

<https://doi.org/10.31891/2307-5740-2025-346-5-85>

УДК 365. 347:444

КРЮКОВА Ірина

Одеського державного аграрного університету
<https://orcid.org/0000-0002-0577-6364>

ГАГАРІНОВ Олексій

Харківський національний економічний університет імені Семена Кузнеця
Одеського національного технологічного університету
<https://orcid.org/0000-0002-3886-8388>

ЯЗЛЮК Борис

Західноукраїнський національний університет
<https://orcid.org/0000-0002-2078-0644>

ЦЮПАК Володимир

Західноукраїнського національного університету
Інституту тваринництва Національної академії аграрних наук України
<https://orcid.org/0009-0001-3886-6673>

ДУДЯК Наталія

Херсонський державний аграрно-економічний університет
<https://orcid.org/0000-0002-2746-1910>

МІСЦЕ І РОЛЬ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

У статті досліджено роль і значення соціального житла на сучасному ринку житла України. Визначено ключові особливості ринку житлової нерухомості. Проаналізовано основні цінові тенденції на житловому ринку. Визначені кількісні і якісні тренди, які йому притаманні на даному етапі розвитку. Досліджено обсяг попиту та динаміка купівлі (продажу) об'єктів житлової нерухомості у воєнний час. Окреслена роль соціального житла на житловому ринку. Визначено, що значення соціального житла проявляється як спосіб забезпечення доступності та стабільності житла для значної частини населення країни. Визначені ключові ознаки соціального житла як стабілізатора ринку житлової нерухомості.

Ключові слова: ринок житла, державне регулювання, інклюзивність, населення, ринкові механізми.

KRYUKOVA Irina

Odesa State Agrarian University

HAHARINOV Oleksii

Simon Kuznets Kharkiv National University of Economics
Odesa National Technological University

YAZLYUK Borys

West Ukrainian National University

TSIUPAK Volodymyr

West Ukrainian National University, Doctoral Candidate
Institute of Animal Husbandry of the National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine

DUDIYAK Nataliia

Kherson State Agrarian and Economic University

THE ROLE OF SOCIAL HOUSING IN THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

Sharp fluctuations in demand in the residential real estate market and the general instability of its functioning, caused by the consequences of the military conflict in Ukraine, necessitate the search for practical tools to support and stabilize it. The purpose of this article is to determine the role and place of social housing in Ukraine's residential real estate market within the context of modern trends in its development. The article identifies key features of the residential real estate market. These include: the uniqueness of purchase and sale objects, significant costs and barriers to entry/exit, high sensitivity to environmental factors, low elasticity of supply in the short term, social and state significance, and significant regional unevenness.

The main price trends in the residential market are analyzed. The main trends inherent in it at this stage of development are identified. The analysis showed that the highest housing prices are in Kyiv, Lviv, Dnipro, Uzhhorod, and Odesa.

The volume of demand and the dynamics of purchasing (or selling) residential real estate objects during wartime were studied. The results obtained showed the presence of significant regional differentiation in demand for housing, characterized by a critical drop in activity in frontline and occupied regions, as well as a sharp contrast in indicators between western areas and large agglomerations. At the same time, the Ukrainian housing market demonstrates the ability and results of adapting to existing realities.

The role and significance of social housing in Ukraine's modern housing market were studied. The nature of social housing was revealed through three plans: social, economic, and market. It was determined that the significance of social housing is evident in its role in ensuring the accessibility and stability of housing for a substantial portion of the country's population. The social housing market forms a distinct segment. It serves as a complementary model to the traditional residential real estate market — the key features of social housing as a stabilizer of the residential real estate market have been determined. The attention is focused on the need for state regulation of the social housing market in Ukraine.

Keywords: housing market, state regulation, inclusiveness, population, market mechanisms.

Стаття надійшла до редакції / Received 16.09.2025

Прийнята до друку / Accepted 12.10.2025

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Ринок житлової нерухомості виконує ключову роль у соціальному розвитку країни, будучи не лише економічним інструментом, а й важливим соціальним інститутом. Він безпосередньо впливає на рівень добробуту населення, забезпечуючи людей доступним і якісним житлом, що є основою стабільності сімей та здорового способу життя. Розвинений та прозорий ринок сприяє мобільності робочої сили, покращенню демографічної ситуації та досягненню стабільності у суспільстві. Збільшення масштабів житлового будівництва та обслуговування житла сприяє створенню робочих місць, а розвиток міської інфраструктури підвищує якість життя. Стабільність і доступність ринку житла є фундаментом для соціальної згуртованості, економічного зростання та довгострокового процвітання суспільства.

АНАЛІЗ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Вияткова важливість, складність та особливості розвитку ринку житла завжди привертала увагу до його аналізу і дослідження з боку значної кількості вчених. Вагомий внесок у вивчення даного питання зробили такі науковці, як Богданенко А.І., Васильців Т.Г., Дубина М. В., Єлісєєва Л. В., Ігнатенко М.М., Ілляшенко К., Кічко І.І., Олійник Н.І., Назаркевич І.Б., Онегіна В.М., Роговий А.В., Рудаков В.І. та інші.

Незважаючи на потужні розробки і вагомість результатів попередніх досліджень, специфічні обставини, які сьогодні мають місце у реаліях функціонування ринку житла в Україні, актуалізують доцільність подальших наукових пошуків.

Початок військового конфлікту суттєво позначився на всіх показниках та механізмах функціонування ринку житлової нерухомості в Україні. Проте, протягом 2023-2024 років попит та ціни на ринку відновились та набули значної диференціації за регіональним розрізом [1]. Серед перспективних напрямів подальшого розвитку ринку житла в Україні Шандрівська О. Є. і Мрочко О.Ю. звертають увагу на необхідність підвищення ролі держави та пропозиції нових форм житла із врахуванням особливих потреб інклюзивних категорій населення, чисельність яких у країні стрімко зростає [2]. З цим погоджуються й експерти сфери житлової нерухомості, які зазначають, що за сучасних умов функціонування ринку житла значно ускладняється та потребує особливих інструментів і механізмів державної підтримки [3].

Назаркевич І.Б., Дуб А.Р., Західний Р.В. звертають увагу на необхідності зростання обсягів інвестиційних потоків у житлове будівництво та відновлення житлових комплексів і територій, удосконалення інструментарію державної підтримки, розвитку житлової інфраструктури на інклюзивних засадах [4]. Єлісєєва Л. до цих аспектів додає необхідність екологізації житлового будівництва та врахування екологічних чинників, як основи відновлення та подальшого нарощування житлового фонду в Україні [5].

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою статті є визначення ролі і місця соціального житла на ринку житлової нерухомості України у контексті сучасних трендів його розвитку.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Ринок житлової нерухомості - це система економічних, правових та організаційних відносин, що виникають між продавцями, покупцями, орендодавцями, орендарями та посередниками щодо операцій з житловими приміщеннями (квартирами, будинками, котеджами тощо).

Ринок житлової нерухомості є частиною (це інституційним сегментом) економіки, у межах якого здійснюються операції купівлі-продажу, оренди, іпотеки, дарування, спадкування об'єктів житла. Він функціонує на основі взаємодії попиту (бажання та можливості людей придбати або орендувати житло), пропозиції (наявних на ринку об'єктів) та ціноутворення під впливом множини зовнішніх і внутрішніх факторів. Як будь-який ринок, ринок житлової нерухомості є складним механізмом, який з класичних архітектурних позицій включає такі складові, як попит, пропозицію, ціну та конкуренцію. Поряд з цим, він визначається специфічними особливостями, які виникають внаслідок унікальності основного товару, який продається (купується) на ринку, - житла, яке одночасно є товаром, інвестицією і соціальним благом.

Дослідження природи та характеру функціонування ринку житлової нерухомості дозволили обґрунтувати основні його особливості та відобразити їх на рис. 1.

Сучасний стан ринку житла в Україні формується під впливом комплексу факторів, серед яких ключову роль відіграють наслідки військового конфлікту, макроекономічна нестабільність та демографічні зрушення. Ринок характеризується глибокою диспропорцією між значним скороченням ефективного попиту, обумовленим втратою доходів населення та масовою внутрішньою та зовнішньою міграцією, обмеженою пропозицією, що стримується високими ризиками, та зростаючою собівартістю будівництва. Це призводить до стагнації обсягів будівельних робіт із одночасною тенденцією до відновлення цінних показників у номінальній оцінці, що не компенсує інфляційні процеси. Спостерігається значне регіональне диференціювання: критичне падіння активності в прифронтових та окупованих регіонах контрастує з певною стабілізацією у західних областях та великих агломераціях. Інституційне середовище зазнає трансформації, зокрема через імплементацію воєнного стану, що впливає на права власності та механізми фінансування.

Ринок житла функціонує в умовах структурної кризи, де ключові детермінанти його подальшої динаміки залежать від загальної безпекової та макроекономічної ситуації в країні.



Рис. 1. Особливості ринку житлової нерухомості

Джерело: складено автором

Ці тенденції і фактори здійснюють вагомий вплив на всі основні елементи ринку житлової нерухомості: ціну, попит, пропозицію. У 2025 році найвищі ціни на одиницю житлової нерухомості були зафіксовані у Києві та Львові – відповідно 1963 дол США та 1569 дол США за 1 м². Високим рівнем також визначаються ціни на житлові об'єкти у Одесі – 1495 дол США/1кв м, Ужгороді - 1067 дол США/1кв м, Дніпрі - 1495 дол США/1кв м та Харкові – 726 дол США/1кв м. [6]

Найуживішим елементом ринку житла, який реагує на політичні і макроекономічні фактори, є ціна. Після шокowego колапсу на початку військового конфлікту, житловий ринок України поступово адаптувався до існуючих реалій. На сучасному етапі ціновий стан можна охарактеризувати як відносну рівновагу за умов

невизначеності. Після різкого падіння на початку 2022 року ціни на об'єкти житлової нерухомості за всіма регіональними ринками демонструють помірно стійке зростання. Проведений аналіз дозволив визначати ключові цінові тренди на національному житловому ринку. Серед них слід виділити:

1) відновлення попиту та цінове зростання у відносно безпечних регіонах країни - Львів, Вінниця, Чернівці, Ужгород, Одеса, Київ та Київська область. У значній мірі зростання попиту було зумовлено збільшення потоків ВПО. Ціни в цих регіонах не лише повернулися до довоєнного рівня, але в окремих сегментах (новобудови, квартири з ремонтом) перевищили його.

2) Наявність та зростання різниці у цінах між вторинним ринком та новобудовами. Вторинний ринок часто пропонує більш вигідні ціни, але з високими ризиками (юридична безпека, стан житла, можливість технічного обстеження). На первинному ринку житла ціни, як правило, є значно вищими. Проте, пропозиції на первинному ринку мають більш високу привабливість за факторами планування житлових приміщень, їх станом, наявністю укріття, гарантіями від забудовників, інклюзивністю житлових територій. Стимулюючим чинником на ринку первинної житлової нерухомості також виявляються кредитні програми державної підтримки житлових проектів для населення.

3) Зростання цін на об'єкти житлової нерухомості внаслідок дії інфляційних чинників та зростання цін на будівельні матеріали і послуги. Вартість будівництва різко зросла через руйнування виробничих потужностей, ускладнення логістики, дефіциту кваліфікованого персоналу.

4) Вплив валютних ризиків - значна частина угод, особливо в житловому преміум-сегменті, укладається в доларах США. Коливання курсу гривні безпосередньо впливає на ціни на житло у доларовому еквіваленті.

5) Екологічні чинники – зростання ролі і значення екологічних факторів поступово призводить до збільшення чисельності житлових об'єктів із новими елементами енергоінфраструктури (автономне опалення, сонячні панелі, генератори), що також призводить до зростання цін на житлові об'єкти.

6) Відкладений попит та майбутні очікування покупців житла – вкладання у об'єкти нерухомості в Україні характеризуються підвищеними ризиками внаслідок загальної нестабільності у країні. Потенційно, це створює ризики суттєвого зростання попиту у майбутній перспективі після стабілізації зовнішнього середовища.

Таким чином, основним ціновим трендом є створення двох категорій ринків житла у країні – відносно безпечного (з ростом цін) та небезпечного (з низькими цінами та низькою діловою активністю). Ціна на об'єкти житлової нерухомості, крім традиційних факторів, визначається рівнем безпеки та енергонезалежності житла.

Ці цінові тенденції здійснюють прямий вплив попит та кількість проданих житлових об'єктів. Як показують аналітичні дані, протягом 2023 року загальна кількість куплених квартир, будинків та земельних ділянок у країні збільшується, проте ще не досягла довоєнного рівня (рис. 2)

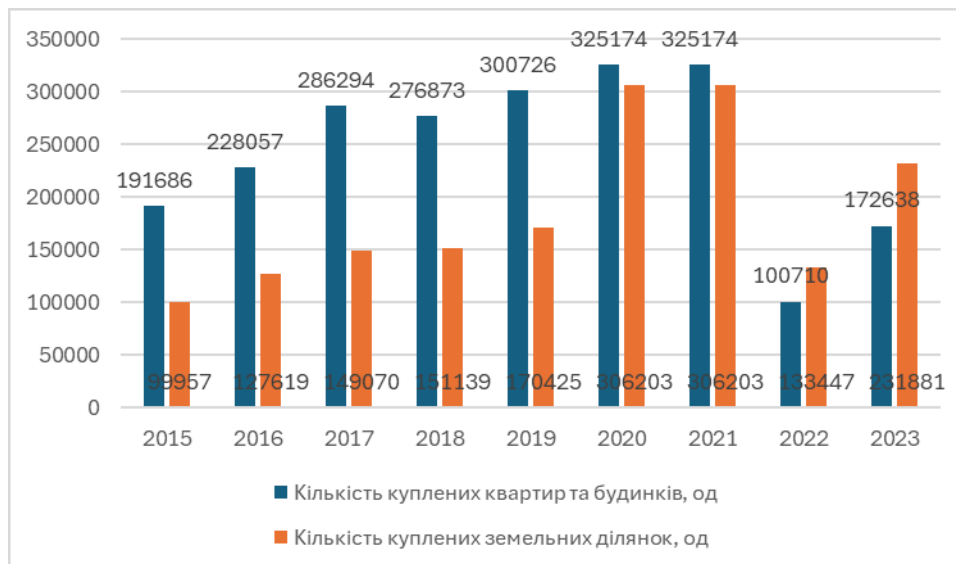


Рис. 2. Динаміка кількості придбаних об'єктів житлової нерухомості в Україні

Джерело: побудовано автором за даними: [7]

Волатильність ринків житлової нерухомості та їх висока чутливість до факторів зовнішнього середовища зумовлюють необхідність застосування інструментів і механізмів їх стабілізації та забезпечення сталого функціонування. Одним з таких інструментів може виступати соціальне житло. У багатьох країнах соціальне житло постає активним інструментом державної політики, який суттєво впливає на ринок нерухомості у цілому. У контексті необхідності розв'язання житлової проблеми та забезпечення сталого

розвитку ринку житлової нерухомості, роль соціального житла роль можна розглядати з кількох ключових блоків: економічного, соціального та ринкового.

У соціальній площині роль соціального житла проявляється як спосіб забезпечення доступності та стабільності житла для значної частини населення країни, зокрема, тих категорій, які потребують додаткового інклюзивного захисту з боку держави. Соціальне житло сприяє підвищенню рівня створення соціальної згуртованості житлових територій. Інклюзивні комплекси соціального житла, інтегровані в традиційні житлові території, сприяють створенню змішаних спільнот, зменшують соціальну напругу та сегрегацію населення. Стабільні та безпечні умови проживання дозволяють людям зосередитися на інших важливих життєвих завданнях, що у довгостроковій перспективі сприяє зменшенню бідності населення.

У економічній площині соціальне житло може виконувати роль стабілізатора та регулятора на комерційному ринку оренди та купівлі житлової нерухомості. Наявність доступного соціального житла зменшує попит на приватний орендний ринок. Це обмежує приватних власників житлових об'єктів у частині підвищення цін завдяки наявності альтернативних соціальних житлових варіантів на ринку. У містах з високим рівнем попиту соціальне житло виконує роль інструмента, який обмежує цінові спекуляції на традиційних ринках. Крім того, соціальне житло виконує функції сприяння розвитку конкуренції на житлових ринках, створюючи конкуренцію приватним орендодавцям, змушуючи їх підтримувати якість житла та об'єктивні ціни.

Будівництво, реконструкція та управління соціальним житлом сприяють створенню додаткових робочих місць у будівельній галузі, архітектурі, юриспруденції, сфері обслуговування та інших суміжних видах економічної діяльності. Таким чином, соціальне житло постає своєрідним економічним мультиплікатором на ринку житла.

Масштабізація соціального житла поступово сприяє формуванню окремого сегменту житлових ринків зі своїми специфічними особливостями, закономірностями та механізмами розвитку. Соціальне житло має особливий цільовий попит і сегментну концентрацію – воно орієнтоване на конкретну цільову аудиторію, яка не є гравцем на традиційному комерційному ринку житла через фінансові обмеження. Таким чином, воно не конкурує напряму з елітним або бізнес-сегментом житлових ринків, а доповнює ринок. Ринок соціальної житлової нерухомості, крім ринкових інструментів, регулюється соціальними інструментами і критеріями (черговість, рівень доходу, соціальний статус). Це абсолютно інша модель, яка існує паралельно з ринковою та працює на покращення житлового забезпечення та соціального захисту населення.

Не зважаючи на своє виключне значення і роль, соціальне житло може формувати суттєві ризики для системи управління, зокрема, сприяє зростанню фінансового навантаження на місцеві та державний бюджети, стикається з проблемою корупційних ризиків або ризиків надмірного втручання держави у регулюванні ринкових процесів на ринку житла. Проте, сучасний стан житлового забезпечення в Україні та існуючі проблеми у суспільстві вимагають підвищеного рівня захисту населення, зокрема, інклюзивних груп і категорій. