

Семенов Назар Олександрович

*аспірант кафедри економіки і торгівлі,
Волинський національний університет імені Лесі Українки
ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-5078-2417>*

СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО ЯК СТРАТЕГІЧНИЙ ЕЛЕМЕНТ СОЦІАЛЬНОЇ ТА ІНКЛЮЗИВНОЇ ПОЛІТИКИ ДЕРЖАВИ

У статті обґрунтовано соціальне житло як ключовий елемент соціальної та інклюзивної політики держави. Визначено його сутність як суспільного блага, що відрізняється від ринкових форм житла відсутністю комерційної мети та орієнтацією на підтримку найбільш вразливих груп населення. Розкрито зарубіжний досвід надання соціального житла з урахуванням цільових груп бенефіціарів, строків користування, форм участі постачальників та механізмів державної підтримки. Встановлено, що ефективність функціонування соціального житла пов'язана з прозорістю процедур розподілу, достатнім фінансуванням, контролем якості й чітким балансом інтересів усіх стейкхолдерів – держави, громад, будівельних структур і безпосередніх користувачів. Обґрунтовано, що соціальне житло виконує комплекс функцій: забезпечення права людини на житло, протидію бездомності та злидням, інтеграцію соціально вразливих груп, зменшення соціальної напруженості та посилення згуртованості суспільства. Представлено базові аспекти соціального житла як елементу соціальної політики: права користувачів, коло отримувачів, систему постачальників та фінансово-організаційні механізми. Визначено потенціал соціального житла як соціального блага у двох вимірах – традиційної та інклюзивної політики, що дозволяє порівняти їхні можливості щодо протидії бідності, вирівнювання умов життя й інтеграції маргіналізованих груп. Обґрунтовано місце соціального житла у структурі інклюзивної житлової політики та його роль у формуванні інклюзивного сталого суспільства. Визначено, що реалізація соціального житла потребує багаторівневої взаємодії: удосконалення законодавчої бази та державних програм, адаптації їх на регіональному рівні й практичної імплементації на місцевому рівні з активною участю громад і партнерством із приватним сектором. Встановлено, що дотримання принципів відкритості, справедливості, субсидіарності, партисипативності та міжсекторальної взаємодії є запорукою формування дієвої інклюзивної житлової політики.

Ключові слова: житло, державна політика, соціальне благо, захист населення, житлова нерухомість, інклюзивна житлова політика.

Nazar Semenov

*Postgraduate Student at the Department of Economics and Trade,
Lesya Ukrainka Volyn National University*

SOCIAL HOUSING AS A STRATEGIC ELEMENT OF STATE SOCIAL AND INCLUSIVE POLICY

The article substantiates social housing as a key element of the state's social and inclusive policy. Its essence is defined as a public good that differs from market-based housing by the absence of a commercial purpose and its focus on supporting the most vulnerable population groups. The foreign experience of providing social housing is revealed, considering the target groups of beneficiaries, terms of use, forms of provider participation, and state support mechanisms. It is established that the effectiveness of social housing is linked to the transparency of allocation procedures, sufficient funding, quality control, and a clear balance of interests of all stakeholders: the state, communities, construction companies, and end-users. It is substantiated that social housing performs a complex set of functions: ensuring the human right to housing, combating homelessness and poverty, integrating socially vulnerable groups, reducing social tension, and strengthening social cohesion. The basic aspects of social housing as an element of social policy are presented: user rights, the range of recipients, the system of providers, and financial and organizational mechanisms. The potential of social housing as a social good is defined in two dimensions – traditional and inclusive policy – which allows for a comparison of their capabilities in combating poverty, equalizing living conditions, and integrating marginalized groups. The place of social housing within the structure of an inclusive housing policy and its role in forming an inclusive, sustainable society are substantiated. It is determined that the implementation of social housing requires multi-level interaction: the improvement of the legislative framework and state programs, their adaptation at the regional level, and practical implementation at the local level with the active participation of communities and partnerships with the private sector. It is established that adherence to the principles of openness, fairness, subsidiarity, participation, and inter-sectoral cooperation is a guarantee for the formation of an effective inclusive housing policy.

