

Державні та міжнародні інструменти підтримки житлового будівництва в Україні

Актуальність теми дослідження. Житлове будівництво в Україні, яке й раніше стикалося зі структурними дисбалансами через зношеність фонду, обмежені фінансові ресурси та низьку доступність іпотеки, після повномасштабної війни зазнало значного посилення проблем і виникнення нових викликів. Масштабне руйнування житла та вимушене переміщення громадян надали житловій політиці виразного соціально–гуманітарного значення, пов'язаного із соціальною стабільністю та відновленням людського капіталу. У цих умовах дослідження потенціалу державних і міжнародних інструментів підтримки житлового будівництва стає особливо актуальним для забезпечення нарощення житлового фонду, інтеграції переміщених осіб і формування основ стійкого післявоєнного розвитку.

Метою статті є поглиблення теоретико–практичних засад використання інструментів підтримки житлового будівництва в контексті державного та міжнародного рівнів.

Завдання дослідження полягають в обґрунтуванні необхідності вдосконалення існуючих державних та міжнародних інструментів підтримки житлового будівництва, оцінці діючих засад їх використання та окреслення заходів, що сприятимуть їхній трансформації на засадах ефективності.

Методи дослідження: аналіз і синтез, порівняння, статистичний, табличний і графічний методи, а також елементи сценарного підходу для оцінювання напрямів розвитку житлового будівництва в умовах воєнних викликів.

Основні результати дослідження. У статті обґрунтовується стратегічна важливість житлового будівництва в Україні в умовах війни та післявоєнного відновлення як ключової складової соціально–економічної стійкості держави, а також необхідність активного застосування державних і міжнародних інструментів підтримки житлового сектору через масштабні руйнування фонду та обмеженість внутрішніх ресурсів. Проаналізовано сучасний стан житлового фонду, структуру джерел фінансування капітальних інвестицій у житлове будівництво, а також ключові проблеми житлового забезпечення внутрішньо переміщених осіб (ВПО). Систематизовано державні та міжнародні інструменти підтримки житлового будівництва. Встановлено, що чинна система фінансування характеризується неефективністю, що обмежує масштабне та швидке відновлення. Обґрунтовано доцільність переходу до змішаної моделі фінансування з використанням публічно–приватного партнерства, гарантійних механізмів, спеціалізованих фондів відновлення, інтеграції стандартів енергоефективності та сталого розвитку, а також посилення ролі місцевого самоврядування та цифрових платформ.

Галузь застосування результатів. Державна житлова політика, економіка будівництва, регіональний розвиток.

Ключові слова: інструменти відбудови, житлове будівництво, житлобудування, відновлення житлового фонду, фінансові ресурси, організаційно–економічний механізм, державне фінансування, державні гарантії, післявоєнна відбудова.

JEL Codes R31, R38, H54

VITALII KRYVORUCHKO

State and international instruments to support housing construction in Ukraine

Relevance of the research topic. Housing construction in Ukraine, which previously faced structural imbalances due to the aging housing stock, limited financial resources, and low mortgage accessibility, has encountered a significant escalation of challenges following the full–scale war. Widespread destruction of housing and forced displacement of citizens have imparted a pronounced socio–humanitarian dimension to housing policy, closely linked to social stability and the restoration of human capital. In this context, examining the potential of state and international instruments to support housing construction is particularly relevant for expanding the housing stock, integrating displaced persons, and establishing the foundations for sustainable post–war development.

The aim of the article is to deepen the theoretical and practical foundations for the use of housing construction support instruments at the state and international levels.

Research objectives. The study aims to substantiate the need for improving existing state and international instruments supporting housing construction, assess the current principles of their application, and outline measures to facilitate their transformation toward greater efficiency.

Research methods: analysis and synthesis, comparison, statistical, tabular and graphical methods, as well as elements of a scenario–based approach for assessing the development directions of housing construction under wartime challenges.

Main research findings. The article substantiates the strategic importance of housing construction in Ukraine during the war and the post–war recovery period as a key component of the country's socio–economic resilience, highlighting the need for active use of state and international support mechanisms in the housing sector due to extensive destruction and limited domestic resources. It analyzes the current state of the housing stock, the structure of capital investment financing in housing construction, and the main challenges in providing housing for internally displaced persons (IDPs). State and international instruments supporting housing construction are systematized. The study identifies inefficiencies in the existing financing system, which hinder large–scale and rapid recovery, and argues for transitioning to a mixed financing model incorporating public–private partnerships, guarantee mechanisms, specialized recovery funds, integration of energy efficiency and sustainable development standards, and strengthening the role of local authorities and digital platforms.

Field of application of the results: public housing policy, construction economics, regional development.

Keywords: reconstruction tools, housing construction, residential development, restoration of the housing stock, financial resources, organizational and economic mechanism, public funding, state guarantees, post–war reconstruction.

Постановка проблеми. Житлове будівництво в Україні традиційно функціонувало в умовах хронічних структурних дисбалансів, зумовлених значним рівнем фізичного та морального зносу житлового фонду, обмеженістю довгострокових фінансових ресурсів, низькою доступністю іпотечного кредитування та недостатньою ефективністю державних програм підтримки. Ці проблеми мали системний характер і сформувалися ще до початку повномасштабної агресії РФ проти України.

