

Гах М. Л.

maksym.l.hakh@lpnu.ua

orcid.org/0009-0000-6840-5774

Національний університет "Львівська політехніка",

Кафедра архітектурного проектування та інженерії

АНАЛІЗ ДОСВІДУ КРАЇН СХІДНОЇ ЄВРОПИ В КОНТЕКСТІ ВИРІШЕННЯ КРИЗИ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

© Гах М. Л., 2025

<https://doi.org/10.32347/2519-8661.2025.33.113-120>

Анотація

Дана стаття аналізує досвід низки країн Східної Європи (Польща, Словаччина, країни Балтії, Боснія і Герцеговина) в контексті розвитку та особливостей функціонування ринків орендного та соціального житла та можливостей запозичення ідей для вирішення житлової кризи в Україні.

Розглянуті країни Східної Європи мають як безліч спільних рис (культурних, історичних, економічних), так і деякі унікальні відмінності, що полягають передусім у структурі пропозиції на ринку, а також урядових підходах до регулювання та заохочувальних програмах для орендарів та бізнесу. Загалом у кожній з них спостерігається брак якісного орендного житла, що стимулює зростання цін, особливо у великих містах. Це, у свою чергу, потребує ефективних та довготермінових соціальних програм у формі субсидій для орендарів з одного боку та податкових пільг для забудовників з іншого.

Розглядається потенціал використання префаб та модульних технологій будівництва (особливо у Словаччині) для прискорення та зниження вартості будівництва. Також слід виокремити Боснію і Герцеговину як країну водночас із постсоціалістичним та поствоєнним досвідом відбудови й модернізації.

Аналіз стану ринків перелічених східноєвропейських країн є надзвичайно важливим в контексті вирішення житлової кризи в Україні та напрацювання реальних програм і моделей орендного та соціального житла, що відповідають потребам часу.

Ключові слова: орендне житло, соціальне житло, житлова політика.

Постановка проблеми

Сучасний стан ринку орендного житла в Україні, перш за все, визначається перебігом російсько-української війни. У 2022 р. країна зіткнулася з серйозною житловою кризою. Значна частина житлової забудови південно-східних регіонів була фізично знищена або пошкоджена, а міграційні потоки змінили розподіл населення по території країни.

Станом на травень 2024 р. офіційно статус внутрішньо переміщених осіб оформили 4,6 мільйони громадян України [1]. Значна частина цих людей втратили майно та заощадження. Відтак особливо затребуваним для них є доступне традиційне орендне або соціальне житло, де орендодавцем виступає держава чи неприбуткові організації.

Внаслідок невпорядкованої житлової політики попередніх десятиліть, що полягала передусім у хаотичній приватизації та відсутності ініціатив з виводу орендного ринку з тіні, у війну Україна увійшла зі слабо розвиненим ринком орендного та соціального житла [2]. Соціальні програми, запущені після початку війни не в змозі впоратися з кількістю тих, хто його потребує, а ринок звичайного (комерційного) орендного житла відреагував на початок вторгнення різким зростанням цін

та спекуляціями у центральних та західних регіонах. В зв'язку з цим національна програма "Відновлення України" передбачає поточний ремонт існуючої та будівництво нової житлової інфраструктури відповідно до кращих практик сучасного міського планування, а також викуп наявних житлових будинків та квартир для наповнення фондів соціального і тимчасового житла. [3]

Мета статті

Метою статті є проаналізувати сучасний стан даних ринків у окремих країнах Східної Європи (Польща, Словаччина, країни Балтії, Боснія і Герцеговина) та виокремити підходи, що застосовуються для регулювання, розвитку та модернізації орендного та соціального житла, які можуть бути в подальшому застосовані в Україні.

Польща

Польський досвід є важливим для України, оскільки Польща є нашим найближчим сусідом в географічному та культурному сенсі, а також країною зі схожою історією, кількістю населення та викликами подолання соціалістичного минулого. Крім того, Польща прийняла значну частину українських біженців, що загостило її власну житлову кризу та поставило нові питання перед урядом країни.

