



ISSN 2223-3822

Zavhorodnia, S. (2024) Priorities of housing restoration in the context of deepening wealth inequality in the period of armed aggression by the russia. Socio-Economic Problems and the State (electronic journal), Vol.31, no.2, pp.21-34. URL: <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2024/24zsparf.pdf>



ПРІОРИТЕТИ ВІДНОВЛЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В КОНТЕКСТІ ПОГЛИБЛЕННЯ МАЙНОВОЇ НЕРІВНОСТІ В ПЕРІОД ЗБРОЙНОЇ АГРЕСІЇ РФ

Світлана ЗАВГОРОДНЯ

Національний інститут стратегічних досліджень

вулиця Пирогова, 7а, Київ, Україна, 01054

e-mail: s.zavgorodnia@ukr.net

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-2177-9995>



Article history:

Received: October, 2024

1st Revision: October, 2024

Accepted: November, 2024

JEL classification:

H54

UDC:

351:338.2/365

DOI:

<https://doi.org/10.33108/sepd.2024.02.021>

Анотація: *Значні втрати житлового фонду, поглиблення економічної нерівності за майновим забезпеченням, що зумовлено повномасштабною збройною агресією РФ проти України є ризиком стійкості України, може стати серйозним гальмом її повоєнного відновлення та розвитку. Зміцнення соціально-економічних основ стійкості, де людина вища цінність суспільства потребуватиме послаблення дії негативних наслідків від величезних збитків житловому фонду. Щоб вчасно віднайти ефективні державно-управлінські рішення для реагування на ризики внаслідок поглиблення майнової нерівності, необхідно вже зараз визначити пріоритетні завдання в інтересах зміцнення стійкості суспільства і держави.*

Відтак, зміцнення стійкості суспільства і держави у соціальній сфері передбачає наявність доступного та якісного житла в Україні. В рамках програми ЄС Ukraine Facility проведення реформи із забезпечення доступу до житла для осіб, які його потребують визначено однією із ключових. Під час реалізації реформи фізичну реконструкцію та відновлення житлового фонду має доповнювати розробка ефективної системи соціального та доступного житла. В рамках цієї реформи існує потреба сталого фінансування будівництва доступного та соціального житла відповідно до принципу «краще ніж було».

Аналіз аналітичних досліджень і фактичні дані свідчать про пріоритетність вирішення питання інвестування у первинну житлову нерухомість, а також використання «облишених» об'єктів незавершеного будівництва. Розробка механізмів залучення фінансових ресурсів у первинну нерухомість для формування житлового фонду та ефективного його використання є вкрай актуальним не лише з наукової, але й з практичної точки зору. Першочергово доцільно використати «облишені» об'єкти незавершеного будівництва для забезпечення реалізації житлових прав осіб, які потребують належних житлових умов, за рахунок будівництва фонду доступного та соціального житла.

Ключові слова: *економічна нерівність, майнова нерівність, стійкість, ризик, інвестиції, житловий фонд, первинна житлова нерухомість.*



Завгородня С. Пріоритети відновлення житлового фонду в контексті поглиблення майнової нерівності в період збройної агресії РФ. Соціально-економічні проблеми і держава. 2024. Вип. 2 (31). С. 21-34. URL: <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2024/24zsparf.pdf>



This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY) 4.0 license.

1. Постановка проблеми.

Для сталого функціонування основних сфер життєдіяльності держави і суспільства в Указі Президента України від 27 вересня 2021 р. № 479/2021 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 20 серпня 2021 року «Про запровадження національної системи стійкості» [1] задекларовані завдання: своєчасне оцінювання ризиків, запобігання або мінімізація їх негативних впливів, ефективне реагування та швидке відновлення після настання кризових ситуацій. У разі настання кризової ситуації, що характеризується значним порушенням умов функціонування основних сфер життєдіяльності суспільства, зокрема економічної і соціальної, нормативним актом передбачено впровадження комплексу заходів із відновлення якості життя населення, умов функціонування суспільства на рівні, не нижчому за докризовий.

В умовах існування збурюючих впливів (зокрема зовнішнього середовища, існування суперечностей відносин, які виникають у процесі соціально-економічної життєдіяльності) ефективно реагувати на деструктивні впливи, забезпечувати адаптацію держави та суспільства до мінливості та невизначеності – полягає завдання органів державної влади. Сучасна реальність в Україні, яка характеризується масштабним руйнуванням військами РФ соціальної інфраструктури та загостренням проблеми доступності житла для значної частки громадян з одного боку, а також покращенням майнового забезпечення окремих груп населення з іншого, актуалізує своєчасність оцінювання та реагування на ризики від поглиблення майнової нерівності в Україні в окремих її аспектах.

2. Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Дослідженню теоретичних засад поширення майнової нерівності (як виду економічної нерівності) приділяли увагу науковці, передусім у галузі економічних наук. На проблемних питаннях нерівності за майновим забезпеченням зосереджували увагу фахівці Інституту демографії та соціальних досліджень імені М. В. Птухи НАН України [2], О. Чубка, І. Скороход, А. Путицький [3], В. Опалько [4]. У своїх наукових працях фахівці у галузі економічних наук категорію майнової нерівності головним чином досліджували в аспекті його впливу на економічний розвиток. На проблемне питання нерівності за майновим забезпеченням звертають увагу також фахівці у сфері національної безпеки, зокрема, Г. Ситник, М. Орел [5], А. Деменко [6] та ін. При дослідженні проблем національної безпеки фахівці звертали увагу на нерівність за майновим забезпеченням: в контексті конфлікту цінностей та загострення боротьби за ресурси; як детермінант активізації тероризму в умовах глобалізаційної динаміки.

Дослідженню питання поглиблення майнової нерівності в період повномасштабної збройної агресії РФ проти України приділяється недостатньо уваги. Але варто акцентувати увагу на монографії «Якість життя населення України та перші наслідки війни», що підготовлена фахівцями Інституту демографії та соціальних досліджень імені М. В. Птухи НАН України (Черенько Л. М., Полякова С. В., Шишкін В. С., Реут А. Г., Крикун О. І., Когатько Ю. Л., Заяць В. С., Клименко Ю. А.) [7]. Фахівцями здійснено оцінки можливих наслідків війни для якості життя населення України та встановлено, що серед негативних чинників погіршення якості життя населення стало загальне погіршення житлових умов та зростання рівня перенаселеності у західних регіонах. Щодо встановлення факторів, які уповільнюють розвиток житлового будівництва з початком повномасштабної збройної агресії РФ проти України проведено дослідження О. Самолюком [8].