Повномасштабна війна істотно загострила наявні диспропорції та зумовила появу нових, якісно складніших викликів у сфері житлового забезпечення. Значна частина внутрішньо та зовнішньо переміщених осіб зіштовхнулися з проблемами повного знищення або пошкодження житла, а також вимушеного переміщення з територій, розташованих у безпосередній близькості до зон активних бойових дій. У результаті житлове будівництво набуло не лише економічного, а й відрізного соціально–гуманітарного виміру, тісно пов'язаного з питаннями соціальної стабільності та відновлення людського капіталу.

Водночас часові горизонти розв'язання житлових проблем для різних категорій переміще-

них осіб є неоднаковими. Якщо питання житлового забезпечення зовнішньо переміщених осіб у багатьох випадках має більш відкладений характер і залежить від перспектив повернення та післявоєнної відбудови, то внутрішньо переміщені особи (ВПО) потребують негайних рішень уже на поточному етапі. Це зумовлює необхідність активної участі держави у сприянні житловому будівництву, зокрема через механізми часткового фінансового забезпечення, стимулювання інвестицій та залучення зовнішньої допомоги.

За таких умов особливої актуальності набуває дослідження можливостей і потенціалу державних та міжнародних інструментів підтримки житлового будівництва в Україні. Їх ефективне застосування здатне забезпечити не лише нарощення обсягів житлового фонду, а й виконання важливої соціальної функції – створення передумов для інтеграції ВПО, зниження соціальної напруги та формування основ для стійкого післявоєнного розвитку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У наукових дослідженнях значна увага приділяється фінансово–кредитним інструментам розвитку житлового будівництва та відновлення житлового

фонду. Л. Згалат–Лозинська, О. Дацій і А. Величко підкреслюють роль поєднання бюджетних ресурсів, банківського кредитування та приватних інвестицій у стимулюванні будівельної діяльності [6]. О. Красневич акцентує на інституційних прогалинах житлової політики, зокрема фрагментарності компенсаційних механізмів, нерівній спроможності громад і невизначеності розподілу ризиків між державою та інвесторами [8]. Питання сталого відновлення житлового фонду з урахуванням енергоефективності та екологічних стандартів обґрунтовуються у працях експертів ВРІЕ [4] та О. Акименко, К. Гнедіної і А. Сороки [5]. Соціальний вимір житлової політики, зокрема проблеми забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, висвітлено у дослідженнях Л. Куземської [16], тоді як зарубіжні аналітики наголошують на необхідності поєднання публічних і ринкових інструментів фінансування у післявоєнному відновленні житлового сектору України [15].

Метою статті є поглиблення теоретико–практичних засад використання інструментів підтримки житлового будівництва в контексті державного та міжнародного рівнів.

Методи дослідження. У процесі дослідження застосовано загальнонаукові та спеціальні методи пізнання, зокрема аналіз і синтез, порівняння, статистичний, табличний і графічний методи, а також елементи сценарного підходу для оцінювання напрямів розвитку житлового будівництва в умовах воєнних викликів.

Виклад основного матеріалу. За умови відносно стабільної макроекономічної та геополітичної ситуації вирішення питань житлового забезпечення переважно ґрунтується на використанні власних фінансових ресурсів домогосподарств, а також ринкових механізмів за-

лучення довгострокового фінансування. У таких умовах роль держави, як правило, обмежується формуванням регуляторного середовища та створенням загальних стимулів для розвитку житлового будівництва. Натомість в умовах воєнних викликів держава вимушено перебирає на себе частину відповідальності за житлове забезпечення населення, зокрема шляхом прямої або опосередкованої фінансової участі, що зумовлено різким звуженням платоспроможного попиту та зростанням соціальних ризиків.

Станом на кінець 2025 року зруйновано та пошкоджено 13% житлового фонду України [1]. При цьому, щоденно цей показник збільшується, а масштаби втрат оцінити в поточному моменті досить складно. У таблиці (табл. 1) відображено поточний стан житла населення в розрізі типів населених пунктів.

Дані таблиці свідчать, що серед населення України існує потреба в ремонті житла різної капіталомісткості – від незначного ремонту до капітального. Проблема більш виражена в сільській місцевості та серед ВПО, які повернулись до постійних місць проживання. В цілому, більше половини населення проживають у житлі, яке потребує ремонту. Якщо аналізувати територіальну структуру володіння житловими одиницями, то досить показовим є те, що частка житлових одиниць розміщених на окупованих територіях серед ВПО складає аж 56%. Фактично таке житло може не потребувати ремонту, але доступ до нього обмежений, що обумовлює житлову проблему для осіб, які ним володіють.

Велика частина ВПО тимчасово проживають в орендованому житлі. Незважаючи на зростання доходів домогосподарств, ВПО, які орендують житло, велику частку доходів витрачають на

Таблиця 1. Показники стану житла населення України в розрізі типів населених пунктів та статусу осіб, %*

Групи осіб/ стан житла	Відремонтоване	Вимагає незначного ремонту	Вимагає капітального ремонту	Невідремонтоване
Сільська місцевість				
ВПО	22	45	29	4
Особі, які повернулись	18	53	26	2
Непереміщені особи	29	51	16	4
Міська місцевість				
ВПО	47	42	10	1
Особі, які повернулись	45	43	10	1
Непереміщені особи	48	46	10	1

* Джерело: побудовано автором за: [2].

орендну плату, що в умовах війни створює фінансовий тягар. Орендна плата в середньому по країні сягала від 6 до 8 тис. грн [2].

Розглядаючи макроекономічну площину фінансового забезпечення житлової відбудови важливим є поділ джерел на внутрішні та зовнішні. Серед внутрішніх ключове місце посідають кошти державного бюджету, що трансформуються у відповідні інструменти через співфінансування, державні гарантії, грантові програми, тощо. Внутрішні джерела фінансування, хоча й відрізняються різноманітністю форм та видів, залишаються обмеженими. Тому зовнішні джерела набувають особливої актуальності. До них належать: гранти та кредити міжнародних фінансових організацій (МФО), спеціальні програми підтримки житлового забезпечення громадян [3].

Державні та міжнародні інструменти підтримки житлового будівництва – це сукупність фінансових, регуляторних, інституційних та програмно-цільових засобів впливу, що реалізуються органами державної влади та міжнародними партнерами з метою стимулювання розвитку житлового будівництва, підвищення доступності житла та вирішення соціально значущих житлових проблем. Зазначені інструменти функціонують як складова організаційно-економічного механізму розвитку містобудування, забезпечуючи узгодження економічних стимулів, управлінських рішень і соціальних пріоритетів у процесі формування та відновлення житлового фонду.

Досить диверсифікованим є перелік цілей, досягненню яких сприяє реалізація таких інструментів (рис. 1). Інструменти підтримки житлового будівництва спрямовані насамперед на сти-

мулювання розвитку житлового будівництва як одного з базових сегментів містобудівної діяльності, що забезпечує відтворення та оновлення житлового фонду.

Важливою їх ціллю є підвищення доступності житла для населення шляхом зниження фінансових бар'єрів та розширення можливостей залучення ресурсів домогосподарствами. Прикметно, що окремий акцент робиться на відновленні житлового фонду, зокрема в умовах значних втрат, спричинених воєнними діями, що надає цим інструментам виразного відновлювального характеру.

Соціальна стабілізація, зокрема через інтеграцію внутрішньо переміщених осіб у приймаючі громади, виступає ще однією ключовою ціллю, яка підкреслює соціальну спрямованість державної та міжнародної підтримки. Водночас мобілізація фінансових ресурсів, у тому числі за рахунок міжнародної допомоги, створює необхідні передумови для реалізації зазначених цілей у межах організаційно-економічного механізму розвитку житлового будівництва.

Розглядаючи вищезазначені цілі слід підкреслити, що попри ряд негативних соціальних проблем породжених пошкодженням та руйнуванням житлового фонду, створили в Україні умови для його модернізації, що особливо актуально в контексті досягнення сталого розвитку. В цьому ключі ВРІЕ (Європейський інститут ефективності будівель) пропонує критерії для сталого відновлення будівель в Україні, дотримання яких, дозволяє досягти подвійної мети – модернізувати та відновити житловий фонд та сприяти досягненню Цілей сталого розвитку (табл. 2). Замість відновлення систем за застарілими підходами, до-



Рисунок 1. Цілі інструментів підтримки житлового будівництва

Джерело: побудовано автором.

СОЦІАЛЬНО–ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

цільно створювати оновлену економічну модель, орієнтовану на відновлювальні джерела енергії, чисті технології та екологічно безпечні інновації, що сприятиме залученню інвестицій та підвищенню конкурентоспроможності України на міжнародній арені [5, с.214].

Розглядаючи чинники розвитку інвестиційної діяльності у будівництві, українські науковці пропонують фінансово–кредитні інструменти, а саме: «державні та місцеві бюджети, банківське кредитування, власні кошти підприємств, інвестиції фізичних осіб (зокрема, у житлове будівництво), залучення небанківських організацій (інвестиційних і страхових компаній, інвестиційних фондів тощо), а також кошти іноземних інвесторів» [6].

Структура капітальних інвестицій у житлове будівництво за джерелами фінансування станом на кінець 2024 р. мала наступний вигляд (рис. 2) і свідчила, що роль державних інструментів у підтримці житлового будівництва не є системоутворюючою.

Пряме державне фінансування за звичайних умов у ринкових економіках використовується не

часто, адже потребує прозорих механізмів розподілу коштів та, в першу чергу, достатності доходів бюджету. Найчастіше застосовуються такі форми, як співфінансування, що передбачає об'єднання ресурсних можливостей приватних і державних структур, а також державні гарантії, які реалізуються у вигляді компенсації відсоткових ставок за банківськими кредитами.