У Польщі існує значний дефіцит орендного житла, що оцінюється у 1,5 - 2 мільйони квартир [4]. Результатом цього явища є високий попит та висока ціна на орендне житло, особливо у великих містах. Найбільш затребуваними є квартири-студії площею до 40 кв. м. [5] Для вирішення проблеми доступності житла уряд Польщі реалізує програми заохочення будівництва орендного та соціального житла у вигляді кредитів та грантів. Програми варіюються від тих, що таргетують найбільш незахищені прошарки населення, до орендного житла для представників середнього класу з правом викупу, та доступні для приватних та муніципальних ініціатив. Орендні ставки в квартирах в рамках програм соціального житла нижчі за ринкові, однак, попит перевищує пропозицію, що призводить до черг та тривалого очікування на отримання таких квартир. Станом на 2014 р. більше 165 тис. домогосподарств очікували можливості орендувати муніципальне житло [6]

Окрім нестачі вільного житла серйозною проблемою польського ринку, як і українського є практики нелегальної оренди. Часто угоди укладаються без офіційного договору, що залишає значний сегмент ринку у так званій "сірій зоні". Польські дослідники працюють над інструментами виявлення та обрахунку згаданого сегменту й висувають припущення, що його розмір може бути більшим, ніж вважалося раніше [7]. Це призводить до юридичної незахищеності учасників ринку та складність стягнення компенсацій за заборгованості.

Словаччина

Досвід Словаччини багато в чому схожий на польський, проте має свої особливості. Словаччина належить до країн, де частка мешканців, що проживають у власному житлі є однією з найвищих. Якщо в середньому по ЄС такий відсоток становить 65% (40% у повній власності, 25% з активною іпотекою або кредитом), то у Словаччині станом на 2016 р. це 88% (75% і 13% відповідно) [8]

