

DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2023.67.91-103>

УДК 728(100)

**Фенчук Олександр Тарасович,**

*аспірант кафедри архітектурного проектування  
Національний університет «Львівська політехніка»*

[oleksandr.t.fenchuk@lpnu.ua](mailto:oleksandr.t.fenchuk@lpnu.ua)

<https://orcid.org/0000-0002-8981-9973>

## СУЧАСНИЙ ДИСКУРС ЖИТЛОВОЇ ПРОБЛЕМАТИКИ У СВІТІ

Анотація: у статті досліджується актуальний дискурс світової житлової проблематики з фокусом на теоретичний аналіз підходів та стратегій створення та реалізації житлових політик у різних країнах світу. На основі проведеного аналізу здійснено спробу узагальнити та встановити основні напрямки дискурсу житлової проблематики у світі, що включають екологічні, соціальні, економічні аспекти, а також інтегрований підхід до розвитку міст. У статті також висвітлюються основні житлові проблеми та виклики, такі як зміна клімату, соціальна нерівність, міграція, глобальні пандемії та інше, що зумовлюють застосування та проведення комплексних рішень та інноваційних підходів.

Ключові слова: житлова політика; житлова архітектура; урбанізація; житловий комплекс; сталий розвиток.

**Постановка проблеми.** За даними World Cities Report від UN-Habitat орієнтовно 46% населення планети проживає у містах. Цей показник прогнозовано збільшиться до 68% до 2050, що означає збільшення кількості міських жителів на 2,2 мільярда людей. [1] Окрім глобальних проблем голоду та енергоспоживання, це зростання ставить питання також до сфер урбаністики та архітектури. Майбутні приголомшливі темпи урбанізації понад все будуть пов'язані із житлом. Урбанізація, як глобальна мегатенденція останніх десятиліть, об'єднує в собі великий перелік екзистенційних викликів, з якими зіткнулося наше суспільство. Зміна клімату, зростання соціальної нерівності, масова вимушена міграція та поширення вірусів, останнім з яких є глобальна пандемія, що призвела до найгіршої кризи в галузі охорони здоров'я за останнє століття — лише частину списку викликів які без перебільшення вплинули та впливатимуть на майбутнє міського життя. Більшість цих викликів безпосередньо чи опосередковано стосуються «житла», як в загальному розумінні, так і в галузевому значні архітектури та містопланування. Житло заведено вважати однією із фундаментальних основ існування людини, її здоров'я, гідності, безпеки, а також сусідства з іншими людьми. Оскільки

питання житлової проблематики є багаторівневими та часто стосуються міжгалузевих досліджень, воно вимагає ґрунтовного наукового дослідження для створення рішень, спрямованих на будівництво нових житлових об'єктів у містах з урахуванням викликів сьогодення. Дослідження описаних житлових проблематик потребує аналізу світового контексту та визначення сучасного дискурсу житлових проблематик у світі.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Над вивчення питання житлової проблематики у світі зосереджено роботу багатьох галузевих інституцій та дослідників. До прикладу, питання житла у контексті міського планування з метою сталого розвитку міста розкривають McKinlay, Baldwin та Stevens, що проводять огляд урядової політики та галузевих керівних принципів у просторових масштабах міста та країни для виявлення житлових питань, які представлені в стратегічних підходах розвитку. [2] Аспекти сучасної житлової проблематики також розглянуто у праці Hick, Pomati & Stephens на прикладі країн Європи. Автори досліджують наявні підходи до забезпечення житла в різних країнах та виявляють переваги й недоліки сучасних стратегій та політик щодо розв'язку житлових проблем. [3] Зв'язок житла із динамікою різногалузевих проблем в контексті сучасності висвітлює Clark та визначає актуальні напрямки для пошуку їх вирішення. [4]

**Метою публікації** є здійснення теоретичного аналізу сучасного дискурсу щодо світової житлової проблематики та встановлення основних підходів та стратегій, що спрямовані на формування та реалізацію житлових політик у різних країнах світу. Стаття має на меті проаналізувати основні виклики та проблеми що впливають на житлову ситуацію.

**Основна частина.** У багатьох країнах нестача доступного житла є серйозною проблемою, адже вона пов'язана із соціальними питаннями, такими як бездомність та соціальне виключення. За даними United Nations щонайменше 100 мільйонів людей із низьким і середнім доходом у регіоні Європейської економічної комісії (ЄЕК) ООН витрачають понад 40 відсотків свого доходу на житло. [5] За прогнозами до 2030 року 3 мільярди людей (а це близько 40 відсотків населення світу) потребуватимуть доступу до житла. Доступність житла є важливим елементом права на достатнє житло, але часто є проблемою для вразливих груп населення — молоді, людей похилого віку, багатодітних сімей з дітьми. Доступність житла залишається серйозною проблемою також для осіб із середнім доходом, особливо в багатьох великих містах, де орендна плата різко зростає, а якість наявного житла часто низька.

Питання доступності житла також стосується загального світового тренду у зростанні вартості нерухомості серед розвинених країн. У більшості із них вартість житла є надзвичайно високою, особливо в містах, де є великий попит

на житло. До прикладу, в США одним з найбільших викликів є висока вартість житла в містах з великою кількістю робочих місць, таких як Сан-Франциско та Нью-Йорк. [6] Як наслідок, велика частина населення не може придбати власне помешкання або отримати доступну оренду, що утворює нерівність та ставить під загрозу стабільність деяких соціальних груп. У країнах Європи ціни на житло та орендна плата постійно зростають, утворюючи подібну проблему із вартістю житла. Це вимірюють коефіцієнтом перевантаження витрат на житло, який показує частку населення, чії загальні витрати на житло переважають наявний дохід. [7] Перевантаження вартості житла станом на 2015 рік було в усіх державах-членах ЄС більшим за 40% населення, за винятком Румунії, Болгарії, Литви, Хорватії та Латвії.

Суттєвою проблемою також вважають неналежні житлові умови наявного житлового фонду. За даними ООН кожна четверта людина проживає в умовах, що ставлять під загрозу її здоров'я або безпеку. Тому покращення та реновація наявного житла є одним із викликів для архітектури в Європі. [8]

В Азії найбільша проблема полягає у швидкому зростанні населення, що призводить до нестачі місця для житла та відсутності належної міської інфраструктури. [9] У результаті формується однотипна уніфікована архітектура, що є причиною виникнення антисоціальних явищ.

Вагомою проблемою, що безпосередньо стосується галузей містопланування є вичерпність та неефективне використання просторових ресурсів, охоплюючи питання таких аспектів як планування територій житлової забудови, розміщення та вибір типологій житла та інше. Як наслідок нове житлове будівництво створює навантаження на наявну міську інфраструктуру. В багатьох країнах світу існують проблеми, пов'язані з недостатньою увагою до питань житлового планування, що призводить до надмірної забудови та відсутності забезпечення відповідною інфраструктурою — у деяких містах спостерігається надмірна забудова без належних розрахунків інфраструктурних мереж. [10] Це проявляється у вигляді проблем із транспортом, забрудненням навколишнього середовища, збільшенням сміттєзвалищ тощо. Також існують Нерівномірне розміщення житлових будівель також може призвести до незручностей для мешканців, таких як відсутній доступ до інженерних мереж або надмірний шум.

Однією із найбільших проблем, що безпосередньо пов'язані із житловим будівництвом є проблема екології. За даними ООН станом на 2019 рік на світовий будівельний сектор припадало 36 % кінцевого споживання енергії. Обсяги викидів CO<sub>2</sub> від експлуатації будівель зросли до рекордного рівня — близько 10 Гт CO<sub>2</sub>, або 28 % від загальних світових викидів CO<sub>2</sub>, пов'язаних з енергією. З урахуванням викидів від будівельної галузі ця частка зростає до

38 % від загальних світових викидів CO<sub>2</sub>, пов'язаних з енергією. За даними ЄЕК ООН, в економічно розвинених країнах будівлі споживають понад 70 % виробленої електроенергії та 40 % первинної енергії відповідають за 40 % викидів CO<sub>2</sub> від спалювання палива. [5] Ці дані є демонстрацією того, що питання архітектури, в тому числі житлової необхідно зосереджувати над вирішенням енергетичних та екологічних викликів, оскільки будівлі мають найбільший потенціал для підвищення енергоефективності та зменшення викидів парникових газів. Сьогодні з'являється все більше ініціатив та технологій, спрямованих на зменшення екологічного впливу житлового будівництва. Один із головних напрямків екологічного житлового будівництва — це зниження витрат енергії на опалення, охолодження та вентиляцію. Для цього застосовуються енергоефективні технології, які містять використання сонячних панелей, теплових pomp, енергоощадних вікон та ізоляції, фільтрів для очищення води та повітря. [11]

Крім того, розвиток житлового будівництва повинен бути забезпечений такими аспектами, як стійкість до стихійних лих, кліматичних змін, надзвичайних ситуацій. Приклад пандемії COVID-19 можна назвати нагадуванням про те, що міські території мають бути готові до динаміки й непередбачуваності у майбутньому. [11] Враховуючи пандемію та її наслідки, протягом останніх років багато уваги приділяється галузі охорони здоров'я. Коли у 2020-22 рр. найважливішою порадою щодо охорони здоров'я від урядів багатьох країн було «залишайтеся вдома», фокус на питанні житла значно посилюється. Крім того, цей заклик пори свою необхідність мав й значні економічні наслідки, такі як підвищення рівня безробіття або зниження пропозиції житла, що значно зменшило його доступність.

З огляду на вищенаведене, можна виділити наступні загальні тенденції житлової проблематики у світі:

1. Поглиблення недоступності житла — зі стрімким збільшенням населення, все більше людей по всьому світу не мають доступу до житла, що відповідає їх запитам або живуть у неприйнятних житлових умовах. В більшості випадків це зумовлено різницею між високою вартістю житла та низькими доходами населення.

2. Нерівномірний розподіл житла — в окремих країнах спостерігається нерівномірність розподілу житлового фонду в межах країни, коли в одних її містах виникає великий розрив між потребою та пропозицією у житлі, натомість в інших існує його надлишок. Ця нерівномірність також простежується в межах одного міста, спричиняючи нестачу житла в одних його частинах та районах, при цьому формуючи надлишок житлових площ в інших.

3. Незадовільна якість житла — велика частка теперішній житлового фонду становить помешкання із поганими житловими умовами, що потенційно призводить до проблем зі здоров'ям суспільства. Основою цього є старіння житлового фонду, що потребує модернізації або санації відповідно до сучасних вимог.

4. Вичерпність земельних ресурсів — проблема, що стосується як міського планування загалом, так і житлової проблематики безпосередньо, що спричинена масштабним збільшенням міст в яких формується відсутність територій придатних для створення нового житла, що пов'язує цю проблему із нерівномірністю розподілу житла, про яку йдеться вище.

5. Екологічність житла та сталий розвиток — найбільш поширена проблема, що зумовлена енерговитратами при створенні та експлуатації житла, використанням нових ресурсів, в тому числі будівельних матеріалів для будівництва, що разом спричиняє значний вплив на навколишнє середовище.

Отже, окреслюючи загальну рамку того, що можна вважати житловою проблемою варто враховувати аспекти пов'язані із глобальною й активною урбанізацією, зміною клімату, економікою житлового сектора, соціальною нерівністю та збільшенням населення. Загострення житлових проблематик викликає природну реакцію у світовому курсі створюючи відповідну реакцію на проблему. Боротьба із наслідками, регуляторний вплив та прогнозування майбутніх криз — частина тих заходів, які спрямовані на подолання житлових проблем. Для вивчення дій, що спрямовані на розв'язання окреслених проблем варто звернутися до аналізу сучасних політик, що регулюють житлове питання.

У сучасному світовому контексті над розв'язання житлових проблем зосереджено роботу багатьох урядових організацій та інституцій, що на основі аналізу житлової проблематики формують сучасну політику в архітектурі та міському плануванні. Робота цих організацій в основному зосереджена на формуванні міжнародних чи континентальних політик, що імплементуються у національні та локальні політики окремих країн, формуванні сучасного порядку денного у світовому контексті та формування стратегій і рекомендацій у прийнятті рішень. Розглядаючи питання житлової проблематики, міжнародні організації у розроблених документах та звітах визнають проблему житлового забезпечення як глобальну проблему людства та закликають держави розробляти стратегії житлового будівництва, що спрямовані на реалізацію політики, яка регулює питання забезпечення всіх громадян гідним житлом.

Основною із таких організацій є Організація об'єднаних націй (надалі – ООН), що у вересні 2015 року в рамках 70-ї сесії Генеральної Асамблеї ООН у Нью-Йорку прийняла резолюцію ООН «Перетворення нашого світу: Порядок денний в області сталого розвитку на період до 2030 року», яка визначає 17

глобальних цілей та має на меті виведення світу на траєкторію сталого та стійкого розвитку [12]. Розв'язання проблеми доступності житла є ключовим для досягнення цілі сталого розвитку №1 щодо викорінення бідності та цілі №11 щодо інклюзивних, безпечних, стійких і сталих міст і населених пунктів.

Програма Організації Об'єднаних Націй з населених пунктів або ООН-Хабітат, створена Генеральною Асамблеєю ООН, для сталого розвитку міст пропонує рішення, які вже допомогли деяким країнам покращити свою житлову політику. ООН-Хабітат розробила «Нову програму розвитку міст», в якій надається перевага пошуку стійких рішень під час формування політики щодо забезпечення прав громадян на житло. В рамках цієї програми країни зобов'язуються сприяти формуванню національної, регіональної та місцевої політики, що допомагає виконанню права на доступ до житла. Крім того, вона надає можливість громадам та іншим зацікавленим сторонам брати участь у плануванні та реалізації цієї політики, зокрема, надавати підтримку соціальному житловому будівництву відповідно до національного законодавства та стандартів, розвивати комплексні підходи до житлової політики з урахуванням соціальних аспектів. Наприклад, одна із пропонованих програм стосується реформи у міському плануванні для країн, які страждають від величезних потоків мігрантів і біженців [13].

Лейпцизька хартія сталого європейського міста (*Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt*) року визначала однією із загроз для майбутнього європейських міст нестачу доступного та придатного житла. Для досягнення цілей соціальної згуртованості та інтеграції в містах і міських районах хартією визначено необхідність створення політики у сфері соціального житла, як одного з ефективних інструментів управління: «здорове, придатне та доступне житло може зробити райони більш привабливими як для молоді, так і для людей похилого віку» [14].

В питаннях планування житла у хартії визначено, що компактна структура розселення є важливою основою для ефективного та сталого використання ресурсів. Нею також визначено необхідність створення багатофункційних міських кварталів шляхом поєднання житла, місць праці, освіти та рекреації. «Компактної структури поселення можна досягти за допомогою просторового та містобудівного планування, яке запобігає розростанню міст шляхом жорсткого контролю за пропозицією землі та спекулятивною забудовою». Одним із ключових питань, що підіймаються в хартії є питання енергоефективності та екологічності, що безумовно стосується питання житла. Це питання включено до стратегії модернізації фізичного середовища: «З цієї причини необхідно покращити наявний житловий фонд у неблагополучних районах з точки зору його дизайну, фізичного стану та енергоефективності.

Покращення житлових стандартів у новобудовах, а також в наявних великих збірних, старих низькоякісних будівлях має найбільший потенціал для підвищення енергоефективності в ЄС і, таким чином, для боротьби зі зміною клімату» [14].

Лейпцизька хартія посеред іншого декларує важливість архітектури та містопланування, як необхідних елементів міського розвитку. «Економічна активність і інвестиції, з одного боку, та якість міського середовища, сталі планування забудови, сучасна та ефективна інфраструктура та об'єкти, з іншого боку, тісно пов'язані між собою» [14].

Нова Лейпцизька хартія: трансформаційна сила міст для загального блага (*The new Leipzig charter: The transformative power of cities for the common good*) продовжує закладені у попередній хартії ключові принципи інтегрованого розвитку міст та доповнюється новими [15]. Нова хартія, з огляду на сучасні виклики більше фокусується на нових актуальних проблемах європейських міст. Що стосується питання житла, то як і попередня, нова хартія визначає необхідність створення динамічних і соціально змішаних районів; збільшення доступного, безпечного та добре спроектованого житла; уникання спекулятивної земельної політики; створення багатофункціональних міських просторів.

Актуальні рішення щодо житлової проблематики декларовано в Регіональному плані дій ЄЕК ООН (*Place and Life in the ECE - A Regional Action Plan 2030*), до розроблення якого долучено всесвітньо відомого архітектора Нормана Фостера. Регіональний план спрямований на розв'язання складних проблем, пов'язаних із досягненням сталого житлового будівництва та розвитку міст у регіоні ЄЕК ООН. Він визначає важливість адаптації та стійкості житла у подоланні сучасних криз (в цьому випадку наслідки пандемії COVID-19) та формує чіткі та стислі завдання, одним із яких є: (d) формування житлової системи, що забезпечує доступ до належного та доступного житла. Також у плані визначено 7 цілей, серед яких: ціль (А. 3) - сталі райони та місцеве житлове середовище; ціль (В. 4) - кліматично нейтральне житло. [16]

Іншим важливим документом є Женевська житлова хартія (*Geneva UN Charter on Sustainable Housing*) яка ґрунтується на фундаментальній передумові, що сталі житло відіграє ключову роль у забезпеченні якості людського життя. Хартія зосереджується на загальних викликах, що виникли внаслідок глобалізації, демографічних змін та зміни клімату; серед іншого, визнає, що забезпечення житлом саме по собі є ресурсомістким процесом з негативними екологічними наслідками, особливо щодо викидів вуглекислого газу. Тому, використовуючи креативні рішення, такі як масштабна модернізація житлових будинків, вона передбачає повагу до культурних цінностей громад і

збереження безроздільного фокуса на забезпеченні достатнього і доступного житла для всіх громадян. Хартія встановлює наступні чотири принципи: а) захист довкілля — житло має плануватися, будуватися і використовуватися таким чином, щоб мінімізувати вплив на навколишнє середовище і сприяти екологічній стійкості; б) економічна ефективність — житлова інфраструктура є впливовим сектором національної економіки й повинно бути стійким елементом динамічної економіки, а також задовольняти потреби людей; в) соціальна інтеграція та участь — житлова політика повинна розвиватися з посиленням акцентом на залученні громадян, соціальній інклюзивності, охороні здоров'я, прозорості та дотриманні етичних принципів. 4) культурна справедливість — житлова політика повинна враховувати питання культурної ідентичності, цінностей та емоційного добробуту населення [17].

Оскільки доступне житло відповідного рівня за справедливою ціною є основним правом, визначеним у багатьох міжнародних хартіях та національних програмах, Європейський парламент закликає включати питання житла до політичних дискусій про міста та їх сталий розвиток. Зважаючи на складність факторів, які впливають на житлову економіку, Європейський парламент підтримує інтегрований підхід, що базується на принципах субсидіарності та близькості для забезпечення одночасного впровадження різних факторів, які сприятимуть доступу до житла, покращенню якості будівництва, покращенню якості життя для всіх поколінь та сприянню привабливості як міського, так і сільського середовища. Завдяки принципу субсидіарності, житлові проблеми мають вирішуватися як загальнодержавні питання на місцевому рівні.

**Висновки.** Як бачимо, у різних країнах світу існують різні підходи та стратегії щодо формування та реалізації житлової політики та захисту житлових прав громадян, які спрямовані на досягнення конкретних результатів відповідно до особливостей місцевих умов. Однак це лише частково вирішує світову житлову проблематику. Загалом, різноманітність заходів повинна забезпечити комплексну житлову політику з чітким уявленням про те, де різні соціальні групи людей мешкатимуть у короткостроковій та довгостроковій перспективі. Такої мети неможливо досягти, покладаючись лише на поточні інструменти підтримки власності на житло та інструменти розподілу ринку. Необхідні ґрунтовні зміни думок про житло з боку керівних органів, що мають бути розроблені у співпраці з неурядовими організаціями на основі сучасної наукової інформації про стійкий розвиток житла. Сучасні міста мають стати просторами, що сприятимуть соціальному, економічному та екологічному прогресу [1]. З новим підходом, що передбачає співпрацю архітекторів та спеціалістів з інших галузей, розв'язання проблем із житлом мають шанс на реальне впровадження. Соціальні дослідження *Clapham, Foye & Christian*



показали, що стабільне та безпечне житлове середовище значно підвищує психічний добробут людини, що може вплинути на такі сфери, як стабільність роботи, обмеження бездомності, рівень зловживання наркотиками та негативні наслідки для здоров'я. Основний факт полягає в тому, що якщо міста не змінять моделі розвитку, простір для проживання населення буде обмеженим. Таким чином, архітектори, архітектурні фірми, громадські організації та уряд повинні працювати разом, щоб подолати глобальні житлові проблеми [18].

Сучасний дискурс житлової проблематики у світі в основному зосереджено на наступних аспектах та їх вирішенні: 1) екологія — запроваджується підтримка інновацій та розвитку енергоефективного житлового будівництва, що зменшує вплив будівництва на навколишнє середовище, знижує витрати на утримання будинку та сприяє екологічній стійкості; 2) соціальний аспект — права людини виходять на перший план сталого розвитку міст: відбувається залучення громад до процесу міського планування; розробляються програми для придбання доступного житла; створюються ініціативи у сфері соціального житлового будівництва, коли міські уряди будують житло для людей з низькими доходами, інвалідів, безпритульних тощо; 3) інтегрований підхід до планування — відбувається активне включення процесу міського планування у формування національних та регіональних стратегій, програм та політик, що спрямовані на сталий розвиток міст та вирішення пов'язаних із ним проблем. Такий підхід передбачає перелік узгоджених дій, спрямованих на визначення конкретних проблем, планування заходів для їх вирішення та моніторингу досягнутих результатів; 4) економічна ефективність — ринок житла орієнтується на забезпечення потреб людей та стає спрямованим на зростання та розвиток місцевої економіки.

Отже, житлова проблематика у світі є багатогранною і потребує системних рішень та інноваційних підходів. У світовому дискурсі житлової проблематики існують глобальні виклики, такі як адаптація та боротьба зі зміною клімату, зростання рівня нерівностей тощо. Проте існують й менші виклики, що як правило розділені між регіонами. Наведені проблеми потребують уваги та дій зі сторони держави, розробки й виконання комплексних стратегій та програм щодо покращення якості будівництва, доступності житла, підвищення екологічної свідомості населення та забезпечення відповідних норм та стандартів у будівництві житла. У розвинених країнах ключові пріоритети для майбутнього міст включають управління культурним розмаїттям, оновлення та модернізацію застарілої інфраструктури, проблема старіння та відтоку населення з міст. У країнах, що розвиваються, пріоритетами для міст на майбутнє є зростання рівня бідності, забезпечення необхідної інфраструктури,

доступного та адекватного житла, розв'язання проблеми нетрів, високого рівня безробіття серед молоді та інвестування в освіту.

### Список джерел

1. Urban Planning for the Future of Cities. World Cities Report. 2022. P. 179–210. URL: <https://doi.org/10.18356/9789210028592c011> (дата звернення: 10.06.2023).
2. McKinlay A., Baldwin C., Stevens N. J. Size Matters: Dwelling Size as a Critical Factor for Sustainable Urban Development. *Urban Policy and Research*. 2017. Т. 37, № 2. С. 135–150. URL: <https://doi.org/10.1080/08111146.2017.1374944> (дата звернення: 08.07.2023).
3. Hick R., Pomati M., Stephens M. Severe Housing Deprivation in the European Union: a Joint Analysis of Measurement and Theory. *Social Indicators Research*. 2022. URL: <https://doi.org/10.1007/s11205-022-02987-6> (дата звернення: 01.06.2023).
4. Clark W. A. V. Advanced Introduction to Housing Studies. Elgar Publishing Limited, Edward, 2021.
5. Climate-neutral housing. #Housing2030: Effective Policies for Affordable Housing in the UNECE Region. 2021. С. 133–163. URL: <https://doi.org/10.18356/9789214030485c009> (дата звернення: 05.06.2023).
6. Fishman R. The Global Crisis of Affordable Housing: Architecture Versus Neoliberalism. *Architectural Design*. 2018. Т. 88, № 4. С. 22–29. URL: <https://doi.org/10.1002/ad.2317> (дата звернення: 22.05.2023).
7. Druica E., Valsan C., Ianole R. Residential Real Estate in Europe: An Exploration of Common Risk Factors. *Review of Economic Perspectives*. 2015. Т. 15, № 4. С. 413–429. URL: <https://doi.org/10.1515/revesp-2015-0028> (дата звернення: 22.05.2023).
8. Dondi L., Fontanella E., & Lepratto F. Ground Level-scape. Mass-Housing Adaptive Design Strategies in Italy. *ListLab*. 2022.
9. Wu D., Yi D., Clark W. A. V. Unpacking the housing cost-income gap in transitional China. *Cities*. 2022. Т. 129. С. 103837. URL: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103837> (дата звернення: 01.06.2023).
10. Urban Regeneration in Europe / ред.: С. Couch, С. Fraser, S. Percy. Oxford, UK : Blackwell Science Ltd, 2003. URL: <https://doi.org/10.1002/9780470690604> (дата звернення: 22.05.2023).
11. Semenyuk O., Abdrashitova T., Belousova E., Nechay N., Listkov V., Kurbatova V., Niyazbekova, S. The influence of ecology and economic factors on eco-architecture and the design of energy efficient buildings. *World Transactions on Engineering and Technology Education*, 2018. Т. 16, № 2. С. 186–192. URL: [http://www.wiete.com.au/journals/WTE&TE/Pages/Vol.16,%20No.2%20\(2018\)/15-Semenyuk-O.pdf](http://www.wiete.com.au/journals/WTE&TE/Pages/Vol.16,%20No.2%20(2018)/15-Semenyuk-O.pdf) (дата звернення: 05.06.2023).
12. United Nation. The 17 Goals | Sustainable Development. 2023. URL: <https://sdgs.un.org/goals> (дата звернення: 05.06.2023).

13. United Nation. UN-Habitat's unique tools help build consistency in urban planning worldwide. 2022. URL: <https://unhabitat.org/news/24-may-2022/un-habitats-unique-tools-help-build-consistency-in-urban-planning-worldwide> (дата звернення: 05.06.2023).
14. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). Leipzig charter on Sustainable European Cities. 2007. URL: [https://www.bmu.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Download\\_PDF/Nationale\\_Stadtentwicklung/leipzig\\_charta\\_en\\_bf.pdf](https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Nationale_Stadtentwicklung/leipzig_charta_en_bf.pdf) (дата звернення: 10.05.2023).
15. European Commission. The New Leipzig Charter. The Transformative Power of Cities for the Common Good. 2020. URL: [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/EN/eu-presidency/gemeinsame-erklaerungen/new-leipzig-charta-2020.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=8](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/EN/eu-presidency/gemeinsame-erklaerungen/new-leipzig-charta-2020.pdf?__blob=publicationFile&v=8) (дата звернення: 10.05.2023).
16. UNECE. Place and life in the ECE - A Regional Action Plan 2030. 2022. URL: [https://unece.org/sites/default/files/2022-07/Place%20and%20Life%20in%20the%20ECE\\_web\\_0.pdf](https://unece.org/sites/default/files/2022-07/Place%20and%20Life%20in%20the%20ECE_web_0.pdf). (дата звернення: 10.05.2023).
17. United Nation. Geneva UN Charter on Sustainable Housing. 2015. URL: <https://unece.org/housing/charter> (дата звернення: 10.05.2023).
18. Clapham D., Foye C., Christian J. The Concept of Subjective Well-being in Housing Research. *Housing, Theory and Society*. 2017. Т. 35, № 3. С. 261–280. URL: <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1348391> (дата звернення: 22.05.2023).

## References

1. Urban Planning for the Future of Cities. World Cities Report. 2022. С. 179–210. URL: <https://doi.org/10.18356/9789210028592c011> (date of access: 10.06.2023). (In English)
2. McKinlay A., Baldwin C., Stevens N. J. Size Matters: Dwelling Size as a Critical Factor for Sustainable Urban Development. *Urban Policy and Research*. 2017. Vol. 37, no. 2. P. 135–150. URL: <https://doi.org/10.1080/08111146.2017.1374944> (date of access: 08.07.2023). (In English)
3. Hick R., Pomati M., Stephens M. Severe Housing Deprivation in the European Union: a Joint Analysis of Measurement and Theory. *Social Indicators Research*. 2022. URL: <https://doi.org/10.1007/s11205-022-02987-6> (date of access: 01.06.2023). (In English)
4. Clark W. A. V. Advanced Introduction to Housing Studies. Elgar Publishing Limited, Edward, 2021. (In English)
5. Climate-neutral housing. #Housing2030: *Effective Policies for Affordable Housing in the UNECE Region*. 2021. P. 133–163. URL: <https://doi.org/10.18356/9789214030485c009> (date of access: 05.06.2023). (In English)
6. Fishman R. The Global Crisis of Affordable Housing: Architecture Versus Neoliberalism. *Architectural Design*. 2018. Vol. 88, No. 4. P. 22–29. URL: <https://doi.org/10.1002/ad.2317> (date of access: 22.05.2023). (In English)

7. Druica E., Valsan C., Ianole R. Residential Real Estate in Europe: An Exploration of Common Risk Factors. *Review of Economic Perspectives*. 2015. Vol. 15, No. 4. P. 413–429. URL: <https://doi.org/10.1515/revecp-2015-0028> (date of access: 22.05.2023). (In English)
8. Dondi L., Fontanella E., & Lepratto F. Ground Level-scape. Mass-Housing Adaptive Design Strategies in Italy. *ListLab*. 2022. (In English)
9. Wu D., Yi D., Clark W. A. V. Unpacking the housing cost-income gap in transitional China. *Cities*. 2022. Vol. 129. p. 103837. URL: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103837> (date of access: 01.06.2023). (In English)
10. Urban Regeneration in Europe / ред.: C. Couch, C. Fraser, S. Percy. Oxford, UK : Blackwell Science Ltd. 2003. URL: <https://doi.org/10.1002/9780470690604> (date of access: 22.05.2023). (In English)
11. Semenyuk O., Abdrashitova T., Belousova E., Nechay N., Listkov V., Kurbatova V., Niyazbekova, S. The influence of ecology and economic factors on eco-architecture and the design of energy efficient buildings. *World Transactions on Engineering and Technology Education*. 2018. Vol. 16, No. 2. P. 186–192. URL: [http://www.wiete.com.au/journals/WTE&TE/Pages/Vol.16,%20No.2%20\(2018\)/15-Semenyuk-O.pdf](http://www.wiete.com.au/journals/WTE&TE/Pages/Vol.16,%20No.2%20(2018)/15-Semenyuk-O.pdf) (date of access: 05.06.2023). (In English)
12. United Nation. The 17 Goals | Sustainable Development. 2023. URL: <https://sdgs.un.org/goals> (date of access: 05.06.2023). (In English)
13. United Nation. UN-Habitat's unique tools help build consistency in urban planning worldwide. 2022. URL: <https://unhabitat.org/news/24-may-2022/un-habitats-unique-tools-help-build-consistency-in-urban-planning-worldwide> (date of access: 05.06.2023). (In English)
14. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). Leipzig charter on Sustainable European Cities. 2007. URL: [https://www.bmu.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Download\\_PDF/Nationale\\_Stadtentwicklung/leipzig\\_charta\\_en\\_bf.pdf](https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Nationale_Stadtentwicklung/leipzig_charta_en_bf.pdf) (date of access: 10.05.2023). (In English)
15. European Commission. The New Leipzig Charter. The Transformative Power of Cities for the Common Good. 2020. URL: [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/EN/eu-presidency/gemeinsame-erklaerungen/new-leipzig-charta-2020.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=8](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/EN/eu-presidency/gemeinsame-erklaerungen/new-leipzig-charta-2020.pdf?__blob=publicationFile&v=8) (date of access: 10.05.2023). (In English)
16. UNECE. Place and life in the ECE - A Regional Action Plan 2030. 2022. URL: [https://unece.org/sites/default/files/2022-07/Place%20and%20Life%20in%20the%20ECE\\_web\\_0.pdf](https://unece.org/sites/default/files/2022-07/Place%20and%20Life%20in%20the%20ECE_web_0.pdf). (date of access: 10.05.2023). (In English)
17. United Nation. Geneva UN Charter on Sustainable Housing. 2015. URL: <https://unece.org/housing/charter> (date of access: 10.05.2023). (In English)
18. Clapham D., Foye C., Christian J. The Concept of Subjective Well-being in Housing Research. *Housing, Theory and Society*. 2017. Vol. 35, No. 3. P. 261–280. URL: <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1348391> (date of access: 22.05.2023). (In English)

## Annotation

**Oleksandr Fenchuk**, PhD student, department of architectural design, Lviv Polytechnic National University, Lviv

**Current discourse on the housing issues in the world**

In this paper, the current global housing discourse is studied, focusing on the theoretical analysis of approaches and strategies for the formation and implementation of housing policies in different countries. The main purpose of the article was to identify the key areas of the housing discourse, which cover environmental, social, economic aspects, including an integrated urban development approach. Based on the analysis, the main challenges and problems affecting housing and urbanization were identified. In particular, it has been determined that climate change, social inequality, mass migration and global pandemics are serious factors that require comprehensive solutions and innovative approaches. In order to overcome these challenges and improve the housing situation, a number of measures and strategies have been proposed. The environmental aspect highlighted the importance of developing energy-efficient housing construction, which reduces the negative impact of construction on the environment. The social aspect highlighted the need to involve communities in the urban planning process and create social housing initiatives for low-income populations. The integrated approach to planning highlighted the importance of cooperation between different sectors and governments to develop and implement comprehensive strategies for sustainable urban development. In addition, the article noted that solving housing problems requires a profound change in the mindset of governing bodies and cooperation with non-governmental organizations to develop a modern scientific approach to sustainable housing development. To summarize, the article attempts to contribute to the discussion of the problems and prospects of housing issues in the world. The conclusions and recommendations formulated on the basis of the study can serve as a basis for further research and development of effective strategies to ensure sustainable urban development and improve the quality of life of the population.

Keywords: housing policy; residential architecture; urbanization; residential complex; sustainable development.