

Посилення стійкості міст у сфері житла

IWO e.V.
(ГО «Житлова Ініціатива для Східної Європи»)
Alt-Moabit 101A
10559 Берлін
www.iwoev.org
24.03.2025

IWO e.V. розпочинає новий проєкт «Посилення стійкості міст у сфері житла», який реалізується в рамках проєкту «Посилення стійкості міст у сфері життєзабезпечення міських територіальних громад в Україні» (SUR), що є частиною німецької допомоги перехідного періоду, яка надається на замовлення Федерального міністерства економічного співробітництва та розвитку Німеччини (BMZ) та виконується Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH.

Метою проєкту є розвиток спроможності міст у реагуванні на виклики і загрози у сфері житла, спричинені російською військовою агресією, водночас торкаючись структурних проблем у сфері житла, що існували раніше. Проєкт включає у себе освітню програму, оцінку стійкості міст та житлових потреб у містах, а також розробку стратегічних цілей і заходів у цьому напрямі та їхню інтеграцію у відповідні документи міського рівня або ж створення нової стратегії розвитку житла.

Очікувані результати проєкту для міст, які візьмуть у ньому участь:

- поглиблення розуміння проблем у сфері житла та перспектив їхнього розв'язання;
- ознайомлення із європейськими моделями забезпечення соціальним/доступним житлом та оцінка перспектив їхнього застосування в Україні;
- ознайомлення за європейськими методами управління житловим фондом;
- комплексний аналіз рівня стійкості та потреб житлової сфери залучених міст;
- формулювання стратегічних цілей посилення стійкості вирішення нагальних питань житлової сфери залучених міст з метою подальшої розробки відповідних проєктів і залучення фінансування.

Проект спрямований на міста Східної, Північної, Південної та частини Центральної України, де найгострішими є потреби відбудови житлового фонду та прийняття внутрішньо переміщених осіб. Цільовими є великі (але до 1 млн мешканців) та середні міста, які вже мають певні напрацювання щодо житлових рішень для внутрішньо переміщених осіб (далі – ВПО) і високу мотивацію впроваджувати інноваційні житлові рішення для ВПО та інших верств населення, які потребують державної підтримки з житлового забезпечення.

Імплементативна рамка проекту

Проект «Посилення стійкості міст у сфері житла» імплементується IWO e.V. у рамках проекту «Посилення стійкості міст у сфері життєзабезпечення міських територіальних громад в Україні» (SUR).

SUR є частиною німецької допомоги перехідного періоду, що надається на замовлення Федерального міністерства економічного співробітництва та розвитку Німеччини (BMZ) та виконується Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH.

Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V. – Житлова ініціатива для Східної Європи (IWO) – це німецька неурядова організація, місією якої є підтримка сталого ринкового екологічного та соціально орієнтованого розвитку житлово-будівельного секторів у Східній Європі та Центральній Азії. Завдяки своїм членам, що представляють розвинену німецьку житлову індустрію, широкій міжнародній експертній мережі та 22-річному досвіду роботи з житловими секторами країн у перехідному періоді, IWO пропонує необхідну експертизу та організаційні підходи для підтримки стійкого відновлення житлової сфери міст України.

Усі тексти та напрацювання за проектом є інтелектуальною власністю IWO e.V. та GIZ.

Етапи проекту

1. НАВЧАЛЬНА ПРОГРАМА 4 модулі (вебінари) МЕТА: Ознайомлення міст із підходами до стійкого відновлення, поточною реформою житлового сектору та кращими європейськими практиками організації сфери житла. Цільова аудиторія: 6 міст Строки: квітень – травень, 2025 р.	2. ОЦІНКА ПОТРЕБ ТА СТІЙКОСТІ СФЕРИ ЖИТЛА МЕТА: Комплексний аналіз потреб житлової сфери міст та показників її стійкості. Підготовка до поінформованого формулювання цілей відновлення сфери житла. Цільова аудиторія: 3 міста Строки: травень – жовтень, 2025 р.	3. РОЗВИТОК СТРАТЕГІЧНИХ ЦІЛЕЙ ТА НАПРЯМІВ ВІДНОВЛЕННЯ СФЕРИ ЖИТЛА МЕТА: Формулювання та узгодження з громадою стратегічних цілей і планів стійкого відновлення сфери житла. Інтеграція цілей у відповідні документи міського рівня. Цільова аудиторія: 3 міста Строки: листопад 2025 – вересень 2026 рр. Додатково: для двох зацікавлених міст – створення операційної моделі оператора соціального житла (вересень – грудень 2026)
---	---	--

Проект реалізовуватиметься у 2025–2026 роках у три послідовні етапи:

• Навчальна програма

Навчальна програма розвитку спроможності міст, з якої починається участь у проекті, містить комплексний огляд стану житлової сфери в Україні та розгляд міжнародного досвіду з можливими шляхами вирішення проблем. У цій програмі візьмуть участь до 6 зацікавлених міст. Після проходження програми зацікавлені міста можуть продовжити співпрацю на наступних етапах.