3. Постановка завдання.

Метою статті є аналіз ризиків, пов'язаних із масштабним руйнуванням житлового фонду в контексті поглиблення майнової нерівності в період повномасштабної збройної агресії РФ проти України та визначення пріоритетів для зміцнення стійкості держави і суспільства.

4. Виклад основного матеріалу.

У положеннях Концепції забезпечення національної системи стійкості [1] з-поміж основних проблем, які потребують розв'язання визначено відсутність загальних методологічних засад оцінювання ризиків і відповідних спроможностей для впровадження національної системи стійкості у практичну діяльність. У цьому контексті фахівці Національного інституту стратегічних досліджень (О. Резнікова, К. Войтовський, А. Лепіхов) [10] запропонували методологію оцінювання ризиків і загроз для розбудови національної системи стійкості та обґрунтували доцільність її використання у практичній діяльності органами державної влади. Запропонована авторами роботи методологія оцінювання ризиків і загроз передбачає послідовне виконання низки завдань: 1-й етап: визначення найбільших загроз для національної безпеки; 2-й: поглиблений аналіз можливих наслідків; 3-й: оцінювання спроможностей, виявлення уразливостей; 4-й: моніторинг і повторне оцінювання ризиків з урахуванням отриманого досвіду.

У нашому випадку, для визначення наслідків від дії ризику поглиблення майнової нерівності у період повномасштабної збройної агресії РФ проти України та їх вплив на зміцнення стійкості суспільства та держави, мова йде про використання запропонованої фахівцями НІСД методології (зокрема на першому, другому та третьому етапах). Тому в межах нашого дослідження передбачається виконання завдань щодо проведення системного аналізу характеристик, спричинених масштабним руйнуванням житлового фонду в контексті поглиблення майнової нерівності в Україні, виявлення негативних наслідків, а також встановлення спроможностей і обґрунтування інструментів для зміцнення стійкості.

На першому етапі варто визначити: чи характеризується економічна нерівність, в тому числі за майновим забезпеченням, як загроза національній безпеці в контексті стійкості суспільства та держави. Для цього доцільно провести аналіз безпекової ситуації в аспекті економічної нерівності загалом, а також за майновим забезпеченням.

Науковці трактують поняття «економічна нерівність» як нерівномірний розподіл економічних ресурсів між окремими особами у групі, між групами населення чи між країнами світу, що обмежує можливості для економічного зростання країн та окремих індивідуумів [3; 9]. Вбачається, що причини економічної нерівності полягають у: (i) наявності характеристик населення, що впливають на можливості одержання різного рівня доходу, особливості структури споживання тих чи інших товарів та послуг; (ii) особливості механізму розподілу національного доходу і багатства, що обумовлюють обмеженість доступу до ресурсів. В нашому випадку особливості розподілу національного доходу, що обумовлюють обмеженість доступу до ресурсів в аспекті відновлення житлового фонду за наявних умов і є об'єктом даного наукового дослідження.

Аналізуючи сучасний стан, економічну нерівність на сьогодні визначено загрозою світового масштабу, яка має тенденцію до зростання. У звіті Oxfam «Вживання найбагатших» («Survival of the Richest») [11] зазначається, що протягом 2020–2022 рр. 63% усіх нових багатств отримали лише 1% найбагатших людей світу. Зважаючи на світову тенденцію, проблема поглиблення економічної нерівності на сучасному етапі притаманна також і країнам Європейського Союзу. Про різні причини зростання

економічної нерівності зазначається в документах з аналізу Планів відновлення і стійкості (Analysis of the recovery and resilience plan) Болгарії, Естонії, Латвії, Литви. В Україні ж прослідковується неоднозначна ситуацію щодо проблеми економічної нерівності. Наприклад, в Україні Індекс Джині (використовується для розрахунку нерівності доходів, оскільки доходи виступають базовою складовою економічної нерівності) протягом 2021–2022 рр. оцінювався на рівні близько 26%) [2]. Середній показник Індeksu Джині у ЄС у 2021 р. становив 29,6 %, а у 2022 р. зріс до 30,2% [12].

Поряд з наявними статистичними даними щодо диференціації доходів населення, фахівці у сфері національної безпеки розглядають економічну нерівність (а також окремі її види) як загрозу національній безпеці. Йдеться про: значну тінізацію доходів груп населення переважно з вищими доходами, яка не враховується у офіційні статистичні дані [13]; поглиблення майнової нерівності серед проблем забезпечення соціальної безпеки [14]; соціальний аспект геополітичних процесів, загострення проблеми нерівності на новій основі – розвитку інформаційного суспільства [5].

Для поглибленого аналізу можливих наслідків від настання загрози (ризик) економічної нерівності за майновим забезпеченням доцільно проаналізувати підходи до визначення показників оцінювання її динаміки. Загалом, для оцінювання динаміки економічної нерівності серед населення у розрізі її видів, у науковців не склалося єдиної думки щодо використання єдиного набору показників. Аналіз і систематизація праць українських науковців дає змогу вирізнити групу показників за якою пропонується оцінювати економічну нерівність за майновим забезпеченням. Зокрема, основними критеріями, що свідчать про економічну нерівність за майновим забезпеченням фахівці вбачають наявність нерухомості (житло та земля) і можливості придбати товари тривалого використання. Оцінювати динаміку економічної нерівності за майновим забезпеченням пропонується здійснювати якісними та кількісними показниками [2]: тип власності на житло; доступність житла; забезпеченість окремими товарами тривалого користування; самооцінка домогосподарством власних житлових умов; наявність у приватній власності земельних паїв. Зауважується, що можливість використання показників може визначатися з урахуванням наявності статистичних даних.

Негативні наслідки від настання ризику економічної нерівності за майновим забезпеченням наразі найбільшою мірою характеризуються масштабним руйнуванням житлової інфраструктури в період повномасштабної збройної агресії РФ проти України. Попри це, в частки населення відбулося покращення окремих майнових характеристик економічної нерівності паралельно із загостренням проблеми доступності житла для значної частки громадян.

З початком повномасштабного вторгнення росії в Україну 24 лютого 2022 року до 31 грудня 2023 року по всій країні пошкоджено або зруйновано 10% житлового фонду, а постраждали від цього близько 2 млн домогосподарств. Серед пошкодженого або зруйнованого житлового фонду понад чверть знищено, а інші три чверті пошкоджено частково. Найбільшу шкоду агресор завдав багатоквартирним будинкам – пошкоджені 1,4 млн квартир. Також пошкоджені 135 тисяч індивідуальних житлових будинків та понад 39 тис. кімнат у гуртожитках [16]. Станом на 31 грудня 2023 року загальна вартість збитку на житловий сектор оцінюється в 55,9 млрд \$ США. Підтримуючи принцип «відбудувати краще ніж було» потреби для відновлення та реконструкції житлового фонду оцінено у 80,3 млрд \$ США [17].