Досліджуючи виклики та пріоритети інвестиційної політики у відбудові житлової нерухомості О. Красневич справедливо відзначає її прогалини, а саме: «відсутність єдиної рамки пріоритизації інвестицій між регіонами з різним рівнем безпекових ризиків; фрагментарність компенсаційних механізмів і процедур доступу домогосподарств до відновлення; неоднакова інституційна спроможність громад; недостатня формалізація критеріїв переходу від тимчасових рішень (укриття, модульне/орендне житло) до постійних; невизначеність щодо розподілу ризиків між державою, громадами та приватними інвесторами; потреба інтегрувати вимоги енергоефективнос–

Таблиця 2. Шість інвестиційних критеріїв для сталого відновлення житлового фонду*

Критерії	Характеристика
Інвестиції повинні бути спрямовані на проекти, які враховують мінімальні вимоги до енергоефективності окремих елементів будівлі	Для отримання доступу до фінансування заходи, що впроваджуються в елементах будівель, мають відповідати встановленим технічним критеріям, визначеним профільним законодавством на основі європейських стандартів. Такі вимоги застосовуються до всіх будівель незалежно від ступеня їх пошкодження.
Будівлі, пошкоджені під час війни, не підлягають жодним виняткам щодо застосування мінімальних вимог до енергоефективності	Для робіт з відновлення будівель, пошкоджених під час війни, державні норми допускають послаблення окремих вимог, проте проекти з державною та міжнародною підтримкою мають систематично дотримуватися стандартів енергоефективності.
Інвестиції повинні бути спрямовані на проекти, які охоплюють технічні системи будівлі, що базуються на рішеннях з відновлюваної енергетики	Проекти відбудови з інженерними системами будівлі мають передбачати відновлювану енергетику, тому міжнародних донорів закликають фінансувати лише ті, що не використовують обладнання на викопному паливі.
Інвестиції необхідно спрямовувати на проекти, які покращують всі енергетичні характеристики будівель	Для будівель із середніми та сильними пошкодженнями інвестиції слід спрямовувати на проекти відновлення та будівництва з урахуванням експлуатаційних характеристик і досягнення максимально ефективного енергоспоживання, орієнтуючись на стандарт NZEB для енергоефективності та відновлюваної енергетики.
Інвестиції повинні бути спрямовані на проекти, які підтримують адаптацію до зміни клімату	Для будівель із сильними пошкодженнями та нового будівництва має передбачати створення стійкого середовища, адаптованого до нинішніх і майбутніх екстремальних погодних явищ, що підвищують навантаження на будівлі та безпеку мешканців.
Інвестиції варто спрямовувати на проекти, які вирішують питання циркулярності використання матеріалів	Для будівель із середніми та сильними пошкодженнями, а також при новому будівництві, інвестиції слід спрямовувати на використання екологічно чистих матеріалів та повторне застосування будівельних відходів, що дозволяє зменшити споживання первинної сировини та закладає основу для циркулярного використання матеріалів у відбудові житлового фонду України.

* Джерело: побудовано автором за [4].

ті та стійкості як обов'язкові, а не факультативні» [8, с.279].

Однак, слід підкреслити, що серед пріоритетів фінансової підтримки програм в держбюджеті на 2026 р. одне з центральних місць займає житлова допомога для українських домогосподарств. Зокрема, продовжується фінансування програм житлових компенсацій, житлової допомоги для ВПО та програм пільгових іпотечних кредитів. В рамках програми «єВідновлення» у 2026 р. виділено бюджетні кошти на компенсацію за знищене та пошкоджене житло, на програму житлових ваучерів для ВПО з тимчасово окупованих територій, та програми пільгових іпотечних кредитів (рис. 3).

Суттєвою особливістю реалізації програми «єВідновлення» є домінування фінансової підтримки з боку міжнародних партнерів. На наступний бюджетний період досягнуто попередніх домовленостей із Банком розвитку Ради Європи щодо залучення додаткових ресурсів, які наразі не відображені у показниках державного бюджету. Зокрема, передбачається спрямування 200 млн євро на виплату компенсацій за знищене житло в межах програми, 120 млн євро – на впровадження механізму житлових ваучерів для ВПО із тимчасово окупованих територій як нового програмного компонента, а також 50 млн євро – на реалізацію програм пільгового іпотечно-го кредитування для ВПО.

Програма «єВідновлення» надає компенсації власникам житла, пошкодженого чи знищеного внаслідок російської агресії. Для відновлення пошкодженого житла передбачено виплати

до 200 тис. грн на поточний ремонт, до 350 тис. грн на капітальний ремонт квартир та до 500 тис. грн на капітальний ремонт приватних будинків із поетапним фінансуванням. У разі повного знищення застосовуються житлові сертифікати для придбання нового житла чи інвестування в будівництво, а також грошова компенсація на відбудову приватного будинку на власній ділянці (в середньому 1,5 млн грн за знищене житло та 2,2 млн грн для відбудови). Пріоритетний доступ до програми мають військовослужбовці, сім'ї загиблих захисників, внутрішньо переміщені особи, люди з інвалідністю та багатодітні сім'ї [10].

Ще одним інструментом, що реалізується завдяки зовнішньому фінансуванню та спрямовується на підтримку домогосподарств, чиє житло зазнало пошкоджень, є проєкт HOPE – «Ремонт житла для відновлення прав і можливостей людей». Він реалізується за фінансової та організаційної підтримки Світового банку, який виступає адміністратором Мультидонорського трастового фонду підтримки, відновлення, відбудови та реформування України, і спрямований на надання компенсації громадянам за пошкоджене житло. Зазначений проєкт є складовою комплексної державної політики у сфері житлового відновлення та функціонально інтегрований у програму єВідновлення. У межах реалізації цього проєкту понад 94 тис. домогосподарств України отримали компенсації. У травні 2025 р. Світовий банк погодив додаткове фінансування в обсягу 84 млн дол. США, що дозволить підтримати ще 25 тис. родин [11].

