

Андрій ЩЕРБИНА¹,
канд. екон. наук докторант,
ORCID: 0009-0001-4119-9402
Всеволод НІКОЛАЄВ^{1,2},
докт. екон. наук, проф.
ORCID: 0000-0003-0014-1340

¹Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ
²Політехніка Вроцлавська, м. Вроцлав

ПРОБЛЕМИ ІНВЕСТУВАННЯ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА ТА СТВОРЕННЯ МУНІЦИПАЛЬНИХ ЖИТЛОВИХ КОМПАНІЙ

З наукових позицій розглядається запропонований міжнародними організаціями підхід до інвестування соціального житла при здійсненні відбудови міст України. Аналізується базисна модель муніципальної житлової компанії, для її початкового кредитування та подальшого функціонування на специфічних засадах самоокупності за рахунок орендної плати за соціальне житло.

Аналізується чинний інституційний підхід до відбудови міст через створення муніципальних компаній орендного соціального житла за підтримки Єврокомісії та ЄІБ у межах Ukraine Facility, що орієнтується на нове будівництво з комбінованим фінансуванням (пільгові кредити/донорські кошти) та подальшу самоокупність через орендні платежі й перехресну компенсацію між житловими та нежитловими приміщеннями.

Метою статті є виявлення напрямків вдосконалення базисної моделі, що викликане масштабом потреб у соціальному житлі, які не можуть бути задоволені лише пропонованими механізмами. Мета дослідження — ідентифікувати обмеження базисної моделі, співвіднести їх із можливостями чинного законодавства та екстраординарними умовами воєнного часу, і запропонувати напрями розширення інструментарію формування житлового фонду соціального призначення. Методика ґрунтується на порівняльному аналізі нормативних критеріїв соціального житла, джерел і форм фінансування, типів власності та управління, локальної прив'язки й стандартів якості, із залученням 15 системних критеріїв (цільові групи, мета, тип житла, власність/управління, позиція на ринку тощо).

Методологія аналізу полягає, з одного боку, у систематизації сутнісних характеристик соціального житла, а з іншого - у врахуванні специфічних потреб громадян у воєнний і післявоєнний періоди, а також специфічних умов конкретних міст.

Висновки і пропозиції стосуються критичного аналізу та обмеженості застосування самоокупної базисної моделі для суттєвого здешевлення оренди житла, а також проблематичності її сталого функціонування при

необхідності повної сплати орендарями вартості житлово-комунальних послуг. Відтак обґрунтовуються задачі вдосконалення моделі.

***Ключові слова:** соціальне житло, житлова компанія, оренда, модель, управління нерухомістю, вартість, будівництво, програми відновлення, інвестиції, фінансування інвестицій.*

Постановка проблеми. Чинний інституційний підхід до відбудови міст зі створенням муніципальних компаній орендного соціального житла базується на баченні Єврокомісії та Європейського інвестиційного банку (ЄІБ) [1]. Ними передбачається спорудження нових будинків в рамках програми Ukraine Facility шляхом оптимізації використання позик ЄІБ у поєднанні з грантами та гарантіями ЄС для забезпечення фінансової стійкості новостворених державних житлових компаній і допоміжних установ центрального уряду [2]. Наразі розглядається пілотний проект на 100 млн євро [3].

У рамках підготовчих аналітичних досліджень на прикладі м. Харкова нами було визначено, що, згідно вказаного підходу, майбутня (базисна) модель соціального житла, матиме наступну комбінацію ознак: 1) новозбудовані будинки; 2) муніципальний замовник; 3) безоплатно надані земельні ділянки; 4) зовнішнє фінансування будівництва за схемою 50:50 (пільгове кредитування і донорські кошти); 5) вартість збудованого житла нижче ринкової; 6) будинки комунальної власності; 7) будинки в управлінні комунального(их) підприємств на правах господарського відання; 8) самоокупність комунальних підприємств за рахунок орендарів; 9) пільгова оренда квартир і ринкова оренда нежитлових приміщень при перехресній компенсації; 10) визначені категорії наймачів – внутрішньо переміщені особи (ВПО) та громадянам із низьким і середнім рівнем доходу; 11) повна сплата орендарями житлово-комунальних послуг (державне субсидування на загальних підставах не виключене).

Підрахунки, проведені міжнародними групами експертів, показують, що попит на доступне та соціальне житло за підтримки держави складає 83,7 млрд дол. [4]. Це свідчить про необхідність розглядати механізми сталого забезпечення соціальним житлом у стратегічній перспективі ширше, ніж це вимагають теперішні обмеження у базисній моделі, запропонованій міжнародними організаціями. Тому не виключаються альтернативні моделі, які б задовільняли запропоновані умови фінансування і були життєздатними та ефективними, відповідали критеріям сталого розвитку і місцевим умовам. При цьому передбачається і можливість удосконалення законодавства для впровадження більш ефективних моделей.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Соціальне житло в Україні розглядається у законодавстві та у наукових публікаціях у контексті соціального захисту, будучи його частиною, яка забезпечує життєво необхідну потребу у помешканні, здешевлюючи для нужденних громадян доступ до нього [5; 6; 7].

Так, згідно Конституції України, громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону [8]. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» та відповідно підзаконні акти визначають соціальне житло як житло всіх форм власності із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк [9]. Таким чином, в системі житлового забезпечення користування соціальним житлом не означає його безкоштовності: частина сплачується безпосередньо наймачем, а частина (не обмежена) виступає у формі державної допомоги.

Однак, питання форм і механізмів фінансування соціального житла у працях науковців висвітлені недостатньо. Наявні публікації присвячені переважно зарубіжному досвіду [10].

Мета дослідження визначити обмеження базисної моделі, запропонованої міжнародними організаціями і напрямки розширення можливостей її застосування для комплексного розв'язання проблем формування в Україні житлового фонду соціального призначення в сучасних умовах.

Методика дослідження полягає у співставленні обмежень пропонованої базисної моделі і додаткових можливостей, які існують у межах застосування чинного законодавства про соціальне житло або викликані екстраординарними воєнними обставинами.

Виклад основного матеріалу. У розглянутій базисній моделі пільгове фінансування передбачене за рахунок:

- залучення технічної допомоги;
- скорочення інвестиційних витрат на будівництво за рахунок земельної складової (100%) і обсягу та вартості фінансових ресурсів (50% донорські кошти; 50% - кредит з різницею умов порівняно з ринковими);
- управління перехресною орендою (залежить від співвідношення площ житлових і нежитлових приміщень в будинках).

Тому базисна модель, як видається, передбачає полегшення окупності лише інвестиційної частини витрат і витрат на загальне управління, причому у термін, який ще підлягає визначенню. Не йде мова, однак, про допомогу з на житлово-комунальні послуги – проблеми, з якою стикається більшість нужденних домогосподарств.

Таким чином, модель передбачає, що користувачі (а це, за визначенням, громадяни із низьким і середнім рівнем доходу) будуть спроможні через Муніципальну житлову компанію (МЖК) повертати пільговий кредит, а також сплачувати житлово-комунальні послуги у повному обсязі включно з капітальними ремонтами. У стратегічній перспективі модель працюватиме, можливо, на інших, але пільгових засадах фінансування.

Українське законодавство передбачає, однак, що житловий фонд соціального призначення може формуватися органами місцевого самоврядування різними шляхами [9]:

- будівництва нового житла (передбачено у проєкті), але також і реконструкції існуючих жилих будинків і переобладнання нежилих будинків у жилі (у базисній моделі не розглядається, хоча може виявитись ефективнішим);

- отримання житла, переданого в дар органам місцевого самоврядування, в комунальну власність, вилученого на підставі судових рішень або визнаного в установленому законом порядку безхазяйним або відумерлим, передачі з державної в комунальну власність соціального житла, побудованого за рахунок коштів державного бюджету, що має бути враховано при оцінці загальних потреб у соціальному житлі;

- передачі забудовниками місцевим радам частки живої площі в новозбудованих будинках на підставах, передбачених законодавством;

- використання на договірних засадах приватного житлового фонду (може бути у різних формах вагомою альтернативою новому будівництву);

- на інших підставах, не заборонених законом (тут можуть бути нові моделі власності і управління).

Тож, у розвитку моделі необхідно обґрунтувати можливість задоволення потреб і всіма іншими, крім нового будівництва, шляхами, зокрема при використанні ушкодженого та наявного на первинному і вторинному ринках приватного житлового фонду.