В Україні населення, що зазнали різного ступеня позбавлень у житлових умовах внаслідок повномасштабного вторгнення РФ в Україну, вирізняють у декілька категорій: особи, в яких житло зруйноване; особи, в яких житло пошкоджене; особи, в яких стан житла невідомий (житло на окупованій території); особи, які зазнали змін в комфортності житлових умов. За приблизними розрахунками, понад 2,4 млн українців

залишилися без житла, або мешкають у пошкоджених будинках. У звіті Міжнародної організації з міграції зазначено, що станом на 23 січня 2023 року 60% усіх ВПО проживають в орендованих помешканнях, 21% мешкають у друзів або родичів, а 3% ВПО мешкають у центрах колективного проживання. Водночас серед непереміщеного населення 91% проживають у власному помешканні та рідше стикаються з тягарем оренди житла. Загалом оцінюється так, що всі зареєстровані вимушено переміщені особи зазнали певного ступеня позбавлень у житлових умовах внаслідок повномасштабного вторгнення РФ (станом на 14 серпня 2023 року в Україні зареєстровано майже 5 млн громадян, які покинули своє місце проживання внаслідок збройної агресії РФ проти України [18]).

Ще до початку масштабних руйнувань житлової забудови через збройну агресію РФ рівень перенаселеності житла в Україні вже був вищим за аналогічні показники в окремих країнах ЄС. В Україні за даними 2021 р., 49,8% домогосподарств жили у перенаселеному житлі, а у Латвії - 41,3% домогосподарств, у Румунії - 41 %, Польщі - 35,7%. Вимушена міграція населення закордон та інші чинники сприяли незначному зниженню рівня перенаселеності житла у 2022 році до 48,9%. Також за значенням цього показника Україна значно поступалася таким країнам ЄС, як наприклад Португалія (10,6%), Іспанія (6,4%) [19].

Тобто вирізняють категорію осіб, чиє житло не було зруйновано, і які не стали вимушено переміщеними особами, і які не зазнали позбавлень у житлових умовах внаслідок повномасштабної збройної агресії РФ. Це особи, які були позбавлені комфортних житлових умов ще до початку збройної агресії РФ проти України, зокрема проживали в занадто перенаселеному житлі, проживали в аварійному житлі, перебували в квартирній черзі, не мали житла взагалі [7].

В той же час протягом дії воєнного стану зросла частка домогосподарств, яким вистачає на придбання товарів тривалого користування (вистачає на придбання дрібної і габаритної техніки, а на придбання машини / квартири потрібно заощадити / позичити) з 3% до 8,3%, а також частка домогосподарств, які можуть собі дозволити будь-які покупки (в тому числі придбання товарів тривалого користування, машини, квартири) з 0,5% до 1,7%. Також дані з оцінювання домогосподарствами власних житлових умов за період 2021-2022 років свідчать про збільшення частки домогосподарств, що задоволені своїми житловими умовами з 57,5% до 58,8% [15]. Така ситуація характеризує чинники поглиблення майнової нерівності, що пов'язані в першу чергу з масштабним руйнуванням житлового фонду.

На третьому етапі з оцінювання спроможностей і встановлення уразливостей доцільно визначити стейкхолдерів, на яких мають бути спрямовані державно-управлінські впливи щодо відновлення житлового фонду і зниження майнової нерівності в цьому аспекті в інтересах зміцнення стійкості. Для подолання виявлених наслідків від впливу ризиків поглиблення майнової нерівності в Україні у частині доступності житла в Україні вже передбачено розширення спроможностей. Зокрема, Планом реалізації Програми фінансової підтримки України від Європейського Союзу Ukraine Facility 2024-2027, передбачено реформу із забезпечення доступу до житла для осіб, які його потребують (Реформа 7 Розділу 7 «Людський капітал») [20]. Зокрема під час реалізації реформи фізичну реконструкцію та відновлення житлового фонду має доповнити розробка ефективної системи соціального та доступного житла. Для цього визначаються цілі нової житлової політики і розширення механізмів її реалізації, встановлюються обов'язки і завдання її ключових учасників.

Однією із умов, що міститься у програмі Ukraine Facility, визначено прийняття закону «Про основні засади житлової політики», відповідний проєкт якого вже напрацьовано. Серед завдань житлової політики визначено залучення фінансових ресурсів для формування житлового фонду і ефективного його використання,

забезпечення енергетичної ефективності житла [21]. Водночас для формування житлового фонду і ефективного його використання в існуючих умовах продовження збройної агресії та обмеженості ресурсів, потребують вдосконалення механізми залучення ресурсів на первинний ринок житла з огляду на виявлені уразливості.

Зосередимо увагу на виявлених уразливостях формування житлового фонду за рахунок розвитку первинного ринку житла в існуючих умовах [32]. З початком повномасштабної збройної агресії РФ на українському первинному ринку нерухомості спостерігаються негативні зміни щодо формування житлового фонду. Про падіння об'ємів будівництва свідчать статистичні дані. Загалом в Україні у 2023 році почали будувати лише 67 тис. нових квартир, з них 46 тис. – у багатоквартирних будинках. Але у порівнянні з попередніми роками це досить низький показник (у 2022 році почали будувати 98 тис. квартир, а у 2021 – 170 тис. квартир) [22].

Станом на грудень 2022 року відмічалось зниження попиту на 80-90% на новобудови, при цьому попит спостерігався лише на житло економ-класу з високим ступенем готовності [23]. За даними 2023 року на первинному ринку нерухомості забудовники будують відчутно менш активно, в порівнянні з довоєнним періодом. Наприклад, до початку повномасштабного вторгнення РФ на територію України, у 2021 році в експлуатацію було здано понад 11,4 млн квадратних метрів житла. За підсумками 2022 року ця цифра скоротилася до 7,1 млн квадратних метрів житла, а за підсумками 2023 року склала близько 7,4 млн квадратних метрів житла. Зі свого боку, українці вважають інвестиції у будівництво на ранніх стадіях доволі ризиковими, а найбільшим попитом користується готове, або майже готове житло з терміном здачі до року [24].