• Оцінка потреб та стійкості сфери житла

Експерти проекту у співпраці з трьома містами проведуть оцінку їхніх потреб та стійкості житлової сфери. Цей етап охоплюватиме збір міських даних, проведення фокус-груп з ключовими учасниками житлової сфери, соціально-демографічну оцінку й аналіз потреб населення, включно з внутрішньо переміщеними особами, у житлі, а також експертні інтерв'ю. Результатом етапу будуть аналітичні звіти для кожного з трьох міст, з описом ключових проблем, потреб та викликів, та оцінкою стійкості житлової сфери міста.

• Розвиток стратегічних цілей та напрямів відновлення сфери житла

На основі проведеного аналізу міста за підтримки експертів проекту будуть сформульовані стратегічні цілі та плани стійкого відновлення житлової сфери, а також проаналізовані можливості фінансування цих планів. Залежно від наявності та специфіки місцевих документів розвитку (наприклад, місцеві житлові стратегії) цілі будуть інтегровані до вже в існуючі стратегічні документи або буде розроблено нову стратегію розвитку житлової сфери.

Команда проєкту



Кнут Хьоллер

Керівник проєкту.
Голова правління IWO e.V.



Юлія Попова

Менеджерка і аналітикиня проєкту.



Анна Потаніна

Урбаністична аналітикиня проєкту.
Співробітниця IWO e.V.



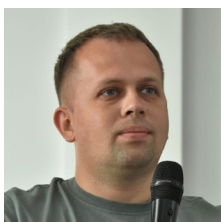
Сергій Комнатний

Доктор юридичних наук, науковий консультант, експерт проєкту.
Експерт з житлової політики та фінансово-кредитних механізмів,
координатор робочої групи з розвитку житлового законодавства
Міністерства розвитку громад та територій України. Протягом
7 років очолював фінансову установу Держмолодьжитло.
Почесний президент ГО Housing Ukraine.



Всеволод Ніколаєв

Доктор економічних наук, професор, науковий консультант,
експерт проєкту.
Професор Політехніки Вроцлавської, факультет цивільної
інженерії. Фахівець з управління житловою нерухомістю,
автор десятків наукових праць у галузі.



Юрій Теліпський

Експерт проєкту.
Директор комунального підприємства Львівське міжміське
бюро технічної інвентаризації, керівник проєкту з будівництва
та функціонування житлових будинків в межах екосистеми
UNBROKEN, керівник робочої групи з питань будівництва
соціального житла та геріатричного центру.

До деяких вебінарів долучатимуться представники Міністерства
розвитку громад та територій України, а також інші фахівці за
темами вебінарів.

Тлумачення стійкості у сфері житла

Дослідження RDNA4¹ показує, що близько 13% житлового фонду України зазнали пошкоджень та руйнувань унаслідок російської військової агресії і це вплинуло на понад 2,5 мільйони домогосподарств. Потреби у реконструкції та відновленні в цьому секторі є найвищими серед загальних довгострокових потреб. Водночас мільйони людей були змушені переміститися в межах країни або опинилися за кордоном.

Потреба забезпечення людей доступним, якісним і надійним житлом, а також розв'язання накопичених раніше викликів у сфері створили передумови для цілісної реформи згідно з положеннями Плану для Ukraine Facility. Європейський досвід забезпечення житлом українських біженців продемонстрував потребу впровадження кращих європейських практик у цій сфері для посилення спроможності реагувати на подібні кризи. Важливим компонентом реагування на кризи є стійкість міст – підхід, який запроваджує проєкт GIZ «Посилення стійкості міст у сфері життєзабезпечення міських територіальних громад в Україні» (SUR).

Міська стійкість (англ. – urban resilience) є здатністю міста з його ключовими міськими системами швидко повертатися до своїх функцій в умовах їхнього критичного порушення, адаптуватися до змін і трансформувати ті елементи міських систем, які обмежують таку адаптивність.

Це передбачає здатність органів місцевого самоврядування (суб'єктів управління містом) та населення реагувати на виклики й відновлювати базову структуру і спосіб функціонування міста. У контексті військових конфліктів поняття «стійкість міста» виражає ступінь його готовності до протидії негативним наслідкам цих конфліктів. Також воно визначає максимальну межу, до якої міста здатні витримувати зміни та стреси, перш ніж почати реорганізацію своїх структур і процесів.

Житлова сфера як одна з ключових систем міста характеризується відповідними соціально-економічними, екологічними та технічними складовими і має специфічні показники стійкості. Основними такими складовими є житловий фонд, населення, житлово-комунальне господарство (ЖКГ) з комунальними та приватними суб'єктами господарювання, індустрія будівництва і ринок послуг з управління та утримання житла (рис. 1). Житлова система функціонує у зв'язці з іншими системами міста та зазнає впливу зовнішнього середовища з його стресорами, зумовленими воєнними діями та їхніми наслідками для території.

¹ World Bank. (2025). Ukraine – Fourth Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA4): February 2022 – December 2024 (English). Washington, D.C.: World Bank Group. <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/099022025114040022> (дата звернення: 20.03.2025).