Далі, за законом, право на соціальне житло отримують громадяни, які: не мають власного житла (втрата власного житла під час воєнних дій для отримання соціального житла вимагає урегулювання і урахування), знаходяться на квартирному обліку, розмір середньомісячного доходу яких за попередній рік у розрахунку на одну особу менший від величини опосередкованої вартості найму житла в населеному пункті, де вони проживають, та прожиткового мінімуму. При визначенні середньомісячного доходу враховується вартість майна, що знаходиться у власності громадянина та членів його сім'ї.

Очевидно, що реалізація права і ступінь забезпечення соціальним житлом залежить від встановлених норм площ при наданні житла. Чим нижчі допустимі показники претендентів і вищі нормативні показники при отриманні соціального житла, тим більша потреба у ньому.

Так, Постановою Кабінету Міністрів України «Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом» визначені норми: у квартирах і будинках із житлового фонду соціального призначення - 22 кв. м загальної площі на сім'ю із двох осіб і додатково 9,3 кв. м на кожного наступного члена сім'ї [11].

Важливо, щоб необхідність поліпшення житлових умов розглядалося не тільки щодо площі і якості житла, але й з урахуванням інших форм соціального захисту зі статистики доходів та умов життя.

Модель, запропонована у проєкті, не містить такої оцінки, тим більше у зв'язку з невизначеністю питань руху населення і ринку праці.

У країнах ЄС в середньому до 10% домогосподарств орендують (соціальне) житло за цінами, нижче ринкових. Однак категорії

користувачів та механізми здешевлення житла у різних країнах визначають відмінності у розумінні самої сутності соціального житла. Не можна просто порівнювати цифри, робити на цій основі висновки та надавати рекомендації щодо України, де проблемою для значної частини домогосподарств є звичайна сплата комунальних послуг, не говорячи про придбання та утримання житла.

Так, фахівці різних країн вказують на низку суттєвих критеріїв віднесення житла до соціального. Спільним є наступне визначення: житло є соціальним тоді і тільки тоді, якщо воно надане на довгий термін через систему засобів розподілу і субсидування груп домогосподарств, визначених лише на основі обмеженості їхніх фінансових ресурсів [8].

Детальніший аналіз пропонує розглядати у можливих моделях 15 критеріїв з низкою підкритеріїв [9]. Розглянемо їх з прив'язкою до базисної моделі.

1. Надавачі соціального житла.

1.1. Уряд (урядові організації) є класичним надавачем соціального житла через механізм акумулювання податкових та інших надходжень та їхнього перерозподілу на користь нужденних у формі прямого надання житла для користування.

1.2. Неприбуткові організації вказуються як другі за значенням надавачі соціального житла з державним, а особливо іншими джерелами фінансування. Це знижує початкове інвестиційне навантаження на бюджети.

1.3. Прибуткові організації також теоретично можуть виступати у цій ролі за наявності механізму прибуткового, у кінцевому рахунку, обміну послугами з державою. У такому випадку також скорочується необхідність у певних державних інвестиціях, наприклад, на спорудження об'єктів.

Останні два пункти можуть знайти застосування в альтернативних моделях або бути предметом окремих проєктів.

2. Цільова група.

2.1. Особи з низькими доходами, які по-різному визначаються в Україні та ЄС. Так, якщо в Україні до цих осіб відносяться ті, чий дохід менше прожиткового мінімуму (2920 грн, або 63 євро у 2024 р.) та розміру плати за наймання житла на одну особу, то у країнах ЄС до таких осіб відносять тих, чий місячний дохід менший за 60% медіанного доходу після урахування соціальних трансфертів (Австрія – 60% від 1944,5 євро, що складає 1167 євро; Польща – від 923,6 євро, що складає 554 євро). У країнах ЄС таких осіб близько 23%, серед користувачів соціальним житлом – 40,7%).

2.2. Особи з особливими потребами являють собою окрему категорію, яка оцінюється переважно за нематеріальними показниками потреб у житлі.

2.3. Особи з труднощами знаходження житла – категорія, що порівнює їхні можливості з ринковою доступністю житла. У цьому випадку значення має саме ринкова ціна оренди.

Таким чином, в моделі необхідно обґрунтувати відповідний критерій цільової групи.

3. Мета.

