

<https://biz.liga.net/ua/all/nedvizhimost/article/pereselentsam-obeschayut-jile-my-razobralis-gde-kak-mnogo-kogda-i-naskolko-eto-realno>

Переселенцям обіцяють житло. Ми розібралися де, як багато, коли. І наскільки це реально

LIGA.net

2022-05-04



Минулого тижня **Офіс президента (ОП)** розкрив **план забезпечення тимчасовим житлом тих, хто залишив свої домівки через війну.**

В Україні **2,1 млн "офіційних" переселенців.**

Для них **необхідні 600 000 квартир**, з яких майже 9% **(53 393 квартир)** держава передасть учасникам програми до кінця року, упевнений заступник голови ОП **Кирило Тимошенко.**

Ппоговорила про це із чотирма представниками галузі – забудовниками та консалтинговою компанією.

Співрозмовникам цікаві амбітні **плани команди президента**, але офіційно коментувати їх реалістичність погоджуються не всі

– немає зрозумілого механізму втілення, невідомі джерела фінансування, чи знайдеться земля, хто і де будуватиме, чи не будуть будинки соціальним гетто тощо.

Що про тимчасове житло для переселенців відомо вже зараз – географія розселення, терміни, а також, що може завадити здати будинки вчасно – у розборі **LIGA.net**.

1. Купівля готових квартир та будівництво з нуля

Від кінця березня влада як на державному, так і на місцевому рівні періодично порушує питання про розселення переселенців. Не з усіх заяв зрозуміло – йдеться про державну програму чи це ініціатива на місцях, також не завжди ясно – мова все ж таки про **компенсацію** житла чи **тимчасове розселення** переселенців.

Питання компенсації намагаються розв'язати у парламенті – за основу було ухвалено законопроект №7198.



Чи розробляється законопроект щодо тимчасового житла – не зрозуміло.

Програма з тимчасового розселення була озвучена загалом, без подробиць.

Наприклад,

повідомлялося, що держава викуплятиме у різних регіонах квартири у вже готових об'єктах, але не введених в експлуатацію. Квартири будуть з ремонтом та мінімальним набором меблів і побутової техніки.

27 квітня на *Конгресі місцевої та регіональної влади* заступник голови ОП Кирило **Тимошенко** розповів подробиці плану розселення українців, змушених через війну залишити свої будинки. Він наголосив, що йдеться не про компенсацію зруйнованого житла, а про надання тимчасового.

Продемонстровані чиновником слайди (дивіться нижче) ілюструють потребу у тимчасовому житлі, плани на 2022 рік та попередній план квартир та бомбосховищ у будинках.



За даними обласних військових адміністрацій, в Україні – близько **2,1 млн переселенців** (мова про офіційно зареєстровані станом до 27 квітня. – Ред.). Державі потрібно надати їм майже **600 000 квартир** (з розрахунку одна квартира на 3,5 особи).

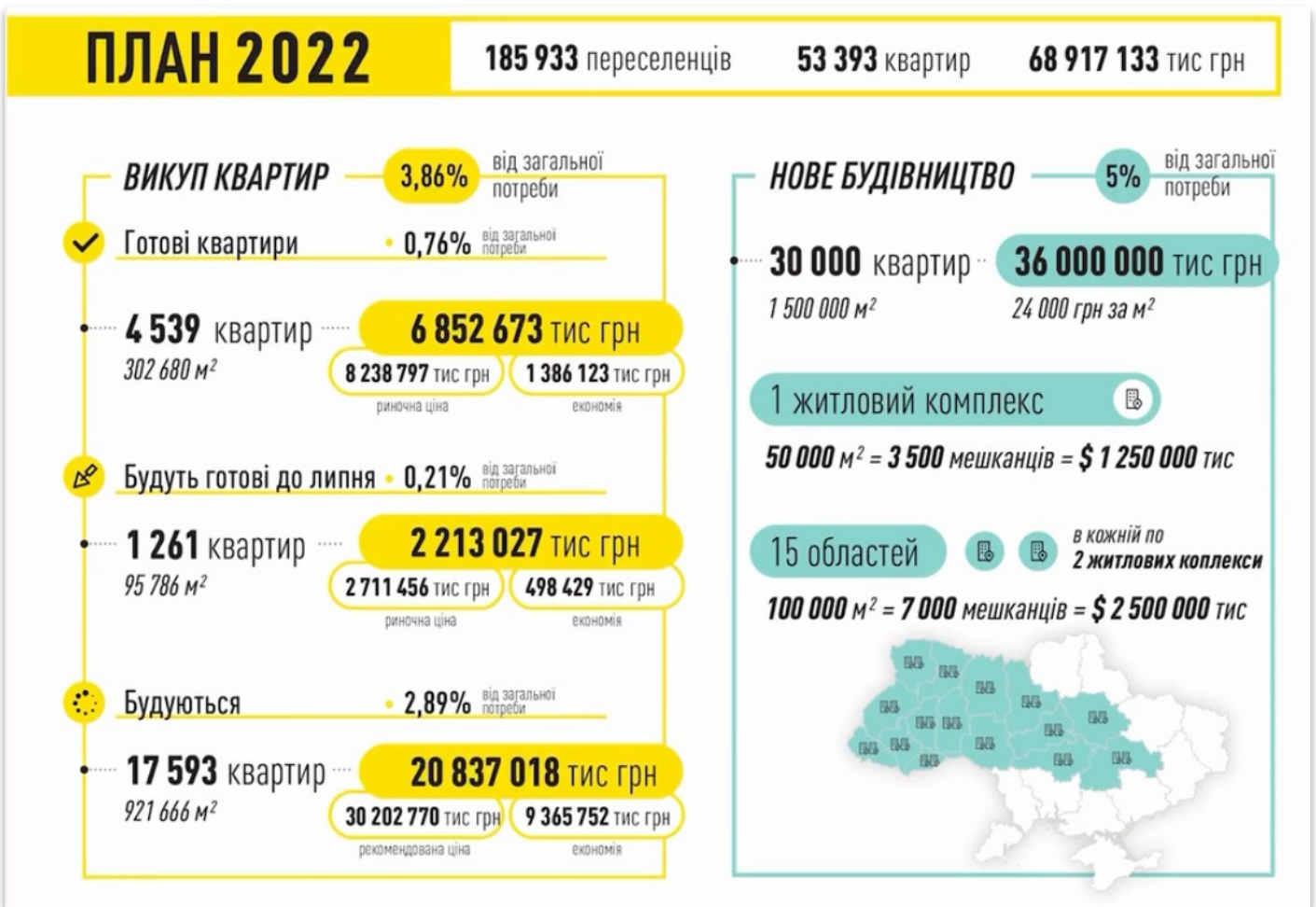
Хоча всі цифри, за словами **Тимошенка**, **попередні, ключову проблему видно на старті:**

- якщо в перший рік нададуть 53 393 квартири за необхідних 600 000, то 100% потреби закриється протягом 11 років.

Для прискорення процесу було обрано два паралельні шляхи –

- 1) *купівля* готових квартир з ремонтом і меблями та
- 2) *будівництво* квартир з нуля, каже заступник голови ОП.

До кінця 2022 року влада розраховує поселити в 53 393 квартири 185 933 переселенців.



З нуля буде збудовано 30 000 квартир, а викуплено 23 393. Загалом на це знадобиться близько 65-69 млрд грн.

У сумі видатків закладено ціну за 1 кв. м не вище за 24 000 грн. "Це за попередніми розрахунками, які ми робили із забудовниками", – уточнював **Тимошенко**. Раніше для Forbes він заявляв, що була розмова з будівельниками кожного регіону, щоб вони мінімізували свою дельту і розробили варіанти, як побудувати все дешево, але якісно.

Все житло для тимчасового проживання переселенців буде у власності держави. Передбачається, що нові мешканці залишатимуться там до моменту, поки не відновлять їхнє житло або поки не буде запропоновано нове. А звільнені "тимчасові" квартири держава віддасть тим, хто стояв у чергах на забезпечення житлом.

Квартири, які держава викупить для переселенців:

- 1261 квартира будуть готові до липня;
- 4539 квартир вже готові, залишилося завезти меблі;
- 17 593 – будуть готові до осені.



НОВЕ БУДІВНИЦТВО

область	НОВЕ БУДІВНИЦТВО КВАРТИР	НЕОБХІДНІ М²	БЮДЖЕТ НА НОВЕ БУДІВНИЦТВО, ГРН	ЗАГАЛЬНИЙ БЮДЖЕТ КУПІВЛІ КВАРТИР + НОВЕ БУДІВНИЦТВО
ВСЬОГО	30 000	1 500 000	36 000 000 000	65 902 718 640
Закарпатська	2 000	100 000	2 400 000 000	3 232 759 200
Львівська	2 000	100 000	2 400 000 000	3 852 568 500
Харківська	-	-	-	0
Хмельницька	2 000	100 000	2 400 000 000	3 281 107 200
Київська	2 000	100 000	2 400 000 000	3 553 857 840
Івано-Франківська	2 000	100 000	2 400 000 000	3 086 250 000
Вінницька	2 000	100 000	2 400 000 000	4 411 539 980
Полтавська	2 000	100 000	2 400 000 000	3 118 972 800
Житомирська	2 000	100 000	2 400 000 000	2 752 100 000
Чернівецька	2 000	100 000	2 400 000 000	2 756 863 200
Одеська	-	-	-	6 846 024 000
Дніпропетровська	2 000	100 000	2 400 000 000	3 558 804 000
Тернопільська	2 000	100 000	2 400 000 000	2 957 208 000
Черкаська	2 000	100 000	2 400 000 000	2 893 704 000
Волинська	2 000	100 000	2 400 000 000	3 941 600 000
Рівненська	2 000	100 000	2 400 000 000	2 993 566 080
Кіровоградська	2 000	100 000	2 400 000 000	2 520 968 640
Миколаївська	-	-	-	452 510 400
Запорізька	-	-	-	2 797 690 800
м. Київ	-	-	-	6 894 624 000

Викупуватимуть квартири в усіх регіонах, де є переселенці (зокрема у Запорізькій, Миколаївській та Одеській областях). "Це будуть саме квартири – здебільшого двокімнатні, але й однокімнатні та трикімнатні", – заявляв Forbes Тимошенко.

Нижче наведена таблиця в яких регіонах купуватимуть і будуватимуть квартири. Частину даних взято з презентації Кирила Тимошенка, частину цифр вираховано на підставі цих даних.

Область	Купівля, грн (23 393 квартир)	Кількість квартир*	Будівництво з нуля, грн (30 000 квартир)	Кількість квартир
Київ	6 894 624 000	5043	—	—
Одеська	6 846 024 000	5008	—	—
Запорізька	2 797 690 800	2026	—	—
Вінницька	2 011 539 980	1472	2 400 000 000	2000
Волинська	1 541 600 000	1127	2 400 000 000	2000
Львівська	1 452 568 500	1062	2 400 000 000	2000
Дніпропетров.	1 158 804 000	848	2 400 000 000	2000
Київська	1 153 857 840	844	2 400 000 000	2000
Хмельницька	881 107 200	645	2 400 000 000	2000
Закарпатська	832 759 200	609	2 400 000 000	2000
Полтавська	718 972 800	519	2 400 000 000	2000
Івано-Франк.	686 250 000	502	2 400 000 000	2000
Рівненська	593 566 080	434	2 400 000 000	2000

Тернопільська	557 208 000	407	2 400 000 000	2000
Черкаська	493 704 000	361	2 400 000 000	2000
Миколаївська	452 510 400	331	–	–
Чернівецька	356 863 200	260	2 400 000 000	2000
Житомирська	352 100 000	258	2 400 000 000	2000
Кіровоградська	120 968 640	89	2 400 000 000	2000

Дані взяті зі слайдів ОП.

**Цифри неточні. Для розрахунку кількості квартир для викупу взята площа в 60 кв. м (є похибка до 0,8%).*

Як йшлося вище, частина квартир буде не викуплена, а побудована. Автори цього плану припускають будівництво 2000 квартир у кожному із 15 регіонів. Йдеться про два житлові комплекси по 1000 квартир та 7000 мешканців кожен. Своєю чергою, кожен ЖК складатиметься з 24 будинків (з розрахунку 145 мешканців в одному будинку, як зазначено на слайді). Будинки будуть три- та п'ятиповерхові.

У комплексах будуть ***бомбосховища*** з входом із кожного будинку, а також евакуаційними виходами. У квартирах стоятиме коридорна шафа, на кухнях – електроплити, холодильники, столи, стільці, витяжка. У дорослій спальні – тільки матрац, у дитячій – вбудований стіл, стілець та матрац. "Буде

сантехніка, кухонний гарнітур, диван тощо. Фактично заходь і живи", – каже **Тимошенко**.

Квартири

-  **Передпокій.**
У передпокої відкрита шафа і гачки, ніяких закритих шаф - це дорого через фасади та петлі, або в іншому випадку вони будуть з паперу
-  **Кухня.**
Плита тільки електро, можна навіть на 2 станції, мийка нержавіюча сталь нормальна з краном, стіл + стільці по різному в залежності від розміру квартири + **ОБОВ'ЯЗКОВО ХОЛОДИЛЬНИК** + обов'язково над плитою парасолька витяжка у вент канал
-  **Спальня.**
У спальню тільки матрац, ліжко кожен вибере собі сам
-  **Дитяча.**
У дитячій буде вбудований стіл, його потрібно робити на заводі і відразу на весь комплекс (це на випадок будівництва) + матраци полуторні + робочий стілець перед робочою поверхнею для занять



The floor plan diagram illustrates a multi-story residential building layout. It shows several apartment units, each with a unique arrangement of rooms. Key areas are labeled with their dimensions and areas, such as 'Спальня 10.2м²', 'Кухня 10.7м²', and 'Лоджія 3.9м²'. The plan also indicates the location of common areas, entrances, and balconies. The overall layout is designed to maximize space efficiency while providing essential living facilities.

Списки на заселення ОП обговорюватиме з Кабміном та обласними військовими адміністраціями.

Прем'єр-міністр Денис **Шмигаль** заявляв, що уряд мав затвердити вже документ, у якому визначатиметься, кому надаватиметься житло насамперед – багатодітні сім'ї, вагітні жінки, сім'ї з дітьми, люди, які втратили працездатність, пенсіонери.

Іншої деталізації Офіс не давав.

У яких комплексах і в яких забудовників викуплятимуться квартири, де і хто будуватиме житло з нуля, коштом якого фінансування буде будівництво тощо – не зрозуміло.

2. Що кажуть забудовники?

Великий забудовник у Києві та забудовник у Запоріжжі розповіли **LIGA.net**, що їм нічого не відомо про програму тимчасового надання житла. "Пару тижнів тому ми подавали списки в ОП щодо квартир, що залишилися в

житлових комплексах, які готові, але не введені в експлуатацію. І на цьому все", – розповів менеджер у київській будівельній компанії.

Влаштування бомбосховищ

Сховище передбачено на повну кількість мешканців будинку - **145 осіб**

Проектними пропозиціями передбачено облаштування підвального поверху під житловим будинком в якому пропонується розмістити :

- Комори для мешканців будинку – комори використовуються як для зберігання побутових предметів так і для зберігання екстрених заготовлень на випадок надзвичайної ситуації
- Приміщення подвійного призначення – колясочні у повсякденні та сховище на випадок надзвичайної ситуації

У приміщення сховища мешканці потрапляють по сходах

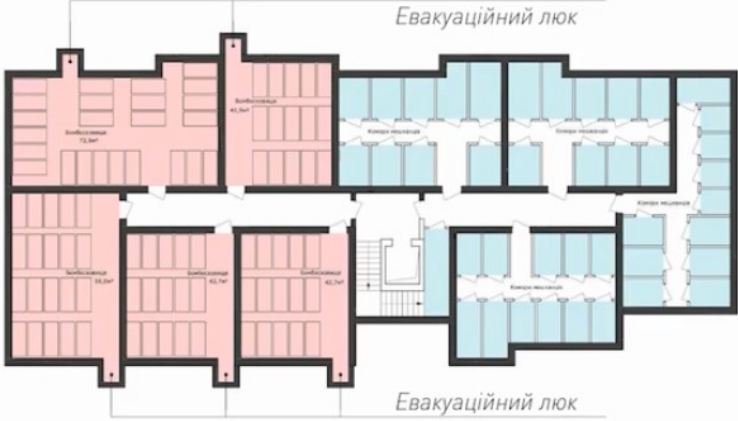
Особи з обмеженнями руху можуть скористатися ліфтом

Створення подібного паркінгу подовжує процес лише на 4 тижні

Пропонований варіант притулку можна робити хоч із цегли, хоч із залізобетонних блоків

Собівартість даного підвального поверху **не суттєво** збільшує собівартість квартир :

- частково використовуються конструкції фундаментів
- всі інженерні мережі житлового будинку знаходяться в зоні обслуговування, що виключає необхідність будувати приямки та інші підземні приміщення для інженерних мереж
- приміщення підвального поверху використовуються як комори мешканців, що знижує його собівартість (в умовах компактних квартир наявність комори для кожної квартири суттєво збільшує життєвий простір для мешканців).



Топменеджер компанії, яка працює в Запоріжжі, розповів **LIGA.net**, що до них зверталася Обласна військова адміністрація за списками щодо готових квартир, але тільки на компенсацію житла. "Ми не бачимо конкретики за цією програмою [тимчасового житла для переселенців], як і за програмою компенсації житла. Немає ініціативи на формування робочих груп, на яких би йшлося обговорення разом із забудовниками ні з боку профільного міністерства, ні з боку Конфедерації будівельників", – уточнив співрозмовник **LIGA.net**.

Забудовники не розуміють механізму вибору квартир для викупування та механізму будівництва.

"В озвученій владою програмі багато невідомих – що будуватимуть, у яких містах та на яких земельних ділянках, звідки візьмуть гроші, якщо дефіцит бюджету в березні був 80 млрд грн, а прогнозований на квітень-травень – до 150-200 млрд грн",

– каже власник компанії Stokman Сергій Овчинніков.

Для будівництва 1,88 млн кв. м (житлова 1,5 млн кв. м + загальна 25% від житлової) знадобиться два роки, підрахував експерт.

Менеджер однієї з великих столичних будівельних компаній каже, що

- лише на опрацювання проєкту, щоб постаратися вийти на заявлений показник собівартості, знадобиться пів року, а загалом усі роботи триватимуть 1,5 року.

Генеральний директор Креатор-Буд Ігор Гуда бачить ситуацію інакше,

- якщо почати будувати вже зараз, наприклад, якщо 5 травня почнеться встановлення фундаментної плити, то реалістично побудувати 30 000 квартир у зазначені терміни. "Всі терміни реальні, якщо створювати ефективні команди на місцях та довіру у забудовників до того, що держава допомагатиме. Допомога за принципом – не заважай. Але треба пам'ятати, що будувати треба не лише швидко, а й якісно, адже це буде не тимчасове житло загалом, а постійне місце проживання [зрештою]", – додає він.

"З урахуванням витрат на будівництво 1 кв. м в 24 000 грн, вартість однієї квартири в \$44 000 у Києві з ремонтом, меблями та побутовою технікою навряд чи покриє собівартість", – каже менеджер однієї з великих будівельних компаній Києва. За даними Lun.ua, у березні середня вартість кв. м становила 35 600 грн, мінімальна – 24 000 грн.

Щодо собівартості будівництва – вона може зростати під час робіт.

"З початку повномасштабної війни собівартість зросла на 20%, це через ціни на імпорт і через зростання логістики, матеріалів тощо. Тому в теорії можна орієнтуватися на запропоновану державою собівартість, але на практиці буде проблема або в термінах, або в подорожчанні проєкту в ході його реалізації", – каже менеджер столичної компанії. За словами Сергія Овчиннікова, у собівартості кв. м імпорт займає 50%. Ігор Гуда додає, що зараз ніхто не знає остаточної собівартості, бо багато будівельних матеріалів у дефіциті, і їхня вартість змінюється щодня.

Не варто забувати і про витрати на підведення зовнішніх мереж, і про вартість ділянки будівництва, кажуть забудовники. "І необхідно врахувати, що, будуючи сьогодні житло, потрібно підвищувати вимоги до енергоефективності, а це також впливає на собівартість не в меншу сторону", – говорить Гуда.

За словами Овчиннікова, цю програму добре реалізувати разом із стимулюванням внутрішнього виробництва будівельних матеріалів – це впливатиме на зростання економіки.

Ще одне важливе питання – наявність земельних ділянок.

"Під будівництво не так багато земель. Так є ділянки у держвласності та місцевої влади, але вони здебільшого в оренді, тож вважайте, що немає", – каже Овчинніков.

Для відносно швидкого будівництва та контролю за собівартістю будівництва можна використовувати збірні залізобетонні конструкції, кажуть забудовники.

"Умовно, це сучасні панельні будинки, більш технологічні та енергоефективні. Але в Україні немає домобудівних комбінатів. Вони є за кордоном, і їхній виробничий цикл складає до року з монтажем на майданчику", – пояснює Сергій Овчинніков.

До таких проєктів потрібно підходити комплексно з урахуванням вже наявного простору міста, з урахуванням можливостей для роботи тих, хто житиме у цих будинках, майбутньої соціальної інфраструктури, каже Овчинніков. Він пояснює, що ці будинки не тимчасові, вони будуть розраховані щонайменше на 50 років проживання. **"Наприклад, без урахування фактора роботи для мешканців будинків, може вийти соціальне гетто.** Сама собою ідея хороша, розв'язує проблему з розселенням людей. Але в ній, повторюю, **багато невідомих, непродуманих речей",** – додає Овчинніков.
