керівниця Центру аналізу публічних фінансів та публічного управління Київської школи економіки

Олександр Анісімов: координатор проєкту "Нова житлова політика"

Емілі Ченелл-Джастіс: директорка Програми дослідження сучасної України імені Джеймса (Костянтина) Темертея Українського наукового інституту Гарвардського університету

Захід 2

Олег Загнітко:(модератор) Партнер INTEGRITES

Юрій Джигир: консультант Світового банку в Києві, Україна.

Світлана Старцева: заступниця директора департаменту житлової політики та благоустрою Мінрегіону

Михайло Сапон: начальник відділу містобудування та архітектури м. Ірпінь

Гржегож Гайда: старший спеціаліст з міського сектору Європейського інвестиційного банку

Вольфганг Аманн: керуючий директор Інституту нерухомості, будівництва та житла (ІНБЖ), Відень

Захід 3

Емілі Ченелл-Джастіс: (модератор) Директорка Програми дослідження сучасної України імені Джеймса (Костянтина) Темертея Українського наукового інституту Гарвардського університету

Лідія Куземська: дослідниця, Правова ініціатива щодо біженців ШОА Лондонського університету

Тамас Воньо: доцент кафедри економічної історії університету Бокконі

Фрідеманн Рой: радник Віце-президента з економіки та розвитку приватного сектора, Міжнародна фінансова корпорація (IFC)

Олена Луканюк: юридичний радник, Міжнародна організація ООН з міграції

Дріта Шабані: архітектор, консультант з питань житла, Косово

ВСТУП

Три заходи про житлозабезпечення України

Це матеріали трьох добродійних заходів, організованих Інститутом доступного житла (ІДЖ) та INTEGRITES у червні 2022 року щодо житлозабезпечення в Україні. Заходи було організовано навколо трьох широких тем, які утворюють основні розділи цього звіту:

- *перший день відбудови: обставини, виклики, першочерговість*
- *житло тим, хто повернувся: будуємо краще, розумніше, швидше, справедливіше*
- *житло для тих, хто втратив домівки: біженців, ВПО та розділених сімей*

Заходи так сплановано аби:

- *розголосити* автентичний український досвід та думки
- *переказати* досвід країн із релевантним минулим
- *скликати* міжнародні агенції, які, ймовірно, буде залучено до підтримки рішень
- *забезпечити* матеріалами для лідерства думок серед світової спільноти

Основні припущення полягали у тому, що:

- в Україні незабаром запанує мир або, принаймні, буде можлива змістовна відбудова
- *після* початкового етапу полегшення долі безхатків Україна зосередиться на відбудові постійного житла та реконструкції житлової пропозиції країни
- фінансування надходитиме з мішанки українських джерел та міжнародних установ

Інститут доступного житла та INTEGRITES самостійно фінансували заходи та не мають жодного комерційного чи іншого інтересу в будь-яких рішеннях. Проте, як добропорядні громадяни світу ми маємо величезний інтерес, щоб допомогти народу України жити в гідному та доступному житлі.

Доповідачі

У заходах взяли участь понад 400 людей, які були представлені 20 різними організаціями, включаючи Міністерство розвитку громад та територій України, Київську школу економіки, ООН: Інститут міграції, Міжнародна фінансова корпорація, Європейський інвестиційний банк та Український науковий інститут Гарвардського університету.

Ми хочемо офіційно записати нашу подяку всім, хто долучився до заходів. Ваше мислення – це фантастична інвестиція в майбутнє України. Біографії доповідачів є [тут](#).

Особливо хочемо подякувати Заступниці Міністра Наталії Хоцянівській та заступниці начальника Департаменту житлової політики та землеустрою Світлані Старцевій за участь у надзвичайно складний для країни час.

2. ДЕСЯТЬ КЕРІВНИХ ПРИНЦИПІВ ВІДНОВЛЕННЯ

На заходах спливли керівні принципи. Убезпечення, щоб вони впливали на прийняття рішень і розробку програм буде важливим для ефективної реконструкції та відновлення.

Там, де вони не узгоджуються, їхні конкуруючі цілі необхідно буде збалансувати. Короткострокові політичні результати повинні стикуватися із стратегічними реформами.

Десять керівних принципів:

- **Забезпечення житлом є передумовою** швидкого та сучасного економічного та соціального відскоку
- **Україна повинна самостійно ухвалити рішення та обрати найкращі розв'язки для власних потреб**
- **Доступність для всіх:** гідне житло повинно бути доступним для всіх громадян
- **Згода громадян є ключем:** пам'ятайте три "В" (моя Виразність, мій Вибір та моє Вето)
- **Очікуйте, що тимчасові рішення щодо житла швидко стають постійними** – тож плануйте відповідно
- **Плануйте поступ:** типи домівок та прав на проживання повинні бути здатними до змін відповідно до зміни обставин
- **Вбудуйте субсидіарність:** передача прав ухвалювати рішення на відповідний рівень є істотною
- **Визнайте, що централізація керування/координації та призупинення дії деякого законодавства може бути необхідною для перехідного періоду**
- **Узгодьте пріоритети завчасно** - куди і хто має першість - це нагальні питання
- **Сприяйте залученню зовнішніх інвестицій** від іноземних інвесторів та заробітчан, оскільки це буде істотним для посилення припливу коштів від урядів та інституцій з міжнародного розвитку

3. ЗАХІД 1: ПЕРШИЙ ДЕНЬ ВІДБУДОВИ

Перший захід формував контекст житлозабезпечення України.

Роль доступного житла у відбудові України

Ведучий Девід Сміт, головний виконавчий директор Інституту доступного житла, відкрив захід наголошуючи на центральній ролі житла для відновлення України.

Убезпечити, щоб доступне житло сприяло відновленню України, є значним викликом. Швидке відновлення економіки зробить житло менш доступним.

До забезпечення житлом України входить рівне плавання у просторі, який має виміри полегшення (невідкладної допомоги), відновлення та перебудови. Це потребуватиме широкої міжнародної підтримки. Відбудова є найбільш ефективною, коли місцеві знання, місцеві пріоритети, місцевий досвід злютовано та приєднано до досвіду інших країн по всьому світу.