Обсяг інвестицій у первинну житлову нерухомість (під якими ми розуміємо вкладення коштів у купівлю квартир у будинках не введених в експлуатацію, а будівництво почате чи анонсоване) з початку повномасштабної збройної агресії РФ проти України характеризується значним зниженням. У 2023 році ринок інвестицій у первинну нерухомість становив 2,08 млрд дол США. Для порівняння: у довоєнний час (2021 році) ринок інвестицій у первинну нерухомість становив 9,7 млрд дол США, тобто обсяг інвестицій впав у 4,66 рази [25]. Очевидно, що постають питання: Що перешкоджає розвитку інвестицій у житлову нерухомість? Які вразливості виникли для стекхолдерів під час повномасштабної збройної агресії РФ проти України в частині інвестування у первинну нерухомість для формування житлового фонду і ефективного його використання? [32]

Загалом експерти виділяють ряд проблемних питань, що перешкоджають інвестуванню населення [25; 26; 27]. Перш за все, це бойові дії в країні, які створюють ризики руйнування житла, в яке інвестовано.

По-друге, соціально-економічна невизначеність стимулює населення зберігати кошти у готівковій валюті. З іншого боку прогнозується відновлення інвестування у житло за рахунок накопиченої готівкової валюти та розвиток ринку первинної житлової нерухомості коли у населення з'явиться розуміння, що така ситуація не буде погіршуватись.

По-третє, схильність населення інвестувати у повністю готове житло, або таке, що знаходиться на фінальній стадії будівництва пов'язане також із системною проблемою порушення планових термінів завершення будівництва та відкладання введення в експлуатацію житлової нерухомості на більш тривалий, іноді невизначений період.

По-четверте, в Україні існує багато законсервованих об'єктів незавершеного будівництва, що може перетворитися з проблеми економічної в соціальну, яка ускладнюється тим, що в органів державної влади немає актуальних даних про обсяг недобудованого житла і кількості громадян України, які інвестували кошти у вказану первинну житлову нерухомість. Це призводить, у свою чергу, до низки вторинних

проблем, що ускладнюють функціонування ринку житлової нерухомості. Зокрема, йдеться про неможливість громадян якісно та повною мірою оцінити ризики, пов'язані з інвестуванням у первинну житлову нерухомість через брак достовірної інформації. Внаслідок недоброчесної поведінки деяких забудовників інвестори тривалий час не можуть отримати у власність об'єкти нерухомого майна, або повернути кошти, залучені у будівництво таких об'єктів.

З іншого боку девелоперським компаніям складно продовжувати будівельну діяльність на первинному ринку житла через ряд наслідків, що спричинило повномасштабне вторгнення РФ на територію України. Для первинного ринку житла серед таких наслідків виділяють падіння попиту на первинну житлову нерухомість серед населення, зростання собівартості будівництва. Це призводить до значного уповільнення темпів будівництва на первинному ринку житла [28], а саме будівництво переважно продовжується на об'єктах незавершеного будівництва зі стадією готовності 75–85%, що зумовлено попитом серед населення. Водночас, через відсутність попиту на об'єкти незавершеного будівництва на нижчих стадіях робота на них призупинена.

Низький попит на житло на стадії будівництва також зумовлений тим, що сьогодні основними покупцями житлової нерухомості є особи, які її втратили внаслідок бойових дій. Через специфіку їхніх потреб зазначена категорія населення віддає перевагу готовій до заселення житловій нерухомості, а не інвестиціям у первинну. Окрім того, близько третини покупців-інвесторів, які скористалися програмою з розтермінування від забудовників чи іпотекою, не мають фінансових можливостей вносити необхідні платежі [29].

Ускладнює ситуацію й непрогнозованість ризиків руйнації недобудованої нерухомості – сьогодні всю відповідальність за її можливе пошкодження на етапі будівництва несе девелопер. В умовах високої ймовірності руйнування цивільної інфраструктури девелопер навряд зможе завершити будівництво самостійно, що потребує додаткових інвестицій та, відповідно, здорожчання житла. Тому у випадку вкладення інвестицій населенням у об'єкти незавершеного житлового будівництва знадобиться державна підтримка від органів державної влади на відновлення будівництва первинної житлової нерухомості.

Державна підтримка за рахунок впровадження програми «ЄОселя» значно стимулює інвестиції у первинну житлову нерухомість. Згідно з програмою «ЄОселя» іпотеку під пільгових 3% або 7% можна отримати як на готове житло що введено в експлуатацію не більш як три / десять років тому, так і на квартири в первинній житловій нерухомості. Девелопери прогнозують, що масштабування програми «ЄОселя» та впровадження програми «Відновлення активізує інвестування у первинну житлову нерухомість» [30].

За даними Міністерства економіки України [31] з початку 2024 року за програмою «ЄОселя» українці взяли кредити на придбання майже 2300 квартир. При цьому, кожен четвертий кредит – на житло першого продажу. За тиждень українці отримали за програмою «ЄОселя» 234 кредити на суму 388 млн грн. Найчастіше кредити брали для придбання житла на вторинному ринку (160 кредитів) та у забудовника (56 кредитів). Також 18 українців взяли кредити на купівлю квартири в будинку, який будується. В той же час визначається [24], що масштабування державної програми (іпотека масова під 7% для купівлі квартири в будинках, які введені в експлуатацію не більше 3 років тому) разом із відчутним скороченням будівництва від початку повномасштабного вторгнення РФ на територію України може призвести до дефіциту пропозицій житлової нерухомості.

5. Висновки та перспективи подальших досліджень в даному напрямку.

Визначення наслідків реалізації ризиків від поглиблення майнової, що пов'язано із масштабним руйнуванням житлового фонду, а також вразливостей щодо формування житлового фонду через брак інвестицій у первинну нерухомість дозволило встановити пріоритети діяльності органів державної влади. В інтересах зміцнення стійкості суспільства і держави, що передбачає впровадження комплексу заходів із відновлення якості життя населення, умов функціонування суспільства на рівні, не нижчому за докризовий у аспекті житлової політики доречно:

- для категорії населення, що потребує належних житлових умов ефективно використати фонд «облишених» об'єктів незавершеного будівництва. Для цього варто запропонувати викуп у власників майнові права на об'єкти «облишеного» незавершеного будівництва на умовах відшкодування і подальшого формування фонду соціального орендного житла. Для добудови «облишених» об'єктів незавершеного будівництва з метою збільшення фонду соціального орендного житла доцільно розглянути питання щодо запровадження механізму «рахунок умовного зберігання (ескроу)». Рахунок ескроу може бути використаний для розрахунків між організацією із добудови житла та потенційними інвесторами, діяльність яких сприяє досягненню соціального ефекту. Такий механізм передбачає зарахування та зберігання коштів від інвесторів, що провадять суспільно-корисну діяльність та державних коштів до завершення будівництва. Інформування фінансових установ (у т.ч. міжнародних) про можливість інвестування (надання грантів) у завершення будівництва соціального орендного житла сприятиме досягненню соціального ефекту.

- для формування фонду доступного житла для всіх категорій населення, яким належать майнові права на законсервовані об'єкти незавершеного будівництва, мають бути створені рівні можливості для добудови житла з покращеним рівнем житлових умов за рахунок співучасті держави і власника майнових прав. Частка участі як держави, так і власників майнових прав у співфінансуванні добудови житла повинна зростати зі збільшенням рівня енергетичної ефективності житла, з використанням установок ВДЕ і близьким до нульового рівнем споживання енергії. Якщо власники майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва не мають достатнього авансованого капіталу для добудови житла з покращеним рівнем житлових умов, їм може бути доступний механізм пільгового кредитування.

- запровадження компенсації українцям, які уклали договір купівлі-продажу майнових прав за зруйнований чи частково пошкоджений об'єкт незавершеного будівництва внаслідок військових дій стимулюватиме інвестиції населення у первинну житлову нерухомість.

Перспективи подальших досліджень полягають у дослідженні проблемних питань та обґрунтуванні заходів стимулювання інвестицій у формування житлового фонду у розрізі стейкхолдерів первинного ринку нерухомості.

Author details (in English)

PRIORITIES OF HOUSING RESTORATION IN THE CONTEXT OF DEEPENING WEALTH INEQUALITY IN THE PERIOD OF ARMED AGGRESSION BY THE RUSSIA

Svitlana ZAVHORODNIA

National Institute for Strategic Studies

7a Pyrohovo str., 01054, Kyiv, Ukraine

e-mail: s.zavgorodnia@ukr.net

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-2177-9995>

Abstract. Significant losses of the housing stock, deepening economic inequality in terms of wealth, which is caused by the full-scale armed aggression of the Russian Federation against Ukraine, is a risk to the stability of Ukraine, and can become a serious brake on its post-war recovery and development. Strengthening the socio-economic foundations of resilience, where a person is the highest value of society, will require the weakening of the negative consequences of huge losses to the housing stock. In order to timely find effective public administration decision for responding to risks due to the deepening of wealth inequality, it is necessary to define priority tasks in the interests of strengthening the resilience of society and the state.

Therefore, strengthening the resilience of society and the state in the social sphere requires the availability of affordable and high-quality housing in Ukraine. Within the framework of the EU Ukraine Facility program, the implementation of the reform to ensure access to housing for people who need it is defined as one of the key ones. During the implementation of the reform, the physical reconstruction and restoration of the housing stock should be complemented by the development of an effective system of social and affordable housing. As part of this reform, there is a need for sustainable financing of the construction of affordable and social housing in accordance with the principle of "better than before".

Analysis of analytical studies and factual data indicate the priority of solving the issue of investing in primary residential real estate, as well as the use of "abandoned" objects of unfinished construction. The development of mechanisms for attracting financial resources to primary real estate for the formation of housing stock and its effective use is extremely relevant not only from a scientific, but also from a practical point of view. First of all, it is expedient to use "abandoned" objects of unfinished construction to ensure the realization of housing rights of persons who need proper housing conditions, due to the construction of a fund of affordable and social housing.

Key words: economic inequality, wealth inequality, resilience, risk, investment, housing stock, primary residential real estate.

Appendix A. Supplementary material

Supplementary data associated with this article can be found, in the online version, at <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2024/24zsparf.pdf>

Funding

The authors received no direct funding for this research.

Citation information

Zavorodnia, S. (2024) Priorities of housing restoration in the context of deepening wealth inequality in the period of armed aggression by the russia. Socio-Economic Problems and the State (electronic journal), Vol. 31, no. 2, pp. 21-34. URL: <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2024/24zsparf.pdf>

Використана література:

1. Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 20 серпня 2021 року «Про запровадження національної системи стійкості»: Указ Президента України від 27.09.2021. № 479/2021. Офіційне інтернет-представництво Президента України: вебсайт. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/4792021-40181> (дата звернення: 03.09.2024).
2. Нерівність в Україні: масштаби та можливості впливу / за ред. Е.М. Лібанової. Київ: Інститут демографії та соціальних досліджень імені М. В. Птухи НАН України, 2012. 404 с.
3. Чубка О., Скороход І., Путицький А. Концептуалізація підходів до тлумачення дефініції «нерівність», її видів, проявів та причин виникнення. *Financial and Credit Activity Problems of Theory and Practice*. 2022. 5(46). С. 463–476. DOI: <https://doi.org/10.55643/fcaptp.5.46.2022.3910>.
4. Опалько В. Наслідки соціально-економічної нерівності в умовах глобальної нестабільності. *Збірник наукових праць Черкаського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки*. 2018. Випуск 51. С. 41-47. DOI: <https://doi.org/10.24025/2306-4420.0.51.2018.153500>.