Keywords: housing, state policy, social good, social protection, residential real estate, inclusive housing policy.



Постановка проблеми. Житлове забезпечення завжди було одним із найважливіших соціально-економічних викликів для України. Попри значний доробок науковців і практиків у розробці теоретичних засад та рекомендацій щодо удосконалення житлової політики, проблема доступності соціального житла й надалі зберігає свою актуальність. Сучасні реалії лише підсилюють її гостроту: воєнні дії спричинили масове переміщення населення, втрату житла, зростання бідності та посилення соціальної нерівності. У таких умовах соціальне житло постає не лише як спосіб задоволення базової потреби людини у безпечному житті, а й як дієвий механізм соціального захисту, інтеграції вразливих груп і зменшення ризиків маргіналізації.

Актуальність проблеми визначається й тим, що традиційні підходи, орієнтовані на ринкові механізми, не здатні забезпечити належний рівень справедливості й рівності у доступі до житла. Необхідність формування інклюзивної житлової політики полягає у створенні системи, де соціальне житло розглядається як суспільне благо, а не товар, і де ключовими стають принципи рівності, доступності та соціальної справедливості. Розробка ефективних механізмів фінансування, прозорих процедур розподілу та партнерських моделей взаємодії між державою, громадами і приватним сектором є нагальною передумовою підвищення соціальної стабільності та сталого розвитку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Житлове забезпечення населення впродовж багатьох десятиліть залишається однією з найгостріших соціально-економічних проблем України. Ця сфера перебуває у центрі уваги науковців, які створили розгалужений теоретико-методичний фундамент управління житловим фондом та пошуку ефективних механізмів його розвитку. У науковому просторі варто відзначити внесок таких дослідників, як Богданенко А. І., Данчак Л. І., Ілляшенко К. В., Ілляшенко Т. О., Ковалевська О. П., Когатько Ю. Л., Комнатний С. О., Козик В. В., Реут А. Г., Товстуха О. В., Чорна К. О. [1-7] та інших. Їхні праці стали основою для формування науково-практичних підходів до вирішення питання житлового забезпечення. Водночас, попри наявність значного обсягу напрацювань і рекомендацій, проблема не втрачає своєї гостроти. Сучасні реалії посилюють її масштаб, адже вона ускладнюється наслідками військово-політичного конфлікту, що створює нові виклики для державної політики та потребує подальшого розгортання наукових досліджень у цьому напрямі.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Незважаючи на значний науковий доробок у сфері житлового забезпечення, сучасні дослідження переважно зосереджені на теоретичних аспектах або аналізі традиційних ринкових механізмів. Водночас, вони недостатньо враховують гострі виклики, спричинені наслідками воєнних дій,

зокрема масове внутрішнє переміщення населення, руйнування житлового фонду та посилення соціальної нерівності.

Таким чином, у науковій літературі залишаються невирішеними такі ключові питання:

– Необхідність системного дослідження соціального житла не як локального інструменту, а як стратегічного елемента інклюзивної політики держави, що забезпечує не лише фізичне житло, але й соціальну інтеграцію та безпеку вразливих груп.

– Брак комплексного багаторівневого механізму управління соціальним житлом, який би ефективно поєднував державні стратегії, регіональні програми та практичну імплементацію на місцевому рівні з активною участю громад і партнерством із приватним сектором.

– Відсутність чіткого обґрунтування базових аспектів соціального житла як суспільного блага, що дозволило б перейти від традиційної, ринково орієнтованої житлової політики до інклюзивної моделі, заснованої на принципах справедливості, доступності та рівності.

Метою статті є дослідження соціального житла як елемента соціальної та інклюзивної політики та визначити його роль у забезпеченні рівності, доступності й соціальної справедливості в умовах сучасних викликів.