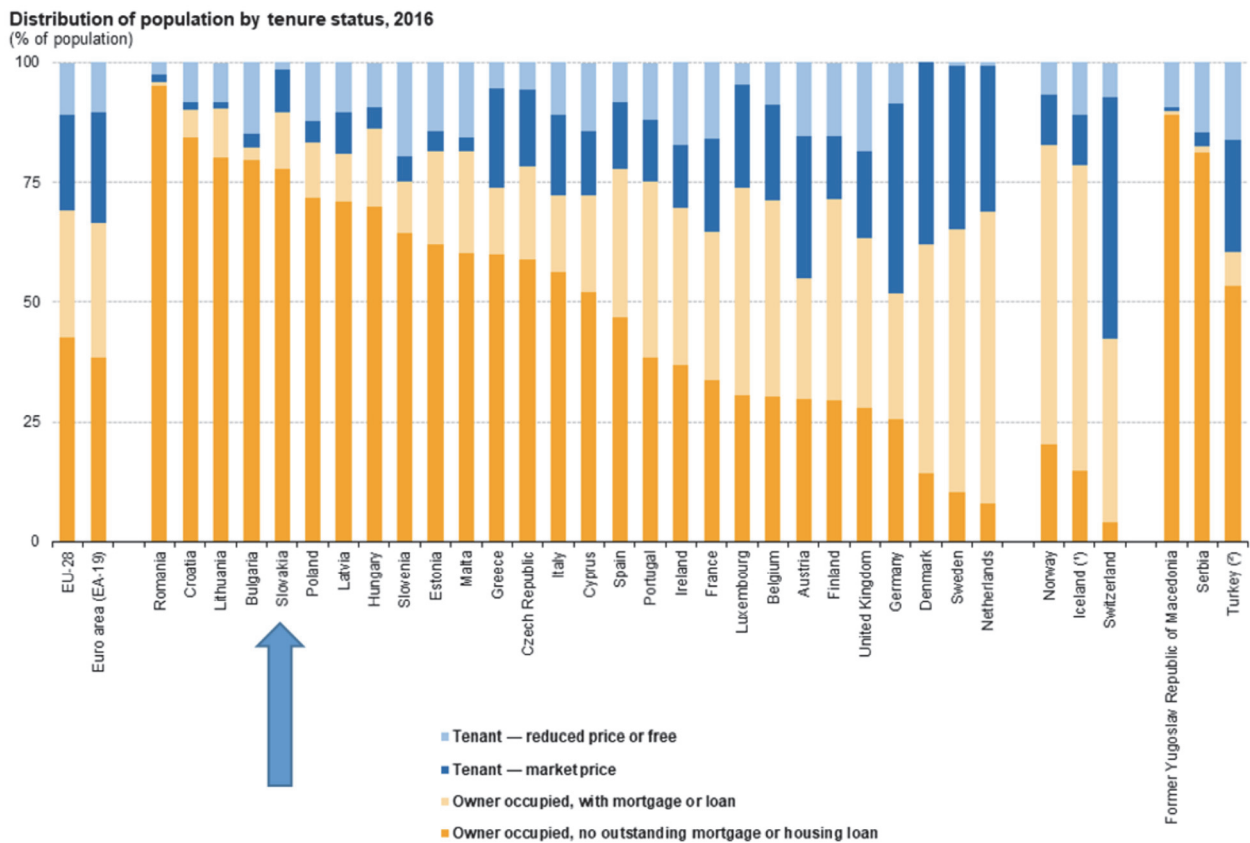


Рис. 1. Розподіл населення країн ЄС за типом власності житла, 2016 р.

Відтак орендний сегмент ринку є незначним і часто недостатнім та не задовільняє зростаючий попит, особливо у великих містах. У 2022р. уряд країни прийняв акт про державну підтримку розвитку орендного житла, в якому визначив роль орендного житла в заповненні прогалини між соціальним та комерційним житлом та заклав основи врегулювання ринку оренди. Зокрема, введено практику депозиту в розмірі від трьох до шести місяців оренди, що вноситься орендарем. Це положення піддається критиці, оскільки навіть якщо йдеться про житло нижчої за середню вартість, сума депозиту може бути достатньо значною.[9]

Окрім того, згаданий акт надає податкові пільги для інвесторів, що вкладають кошти в розбудову орендного житла [10], проте регулює максимальну вартість оренди в різних регіонах країни, що накладає певні обмеження на вартість будівництва. В зв'язку з цим у Словаччині активно вивчається потенціал використання модульних та префаб технологій для оптимізації будівельного процесу та експлуатації [11].

Країни Балтії

Досвід країн Балтії важливий для України в контексті культурної близькості, а також значної кількості типових багатоквартирних будинків часів СРСР, що складають суттєвий відсоток житлового фонду [12]. Варто зазначити, що після вступу країн Балтії до Євросоюзу, вони отримали доступ до європейських грантових програм, що дозволило розгорнути програми модернізації згаданого радянського житла, в тому числі для задоволення попиту оренди. Приміром, у період 2015-2017 років Євросоюз частково профінансував реновацію 400 багатоквартирних будинків у Естонії [13]. В окремих випадках такі проекти охоплюють цілі міста. Скажімо, у невеликому містечку Раквере на півночі Естонії модернізували понад 90% житлового фонду.

Але варто зазначити, що ще до вступу в ЄС обсяг ринку орендного та особливо соціального житла країн Балтії був значно нижчий, ніж, скажімо, сусідньої Польщі, і навіть нижчий, ніж у згаданій Словаччині. Приміром, у Латвії станом на 2003 р. він складав всього 0,1% від житлового фонду [14].

		Рік	Як частка орендованого житла (%)	Як частка усього житлового фонду (%)
1	Нідерланди	2003	76,8	34,6
2	Польща	2002	Дані відсутні	23,4
3	Швеція	2002	45,0	21,0
4	Чеська республіка	2002	80,0	20,0
5	Данія	2003	43,0	20,0
6	Франція	2003	45,5	17,5
7	Фінляндія	2003	50,0	17,2
8	Австрія	2002	35,4	14,3
9	Ірландія	2002	45,0	8,0
10	Бельгія	2003	23,0	7,0
11	Словенія	2002	72,7	6,6
12	Німеччина	2002	12,5	6,5
13	Угорщина	2003	Дані відсутні	4,6
14	Словаччина	2003	54,0	4,5
15	Португалія	2001	15,8	3,3
16	Естонія	2002	Дані відсутні	3,0
17	Литва	2003	27,0	3,0
18	Іспанія	2003	11,6	0,9
19	Латвія	2003	1,5	0,1
20	Греція	2003	0,0	0,0

Рис. 2. Соціальне житло як частка орендованого житла та усього житлового фонду в окремих країнах ЄС у 2002-03 рр.