3.1. Здешевлення оренди передбачає кількісно не визначену допомогу орендарям незалежно від типу власника орендованого житла (держава, приватні особи тощо).

3.2. Розгляд соціального житла необхідно пов'язувати з доступним житлом, яке передбачає підвищення спроможності не тільки його придбання, але й оренди.

Модель якраз частково реалізує цей підхід, бо фактично пропонує більш доступне орендне житло.

3.3. Орендна плата нижче ринкової співставляє витрати на житло з ринковими умовами і передбачає різні механізми допомоги, не тільки за рахунок здешевлення будівництва, наприклад, перехресне фінансування.

3.4. Задоволення потреб передбачає їхнє визначення не тільки показниками норм житлового забезпечення, але й якості житла, причому як недостатньої якості наявного у претендентів, так і того, яке надається.

3.5. Допомога у забезпеченні отримання і оплати житлово-комунальних послуг може передбачати їхнє здешевлення порівняно з наявними пропозиціями.

Цей останній пункт має обов'язково розглядатися у моделі, наприклад, субсидії.

4. Тип житла.

4.1. Орендоване житло виступає основним видом соціального житла. Цим підкреслюється несумісність отримання державної допомоги з володінням житлом, яке має вартість і повинно фігурувати в оцінці майнового і фінансового стану потенційних отримувачів соціального житла.

4.2. Власне житло не виключається деякими авторами з видів соціального житла на етапі його отримання. Теоретично, не має різниці у субсидуванні у певному обсязі орендної плати упродовж довшого періоду і відповідної фінансової допомоги при отриманні житла. Мають бути визначені різні правила і умови утримання власності.

Важливо, однак, не допустити неефективної експлуатації житла власником і виникнення потреби у подальшому субсидуванні оплати комунальних послуг. З урахуванням цього, значна частина нинішніх неплатоспроможних власників житла є платоспроможними з урахуванням власності та потечійними претендентами на соціальне житло, але з урахуванням їхньої нерухомості. Така специфічне модель повинна бути розглянута детальніше.

5. Власність та управління

5.1. З боку держави чи місцевої влади, означає повну централізацію, що протирічить іншим визначенням соціального житла. Зокрема, йдеться про управління соціальним житловим фондом, яке має здійснюватися на професійній основі, ефективно, організаціями різних форм власності. *Це треба урахувати у пропованих моделях.*

5.2. Управління активами – суттєва вимога, яка закладає сучасний методологічний підхід і спирається на групу стандартів менеджменту нерухомих активів ISO 55000 і наступних, а також суміжних стандартів, що запобігає неефективному утриманню будинків, знеціненню житла та його передчасному зносу: ISO 15686-5 Buildings and construction assets-Service life planning-Life cycle costing; ISO 14040 Environmental management-Life cycle assessment-Principles and framework; ISO 21500 Guidance on project management; ISO 41001 Facility management- Management systems; ISO 19650 BIM Building Information Modelling.

Перспективне бачення власності і управління з урахуванням вітчизняних особливостей фінансової неспроможності домогосподарств у комбінації з наявною у них нерухомістю може передбачати специфічні форми володіння і оренди. Крім того, треба розуміти виробничу функцію житла і управління ним.

6. Позиція житла на ринку

6.1. Знаходження поза ринком – це те, що принципово вирізняє сегмент соціального житла. Однак вартість орендного житла і рівень його субсидування порівнюються з ринковими умовами.

Відтак, базисною моделлю проекту є узагальнення умов оренди для великої групи домогосподарств, що допустимо, але суперечить індивідуальному підходу до надання соціального житла. Тут пропонується фіксована пільгова вартість, і під неї підбираються платоспроможні претенденти, а не визначаються потреби індивідуального претендента і надається житло на прийнятних для нього умовах.

7. Джерела і форми фінансування

7.1. Публічні джерела фінансування логічно домінують як для надавачів соціального житла, так і для його користувачів та управителів.

7.2. Державна субсидія визначається як додаткова форма грошової допомоги, яка є частиною вартості житлово-комунальних послуг.

7.3. Приватні фонди фігурують разом з публічними джерелами фінансування. Ці пункти ураховані у базиній моделі.