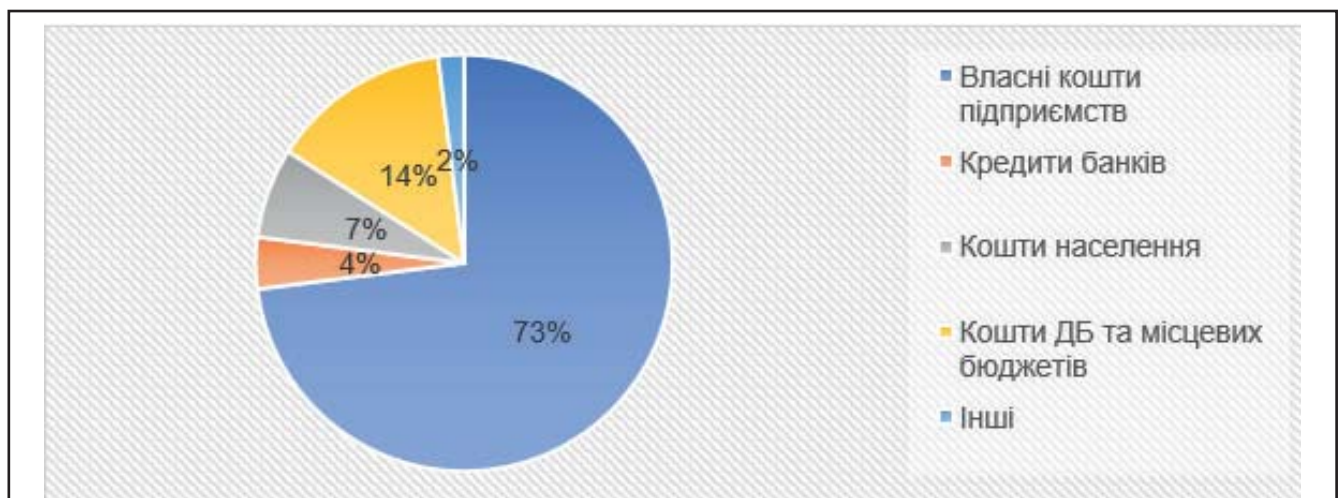


Рисунок 2. Капітальні інвестиції житлового будівництва України в розрізі джерел фінансування за підсумками 2024 року, %

Джерело: побудовано автором за [7].



Рисунок 3. Бюджетне фінансування житлових програм в Україні у 2026 році

Джерело: побудовано автором за [9].

Для України важливим є питання не лише залучення фінансових ресурсів, а й побудова надійних механізмів їх ефективного використання. Кожен проект, що пропонують міжнародні партнери, має бути фінансово стійким у коротко– та довгостроковій перспективі і, головне, не повинен навантажувати державний бюджет України. Цьому сприяє грантове та кредитне фінансування, що надається під гарантії ЄС та Світового банку. Наприклад, вдалим є проект Європейського інвестиційного банку (ЄІБ) з будівництва соціального житла «Ukraine Social Housing». Реалізація цього проекту відбувається в рамках Українського інвестиційного плану – інструменту системного підходу до залучення інвестицій, що є ключовим компонентом програми ЄС Ukraine Facility обсягом 50 млрд євро. Він поєднує публічні і приватні ресурси та гарантійні механізми для створення стійких фінансових умов відбудови [12].

Окрім державних програм підтримки житлового будівництва та відновлення, в Україні розвиваються приватні ініціативи. Однією з них є проект «Житло для України» – спільна ініціатива норвезької компанії Moelven Bygghuset AS (виробник модульного дерев'яного житла) та норвезької IT–консалтингової компанії Itera ASA. Проект передбачає впровадження модульного будівництва для забезпечення внутрішньо переміщених осіб (ВПО) та громадян, які втратили домівки внаслідок російської агресії, безпечним, доступним і екологічно стійким житлом. Він поєднує досвід швидкого промислового виробництва модульних конструкцій за нордичними стандартами з локальними механізмами фінансування (зокрема, програмою «ЄОселя») та моделями «оренда з викупом». Пілотні проекти реалізуються у Ки-

ївській, Полтавській та Кіровоградській областях з 2024–2025 рр. Ініціатива спрямована на довгострокове вирішення житлової кризи, сприяння соціальній інтеграції ВПО та економічний розвиток регіонів без надмірного навантаження на державний бюджет. Такі проекти дозволяють оперативно вирішити житлову проблему, а в перспективі домогосподарствам стає доступним викуп такого житла [13].

Процеси післявоєнного відновлення характеризуються високою капіталомісткістю та необхідністю оперативного залучення і використання фінансових ресурсів, що зумовлює потребу в перегляді та модернізації підходів до управління фінансовими потоками. Більшість міських територій не матиме достатнього власного фінансового потенціалу для забезпечення повноцінної відбудови та структурної модернізації. За цих умов ключовими джерелами фінансування мають стати міжнародна фінансова допомога, репараційні механізми, ресурси державного бюджету та приватні інвестиції. При цьому публічні фінансові ресурси повинні виконувати стимулюючу (каталізуючу) функцію, формуючи умови для залучення приватного капіталу та розширення інвестиційної активності [14, с. 110].