² План для Ukraine Facility 2024–2027 (2024) UA. Ukraine Facility. URL: <https://www.ukrainefacility.me.gov.ua/> (дата звернення: 20.03.2025).

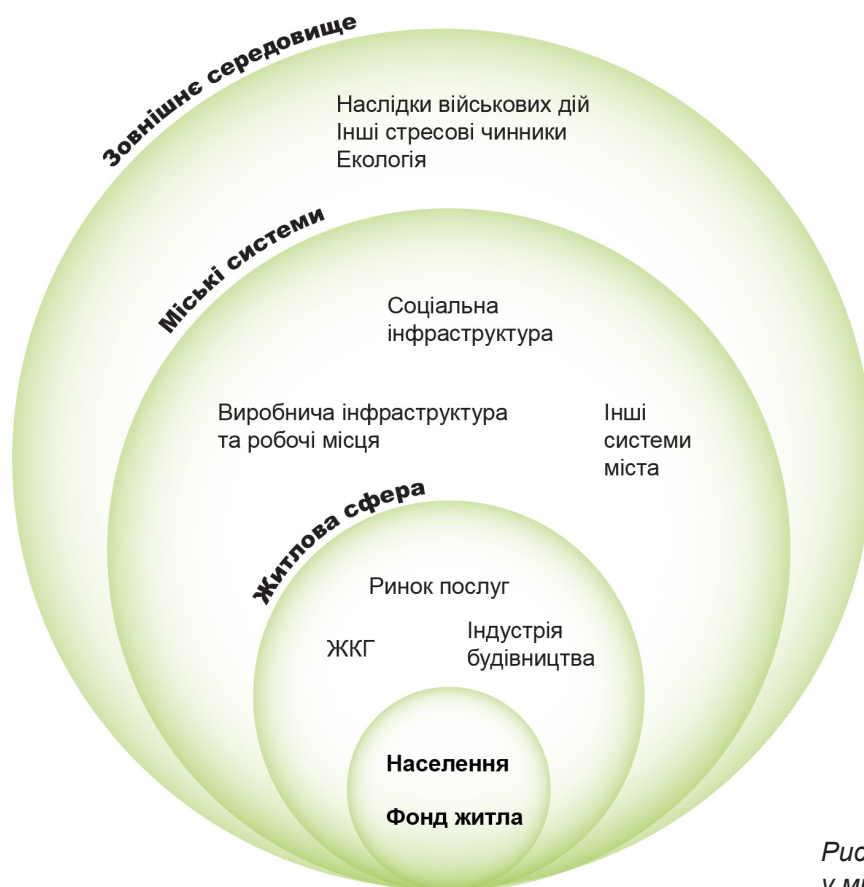


Рис. 1. Місце житлової сфери у міській системі (IWO e. V.)

Експертами проєкту характеристики міської стійкості адаптовано до житлової сфери України з притаманними їй особливостями та викликами, а також розроблено низку критеріїв та індикаторів для оцінки стійкості й потреб житлової сфери міста. Зокрема, критерії охоплюють:

- **диверсифікованість об'єктів житла** для ефективного задоволення різноманітних потреб та реагування у разі зміни структури попиту (наприклад, переселення і збільшення навантаження на сектор оренди житла);
- **інтеграцію функцій управління** стійкістю диверсифікованої житлової сфери;
- **наявність резервів** житла, землі під забудову та фінансів для розвитку й утримання житла;
- **залучення громадян** до участі у розвитку житлової сфери міста;
- **сприйнятливість і реагування** органів місцевого самоврядування та ключових стейкхолдерів сфери на зворотний зв'язок від громади, зміну потреб у сфері та різноманітні зміни зовнішнього середовища тощо.

Проєкт фокусується не тільки на викликах, пов'язаних із впливами війни, а й на застарілих проблемах і підходах до забезпечення житлом державної житлової політики, які знижують адаптивність і трансформаційний потенціал задля подолання наслідків війни. Задекларований урядом

України принцип «відбудувати краще, ніж було» (англ. - building back better) є якнайбільш актуальним для житла. Він означає трансформацію підходів до забезпечення житлом, управління й утримання житла, стале фінансове забезпечення, розвиток інститутів та формалізацію системи житлових відносин.

Отже, **стійкість житлової сфери міста для нинішньої України** є здатністю до швидкого реагування на руйнування житлового фонду та переселення. Водночас вона передбачає управління структурними змінами через диверсифікацію та адаптацію пропозиції житла до змінного запиту, покращення процесів управління й утримання житлового фонду і підтримки населення. Критерії стійкості житлової сфери, які застосовуються в рамках цього проєкту, покликані спрямовувати міста у плануванні відновлення.

Контакти:

З усіх питань просимо звертатися до керівника або менеджерки проєкту.

Кнут Хьоллер, голова IWO e.V.

hoeller@iwoev.org

Юлія Попова, менеджерка проєкту

popova@iwoev.org