Після кризи 2009 р., яка боляче вдарила по балтійських країнах, будівництво житлової нерухомості у столицях цих держав розвивалося по-різному. В лідери вийшов Вільнюс, де обсяги фактично повернулися до докризових показників. У свою чергу, в Ризі й Таллінні спостерігається значне падіння кількості зданих квартир порівняно з 2000-ми роками [15].

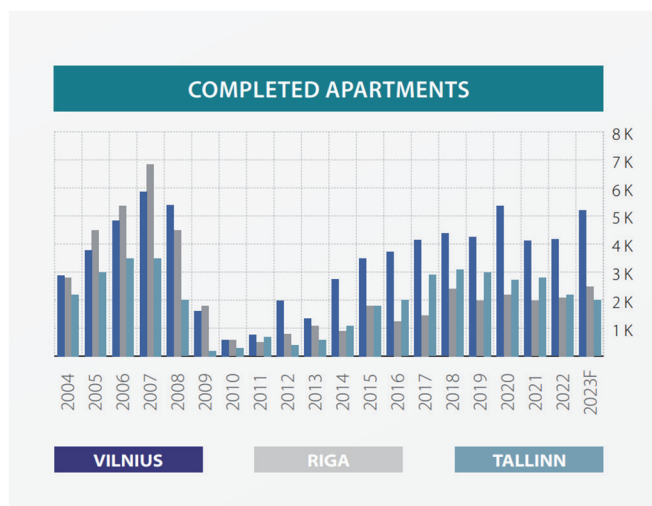


Рис. 3. Порівняльна інфографіка кількості зданих квартир у столицях країн Балтії у 2004-2023 р.р.

За європейськими мірками у країнах Балтії спостерігається відносно демократичний рівень цін на оренду житла. В Естонії та Литві орендна плата формується в ринкових умовах, без державного регулювання. Подібно до Польщі проблема нелегальної оренди актуальна. У Латвії для реєстрації місця проживання орендарю необхідно отримати окремий дозвіл від власника житла, що може ускладнювати процес легальної оренди та сприяти розвитку "сірого" ринку [16]. Крім того, зберігається

проблема нестачі соціального житла та відсутності державної підтримки на адміністрування та його технічне обслуговування, особливо у Латвії.

Боснія і Герцеговина

Важливим аспектом досвіду Боснії і Герцеговини є те, що по-перше, ця країна, як і Україна, поки не входить до Євросоюзу, а по-друге, у 1990-х роках вона пережила воєнні дії, внаслідок чого значна частина житлового фонду була фізично зруйнована або пошкоджена. Після завершення війни більше половини населення (2,2 млн. осіб) стала внутрішньо переміщеними особами (ВПО) [17]. Подібно до сучасної ситуації в Україні це призвело до підвищеного попиту на житло, особливо орендне та соціальне. Однак, через обмежені ресурси та економічні труднощі, забезпечення достатньої кількості доступного житла стало серйозним викликом для уряду та місцевих громад. В окремих випадках біженці змушені були майже три десятиліття проживати у тимчасових таборах перш ніж були забезпечені соціальним житлом від держави.

Через обмежені інвестиції в економіку країни загалом та будівництво нового житла зокрема, а також відсутність ефективних програм соціального житла, багато громадян, стикаються з труднощами в пошуку доступного та якісного орендного житла. Високий рівень безробіття та низькі доходи обмежують можливості орендувати житло на ринкових умовах.

Крім того існують проблеми післявоєнної неврегульованості майнових прав та етнічної ворожнечі та сегрегації. До прикладу, лише 1% ромів Боснії і Герцеговини офіційно працевлаштовані і можуть дозволити собі власне чи орендне житло [18].

Незважаючи на зазначені проблеми, в останні роки спостерігаються певні позитивні тенденції, як то зростання будівельної активності: У 2024 році в Боснії і Герцеговині спостерігалось зростання активності у будівництві, що може в перспективі вплинути на пропозицію житла на ринку оренди [19]. Крім того важливими трендами є участь міжнародних неурядових організацій у проєктах державного орендного житла [20], а також посилення контролю уряду за приватним орендним ринком з метою його виводу з “сірої зони” [21].