Втім, зарубіжні фахівці оцінюють житлову політику України в умовах війни як недостатньо ефективну з огляду на фрагментарність інституційних рішень та обмежену спроможність існуючих механізмів забезпечити масштабне й швидке відновлення житлового фонду. Зокрема, в Україні простежується надмірна залежність від бюджетних ресурсів за умов відсутності сталих фінансових моделей, недостатня координація між центральними та місцевими органами вла-

ди, а також низький рівень залучення приватного сектору до процесів житлового відновлення. Більшість програм та інструментів підтримки відновлення чи купівлі житла спрямовані на певну категорію громадян, що свідчить про існування проблеми нерівного доступу домогосподарств до інструментів компенсації та відновлення, що посилює соціальні дисбаланси між регіонами та групами населення.

Слід погодитись з комплексом заходів, що стосуються удосконалення житлової політики, орієнтованих на поєднання публічних і ринкових інструментів фінансування, серед них [15]:

- запровадження механізмів змішаного фінансування (blended finance), у межах яких державні та донорські кошти виконують роль каталізатора для залучення приватних інвестицій;
- розвиток публічно–приватного партнерства у житловому будівництві;
- використання гарантійних та страхових механізмів для зниження інвестиційних ризиків; створення спеціалізованих фінансових фондів відновлення житла;
- посилення ролі місцевого самоврядування у плануванні та реалізації житлових програм;
- інтеграція цифрових платформ управління відбудовою для підвищення прозорості та ефективності використання ресурсів.

Окремої уваги в межах житлової політики, за висновками Л. Куземської, потребують ВПО, для яких житлова проблема набула системного та довготривалого характеру. Домінування тимчасових і фрагментарних рішень, обмеженість соціального житлового фонду та недостатня доступність іпотечних інструментів зумовлюють високу житлову вразливість ВПО і перешкоджають їх сталій інтеграції в приймаючі громади [16]. Для подолання цих дисбалансів пропонується перехід до багатоканальної моделі забезпечення житлом, яка поєднує розвиток соціального та орендного житла, довгострокові субсидії на оренду, донорсько підтримані іпотечні програми, а також обов'язкове залучення ВПО до процесів планування, розподілу та управління житловими програмами на національному й місцевому рівнях.

Таким чином, формування ефективної системи підтримки житлового будівництва в Україні в умовах війни та післявоєнного відновлення потребує поєднання державних і міжнародних фінансових інструментів, орієнтованих як на компенсацію

втрат, так і на довгостроковий розвиток житлового сектору. До ключових інструментів державної підтримки належать бюджетні програми компенсації за зруйноване та пошкоджене житло, механізми пільгового іпотечного кредитування, розвиток соціального та муніципального орендного житла, а також податкові й регуляторні стимули для забудовників. Міжнародна підтримка реалізується через донорські грантові програми, цільові трастові фонди, кредитні лінії міжнародних фінансових організацій, гарантійні та страхові механізми, проекти інвестиційного співфінансування і технічної допомоги, у тому числі спрямовані на підтримку внутрішньо переміщених осіб. Синергія зазначених інструментів за участі приватного капіталу та місцевого самоврядування формує інституційні передумови для відновлення житлового фонду, підвищення доступності житла та зміцнення соціально–економічної стійкості громад.

Висновки

У статті обґрунтовано, що житлове будівництво в Україні в умовах війни та післявоєнного відновлення перетворилося на стратегічно важливу складову соціально–економічної стійкості держави. Доведено, що масштабні руйнування житлового фонду, зростання кількості внутрішньо переміщених осіб та обмеженість внутрішніх фінансових ресурсів зумовлюють необхідність активного застосування державних і міжнародних інструментів підтримки житлового сектору.

Встановлено, що наявна система фінансування житлового будівництва та відновлення має фрагментарний характер і характеризується високою залежністю від бюджетних та донорських коштів за недостатнього залучення приватного капіталу. Аналіз структури джерел фінансування засвідчив, що державні інструменти наразі не виконують системоутворюючої ролі, а ефективність житлової політики стримується інституційними дисбалансами, нерівним доступом домогосподарств до програм підтримки та слабкою координацією між рівнями влади.

Обґрунтовано, що міжнародна фінансова допомога відіграє ключову роль у реалізації програм компенсації та відновлення житла, водночас її ефективність залежить від наявності прозорих механізмів використання коштів і орієнтації на довгострокову фінансову стійкість. Доведено доцільність поєднання компенсаційних інструмен-

тів із програмами пільгового іпотечного кредитування, розвитку соціального та орендного житла, а також впровадження стандартів енергоефективності й сталого будівництва.

Формування ефективної системи підтримки житлового будівництва в Україні потребує переходу до змішаної моделі фінансування, у межах якої публічні ресурси виконують каталізуючу функцію для залучення приватних інвестицій, а міжнародна допомога інтегрується в єдину інституційну рамку. Реалізація такого підходу створює передумови для відновлення житлового фонду, підвищення доступності житла та забезпечення соціальної інтеграції внутрішньо переміщених осіб у середньо– та довгостроковій перспективі.

Подальші дослідження доцільно спрямувати на кількісну оцінку ефективності державних і міжнародних інструментів підтримки житлового будівництва, а також на аналіз можливостей розвитку змішаного фінансування та публічно–приватного партнерства у процесах відновлення житлового фонду України.