Виклад основного матеріалу. Соціальна політика в Україні сьогодні стоїть перед складним завданням – поєднати потреби базового соціального захисту з новими викликами інклюзії та рівності. Зростання кількості внутрішньо переміщених осіб, загострення проблеми бідності, соціальної нерівності та бездомності під час війни актуалізували питання не тільки фізичного відновлення житлового фонду, а й створення якісно нової моделі житлової політики. У цих умовах соціальне житло розглядається вже не як локальне чи тимчасове рішення, а як комплексний інструмент, що поєднує соціальний захист, інтеграцію маргіналізованих груп і формування нових суспільних цінностей. Воно стає важливим чинником стабільності та згуртованості, оскільки визначає не лише рівень добробуту окремих домогосподарств, а й перспективи розвитку громад і держави в цілому. Саме тому подальший аналіз соціального житла як елемента соціальної та інклюзивної політики дозволяє чіткіше окреслити його потенціал і механізми реалізації.

Варто також констатувати, що повномасштабне вторгнення росії в Україну стало критичним випробуванням для соціальної політики держави, зокрема у сфері житлового забезпечення. Масове внутрішнє переміщення населення, руйнування житлової інфраструктури, зростання рівня бідності та соціальної вразливості посилили потребу у формуванні нової, більш комплексної моделі житлової політики, здатної відповідати на надзвичайні виклики. У цих умовах соціальне житло набуває стратегічного значення

як інструмент не лише соціального захисту, а й відновлення суспільної рівноваги, зміцнення солідарності та інтеграції постраждалих груп. Йдеться про формування якісно нового бачення, де житло виступає суспільним благом і стає основою для побудови інклюзивного, стійкого та безбар'єрного середовища. Таким чином, аналіз ролі соціального житла у вимірі соціальної та інклюзивної політики дозволяє зрозуміти його ключову місію у процесі повоєнної відбудови й довгострокового розвитку України.

Соціальне житло призначене для найбільш вразливих верств населення, які не мають можливості придбати житло самостійно. Отримання такого житла потребує офіційного підтвердження статусу та відповідності сукупності критеріїв. Зарубіжний досвід надання соціального житла населенню ґрунтується на застосуванні таких ключових груп критеріїв: цільова група отримувачів об'єктів соціального житлового будівництва, строк надання житла у користування, тип провайдерів (постачальників соціального житла), наявність субсидій, можливості і ступень втручання громадськості (держави) [8].

Соціальне житло є ключовим інструментом соціальної політики, спрямованим на підтримку вразливих груп. Для його ефективного функціонування необхідні прозорі механізми розподілу, достатнє фінансування та контроль якості. Основне завдання соціального житла у контексті державної соціально-житлової політики полягає у вирішенні проблеми доступності житла та скорочення бездомності шляхом створення житлових фондів, ізольованих від коливань ринку та спекулятивного тиску.

Житлова політика у межах політики соціального захисту має забезпечувати реалізацію інтересів основних стейкхолдерів та учасників процесів забезпечення житлом окремих категорій населення. Серед них: бенефіціари (особи – отримувачі соціального житла), постачальники послуг (будівельні компанії, посередники, замовники та розпорядники об'єктів соціальної житлової нерухомості), держава та суспільство у цілому. Ключові аспекти соціального житла у площині балансу інтересів всіх стейкхолдерів проявляються через аспекти прав власності користувачів, характеру взаємодії постачальників житла, можливостей повного задоволення попиту з боку всіх категорій населення та механізми фінансування і розподілу соціального житла (рис. 1). За такого підходу житлова політика держави може розглядатись як інклюзивна, оскільки спрямована на досягнення балансу інтересів всіх учасників процесів забезпечення населення соціальним житлом.

Трактування житла як «соціального» містить у собі особливу коннотацію. Його зміст, на відміну від традиційних житлових об'єктів, визначає характеристику житла як соціального блага, а не ринкового товару, метою реалізації якого є отримання доходу (прибутку). Така інтерпретація впливає на політичні підходи, механізми фінансування та соціальні цілі надання житла.

За такого підходу соціальне житло виступає як один з провідних елементів інклюзивної житлової політики держави та соціального захисту населення.