Висновок

Ринки орендного та соціального житла країн Східної Європи мають як безліч спільних рис, так і деякі унікальні відмінності, що полягають передусім у структурі пропозиції на ринку, а також підходах урядів до мінімізації кризових явищ та ефективного регулювання. Аналіз даних особливостей є надзвичайно важливим в контексті вирішення житлової кризи в Україні та напрацювання реальних програм і моделей орендного та соціального житла, що відповідає потребам часу.

Бібліографія

1. Станом на травень 2024 р. В Україні статус ВПО мають 4,6 мільйона людей, виплати отримують лише 1,5 мільйона українців. *Центр досліджень соціальних комунікацій НБУВ*. 19.06.2024. URL: <https://nbuviap.gov.ua/stanom-na-traven-2024-r-v-ukrajini-status-vpo-mayut-4-6-miljona-lyudej-viplati-otrimuyut-lishe-1-5-miljona-ukrajintsiv>.
2. Соціальне, тимчасове і кризове житло: з чим Україна зустріла повномасштабну війну. *Cedos*. 12.10.2022. URL: <https://cedos.org.ua/researches/soczialne-tymchasove-i-kryzove-zhytlo/>.
3. Проєкти нацпрограми Відновлення та модернізація житла та інфраструктури регіонів. *Відновлення України*. URL: <https://recovery.gov.ua/project/program/recovery-and-upgrade-of-housing-and-regions-infrastructure?projectId=6>.

4. Arkadiusz J. Derkacz, Viktorija Cohen. The Size of the Rental Housing Segment in Poland and its Main Determinants. *Sciendo*. 24.03.2024. URL: <https://sciendo.com/article/10.2478/remav-2024-0005>.
5. Дорожче, ніж рік тому. Скільки коштує орендувати квартиру у великих містах Польщі. *РБК-Україна*. 08.10.2023. URL: <https://www.rbc.ua/rus/travel/dorozhche-nizh-rik-tomu-skilki-koshtue-orenduvati-1698251838.html>.
6. Housing policy in Poland. *Ministerstwo Rozwoju i Technologii*. URL: <https://www.gov.pl/web/development-technology/housing-policy-in-poland>.
7. Ewa Kucharska-Stasiak. Grey Zone in the Real Estate Market. *Sciendo*. 08.10.2016. URL: <https://sciendo.com/article/10.1515/remav-2016-0023>.
8. Katarina Rentkova, Pavol Gejdos. Housing Policy in Slovakia. *Researchgate*. 01.09.2019. URL: https://www.researchgate.net/publication/335892170_Housing_Policy_in_Slovakia.
9. Tomáš Šilhánek. Does rental housing in Slovakia have a future?. *Schoenherr*. 01.02.2023. URL: <https://www.schoenherr.eu/content/does-rental-housing-in-slovakia-have-a-future>.
10. 6. On value added tax : Ministry of Finance of the Slovak Republic від, № Act No. 222/2004 Coll : станом на 01.01.2023.
11. Samuel Berezňanin, Mária Kozlovská. The potential of prefabricated technologies for rental housing. *Researchgate*. 01.07.2024. URL: https://www.researchgate.net/publication/382303021_The_potential_of_prefabricated_technologies_for_rental_housing.
12. Miles Glendinning. Mass housing and extensive urbanism in the Baltic Countries and Central/Eastern Europe. *Edinburgh Research Explorer*. URL: https://www.pure.ed.ac.uk/ws/portalfiles/portal/112991703/Glendinning2019_Chapter_MassHousingAndExtensiveUrbanis.pdf.
13. В. Лазур. Як в Естонії модернізували «хрущовки». Досвід для України від міста Раквере [Електронний ресурс] / В. Лазур // Радіо Свобода. – 2018. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.radiosvoboda.org/a/29645150.html>.
14. Політика житлових субсидій у країнах Центральної Європи. *CASE Україна*. URL: https://cost.ua/content/uploads/2020/09/Housing_Subs_CE_countries.pdf?utm_source=chatgpt.com.
15. Real Estate Market Report 2023. *Oberhaus*. URL: <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/Ober-Haus-Market-Report-Baltic-States-2023.pdf>.
16. Як розв'язати проблему реєстрації місця проживання в орендних відносинах. *Zmina*. 13.02.2020. URL: https://zmina.info/columns/yak-rozvyazaty-problemu-reyestracziyi-misczya-prozhyvannya-v-orendnyh-vidnosynah/?utm_source=chatgpt.com.
17. Social Housing in Bosnia and Herzegovina: Refugees Find Home After Three Decades. *CRS*. URL: <https://www.crs.org/stories/social-housing-bosnia-and-herzegovina-refugees-find-home-after-three-decades>.
18. Dragan Joković. Roma access to quality and affordable housing in Bosnia and Herzegovina. *EUROPEAN ROMA GRASSROOTS ORGANISATIONS (ERGO) NETWORK*. URL: <https://ergonetnetwork.org/wp-content/uploads/2023/11/BOSNIA-HERZEGOVINA-Research-2023-Roma-Access-to-Housing-final.pdf>.
19. Найдоступніші та найдорожчі країни Європи: зміна цін на житло у 2024 році. *Hayat Estate*. 15.10.2024. URL: https://hayatestate.com/ua/naydostupnishhi-ta-naydorozhchi-krayiny-yevropy-zmina-tsin-na-zhytlo-u-2024-rotsi?utm_source=chatgpt.com.
20. A New Social Housing District and System, Bosnia and Herzegovina. *Housing Europe*. URL: <https://www.housingeurope.eu/project/a-new-social-housing-district-and-system-in-bosnia-and-herzegovina/>.
21. Bosnia Tightens Controls Over Boom in Rental Apartments. *BalkanInsight*. 29.12.2017. URL: <https://balkaninsight.com/2017/12/29/bosnia-vows-to-tighter-controls-over-apartments-renting-12-28-2017/>.