«Доступне житло не з'являється само собою ... Це дуже важко здійснити, вірно. І це дуже важко здійснити вірно та швидко.

За моїм досвідом, найкращий спосіб передбачити майбутнє — це винайти його. І спрямувати те, що ви знаєте так, щоб це пішло на користь Україні».

Девід Сміт

Погляд Мінрегіону

Наталія Хоцянівська, Заступниця Міністра розвитку громад та територій України, відкрила серію заходів, вітаючи Ініціативу житлозабезпечення України та дякуючи учасникам, організаторам та міжнародним організаціям за підтримку в цей важкий для України час.

До червня майже 3 мільйони українців стали внутрішньо переміщеними особами (ВПО). Заступниця Міністра наголосила на прагненні Уряду відбудувати житло за сучасними стандартами.

Закладають законодавчі засади. Мінрегіон запропонував [Законопроект 7282](#) для багатогранної відбудови в регіонах та [Законопроект 7198](#) щодо відновлення домівок. Проекти законів передбачають реформи, які гарантують, що якість і безпека є ключовими елементами міського планування та житлового будівництва. Ці зміни дозволять наблизити українські стандарти до європейських.

«Величезна кількість частково пошкодженого чи непридатного житла залишила багато тисяч українських сімей без домівок. Тому для нас вкрай важливо ремонтувати чи реконструювати будинки за сучасними та ефективними технологіями, які забезпечать безпечніше житло для людей».

Заступниця Міністра
Наталія Хоцянівська

Участь заступниці Міністра було перервано попередженням про повітряну тривогу. Проте заступниця начальника Департаменту житлової політики та благоустрою Міністерства Світлана Старцева підкреслила важливість розвитку державного житла для асиміляції ВПО у приймаючих громадах.

«Наразі найважливішим заходом, який ми маємо зробити для підтримки переселенців, є створення комунального житлового фонду та відновлення комунального житла».

Світлана Старцева

Досвід Маріуполя

Дмитро Часовніков є засновником громадської групи «Житло для вчителів з Маріуполя». Сам двічі переселенець, Дмитро розповів про досвід переселенців у Маріуполі, де він заново побудував своє життя.

40% населення Маріуполя (174 тис. осіб) переселено. Більшість з них переїхала в центр України, частина на захід, третина переїхала в сусідній регіон.

Освіта закладає підвалини країни. У Маріупольському міському ліцеї 25 з 44 викладачів і майже три чверті з 435 учнів зараз або за кордоном, або на підконтрольній території.

Судячи із зображень в його презентації [тут](#), особисті втрати були величезними. Деякі жителі повідомляють, що їм не лише довелося покинути власні домівки, але й вони більше не можуть утримувати своїх німічних батьків. З відключеним мобільним зв'язком неможливо було навіть зв'язатися із тими, хто залишився.

Довгостроковий позитивний сигнал полягає в тому, що ВПО 2014 року, в основному завдяки власним зусиллям і за підтримки місцевої громади, змогли перегрупуватися та асимілюватися в Маріуполі. Проте для багатьох ВПО з 2014 року житло все ще залишається ключовим питанням.



«Переміщення ... розриває спільноту, руйнує зв'язки ... забирає джерело доходу та заощадження. Але найбільш гострим і актуальним питанням для ВПО, як у 2014 році, так і зараз, лишається житло».

Дмитро Часовніков

Вартість житлозабезпечення України

Дарина Марчак, Керівниця Центру публічних фінансів та урядування Київської школи економіки розповіла, як сучасні технології, геоінформаційні системи (ГІС), безпілотники та супутники зробили революцію в оцінці шкоди інфраструктурі.

У червні приблизна оцінка ініціативою «[Росія заплатить](#)»³ вартості відновлення втрачених, пошкоджених або знищених активів показала суму

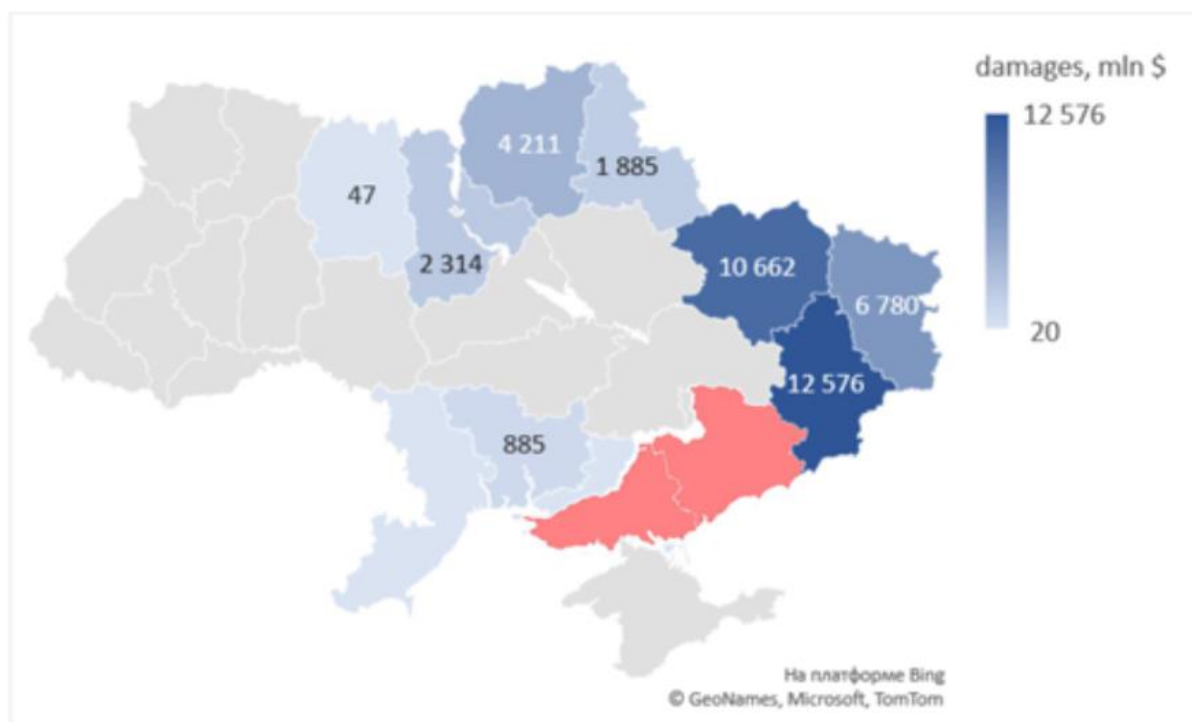
у 104 млрд. доларів США.⁴ З цієї суми 47,8 млрд доларів були вартістю житла. Із законопроекту про реконструкцію виключено ширші соціальні витрати, такі як додатковий фінансовий тиск на соціальну, медичну та освітню інфраструктуру приймаючих громад. Для порівняння, у 2021 році витрати на соціальне відновлення для жертв вторгнення 2014 року наближалися до 0,3 млрд доларів США.