8. Локальна прив'язка

8.1. Локальна реалізація відображає різницю в умовах забезпечення соціальним житлом, що має враховуватись законодавством і практикою.

Умови міст повинні знайти відображення у моделі, більш ніж у простому факті реалізації визначеної моделі у місті.

9. Суспільне значення

9.1. Суспільна зацікавленість виступає першопричиною формування інституту соціального житла, підкреслюючи, що не тільки його отримувачі, але й інші категорії громадян зацікавлені у відсутності безпритульних, злиденних осіб, схильних до правопорушень. Важливі також гуманістичні і моральні причини такої зацікавленості. Базисна модель ураховує дані положення.

10. Державне регулювання

10.1. Правила доступу до соціального житла відображають механізм реалізації публічної політики. Незбалансованою є така політика, яка,

декларуючи певні права широкого кола громадян, встановлює обмежені з різних причин права доступу.

Тому пропонується базисна модель не є загальним рецептом сталого забезпечення громадян соціальним житлом.

10.2. Правила розподілу мають аналогічне значення з попереднім пунктом.

Пункти 9-10 акцентують увагу на ступені універсальності моделі і небажаності створення нею переваг для першої групи користувачів.

11. Безпека

11.1. Безпека мешканців передбачає передусім технічну безпеку будівель, їхню якість.

За цим критерієм, зношеність та інші відхилення наявного житла від норм збільшують потреби у соціальному житлі, що вимагає додаткового аналізу у подальших розділах.

12. Стандарти якості

12.1. Стандарти якості соціального житла мають значення як для ступеню задоволення потреб, так і для визначення вартості забезпечення соціальним житлом.

Доцільним є порівняння відповідних вітчизняних і зарубіжних стандартів у контексті платоспроможності держави і отримувачів житла.

13. Участь домогосподарств.

13.1. Активна роль домогосподарств, яким надається соціальне житло (у випадку працездатних осіб).

Передбачає запобігання споживацьких настроїв.

14. Термін користування.

14.1. Довгостроковий термін означає можливість користатися соціальним житлом упродовж терміну обґрунтованої потреби у ньому.

14.2. Тимчасовий характер соціального житла означає можливість зміни потреби.

Вимагає певного моніторингу з боку надавачів житла.

15. Механізм публічно-приватного партнерства (ППП).

Може мати різні прояви, зокрема в альтернативних моделях.

15.1. Підтримка неприбуткових і прибуткових організацій.

Впливає з пп. 1, 5, 7.

15.2. Немуніципальні постачальники робіт і послуг розглядаються щодо відсутності обмежень на пропозицію ними інших послуг, крім безпосереднього надання соціального житла.

Разом з цим, такий підхід формує значну ринкову складову у його вартості.

15.3. Децентралізація управління.

Передбачає можливість залучення до управління недержавних організацій, розмежування функцій управління на різних рівнях.

Висновки. Базисна модель не є загальним рецептом швидкого і сталого забезпечення громадян соціальним житлом. Проведений аналіз показав можливості її розширення на неприбуткові та прибуткові організації як

надавачів житла, громадян з визначеними обмеженими доходами як отримувачів житла. Державна допомога може паралельно стосуватися і субсидій на оплату комунальних послуг (але урахувувати наявність нерухомості у отримувачів субсидій). Управління соціальним житлом може фахово здійснюватися залученими керуючими компаніями відповідно до стандартів управління активами підприємства. У доповнення до базової моделі, орієнтованої на окреслену групу споживачів, доцільно використовувати інші індивідуально-орієнтовані моделі. Специфічні умови міст повинні знайти відображення у моделі. Має бути контрольованим технічний стан усіх будинків власників, аби не допустити їх прихвищеного зношення і збільшення потреби у соціальному житлі.