Розгляд соціального житла як «соціального блага» відображає концепцію задоволення прав і базових потреб людини з урахуванням специфіки умов і категорій осіб, які можуть ним скористатись. Особливості існуючих критеріїв та обмежень щодо кола осіб, які мають право і можливості отримання соціального житла визначає також його інклюзивність, як вирівнювання суспільно-соціальних диспропорцій і розривів у можливостях і рівні якості життя різних верств населення.

Дослідження соціального житла з позицій концепції «соціального блага» формує контури ключових ознак потенціалу даної категорії (рис. 2).

Вагомий потенціал соціального житла, як блага також пов'язаний із його винятковою цінністю, що забезпечує суспільству основу, необхідну для рівності, справедливості і процвітання. Соціальне житло допомагає державі виконувати інші суспільно значимі функції, такі як: боротьба з бездомністю, опосередковано сприяє покращенню здоров'я людей (надаючи їм кращі побутові та житлові умови), стимулює зайнятість та народжуваність, створення додаткових робочих місць, допомагає в управлінні регіональним і територіальним розвитком. У цілому, соціальне житло сприяє вирішенню проблеми забезпечення безпеки і стабільності суспільства, що є необхідним передумовами для сталих темпів економічного зростання.

У форматі прояву соціального блага соціальне житло є виключним інструментом інтеграції суспільства, мінімізації його маргіналізації та зростання рівня згуртованості і єдності. Це основа ознака соціального житла, яке проявляється і діє як ключовий інструмент інклюзивної житлової політики. Логічний зв'язок між даними категоріями і процесами можна зобразити за допомогою рис. 3.

За умов традиційної житлової політики житло характеризується, у першу чергу, вартістю і цінністю, які розглядаються через фінансову призму. За умов інклюзивної житлової політики соціальне житло додатково набуває додаткових ціннісних характеристик, які проявляються через повагу, справедливість, чесність, рівність, доступність, автономність, стійкість. Крім того, інклюзивна житлова політика забезпечує задоволення та збалансування інтересів всіх стейкхолдерів соціально-економічних процесів створення соціального житла.

Таким чином, соціальне житло ми визначаємо як інструмент інклюзивної житлової політики (державної та місцевої), використання якого спрямоване на забезпечення доступного і якісного житла для мало-забезпечених та вразливих категорій населення на засадах створення нових суспільних цінностей: рівності, справедливості, доступності, поваги безпеки та суспільної єдності.