Наслідуючи презентацію Дарини, де можливо, ми оновили її дані до останніх з опублікованих. Її [оригінальні слайди тут](#).

«Ми оцінюємо збиток у понад 110 млрд доларів США ... з яких прямі видатки на заміну житла досягли 47,8 млрд доларів США»

Цифри станом на 8 серпня 2022

Рисунок 3.1: Пошкодження житлового фонду за регіонами



Дарина Марчак: Слайд 6, червень 2022

³ «Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації» <http://www.atso.org.tr/yukleme/dosya/9741a4abbd44ce5624d3507b90b3f0b.pdf> Повну інформацію про методологію розрахунку витрат наведено на слайді 8

⁴ Прим. ред.: станом на серпень 2022 року це число зросло на 5% до понад 110 млрд доларів США.

Пошкодження або втрата житлової інфраструктури включає

- 115,9 тис. приватних будинків
- 15,3 тис. квартир
- 934 заклади охорони здоров'я
- 764 дитячі садки
- 119 закладів соціального обслуговування

8 серпня 2022 р

збитків у Донецькій та Харківській областях склали понад половину від загальнодержавного об'єму. Столиця - Київ зазнав збитків на 2,5 млн квадратних метрів. (5,6% загальнодержавного об'єму).

Найбільшу частку від загальної кількості житла пошкоджено в містах - Маріуполі, Харкові, Чернігові, Северодонецьку та Лисичанську: перші два міста втратили майже третину житла.

Станом на червень було пошкоджено або зруйновано 44,8 млн. квадратних метрів житлових будинків. 861 тис. сімей втратили домівки⁵. Згодом площа пошкоджених або зруйнованих площ зросла до понад 61 мільйона квадратних метрів, а Національна рада відновлення України збільшила свою оцінку до понад 1 мільйона домогосподарств, які втратили свої домівки⁶.

Розподіл пошкоджень зміщено у бік зон зіткнення. Майже 26 млн. квадратних метрів

⁵ Розрахунки на підставі даних Державної служби статистику України та оцінок ініціативи russia will Pay (росія заплатить).

⁶ https://kse.ua/wp-content/uploads/2022/07/Eng_NRC_Final_Losses-and-Needs-Report_July-1-2022.pdf

Забезпечення житлом для українських ВПО, 2014 -2021

Доктор Емілі Чанелл-Джастіс, Директорка Програми дослідження сучасної України імені Джеймса (Костянтина) Темертея Українського наукового інституту Гарвардського університету розповіла про досвід переселення українських ВПО (внутрішньо переміщених осіб) 2014-21 років. Її слайди є [тут](#).

Вторгнення 2014 року пошкодило 40 000 - 50 000 будинків, перемістило майже 1,5 мільйона людей. Станом на 2018 рік, 60% ВПО мають труднощі зі зростанням орендної плати та комунальних послуг.

Основні виклики включали:

- Відсутність точної інформації, оскільки багато ВПО були незареєстрованими або зареєстрованими з фактичним проживанням на окупованих територіях
- Відсутність ясності щодо можливостей ВПО отримати доступ до іншого житла на постійних засадах, наприклад, повернення додому чи переселення в приймаючі громади
- Відсутність економічної безпеки ускладнила це, сприяючи глибшій незахищеності житлових умов
- Ці виклики загострюють напругу між ВПО, які намагаються інтегруватися в приймаючі громади, зберігаючи при цьому свій статус ВПО, щоб зберегти права на свою власність на окупованих територіях
- Невизначеність прав на житло для громадян, які досі проживають на окупованих територіях
- Бракує єдиної бази даних пошкодженого/зруйнованого житла.
- Відсутній механізм компенсації за втрату чи пошкодження житла та неможливість здійснення операцій з продажу на окупованих територіях
- За сприйняттям, реакція у 2014 році була повільною із невдалим розподілом, на початках, повноважень щодо допомоги ВПО між міністерствами
- Гостра нестача ресурсів для житлозабезпечення ВПО – лише 625 домогосподарств отримали компенсацію станом на 2021 рік.

«майже 1,5 мільйона людей переміщено з Донецька, Луганська та АР Крим між 2014 та 2021 роками. Однак ... кількість зареєстрованих ВПО не обов'язково ... відображає фактичну кількість людей, яких переміщено та які потребують житла»

Знайти роботи було головним питанням. У 2014 році в Маріуполі вже були безробітні. Отже, додавання ВПО до цих продуктивних сил створило соціальні виклики як у сім'ях ВПО, так і в приймаючих громадах.

Зважаючи на важку промисловість як економічну базу Донбасу, ВПО-жінкам було важче знайти роботу. Ірина Павлюк, експерт ООН-Жінки, прокоментувала, що гендерно упереджені ринки праці можуть призвести до більшої залежності та мати наслідком домашнє та гендерного насильства.

Таким чином, для житлової політики важливо врахувати взаємозв'язок між економічною безпекою та житлом, а також те, яку роль відіграє гендерний вимір. ВПО-жінки, а особливо матері-одиначки та жертви гендерно зумовленого насильства, є надто вразливою та знедоленою групою.

«ВПО-жінкам реально важко влаштуватися на гарну роботу, і це часто тягне їхню залежність від свого партнера, іншого з подружжя чи інших членів родини, що часто призводить до певних проявів домашнього та гендерного насильства. Отже ця економічна складова пов'язана з усім»

Ірина Павлик, ООН Жінки

Шляхом до нової житлової політики

Олександр Анісімов є координатором проекту «Нова житлова політика», мережі науковців та активістів з новими пропозиціями щодо відновлення України. Його презентацію [ТУТ](#) також було перервано повітряною тривоною.

Житлозабезпечення має ґрунтуватися на тезі, що житло задовольняє людські потреби, а не є фінансовим активом для отримання прибутку. Реконструкція має ґрунтуватися на нових принципах справедливої вартості та сталості – праві на гідне житло, яке не загрожуватиме майбутньому.

Селище Софіївська Борщагівка, яке забудовують під Києвом з 2005 року є прикладом недотримання цих принципів (див. фото). Ґанджі системи планування дозволили забудову на ринкових засадах виключно під власність мешканців, яка складає 80% від усього житла, але якій бракує громадського транспорту чи опцій м'якої мобільності; громадських просторів; зеленої зони; і, зрештою, ідентичності.

«Нам слід переосмислити житло не як економічний і фінансовий актив, з якого можна отримувати прибуток, а радше з точки зору людини. Це породжує дві основні проблеми: справедливість (або соціально-економічна справедливість), що означає право на гідне житло як право людини, і сталість, щоб гарантувати, що, реалізуючи наше право на житло, ми, у свою чергу, не ставимо під загрозу своє майбутнє».

Олександр Анісімов

Рисунок 3.2: Забудова Софіївської Борщагівки 2005-2020



Олександр запропонував чотири підходи для забезпечення **справедливої** вартості.

1. Ефективний адвалорний податок на землю, що передає прибуток від забудови до місцевих бюджетів
2. Правова та інституційна підтримка неприбуткового/кооперативного житла (з мінімальною поверховістю чи 25%+ від усіх новозбудованих будинків)
3. Створення пропозиції комунального житла під найм - через нове фінансування та агенції
4. Включення соціального змішування до зонування та планів розвитку територій

Його чотири шляхи до забезпечення **сталості**:

1. Заборона зводити міста на нових землях після 2030 року
2. Відмова в дозволі на забудову, якщо проєкт не має характеристик сталості у використанні води, мобільності, захисту ґрунтів та використанні енергії
3. Надання державних позик на проєкти сталої енергетики кооперативам і комунальним підприємствам, а не фізичним особам і приватним девелоперам
4. Переведення субсидій з вугілля та газу на відновлювані джерела енергії

Новий підхід вимагав би реформ внутрішнього законодавства, міжнародних фінансів та посилення спроможностей громад. Останнє вимагатиме більше вищої освіти для планувальників міст (територій) та навчання керівників комунального господарства разом із розбудовою спроможностей громад та територій через консалтинг та обмін знаннями.

4. ЗАХІД 2: ЖИТЛОЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТИХ, ХТО ПОВЕРНУВСЯ: БУДУВАТИ КРАЩЕ, РОЗУМНІШЕ, ШВИДШЕ, СПРАВЕДЛИВІШЕ

Широким тлом другого заходу був розвиток підходів до житлозабезпечення громадян України.

Підхід Уряду

Дворівневий урядовий підхід до житлозабезпечення розкрила Світлана Старцева, заступник начальника Департаменту житлової політики та землеустрою Міністерства регіонального розвитку. [її слайди тут.](#)

Два основних підходи уряду до задоволення зрослої потреби в житлі:

- негайне надання на національному рівні тимчасового житла для пільговиків;
- середньострокова розробка програм розвитку житла та інфраструктури.

Це тягне фундаментальну реформи та включає:

- вдосконалення механізмів реалізації права громадян на житло (наприклад, бюджетні кошти, державно-приватне партнерство, поліпшення міжнародної фінансової та технічної допомоги)
- покращення ефективності поточного фондування
- збалансування потреб у житлі та у зайнятості із місцевими та регіональними пріоритетами
- запровадження економічних стимулів для суб'єктів господарювання, залучених до процесу переселення та реконструкції України.

Ці підходи відображають три різних масштаби в часі, як зазначено у рамці нижче.

Терміни відповідей:

- **Короткостроковий:** до кінця 2022 року
 - компенсація приватним власникам та місцевим і державним установам, які надають тимчасове помешкання
- **Середньостроковий:** до кінця 2025 року
 - надання тимчасового помешкання
 - ремонту та реконструкція пошкоджених/зруйнованих будинків
 - компенсація за пошкоджене/зруйноване житло
- **Довгостроковий:** до 2032 року
 - повна компенсація за пошкоджене/зруйноване житло
 - будівництво нового житлового фонду за сучасними технічними стандартами для задоволення потреб соціально-економічного розвитку

Невідкладні національні заходи стосувались більшої частини (на той час) загальної кількості переміщених осіб: дві третини шляхом ремонту менш ушкодженого житла, нове будівництво в західних регіонах та компенсація ринкової вартості найму житла. Кошти є серйозною проблемою і потребуватимуть середньострокової підтримки з боку міжнародних організацій.

Центральна роль житла у відбудові мереж

Юрій Джигир, колишній заступник міністра фінансів і нині консультант Світового банку, наголосив на важливості житла для відновлення ширших мереж підтримки сучасних суспільств. Відповідно, житло є засадничим для мережі інституцій і служб у містах та селищах. Відновлення шкіл і лікарень спочатку потребує створення домівок, до яких можуть повернутись ВПО.

Стара інфраструктура відображає старі технології та уявлення про те, як має працювати суспільство.

Реконструкція має не копіювати рабськи минуле, але втілювати сучасні підходи. Оскільки держава не може одноосібно нести загальні витрати на відновлення будівель і послуг країни, реконструкція потребуватиме досягнення нового балансу між державним, приватним і неприбутковим секторами.

Наразі є альтернативи державному забезпеченню, тому реконструкція потребуватиме нових правил як для стимулювання ініціативи та приватної участі, так і нових інструментів для управління ними. Публічно-приватне партнерство пов'язують з певними ризиками та піддають критиці. Однак, досвід багатьох демократичних країн показав, що загалом публічно-приватне партнерство може бути дуже ефективним. Нездатність пристосуватися до нових обставин може означати, що сучасна Україна може втратити можливості, які надає реконструкція.

«Україна, яку ми хочемо відновити, не повинна бути оновленням довоєнної України ... Навіть якби це була красивіша, блискучіша версія попередньої інфраструктури та послуг, які ми мали, це стало б нашим найбільшим провалом».

Юрій Джигир

Відбудова Ірпеня

70% міста Ірпінь зруйновано. Понад половина його мешканців виїхала на ранніх стадіях вторгнення. У своїй презентації і [відео тут](#), Михайло Сапон, головний архітектор міста Ірпінь, детально розповів про руйнування та виклики міста, пов'язані з реконструкцією.

Як видно з рамки, житлові виклики величезні. Ведеться робота по розміщенню 10% безхатків у тимчасовому житлі. Попри місце в десятці найбагатших громад Київської області, брак коштів є однією з головних проблем, що сповільнюють відбудову.

- 8 000 безхатків зараз
- 40 000 з 70 000 мешканців покинули місто
- 8651 будівля має поверхневі пошкодження
- 2738 частково зруйновано
- 855 повністю зруйновано
- 22 навчальних заклади пошкоджено

Відео про пошкодження житлових будинків в Ірпіні



Другий виклик полягає в тому, що громадяни потребують й інших послуг, таких як робота дитячих садків та шкіл. Якщо допоміжні послуги недоступні, це відвертає декого від повернення. Громадам потрібні свободи та ресурси для задоволення місцевих потреб і сприяння швидкій реконструкції. Аспекти чинного законодавства про планування необхідно буде пом'якшити: наприклад, вимога щодо 30-денної консультації. Так само, швидкому здійсненню закупівель муніципалітетами заважає необхідність отримувати кошти з регіонів.

По логістичному забезпеченню, Ірпінь втратив 90% своєї техніки та транспорту. До цього дефіциту додався брак спеціалізованого будівельного підприємства. Немає заміни, наприклад, для кранів та іншої техніки, необхідної для ремонту верхніх поверхів багатоквартирних будинків.

«Окрім грошей, наша найбільша проблема на даний момент — брак обладнання. 90% нашої техніки знищено: ні машин, ні вантажівок, ні іншої будівельної техніки. У нас є професіонали, які знають, що робити і як розпочати реконструкцію, але у нас немає інструментів для цього».

Михайло Сапон

Проблеми створення неринкового житла

Гжегож Гайда, Старший спеціаліст сектору урбанізму Європейського інвестиційного банку (ЄІБ) описав напружене балансування фінансової ефективності із соціальними чинниками під час розробки ширшого спектру прав на помешкання для задоволення потреб України в житлі.

Враховуючи нееластичність житла, європейські регуляторні органи зосередилися на доповненні пропозиції, а не на субсидуванні попиту. Приватний сектор, як правило, ефективніший у пропозиції житла. Проте, коли ринок дає збій, регуляторна політика часто схвалює підходи публічного (місцеве врядування) і третього сектора (неприбуткові організації та кооперативи). Досвід ЄІБ щодо інвестування від 1 до 3 мільярдів євро щорічно в такі системи свідчить, що вони «по факту вельми ефективні» у наданні та обслуговуванні доступного житла доброї якості. Завдання полягає у створенні системи забезпечення доступним житлом, яке є фінансово стійким.

Одним з уроків українського досвіду заохочення будівництва житла без втручання громадськості стала поява огорожених поселень. Таке відокремлення може призвести до соціальної ізоляції, вирішення якої дорого коштуватиме. Отже, у майбутньому плануванні територій цього слід уникати за будь-яку ціну.

Українські регуляторні органи «неминуче зіткнуться з такими питаннями, як збалансування ефективності реконструкції з такими соціальними факторами, як доступність, загальна справедливість житлової політики та спроби розробити систему, яка забезпечить основу для майбутнього».

Відбудова з соціальною складовою власності

Вольфганг Аманн, директор Інституту нерухомості, будівництва та житла (ІНБЖ) підкреслив, що з понад 90% власності в Україні практично немає ніши найму житла. Для порівняння, Австрія має 25% соціального житла⁷. Його слайди [доступні тут](#).

Тоді як Україна втратила понад півмільйона будинків, її будівельна галузь завершила будівництво понад 150 000 будинків у 2021 році. Навіть у 2022 році на заході [країни] з'явилося багато новобудов⁸. Однак галузь має важливі слабкі боки. Її погано організовано, і будинки часто не є теплоефективними, в результаті чого витрати на енергію є набагато вищими, ніж у Європі. Декарбонізація – це про доступність і зміни клімату, але також і про енергетичну незалежність. Відновлювана енергетика та декарбонізація наявного фонду [житла] мали б стати ключовими рисами реконструкції.

Під час здійснення забезпечення житлом України істотною умовою буде мати консенсус уряду щодо балансу майбутньої пропозиції житла. Якою мірою буде наявний сектор доступного житла, фінансований державою, і чи слушно йому зосереджуватися на наймі чи продажі за низькими цінами?

⁷ Прим. ред.: по ЄС у 2018 році приблизно 70% будинків перебували у власності їх мешканців, 20% винаймалися за ринковими цінами й трохи менше за 10% мали ціну найму нижче ринкової.

⁸ Обговорення значного потенціалу для негайного будівництва в західних частинах України також підкреслило кількість незайнятого житла, яке необхідно було б використати.

Міжнародна практика пропонує п'ять підходів щодо в Україні можна використати для розвитку доступного житла⁹:

- Надання землі для будівництва доступного житла (Сполучені Штати, Канада та Франція)
- Використання приватного сектору для забезпечення доступним житлом шляхом надання податкового кредиту на збудоване житло для осіб з низькими доходами (Сполучені Штати та Малайзія)
- Використання муніципальних житлових компаній для будівництва та управління житлом (Австрія та Швеція)
- Використання прибутку для певної цілі або житлових організацій неприбуткового «третього сектору» для будівництва та управління (Франція, Нідерланди та Австрія)
- Використання забезпечених активами режимів, де регулювання, оподаткування, пенсійна система та системи соціального забезпечення сприяють приватній власності, наприклад, фінансування пенсійного забезпечення Центральним ощадним фондом Сінгапуру або житлові компанії у Фінляндії¹⁰

«Просто неможливо скопіювати в Україні модель, яку використовують в іншій країні. Єдиний шанс створити сталі рішення для забезпечення доступним житлом це розробити нову систему, адаптовану до ситуації в Україні, вивчаючи добрі міжнародні практики».

⁹ Доступне житло визначається як наймане житло за плату, нижчу від ринкової.

¹⁰ Прим. ред.: ця модель схожа на товариства співвласників житла, розроблені у Сполученому Королівстві в 1960-х роках.

5. ПАНЕЛЬ 3: ЖИТЛО ТИМ, ХТО ВТРАТИВ ДОМІВКИ: БІЖЕНЦЯМ, ВПО ТА РОЗДІЛЕНИМ РОДИНАМ

Третій захід зосереджено насамперед на переселенцях внаслідок вторгнення та їхніх складнощах.

Переміщені особи та виклики, з якими їм доводиться стикатись.

Лідія Куземська, дослідниця Правової ініціативи щодо біженців зосередилась на характеристиках ВПО у 2022 році. [Натисніть тут, щоб переглянути слайди Лідії](#). І Лідія, і модератор Емілі Чанелл-Джастіс підкреслили, що точну інформацію про переселенців важко отримати.

Для осучаснення презентації Лідії, ми включили останню версію, використаної нею карти Ситуаційного Звіту від ООН. Попри зміну росією своїх цілей у війні, ВПО продовжують розподілятися по Україні. Загальна кількість ВПО скоротилася на 500 тис. до 6,6 млн, тоді як кількість біженців до Європи зростає на 1,9 млн.

Рисунок 5.1: Ситуаційний звіт МОМ ООН 24 серпня 2022 р



«втратили роботу 64% від усіх ВПО, працевлаштованих до війни, а 57% з них не мають жодного джерела доходу, окрім підтримки з боку держави та міжнародних організацій ... Самотні жінки є особливо вразливою групою».

Задоволення потреб ВПО вимагатиме інших житлових рішень, ніж ті, що стосуються населення в цілому (див. рамку).

ВПО 2022 року *наразі* менш імовірно винайматимуть житло (35% проти 55%), ніж ВПО 2014 року в ситуації до 2020 року. Вони частіше (39% проти 17%) проживають у сім'ї друга чи малознайомого добродія.¹¹ Висока частка плати за наймання показує доходи, які не підтримуватимуть іпотечні кредити. Це суперечить намірам мати житло у власності.

Основні ознаки ВПО 2022 року

- 64% ВПО є жінками
- 42% (домогосподарств) мають дітей
- 13% раніше були переселенцями
- 38% є старшими за 60 років
- 20% мають інвалідність
- 30% мають хронічну хворобу
- 3% зазнали безпосередньої шкоди (ушкоджень) від вторгнення
- понад 50% домогосподарств ВПО живуть на зарплату, нижчу від мінімальної

Раунд 7 звіту MOM ООН про внутрішньо-переміщених осіб

Близько 90% ВПО 2014 року вважали, що вони успішно інтегрувались в приймаючі громади. Однак, ВПО 2022 року вимагатимуть нових і більших заходів, наприклад:

- Інформаційний супровід очікувань ВПО щодо забезпечення житлом: реальні та обмежені часом зобов'язання держави, на які можна розраховувати
- З'ясування, які групи мають пріоритет на державне житло, компенсацію та чому
- Сприяння співпраці між ВПО та приймаючими громадами, наприклад, залучення ВПО до ухвалення рішень на місцевому рівні та винагорода для приймаючих громад за посилення соціальної згуртованості
- Збір окремих даних про плани та потреби ВПО, спроможності та потреби приймаючих громад
- Створення ефективної міжвідомчої координації та чіткої комунікації, особливо щодо відповідальності за наявність житла, відбудову та компенсації.

«Багато груп ... потребуватимуть підтримки (але) уряд матиме конкуренцію серед пріоритетів. Тому важливо чітко визначити першочергові групи для отримання державного житла та компенсації».

Лідія Куземська

Біженці матимуть схожі вимоги. Близько 60-70% хочуть повернутися. Деякі біженці можуть залишитися в ЄС або стати маятниковими економічними мігрантами, які надсилають грошові перекази до України. Таким чином, стала інтеграція *проживання* вимагатиме сталої місцевої економіки.

¹¹ Ймовірно, це пов'язано з більшою кількістю ВПО та коротким періодом часу для адаптації.

До чого хочуть повернутися біженці

Сама ВПО, Олена Луканюк, Радниця з правових питань Міжнародної організації з міграції ООН наголосила на триваючій невизначеності, з якою стикаються переміщені особи, та мінливість їхніх переміщень. Її слайди є [тут](#).