5. Ситник Г. П., Орел М. Г. Національна безпека в контексті європейської інтеграції України: підручник/ за заг.ред. Г. П. Ситника. Київ: Міжрегіональна Академія управління персоналом, 2021. 372 с.
6. Деменко А. Феномен тероризму в умовах глобалізаційної динаміки (соціально-філософський аналіз): автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. філос. наук : спец. 09.00.03 «Соціальна філософія та філософія історії» / А. Деменко. Харків : Харківський університет повітряних сил імені Івана Кожедуба, 2008. 21 с.
7. Якість життя населення України та перші наслідки війни / Черенько Л. М., Полякова С. В., Шишкін В. С., Реут А. Г., Крикун О. І., Когатько Ю. Л., Заяць В. С., Клименко Ю. А.; Нац. акад. наук. Укр., Ін-т демогр. та соц. дослідж. ім. М. В. Птухи. Електронне видання. - Київ, 2023.
8. Самолюк О. В. Стан розвитку житлового будівництва в умовах війни. *Вісник післядипломної освіти*. 2023. Вип. 25(54). С. 191-207. DOI: [https://doi.org/10.58442/2522-9931-2023-25\(54\)-191-207](https://doi.org/10.58442/2522-9931-2023-25(54)-191-207)
9. Опалько В. В. Методика оцінювання економічної нерівності: світова практика. *Економічний простір*. 2018. 129. С. 30-44. URL: <http://prostir.pdaba.dp.ua/index.php/journal/article/view/165>. (дата звернення: 03.09.2024).
10. Резнікова О. О., Войтовський К. Є., Лепіхов А. В. Національні системи оцінювання ризиків і загроз: кращі світові практики, нові можливості для України: аналіт. доп.; за заг. ред. О. О. Резнікової. Київ: НІСД, 2020. 84 с.
11. Survival of the Richest. *OXFAM International* : вебсайт URL: <https://www.oxfam.org/en/research/survival-richest>. (дата звернення: 03.09.2024).
12. Gini coefficient of equivalised disposable income – EU-SILC survey. *EUROSTAT* : вебсайт. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_di12/default/table?i (дата звернення: 03.09.2024).
13. Качинський А. Б. Індикатори національної безпеки: визначення та застосування їх граничних значень : монографія. Київ: НІСД, 2013. 104 с.
14. Стан та перспективи соціальної безпеки в Україні: експертні оцінки: монографія / О. Ф. Новікова, О. Г. Сидорчук, О. В. Панькова [та ін.]. Львівський регіональний інститут державного управління НАДУ; НАН України; Інститут економіки промисловості. Київ, Львів : ЛРІДУ НАДУ, 2018. 184 с.
15. Обстеження умов життя домогосподарств. *Держстат* : вебсайт. URL: [https://stat.gov.ua/uk/explorer?urn=SSSU:DF_SURVEY_LIVING_CONDITIONS_HOUSEH_OLDSP1\(1.0.0\)](https://stat.gov.ua/uk/explorer?urn=SSSU:DF_SURVEY_LIVING_CONDITIONS_HOUSEH_OLDSP1(1.0.0)). (дата звернення: 03.09.2024).
16. Мінінфраструктури реформує житлову політику України для відповідності принципам ЄС та наближення євроінтеграції. *Урядовий потрал*: вебсайт. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/mininfrastruktury-reformuie-zhytlovu-polityku-ukrainy-dlia-vidpovidnosti-pryntsypan-ies-ta-nablyzhennia-ievrointehratsii>. (дата звернення: 03.09.2024).
17. Ukraine - Third Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA3) : February 2022 - December 2023. *The World Bank* : вебсайт. URL: https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/099021324115085807/p1801741bea12c012189ca16d95d8c2556a?fbclid=IwAR2-Ue7n92kGB8aQNoZ_-0Lu_reQXnBKbVPt2Uc_otzfxLu-vP_C89V2pA. (дата звернення: 03.09.2024).
18. Уряд розширив допомогу для ВПО. Про які категорії йдеться. *Суспільне Новини* : вебсайт. URL: <https://suspilne.media/673226-urad-rozsiriv-dopomogu-dla-vpo-pro-aki-kategorii-jdetsa/>. (дата звернення: 03.09.2024).
19. Overcrowding rate by age, sex and poverty status - total population - EU-SILC survey. *Eurostat* : вебсайт. URL:

- https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho05a/default/table?lang=en. (дата звернення: 03.09.2024).
20. План для реалізації Ukraine Facility. *ukrainefacility.me.gov.ua* : вебсайт. URL: <https://www.ukrainefacility.me.gov.ua/>. (дата звернення: 03.09.2024).
 21. Проект Закону України "Про основні засади житлової політики". *Мінвідновлення* : вебсайт. URL: <https://mtu.gov.ua/news/35482.html>. (дата звернення: 03.09.2024).
 22. Стагнація чи колапс: що відбувається на ринку первинної нерухомості Києва. *DELO.UA* : вебсайт. URL: <https://delo.ua/realty/stagnaciya-ci-kolaps-shho-vidbuvajetsya-na-rinku-pervinnoyi-nerukhomosti-kijeva-430214/>. (дата звернення: 03.09.2024).
 23. Новосілля відкладається. Як забудовники переносять терміни здачі нових будинків. *Фокус* : вебсайт. URL: <https://focus.ua/uk/economics/539303-novosele-otkladyvaetsya-kak-zastroyshchiki-perenosyat-sroki-sdachi-novyh-domov>. (дата звернення: 03.09.2024).
 24. Підсумки 2023 ринку нерухомості від ЛУН. *ЛУН Статистика* : вебсайт. URL: <https://misto.lun.ua/2023>. (дата звернення: 03.09.2024).
 25. Матрац замість квартири. Куди поділися інвестиції в житлову нерухомість? *Київська Школа Девелопменту* : вебсайт. URL: <https://www.urbanland.pm/articles/matrac-zamist-kvartiri-kudi-podilisya-investiciyi-v-zhitlovu-neruhomist-shkola-profesiynogo-developmentu>. (дата звернення: 03.09.2024).
 26. Прогноз на ринку попиту: Чи вигідно зараз вкладати кошти у нерухомість? *biz.nv.ua* : вебсайт. URL: <https://biz.nv.ua/ukr/experts/chi-vkladati-groshi-v-zhitlo-zaraz-v-yake-same-i-shcho-vazhlivo-vrahovuvati-50336758.html>. (дата звернення: 03.09.2024).
 27. Недобудови: чи безвихідна ситуація? *Укрінформ* : вебсайт. URL: https://www.ukrinform.ua/rubric-other_news/3238535-nedobudovi-ci-bezvihidna-situacia.html. (дата звернення: 03.09.2024).
 28. Карткові будиночки: як і чому в Україні назриває обвал на ринку нерухомості. *Фокус* : вебсайт. URL: <https://focus.ua/uk/economics/539417-kartochnye-domiki-kak-i-pochemu-v-ukraine-namechaetsya-obval-na-rynke-nedvizhimosti>. (дата звернення: 03.09.2024).
 29. Скрута-2023: що відбуватиметься на первинному ринку житла. *Українська правда* : вебсайт. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/12/14/694945/>. (дата звернення: 03.09.2024).
 30. Житло під 3% річних: всі столичні новобудови, де його можна придбати. *Мінфін* : вебсайт. URL: <https://minfin.com.ua/ua/realty/articles/zhile-pod-3-godovyh-vse-stolichnye-novostroyki-gde-ego-mozhno-priobresti/>. (дата звернення) 03.09.2024).
 31. ЄОселя: 2300 українських родин взяли кредити на придбання житла з початку 2024 року. *Міністерство економіки України* : вебсайт. URL: www.me.gov.ua. (дата звернення: 03.09.2024).
 32. Завгородня С. П. Інвестиції у первинну житлову нерухомість у період війни. *Національний інститут стратегічних досліджень* : вебсайт. URL: <https://niss.gov.ua/doslidzhennya/sotsialna-polityka/investytsiyi-u-pervynnu-zhytlovu-nerukhomist-u-period-viynu>. (дата звернення: 03.09.2024).