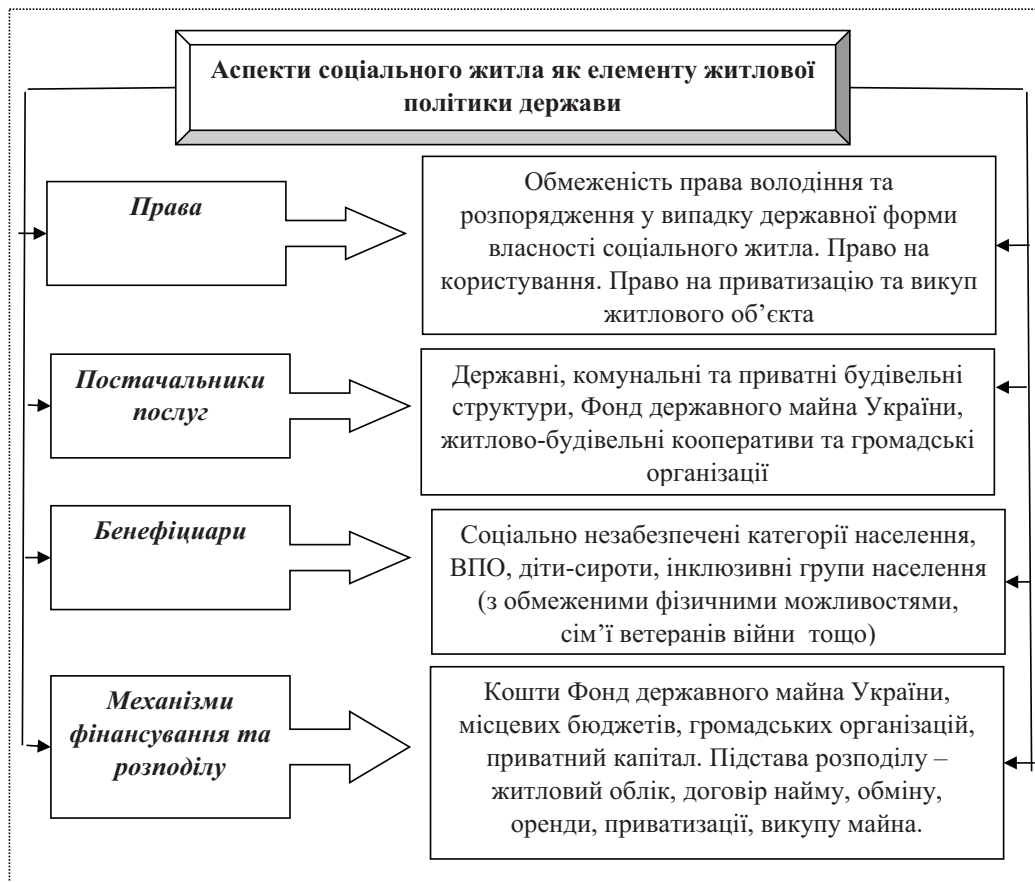


Рис. 1. Базові аспекти соціального житла як елементу соціальної політики держави

Джерело: авторська розробка

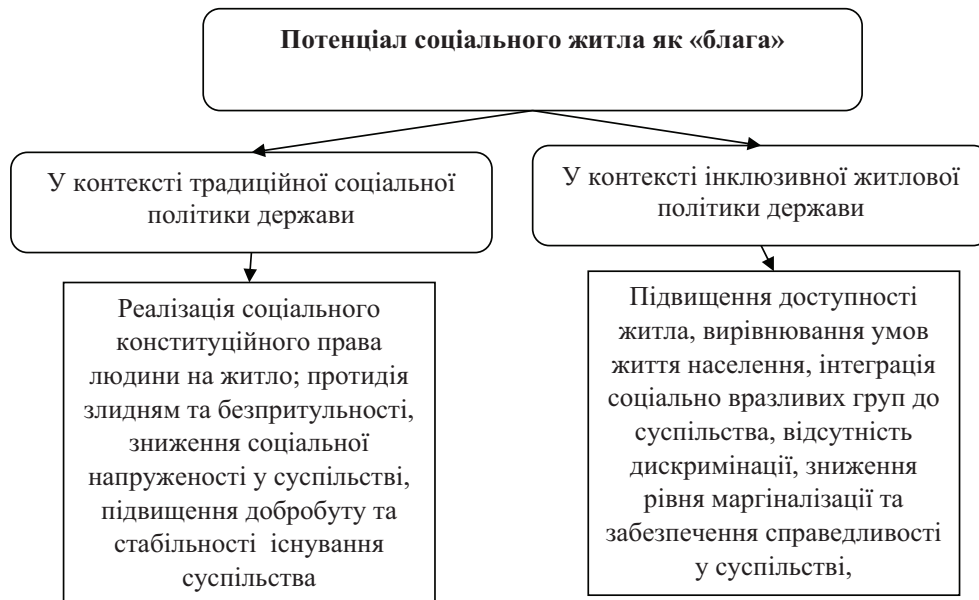


Рис. 2. Характеристики потенціалу соціального житла як соціального блага

Джерело: авторська розробка



Рис. 3. Місце і роль соціального житла у формуванні інклюзивної житлової політики

Джерело: авторська розробка

У контурних межах інклюзивної житлової політики соціальне житло визначається наступними базовими характеристиками: 1) доступність – вартість отримання є значно нижчою за ринкову; 2) цільовий характер будівництва та використання – призначене для специфічних маргіналізованих категорій населення (малозабезпечені сім'ї, особи з обмеженими можливостями, ВПО, багатодітних родин тощо); 3) має неприбутковий характер – основна мета будівництва і використання соціального житла не отримання прибутку, а соціальна підтримка; 4) поєднання всіх форм власності на соціальне житло ари певному домінуванні державної або муніципальної форми – житло перебуває у власності громади або спеціальних фондів.