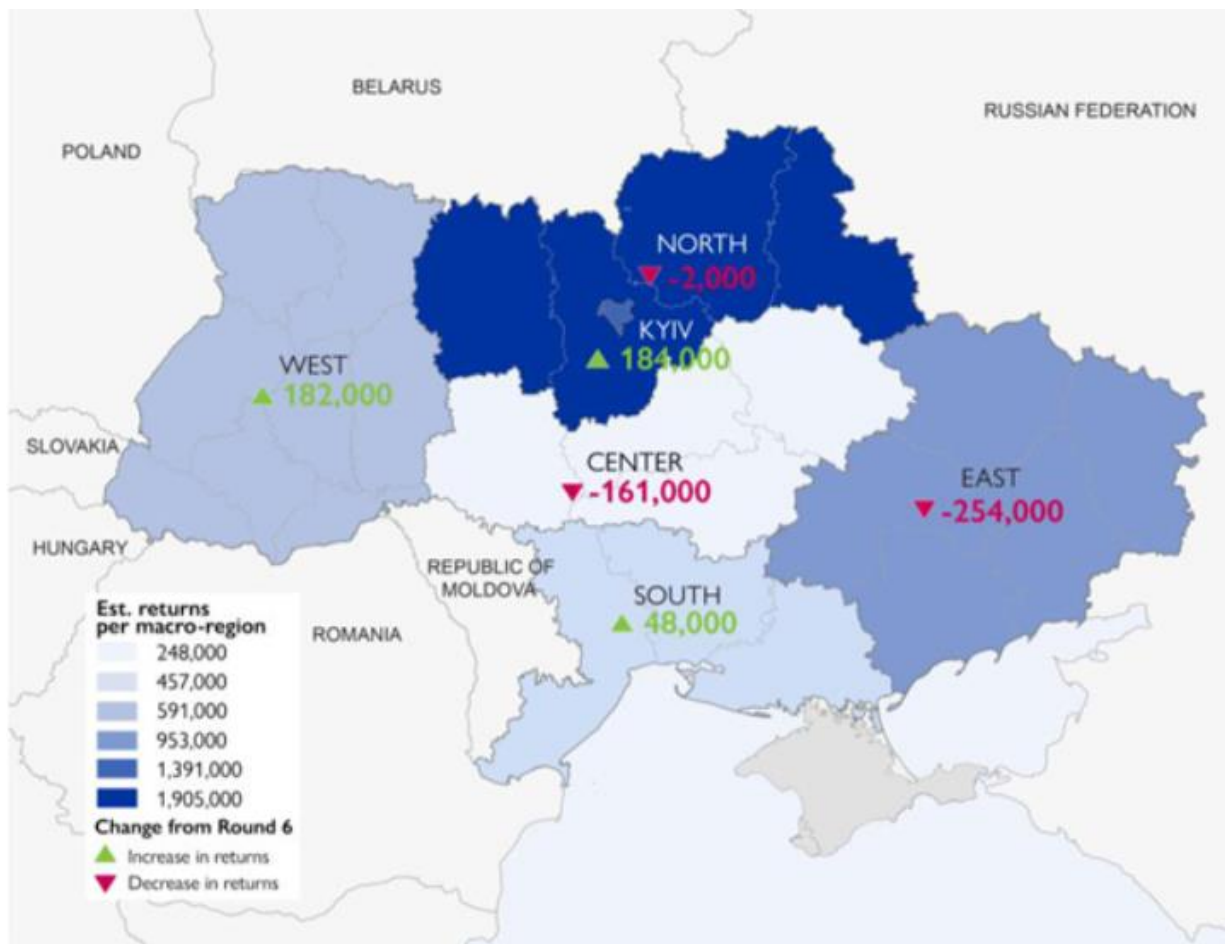
Початковий високий чистий відтік був більш збалансований із зворотними потоками в середині року. Це було зумовлено закінченням строку дії 90-денних віз ЄС і вичерпанням заощаджень. (Хоча наступний чистий відтік до ЄС збільшить розрив.)

Для осучаснення даних, використаних у презентації Олени, ми використали Раунд 7 звіту МОМ. Це все ще свідчить про те, що Київ та Північний макрорегіон залишаються основним пунктом призначення для осіб, які повертаються. Оскільки 64% ВПО, працевлаштованих до війни, стали безробітними, робота є ключовою вимогою тих, хто повернувся. Житло також залишається ключовим питанням.

«Головною причиною нашого рішення залишити Київ на користь безпечнішого місця був (намір зменшити) стрес у наших двох дітей. Це сталося більше трьох місяців тому, але подумки ми й досі в дорозі».

Олена Луканюк

Рисунок 5.2: Поверненці по макрорегіонах



Уроки історії про відбудову

Тамас Воньо, доцент Університету Бокконі підкреслив схожість і контрасти з повоєнною відбудовою Німеччини. Його слайди є [доступними тут](#).

Відбудова трьох мільйонів втрачених домівок Німеччини вимагала вивезення 3000 мільйонів кубічних метрів завалів. Відбудова України потребуватиме диференційованих стратегій залежно від розміру населеного пункту. До відновлення такого міста, як Маріуполь, входить вивезення, яких 50-60 мільйонів кубометрів завалів. Для цього потрібна міжнародна допомога у наданні тисяч одиниць важкої техніки на роки. Забезпечення цього обладнання вимагатиме проведення обговорень з будівельними організаціями глобального масштабу, щоб вони могли спланувати свої потужності.

Менші громади з меншими руйнуваннями потребуватимуть делегування повноважень і ресурсів, щоб місцеві будівельні компанії та громадяни могли впоратися із завданням.

Німецька схильність до найму житла, а не власності полегшила кермування реконструкції через гранти та політику плати за винаймання. 55% відбудови становило соціальне житло. Але реконструкція коштувала надзвичайно дорого. До кінця 1950-х майже половину всього будівництва становило житло, при цьому держава покривала третину витрат.

У рівнянні житлозабезпечення України є три члени:

- Значний довоєнний надлишок житла в Україні (хоч і не завжди доброї якості)
- Обсяг руйнувань: наразі близько 500 тис. будинків
- Якою мірою переселенці повернуться в Україну, і якщо так, то куди

З трьох членів, переміщення є найвагомішим. Хоча надлишки житла можна мобілізувати в регіонах, які не постраждали для післявоєнного переселення, дуже важливо зрозуміти, коли і де особам, які повертатимуться, будуть потрібні домівки. Поточні 10%-й розбіг в оцінках того, скільки людей повернеться, дорівнює 600 тис. людей, яких, можливо, необхідно буде розселити.

«Після розмінування територій, розбір завалів буде другим найбільшим викликом у відбудові».