References:

1. EIB rozrobilaie prohramy enerhoefektyvnoho vidnovlennia zhytlovoho fondu ta stvorennia sotsialnoho zhytla. URL: <https://interfax.com.ua/news/interview/981675.html>.
2. Plan for the implementation Ukraine Facility, 2024–2027. URL: <https://www.krainefacility.me.gov.ua/en/>.
3. Minsotspolityky ta Yevropeyskyi investytsiynyi bank planuiut pilotnu prohramu z rozvytku sotsialnoho zhytla v Ukraini. URL: <https://www.msp.gov.ua/press-center/news/minspolityky-ta-yevropeyskyi-investytsiynyi-bank-planuyut-pilotnu-prohramu-z-rozvytku-sotsialnoho-zhytla-v-ukrayini>.
4. Ukraina. Shvydka otsinka zavdanoi shkody ta potreb na vidnovlennia (RDNA4), liutyi 2025. Svitovyi bank, Uriad Ukrainy, Yevropeyskyi Soiuz, Orhanizatsiia Obiednanykh Natsii. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099052925103531065/pdf/P180174-93c8e8c1-83a2-487d-aaec-a8435f9db418.pdf>.
5. Pozhuieva T.O. Sotsialne zhytlo v systemi sotsialnoho zakhystu ta vidtvorennia trudovoho potentsialu naseleння. Ekonomichnyi visnyk Donbasu, № 3 (81), 2025. S 143-149.
6. Marchenko, M. S. Sotsialne zhytlo v systemi sotsialnoho zabezpechennia. Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho Natsionalnoho universytetu. T. 1. Vyp. 49, 2018. S. 218-220.
7. Semenov N.O. Suchasnyi stan zabezpechennia naseleння Ukrainy sotsialnym zhytлом. Aktualni problemy innovatsiinoi ekonomiky ta prava. 25.08.2025. <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-4-15>.
8. Konstytutsiia Ukrainy. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/constitution>.
9. Pro zhytlovyi fond sotsialnoho pryznachennia. Zakon Ukrainy. URL: akon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15/card2#Card.
10. Popova Yu. Munitsypalne zhytlo v Nimechchyni: bazovyi hid i vysnovky dlia vidbudovy. MistoSite, 14 hrudnia 2023. URL: <https://mistosite.org.ua/articles/public-housing-in-germany>.

11. Pro vstanovlennia tymchasovykh minimalnykh norm zabezpechennia sotsialnym zhytloom. Postanova KM Ukrainy vid 19 bereznia 2008 r. N 219. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/219-2008-%D0%BF#Text>.

12. Anna Granath Hansson, Björn Lundgren Defining Social Housing: A Discussion on the Suitable Criteria, Housing, Theory and Society, (2018). URL: <https://www.tandfonline.com/doi/epdf/10.1080/14036096.2018.1459826?needAccess=true>.

13. Kucherenko O. Yu. Poniattia sotsialnoho zhytla: zakonodavstvo, teoriia, praktyka. Modern Scientific Researches, 2(06-02), 2018. S. 102–113.

A. Shcherbyna, V. Nikolaiev.

Problems of investing in social housing and establishing municipal housing companies.

From a scientific perspective, the approach proposed by international organizations to investing in social housing in the reconstruction of Ukrainian cities is considered. The basic model of a municipal housing company is analyzed, for its initial lending and further functioning on specific principles of self-sufficiency at the expense of rent for social housing.

The current institutional approach to urban reconstruction through the creation of municipal rental social housing companies with the support of the European Commission and the EIB within the Ukraine Facility is analyzed, which is focused on new construction with combined financing (soft loans/donor funds) and further self-sufficiency through rental payments and cross-compensation between residential and non-residential premises.

The aim of the article is to identify areas for improving the basic model, which is caused by the scale of needs in social housing, which cannot be satisfied only by the proposed mechanisms. The purpose of the study is to identify the limitations of the basic model, correlate them with the capabilities of current legislation and the extraordinary conditions of wartime, and propose directions for expanding the tools for forming a social housing fund. The methodology is based on a comparative analysis of the regulatory criteria for social housing, sources and forms of financing, types of ownership and management, local linkage and quality standards, involving 15 systemic criteria (target groups, purpose, type of housing, ownership/management, market position, etc.).

The methodology of the analysis consists, on the one hand, in systematizing the essential characteristics of social housing, and on the other - in taking into account the specific needs of citizens in the war and post-war periods, as well as the specific conditions of specific cities.

The conclusions and proposals concern a critical analysis and limitations of the application of the self-financing basic model for significantly reducing the cost of housing rent, as well as the problematic nature of its sustainable functioning if tenants are required to pay the full cost of housing and communal services. Therefore, the tasks of improving the model are justified..

Keywords: social housing, housing company, rental, model, property management, cost, construction, recovery programs, investment, investment financing.