Соціальне житло є ключовим інструментом для побудови інклюзивного суспільства, де кожен має можливість жити в гідних умовах. Для його ефективною реалізації необхідні прозорі механізми управління, фінансування та соціальний контроль. Інклюзивна національна житлова політика постає одним з стратегічних підходів держави до забезпечення житлом усіх верств населення, з особливим акцентом на вразливі, соціально незахищені або маргіналізовані групи. Реалізація такого стратегічного підходу вимагає зміни орієнтирів і інструментів житлової політики на всіх рівнях її реалізації. На загальнонаціональному рівні управлінський підхід має забезпечити: удосконалення законодавчої бази, стратегій, фінансування та координація із пріоритетом на соціальну житлову інклюзію, розробку державних цільових програм, встановлення стандартів інклюзивного будівництва (безбар'єрність, енергоефективність), реальну фінансову підтримку (субсидії, іпотечні програми, податкові пільги тощо), моніторинг та оцінку прогресу і результатів реалізації житлової політики.

На регіональному рівні управлінський підхід до розробки і реалізації інклюзивної житлової політики має передбачати: адаптацію національних програм до місцевих умов, розподіл ресурсів, розробку регіональних житлових програм (наприклад, соціальне орендне житло), розвиток партнерства з муніципалітетами щодо інфраструктурних проєктів, фінансову підтримку інвестиційних рішень у житловій сфері.

Місцевий рівень управління інклюзивною житловою політикою має охоплювати комплекс заходів з практичної реалізації прийнятих програм і проєктів, участь у проєктах та управлінні місцевих громад, сприяє реалізації інклюзивних місцевих ініціатив (інклюзивне планування територій, публічні слухання та участь громадськості в житловій політиці, партнерство з приватним сектором (житлові кооперативи та інші формати прояву).

Ключовими принципами такої міжрівневої управлінської взаємодії при забезпеченні реалізації інклюзивної житлової політики мають стати прозорість, відкритість, пріоритет рівного і справедливого соціального захисту населення, субсидіарність, партисипативність, міжсекторальне партнерство, зворотній зв'язок.

Висновки. Соціальне житло постає як стратегічний елемент соціальної та інклюзивної політики, що забезпечує реалізацію права людини на житло, інтеграцію вразливих груп і зниження соціальної нерівності. Його роль полягає не лише у задоволенні базових потреб, а й у формуванні нових суспільних цінностей – рівності, справедливості, доступності та безпеки. Розгляд соціального житла як суспільного блага змінює підходи до житлової політики: замість ринкової орієнтації на прибуток пріоритетами стають підтримка соціально незахищених категорій, вирівнювання умов життя та зменшення ризиків маргіналізації. Реалізація інклюзивної жит-

лової політики передбачає удосконалення нормативно-правової бази, розвиток державних і місцевих програм, запровадження прозорих механізмів фінансування та розподілу житла, партнерство держави, громад і приватного сектору, а також впровадження

стандартів безбар'єрності й енергоефективності. У таких умовах соціальне житло перетворюється на важливий чинник підвищення соціальної стабільності, згуртованості суспільства та сталого розвитку територій.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Богданенко А. І. Основні поняття та визначення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва соціального житла. *Науковий вісник: Державне управління*. 2020. № 2 (4). С. 45–51. DOI: [https://doi.org/10.32689/2618-0065-2020-2\(4\)-45-51](https://doi.org/10.32689/2618-0065-2020-2(4)-45-51)
2. Ілляшенко К. В., Ілляшенко Т. О., Товстуха О. В. Європейський досвід фінансування соціального житла як інструмент забезпечення сталого розвитку міст України. *Вісник Сумського державного університету. Серія Економіка*. 2021. № 1. С. 163–172. DOI: <https://doi.org/10.21272/1817-9215.2021.1-19>
3. Ковалевська О. П. Світовий досвід розвитку державної житлової політики. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2013. № 2. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=618>
4. Когатко Ю. Л., Реут А. Г. Соціальна підтримка у вирішенні житлового питання: міжнародний досвід, ситуація в Україні. *Економіка та суспільство*. 2022. Вип. 45. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-37>
5. Козик В. В., Данчак Л. І. Соціальне та доступне житло: проблеми формування та фінансування. *Регіональна економіка*. 2009. № 3. С. 169–174.
6. Комнатний С. О. Деякі пропозиції до реформування державної житлової політики України у воєнний і повоєнний періоди. *Філософські та методологічні проблеми права*. 2022. № 1(23). С. 78–84. DOI: <https://doi.org/10.33270/01222302.78>
7. Чорна К. О. Соціальна політика держави щодо забезпечення населення України житлом. *Теорія та практика державного управління*. 2010. № 1. С. 398–401.
8. Hansson A., Lundgren B. Defining Social Housing: A Discussion on the Suitable Criteria. *Housing, Theory and Society*. 2019. Vol. 36. Issue 2. URL: <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1459826>

REFERENCES

1. Bohdanenko, A. I. (2020). Osnovni poniattia ta vyznachennia derzhavnoho rehuliuвання investytsiynymy protsesamy u sferi budivnytstva sotsialnoho zhytla [Basic concepts and definitions of state regulation of investment processes in the field of social housing construction]. *Naukovyi visnyk: Derzhavne upravlinnia – Scientific Bulletin: Public Administration*, 2(4), 45–51. [https://doi.org/10.32689/2618-0065-2020-2\(4\)-45-51](https://doi.org/10.32689/2618-0065-2020-2(4)-45-51) [in Ukrainian].
2. Illiashenko, K. V., Illiashenko, T. O., & Tovstukha, O. V. (2021). Yevropeiskyi dosvid finansuvannya sotsialnoho zhytla yak instrument zabezpechennia staloho rozvytku mist Ukrainy [European experience of financing social housing as a tool for ensuring sustainable development of Ukrainian cities]. *Visnyk Sumskoho derzhavnoho universytetu. Seriya Ekonomika – Bulletin of Sumy State University. Economics Series*, 1, 163–172. <https://doi.org/10.21272/1817-9215.2021.1-19> [in Ukrainian].
3. Kovalevska, O. P. (2013). Svitovyi dosvid rozvytku derzhavnoi zhytlovoi polityky [World experience in the development of state housing policy]. *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok – Public Administration: Improvement and Development*, 2. <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=618> [in Ukrainian].
4. Kohatko, Yu. L., & Reut, A. H. (2022). Sotsialna pidtrymka u vyrishenni zhytlovoho pytannia: mizhnarodnyi dosvid, sytuatsiia v Ukraini [Social support in solving the housing issue: international experience and the situation in Ukraine]. *Ekonomika ta suspilstvo – Economics and Society*, 45. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-37> [in Ukrainian].
5. Kozyk, V. V., & Danchak, L. I. (2009). Sotsialne ta dostupne zhytlo: problemy formuvannya ta finansuvannya [Social and affordable housing: problems of formation and financing]. *Rehionalna ekonomika – Regional Economy*, 3, 169–174 [in Ukrainian].
6. Komnatnyi, S. O. (2022). Deiaki propozytsii do reformuvannya derzhavnoi zhytlovoi polityky Ukrainy u voieni i povoienni periody [Some proposals for reforming the state housing policy of Ukraine during wartime and post-war periods]. *Filosofski ta metodolohichni problemy prava – Philosophical and Methodological Problems of Law*, 1(23), 78–84. <https://doi.org/10.33270/01222302.78> [in Ukrainian].
7. Chorna, K. O. (2010). Sotsialna polityka derzhavy shchodo zabezpechennia naseleння Ukrainy zhytлом [State social policy on providing housing for the population of Ukraine]. *Teoriia ta praktyka derzhavnoho upravlinnia – Theory and Practice of Public Administration*, 1, 398–401 [in Ukrainian].
8. Hansson, A., & Lundgren, V. (2019). Defining social housing: A discussion on the suitable criteria. *Housing, Theory and Society*, 36(2). <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1459826>

Стаття надійшла: 30.04.2023
Стаття прийнята: 27.05.2023
Стаття опублікована: 30.06.2023