References

1. Pro rishennia Rady natsionalnoi bezpeky i oborony Ukrainy vid 20 serpnia 2021 roku «Pro zaprovadzhennia natsionalnoi systemy stiikosti» [On the decision of the National Security and Defense Council of Ukraine dated August 20, 2021 "On the introduction of

- the national stability system"] : Ukaz Prezidenta Ukrainy vid 27.09.2021. # 479/2021. *Ofitsiine internet-predstavnytstvo Prezidenta Ukrainy*. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/4792021-40181> (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].
2. Libanova, E. M. (Ed.) (2012). *Nerivnist v Ukraini: masshtaby ta mozhlivosti vplyvu* [Inequality in Ukraine: scope and possibilities of influence]. Kyiv: Instytut demohrafii ta sotsialnykh doslidzhen imeni M. V. Ptukhy NAN Ukrainy [in Ukrainian].
 3. Chubka, O., Skorokhod, I. & Putytskyi, A. (2022). Kontseptualizatsiia pidkhodiv do tлумachennia definitsii «nerivnist», yii vydiv, proiaviv ta prychny vynykennia [Conceptualization of approaches to the interpretation of the definition of "inequality", its types, manifestations and causes of occurrence]. *Financial and Credit Activity Problems of Theory and Practice*, 5(46), 463-476. DOI: <https://doi.org/10.55643/fcaptp.5.46.2022.3910> [in Ukrainian].
 4. Opalko, V. (2018). Naslidky sotsialno-ekonomichnoi nerivnosti v umovakh hlobalnoi nestabilnosti [Consequences of socio-economic inequality in conditions of global instability]. *Zbirnyk naukovykh prats Cherkaskoho derzhavnogo tekhnolohichnoho universytetu. Seriia: Ekonomichni nauky*, 51, 41-47. DOI: <https://doi.org/10.24025/2306-4420.0.51.2018.153500> [in Ukrainian].
 5. Sytnyk, H. P., Orel, M. H. (2021). *Natsionalna bezpeka v konteksti yevropeiskoi intehtratsii Ukrainy: pidruchnyk* [National security in the context of the European integration of Ukraine: a textbook]. (H. P. Sytnyk, Ed.). Kyiv : Mizhrehionalna Akademiia upravlinnia personalom [in Ukrainian].
 6. Demenko, A. (2008). *Fenomen teroryzmu v umovakh hlobalizatsiinoi dynamiky (sotsialno-filosofskyi analiz)* [The phenomenon of terrorism in the context of globalization dynamics (social and philosophical analysis)]. (Extended abstract of candidate's thesis). Kharkiv Air Force University named after Ivan Kozhedub. Kharkiv [in Ukrainian].
 7. Cherenko, L. M., Poliakova, S. V., Shyshkin, V. S., Reut, A. H., Krykun, O. I., Kohatko, Yu. L., Zaiats, V. S. & Klymenko, Yu. A. (2023). *Yakist zhyttia naseleння Ukrainy ta pershi naslidky viiny* [The quality of life of the population of Ukraine and the first consequences of the war]. Kyiv: Nats. akad. nauk. Ukr., In-t demohr. ta sots. doslidzh. im. M.V. Ptukhy [in Ukrainian].
 8. Samoliuk, O. V. (2023). Stan rozvytku zhytlovoho budivnytstva v umovakh viiny [The state of development of housing construction in the conditions of war]. *Visnyk pislidyplomnoi osvity*, 25(54), 191-207. DOI: [https://doi.org/10.58442/2522-9931-2023-25\(54\)-191-207](https://doi.org/10.58442/2522-9931-2023-25(54)-191-207) [in Ukrainian].
 9. Opalko, V. V. (2018). Metodyka otsiniuvannia ekonomichnoi nerivnosti: svitova praktyka [Methodology for assessing economic inequality: global practice]. *Ekonomichniy prostir*, 129. URL: <http://prostir.pdaba.dp.ua/index.php/journal/article/view/165> (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].
 10. Reznikova, O. O., Voitovskyi, K. Ie. & Lepikhov A. V. (2020). *Natsionalni systemy otsiniuvannia ryzykiv i zahroz: krashchi svitovi praktyky, novi mozhlivosti dlia Ukrainy: analitychna dopovid* [National risk and threat assessment systems: world best practices, new opportunities for Ukraine: analytical report]. (Reznikova, O.O., Ed.). Kyiv : NISS [in Ukrainian].
 11. Survival of the Richest. (2023). *OXFAM International* : website. URL: <https://www.oxfam.org/en/research/survival-richest> (accessed 3 September 2024) [in English].
 12. Gini coefficient of equalised disposable income – EU-SILC survey. *EUROSTAT* : website. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_di12/default/table?l... (accessed 3 September 2024) [in English].