Список використаних джерел:

1. Україна представила на зустрічі ЄЕК ООН масштаби руйнувань житла, спричинених російською агресією, та хід відновлення. Міністерство розвитку громад та територій України. 2025. URL: <https://mindev.gov.ua/news/ukraina-predstavyla-na-zustrichi-ieek-oon-masshtaby-ruinuvan-zhytla-sprychynenykh-rosiiskoiu-ahresiieiu-ta-khid-vidnovlennia>
2. Тривале переміщення та нестабільне забезпечення житлом: доступ до житла з належними умовами в Україні. Жовтень 2025 року. International Organization for Migration (IOM), DTM Україна. URL: <https://dtm.iom.int/reports/ukraina-trivale-peremischennya-ta-nestabilne-zabezpechennya-zhitlom-zhovten-2025-roku>
3. Криворучко В. Джерела фінансування повоєнної відбудови міст України. Європейський науковий журнал Економічних та Фінансових інновацій. 2025. №2 (16). С. 201–210. DOI: <https://doi.org/10.32750/2025-0219>
4. Відбудувати краще, ніж було шість інвестиційних критеріїв для сталого відновлення будівель в Україні. BPIE. 2024. URL: <https://www.bpie.eu/wp-content/uploads/2024/03/Reconstruction-of-Ukraine-Ukrainian.pdf>
5. Акименко О., Гнедіна К., Сорока А. Відновлення на засадах сталості: зелена трансформація громад України. Сталий розвиток економіки. 2025. № 1 (52). С. 210–217. DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2025-52-29>
6. Згалат–Лозинська Л., Дацій О., Величко А. Фінансово–кредитні інструменти як ключовий чинник розвитку інвестиційної діяльності у будівництві. Економіка та суспільство. 2024. № 70. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-70-158>
7. Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності за регіонами. Держстат. URL: https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2023/ibd/kin_reg/kin_ved_new_u.htm
8. Красневич О. А. Відбудова житлової нерухомості в Україні: виклики та пріоритети інвестиційної політики. Бізнес Інформ. 2025. №7. С. 278–284. DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2025-7-278-284>
9. Ухвалено Держбюджет–2026: пріоритет програм Мікророзвитку – житлова підтримка людей та відновлення регіонів. Урядовий портал. 2025. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/ukhvaleno-derzhbiudzheta-2026-priorytet-program-minrozvytku-zhytlova-pidtrymka-liudei-ta-vidnovlennia-rehioniv>
10. 2 роки еВідновлення: понад 100 тисяч сімей отримали компенсації. Міністерстві розвитку громад та територій України. 2025. URL: <https://mindev.gov.ua/news/2-roky-ievidnovlennia-ponad-100-tysiach-simei-otrymaly-kompensatsii>
11. Від розрухи до відновлення: відбудова житла в Україні через проект HOPE. World Bank Group. 2025. URL: <https://www.worldbank.org/uk/news/feature/2025/07/09/from-ruins-to-recovery-restoring-ukraine-s-housing-through-hope>
12. Міжнародні фінансові інституції розподілили додаткове фінансування на проекти в Україні в рамках Українського інвестиційного плану. Міністерство фінансів України. 2025. URL: <https://www.mof.gov.ua/uk/news/olga-zykova-international-financial-institutions-have-allocated-additional-funding-for-projects-in-ukraine-under-the-ukraine-investment-framework-5390>
13. Проект «Житло для України» – інновації для відбудови. Digital State UA. 2025. URL: <https://digitalstate.gov.ua/uk/news/tech/proyekt-zytlo-dlia-ukrayiny-innovatsiyi-dlia-vidbudovy>
14. Криворучко В. О. Фінансування житлового фонду у повоєнній Україні: механізми та інструменти. Актуальні проблеми економіки. 2024. №12 (282). URL: https://eco-science.net/wp-content/uploads/2024/12/12.24._topic_Kryvoruchko-Vitalii-103-112.pdf

15. Shnaider V. Transforming housing policy in war-affected Ukraine: A blueprint for progressive recovery. FEPS. 2025. URL: <https://feps-europe.eu/publication/transforming-housing-policy-in-war-affected-ukraine-a-blueprint-for-progressive-recovery>

16. Kuzemska L. Housing and Property Policies for IDPs: The Evolution of the Ukrainian Case. Researching Internal Displacement. 2025. https://researchinginternaldisplacement.org/short_pieces/housing-and-property-policies-for-idps-the-evolution-of-the-ukrainian-case/

References:

1. Ukraina predstavyla na zustrichi IEEK OON masshtaby ruinuvan zhytla, sprychynenykh rosiiskoiu ahresiieiu, ta khid vidnovlennia. (2025). Ministerstvo rozvytku hromad ta terytorii Ukrainy. Retrieved from <https://mindev.gov.ua/news/ukraina-predstavyla-na-zustrichi-ieek-oon-masshtaby-ruinuvan-zhytla-sprychynenykh-rosiiskoiu-ahresiieiu-ta-khid-vidnovlennia> (in Ukrainian).

2. Tryvale peremishchennia ta nestabilne zabezpechennia zhytlom: dostup do zhytla z nalezhnymy umovamy v Ukraini. (2025, October). International Organization for Migration (IOM), DTM Ukraina. Retrieved from <https://dtm.iom.int/reports/ukraina-trivale-peremishchennia-ta-nestabilne-zabezpechennia-zhytlom-zhovten-2025-roku> (in Ukrainian).

3. Kryvoruchko, V. (2025). Dzherela finansuvannia povoienni vidbudovy mist Ukrainy. Yevropeiskyi naukovyi zhurnal Ekonomichnykh ta Finansovykh innovatsii, 2(16), 201–210. <https://doi.org/10.32750/2025-0219> (in Ukrainian).

4. Vidbuduvaty krashche, nizh bulo: shist investytsiinykh kryteriiv dlia staloho vidnovlennia budivel v Ukraini. (2024). BPIE. Retrieved from <https://www.bpie.eu/wp-content/uploads/2024/03/Reconstruction-of-Ukraine-Ukrainian.pdf> (in Ukrainian).

5. Akymenko, O., Hnedina, K., & Soroka, A. (2025). Vidnovlennia na zasadakh stalosti: zelena transformatsiia hromad Ukrainy. Stalyi rozvytok ekonomiky, 1(52), 210–217. <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2025-52-29> (in Ukrainian).

6. Zghalat-Lozynska, L., Datsii, O., & Velychko, A. (2024). Finansovo-kredytni instrumenty yak kluchovy chynnyk rozvytku investytsiinoi diialnosti u budivnytstvi. Ekonomika ta suspilstvo, (70). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-70-158> (in Ukrainian).

7. Kapitalni investytsii za vydamy ekonomichnoi diialnosti za rehionamy. Derzhstat. Retrieved from [https://](https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2023/ibd/kin_reg/kin_ved_new_u.htm)

ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2023/ibd/kin_reg/kin_ved_new_u.htm (in Ukrainian).

8. Krasnevych, O. A. (2025). Vidbudova zhytlovi nerukhomosti v Ukraini: vyklyky ta priorityty investytsiinoi polityky. Biznes Inform, (7), 278–284. <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2025-7-278-284> (in Ukrainian).

9. Ukhvaleno Derzhbiudzhzet-2026: prioritytet prohram Minrozvytku — zhytlova pidtrymka liudei ta vidnovlennia rehioniv. (2025). Uriadovi portal. Retrieved from <https://www.kmu.gov.ua/news/ukhvaleno-derzhbiudzhzet-2026-prioritytet-prohram-minrozvytku-zhytlova-pidtrymka-liudei-ta-vidnovlennia-rehioniv> (in Ukrainian).

10. 2 roky yeVidnovlennia: ponad 100 tysiach simei otrymaly kompensatsii. (2025). Ministerstvo rozvytku hromad ta terytorii Ukrainy. Retrieved from <https://mindev.gov.ua/news/2-roky-ievidnovlennia-ponad-100-tysiach-simei-otrymaly-kompensatsii> (in Ukrainian).

11. Vid rozruky do vidnovlennia: vidbudova zhytla v Ukraini cherez proiekt HOPE. (2025). World Bank Group. Retrieved from <https://www.worldbank.org/uk/news/feature/2025/07/09/from-ruins-to-recovery-restoring-ukraine-s-housing-through-hope>.

12. Mizhnarodni finansovi instytutsii rozpodilyly dodatkovye finansuvannia na proiekty v Ukraini v ramkakh Ukrainskoho investytsiinoho planu. (2025). Ministerstvo finansiv Ukrainy. Retrieved from https://www.mof.gov.ua/uk/news/olga_zykova_international_financial_institutions_have_allocated_additional_funding_for_projects_in_ukraine_under_the_ukraine_investment_framework-5390 (in Ukrainian).

13. Proiekt «Zhytlo dlia Ukrainy» — innovatsii dlia vidbudovy. (2025). Digital State UA. Retrieved from <https://digitalstate.gov.ua/uk/news/tech/projekt-zytlo-dlia-ukrayiny-innovatsiyi-dlia-vidbudovy> (in Ukrainian).

14. Kryvoruchko, V. O. (2024). Finansuvannia zhytlovoho fondu u povoiennii Ukraini: mekhanizmy ta instrumenty. Aktualni problemy ekonomiky, 12(282). Retrieved from https://eco-science.net/wp-content/uploads/2024/12/12.24._topic_Kryvoruchko-Vitalii-103-112.pdf (in Ukrainian).

15. Shnaider, V. (2025). Transforming housing policy in war-affected Ukraine: A blueprint for progressive recovery. FEPS. Retrieved from <https://feps-europe.eu/publication/transforming-housing-policy-in-war-affected-ukraine-a-blueprint-for-progressive-recovery>.

16. Kuzemska, L. (2025). Housing and property policies for IDPs: The evolution of the Ukrainian case. Researching Internal Displacement. Retrieved from https://researchinginternaldisplacement.org/short_

СОЦІАЛЬНО–ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

pieces/housing-and-property-policies-for-idps-the-evolution-of-the-ukrainian-case/.

Дані про авторів

Криворучко Віталій Олександрович,

здобувач третього (освітньо–наукового) рівня вищої освіти, Державний науково–дослідний інститут інформатизації та моделювання економіки

ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-7911-8743>

e-mail: kryvoruchkovitalii.asp@gmail.com

Data about the authors

Vitalii Kryvoruchko,

PhD student, State research institute for informatization and economic modeling

e-mail: kryvoruchkovitalii.asp@gmail.com

Надходження статті до редакції 23.12.2025

Прийнято до друку 29.12.2025

Опубліковано 30.12.2025