«Найважливішим клаптем міжнародної допомоги буде накопичення достатньої кількості важкого обладнання (для прибирання завалів та підтримки відбудови) ... планування слід вже почати з контакту із великими світовими будівельними компаніями, щоб ... вивільнити достатньо будівельних потужностей для виконання цього завдання, коли зброя стихнеться»

Тамас Воньо

«Для ефективної відбудови країни я б наголосив на стрес-плануванні, плануванні, плануванні та схваленні різнопланових стратегій, відповідних розмірові міста».

Тамас Воньо

Фінансування відбудови України

Фрідеманн Рой, радник віце-президента Міжнародної фінансової корпорації, пояснив, що установи з фінансування розвитку (УФР) добре пристосовано для допомоги у відбудові України.

[Його слайди знаходяться тут.](#)

По-перше, УФР можуть забезпечити доступність порад шляхом покликання до експертів, які поширяють свій досвід, що спрацював деінде. УФР також можуть бути дуже ефективними для розподілу ризиків через гарантії або покриття валютних ризиків, притаманних країні, яка оговтується від війни.

Фрідеманн виділив три підходи до фінансування реконструкції:

- **забезпечені іпотечні облігації**
- **суміш міжнародних публічних та приватних коштів**
- **спільнокошт та перекази від заробітчан**

Забезпечені іпотечні облігації – це боргові інструменти, забезпечені мінливим портфелем індивідуально визначених прийнятних іпотек. Облігації є дуже поширеними і не вимагають державних гарантій. Було б корисно переконатися, що цей підхід може відповідно працювати на українських ринках капіталу.

Структура міжнародних фондів є важливою. Європейський фонд для Південно-Східної Європи виник, щоб поєднати приватне та суверенне фінансування для відновлення Сербії, Косово та Боснії [і Герцеговини]. Борговий фонд пропонує інвесторам різні рівні ризику та забезпечення. Іноземний суверенний капітал забезпечує буферу ризику. На створення фонду знадобилося близько трьох років, і зараз його портфель становить понад 1 мільярд євро. Він кредитує мікро- та малі підприємства, сільську місцевість та житло. Фонд уже активний в Україні, тому може допомогти з ранньою мобілізацією.

Із прибуттям українців у ЄС, перекази від заробітчан можуть стати важливим джерелом іноземної валюти для допомоги у відбудові. Так само портали для спільнокошту можуть надавати фінансування від іноземців до України.

Комунальні фінанси також є опцією. У Польщі муніципалітети тепер можуть випускати облігації без будь-яких суверенних гарантій. Такі кошти можуть бути корисними для поєднання житлового будівництва та більш широкої міської реконструкції, що є необхідною умовою успішної відбудови.

«Основні способи, якими УФР можуть підтримати Україну в процесі реконструкції, — це надання консультацій ... (і шляхом) розподілу ризиків щодо гарантій або покриття деяких валютних ризиків».

Фрідеман Рой

«Зусилля з відбудови та забезпечення житлом слід включити до ширшої стратегії розвитку поселень. ... навіть найгарніші будинки не допоможуть, якщо немає доріг, (або) якщо люди не можуть ходити на роботу...»

Фрідеманн Рой

Уроки відбудови Косова

Консультант з питань житла Дріта Шабані описала постконфліктний досвід Косова. [Її слайди тут.](#)

У 1999 році місія ООН у Косово повідомила:

- 120 000 домівок (58%) було пошкоджено, 78 000 (38%) стали непридатними, в результаті чого приблизно 500 000 осіб стали безхатками.
- Незважаючи на заклики, протягом трьох тижнів після закінчення війни 700 000 осіб повернулися додому

Важливі виклики, які виникли під час реконструкції, містили, зокрема:

- структури управління, планування та звітності створені під окремий випадок (ad hoc);
- планування та впровадження відбудови виявилось набагато складнішим, ніж очікувалося
- затримка у відновленні національних і місцевих інституцій призвела до здійснення самовільної забудови, включно з незаконним будівництвом
- погана співпраця між міжнародними та національними організаціями призвела до дублювання
- неможливість застосувати добрі міжнародні практики на ранній стадії призвела до незадовільних результатів
- задоволення критичних потреб призвело до перенаселення та зниження стандартів житла
- якість ремонту нижче стандартної стала серйозним викликом для майбутнього планування розвитку території

«Успішна відбудова після конфлікту залежить від розуміння особливостей політичного та геополітичного середовища, ефективної координації проєктів, залучення ширшого спектру зацікавлених сторін у громаді, проведення точної початкової оцінки збитків та залучення як міжнародних, так і національних фахівців».

Тумане, село в Албанії, що постраждало від землетрусу, є гарним прикладом того, як узгоджене керівництво урядової групи змогло перетворити зруйноване неформальне поселення на добре спланований район із соціальною інфраструктурою.

Ключові уроки з Косова, які можна застосувати, включають:

- успіх відбудови після конфлікту передбачає розуміння особливостей політичного середовища, ефективну координацію та залучення широкого спектру зацікавлених сторін у громаді
- точність початкової оцінки збитку має вирішальне значення
- міжнародні агенції повинні від початку залучати місцевих експертів і фахівців
- якісне управління проєктами з боку структури та планування потрібних навичок є важливим

Реконструйоване Тумане, Албанія



- Залучення власників пошкодженого майна на етапі планування полегшує втілення проєкта
- Реконструкція це більше, ніж дах над головою. До неї входить інфраструктура, охорона здоров'я, школи та розбудова громади.

«Залучення власників пошкодженої власності на етапі планування полегшує втілення проєкта».

6. НАСТУПНІ КРОКИ

Найближчими місяцями колеги, які взяли участь у заходах, співпрацюватимуть у низці проєктів, позначених українськими урядовими організаціями.

Для отримання додаткової інформації про Ініціативу житлозабезпечення України, будь ласка, відвідайте [Ресурсний хаб Інституту доступного житла \(AHI Ukraine\)](#) або зв'яжіться з Dsmith@affordablehousinginstitute.org.