13. Kachynskiy, A. B. (2013). *Indykatory natsionalnoi bezpeky: vyznachennia ta zastosuvannia yikh hranychnykh znachen : monohrafiia* [Indicators of national security: definition and application of their limit values: monograph]. Kyiv: NISS [in Ukrainian].
14. Novikova, O. F., Sydoruk, O. G., Pankova, O. V. [and others]. *Stan ta perspektyvy sotsialnoi bezpeky v Ukraini: ekspertni otsinky: monohrafiia* [State and prospects of social security in Ukraine: expert assessments: monograph]. Kyiv, Lviv : Lvivskiy rehionalnyi instytut derzhavnoho upravlinnia NADU; NAN Ukrainy; Instytut ekonomiky promyslovosti [in Ukrainian].
15. Obstezhennia umov zhyttia domohospodarstv [Survey of living conditions of households]. *State Statistics Service* : website. URL: [https://stat.gov.ua/uk/explorer?urn=SSSU:DF_SURVEY_LIVING_CONDITIONS_HOUSEHOLDS_P1\(1.0.0\)](https://stat.gov.ua/uk/explorer?urn=SSSU:DF_SURVEY_LIVING_CONDITIONS_HOUSEHOLDS_P1(1.0.0)). (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].
16. Mininfrastruktury reformuie zhytlovu polityku Ukrainy dlia vidpovidnosti pryntsypanam YeS ta nablyzhennia yevrointehratsii [The Ministry of Infrastructure is reforming Ukraine's housing policy to comply with EU principles and bring European integration closer]. *Government portal* : website. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/mininfrastruktury-reformuie-zhytlovu-polityku-ukrainy-dlia-vidpovidnosti-pryntsypanam-ies-ta-nablyzhennia-ievrointehratsii> (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].
17. Ukraine - Third Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA3) : February 2022 - December 2023. *The World Bank* : website. URL: https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/099021324115085807/p1801741bea12c012189ca16d95d8c2556a?fbclid=IwAR2-Ue7n92kGB8aQNoZ_-0Lu_reQXnBKbVPt2Uc_otzfxLu-vP_C89V2pA (accessed 3 September 2024) [in English].
18. Uriad rozshyryv dopomohu dlia VPO. Pro yaki katehorii ydetsia [The government expanded assistance for IDPs. What categories are we talking about?]. *Social News* : website. URL: <https://suspilne.media/673226-urad-rozsiriv-dopomogu-dla-vpo-pro-aki-kategorii-jdetsia/> (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].
19. Overcrowding rate by age, sex and poverty status - total population - EU-SILC survey. *Eurostat* : website. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho05a/default/table?lang=en (accessed 3 September 2024) [in English].
20. Plan dlia realizatsii Ukraine Facility [Plan for implementation of Ukraine Facility]. *ukrainefacility.me.gov.ua* : website. URL: <https://www.ukrainefacility.me.gov.ua/> (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].
21. Proiekt Zakonu Ukrainy "Pro osnovni zasady zhytlovoi polityky" [Draft Law of Ukraine "On Basic Principles of Housing Policy"]. *Ministry of Reconstruction* : website. URL: <https://mtu.gov.ua/news/35482.html> (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].
22. Stahnatsiia chy kolaps: shcho vidbuvaietsia na rynku pervynnoi nerukhomosti Kyieva [Stagnation or collapse: what is happening in the primary real estate market of Kyiv]. *DELO.UA* : website. URL: <https://delo.ua/realty/stagnaciya-ci-kolaps-shho-vidbuvajetsya-na-ryнку-pervynnoi-nerukhomosti-kijeva-430214/> (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].
23. Novosillia vidkladaietsia. Yak zabudovnyky perenosiat termyny zdachi novykh budynkiv [Housewarming is postponed. How developers postpone the delivery dates of new houses]. *Focus* : website. URL: <https://focus.ua/uk/economics/539303-novosele-otkladyvaetsya-kak-zastroyschiki-perenosyat-sroki-sdachi-novyh-domov> (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].

24. Pidsumky 2023 rynku nerukhomosti vid LUN [Results of the 2023 real estate market from LUN]. *LUN Statistics* : website. URL: <https://misto.lun.ua/2023> (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].
25. Matrats zamist kvartyry. Kudy podilysia investytsii v zhytlovu nerukhomist? [A mattress instead of an apartment. Where did investments in residential real estate go?]. *Kyiv School of Development* : website. URL: <https://www.urbanland.pm/articles/matrac-zamist-kvartiri-kudi-podilysia-investyciyi-v-zhitlovu-nerukhomist-shkola-profesiynogo-rozvoju> (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].
26. Prohnoz na rynku popytu: Chy vyhidno zaraz vkladaty koshty u nerukhomist? [Demand market forecast: Is it profitable to invest in real estate now?]. *biz.nv.ua* : website. URL: <https://biz.nv.ua/ukr/experts/chi-vkladati-groshi-v-zhitlo-zaraz-v-yake-same-i-shcho-vazhlyvo-vrahovuvati-50336758.html> (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].
27. Nedobudovy: chy bezvykhidna sytuatsiia? [Under construction: is the situation hopeless?]. *Ukrinform* : website. URL: https://www.ukrinform.ua/rubric-other_news/3238535-nedobudovi-ci-bezvihidna-situacia.html (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].
28. Kartkovi budynochky: yak i chomu v Ukraini nazrivaie obval na rynku nerukhomosti [Houses of cards: how and why a collapse in the real estate market is brewing in Ukraine]. *Focus* : website. URL: <https://focus.ua/uk/economics/539417-kartochnye-domiki-kak-i-pochemu-v-ukraine-namechaetsya-obval-na-rynke-nedvizhimosti> (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].
29. Skruta-2023: shcho vidbuvatymetsia na pervynnomu rynku zhytla [Skruta-2023: what will happen in the primary housing market]. *Ukrainian truth* : website. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/12/14/694945/> (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].
30. Zhytlo pid 3% richnykh: vsi stolychni novobudovy, de yoho mozhna prydbaty [Housing at 3% per annum: all new buildings in the capital, where it can be purchased]. *Ministry of Finance* : website. URL: <https://minfin.com.ua/ua/realty/articles/zhile-pod-3-godovyh-vse-stolichnye-novostroyki-gde-ego-mozhno-priobresti/> (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].
31. YeOselia: 2300 ukrainskykh rodyn vzialy kredyty na prydbannia zhytla z pochatku 2024 roku [EOselya: 2,300 Ukrainian families took out loans for the purchase of housing from the beginning of 2024]. *Ministry of Economy of Ukraine* : website. URL: www.me.gov.ua (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].
32. Zavhorodnia, S. P. (2024). Investytsii u pervynnu zhytlovu nerukhomist u period viiny [Investments in primary residential real estate during the war]. *National Institute for Strategic Studies* : website. URL: <https://niss.gov.ua/doslidzhennya/sotsialna-polityka/investytsiyi-u-pervynnu-zhytlovu-nerukhomist-u-period-viiny> (accessed 3 September 2024) [in Ukrainian].



© 2024 Socio-Economic Problems and the State. All rights reserved.
 This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY) 4.0 license.
 You are free to:
 Share — copy and redistribute the material in any medium or format Adapt — remix, transform, and build upon the material for any purpose, even commercially.
 The licensor cannot revoke these freedoms as long as you follow the license terms.
 Under the following terms:
 Attribution — You must give appropriate credit, provide a link to the license, and indicate if changes were made.
 You may do so in any reasonable manner, but not in any way that suggests the licensor endorses you or your use.
 No additional restrictions
 You may not apply legal terms or technological measures that legally restrict others from doing anything the license permits.

Socio-Economic Problems and the State (ISSN: 2223-3822) is published by Academy of Social Management (ASM) and Ternopil Ivan Puluj National Technical University (TNTU), Ukraine, Europe.

Publishing with SEPS ensures:

- Immediate, universal access to your article on publication
- High visibility and discoverability via the SEPS website
- Rapid publication
- Guaranteed legacy preservation of your article
- Discounts and waivers for authors in developing regions

Submit your manuscript to a SEPS journal at <http://sepd.tntu.edu.ua>