References

1. As of May 2024, 4.6 million people in Ukraine have IDP status, only 1.5 million Ukrainians receive payments. Center for Social Communications Research of the National University of Ukraine. 19.06.2024. URL: <https://nbuviap.gov.ua/stanom-na-traven-2024-r-v-ukrajini-status-vpo-mayut-4-6-miljona-lyudej-viplati-otrimuyut-lishe-1-5-miljona-ukrajintsiv>.
2. Social, temporary and crisis housing: what Ukraine faced with a full-scale war. *Cedos*. 12.10.2022. URL: <https://cedos.org.ua/researches/soczialne-tymchasove-i-kryzove-zhytlo/>.
3. Projects of the national program Restoration and modernization of housing and infrastructure in the regions. Restoration of Ukraine. URL: <https://recovery.gov.ua/project/program/recovery-and-upgrade-of-housing-and-regions-infrastructure?projectId=6>.
4. Arkadiusz J. Derkacz, Viktorija Cohen. The Size of the Rental Housing Segment in Poland and its Main Determinants. *Sciendo*. 24.03.2024. URL: <https://sciendo.com/article/10.2478/remav-2024-0005>.
5. More expensive than a year ago. How much does it cost to rent an apartment in major cities in Poland. RBC-Ukraine. 08.10.2023. URL: <https://www.rbc.ua/rus/travel/dorozhche-nizh-rik-tomu-skilki-koshtue-orenduvati-1698251838.html>.
6. Housing policy in Poland. *Ministerstwo Rozwoju i Technologii*. URL: <https://www.gov.pl/web/development-technology/housing-policy-in-poland>.
7. Ewa Kucharska-Stasiak. Grey Zone in the Real Estate Market. *Sciendo*. 08.10.2016. URL: <https://sciendo.com/article/10.1515/remav-2016-0023>.
8. Katarina Rentkova, Pavol Gejdos. Housing Policy in Slovakia. *Researchgate*. 01.09.2019. URL: https://www.researchgate.net/publication/335892170_Housing_Policy_in_Slovakia.
9. Tomáš Šilhánek. Does rental housing in Slovakia have a future?. *Schoenherr*. 01.02.2023. URL: <https://www.schoenherr.eu/content/does-rental-housing-in-slovakia-have-a-future>
10. 6. On value added tax : Ministry of Finance of the Slovak Republic від, № Act No. 222/2004 Coll : станом на 01.01.2023.
11. Samuel Berezňanin, Mária Kozlovská. The potential of prefabricated technologies for rental housing. *Researchgate*. 01.07.2024. URL: https://www.researchgate.net/publication/382303021_The_potential_of_prefabricated_technologies_for_rental_housing.
12. Miles Glendinning. Mass housing and extensive urbanism in the Baltic Countries and Central/Eastern Europe. *Edinburgh Research Explorer*. URL: https://www.pure.ed.ac.uk/ws/portalfiles/portal/112991703/Glendinning2019_Chapter_MassHousingAndExtensiveUrbanis.pdf.
13. V. Lazur. How “Khrushchevs” were modernized in Estonia. Experience for Ukraine from the city of Rakvere [Electronic resource] / V. Lazur // Radio Liberty. – 2018. URL: <https://www.radiosvoboda.org/a/29645150.html>.
14. Housing Subsidy Policy in Central European Countries. CASE Ukraine. URL: https://cost.ua/content/uploads/2020/09/Housing_Subs_CE_countries.pdf?utm_source=chatgpt.com.
15. Real Estate Market Report 2023. *Oberhaus*. URL: <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/Ober-Haus-Market-Report-Baltic-States-2023.pdf>.
16. How to solve the problem of registering a place of residence in a rental relationship. Zmina. 13.02.2020. URL: https://zmina.info/columns/yak-rozvyazaty-problemu-reyestracziyi-misczya-prozhyvannya-v-orendnyh-vidnosynah/?utm_source=chatgpt.com.
17. Social Housing in Bosnia and Herzegovina: Refugees Find Home After Three Decades. *CRS*. URL: <https://www.crs.org/stories/social-housing-bosnia-and-herzegovina-refugees-find-home-after-three-decades>.

18. Dragan Joković. Roma access to quality and affordable housing in Bosnia and Herzegovina. *EUROPEAN ROMA GRASSROOTS ORGANISATIONS (ERGO) NETWORK*. URL: <https://ergonetwork.org/wp-content/uploads/2023/11/BOSNIA-HERZEGOVINA-Research-2023-Roma-Access-to-Housing-final.pdf>.
19. The most affordable and most expensive countries in Europe: changes in housing prices in 2024. *Hayat Estate*. 15.10.2024. URL: https://hayateste.com/ua/naydostupnishi-ta-naydorozhchi-krayiny-yevery-zmina-tsin-na-zhytlo-u-2024-rotsi?utm_source=chatgpt.com.
20. A New Social Housing District and System, Bosnia and Herzegovina. *Housing Europe*. URL: <https://www.housingeurope.eu/project/a-new-social-housing-district-and-system-in-bosnia-and-herzegovina/>.
21. Bosnia Tightens Controls Over Boom in Rental Apartments. *BalkanInsight*. 29.12.2017. URL: <https://balkaninsight.com/2017/12/29/bosnia-vows-to-tighter-controls-over-apartments-renting-12-28-2017/>.

Maksym Gakh

maksym.l.hakh@lpnu.ua

orcid.org/0009-0000-6840-5774

*Lviv Polytechnic National University,
Department of Architectural Constructions*

ANALYSIS OF THE EXPERIENCE OF EASTERN EUROPEAN COUNTRIES IN THE CONTEXT OF RESOLVING THE RENTAL HOUSING CRISIS IN UKRAINE

Abstract. This article analyzes the experience of several Eastern European countries (Poland, Slovakia, the Baltic States, Bosnia and Herzegovina) in the context of the development and specific functioning of rental and social housing markets, as well as the potential for adopting ideas to address the housing crisis in Ukraine.

The Eastern European countries under consideration share many common features — cultural, historical, and economic — while also displaying some unique differences, primarily in the structure of market supply, governmental regulatory approaches, and incentive programs for both tenants and businesses. In general, all these countries face a shortage of quality rental housing, which drives up prices, especially in large cities. This, in turn, calls for effective and long-term social programs in the form of subsidies for tenants on the one hand, and tax incentives for developers on the other.

The article explores the potential of prefabricated and modular construction technologies (especially in Slovakia) as a means of accelerating construction and reducing costs. Bosnia and Herzegovina is highlighted as a country with both post-socialist and post-conflict experience in reconstruction and modernization.

The analysis of housing markets in the listed Eastern European countries is of great importance in the context of addressing the housing crisis in Ukraine and developing practical programs and models for rental and social housing that meet the demands of our time.

Keywords: rental housing, social housing, housing policy.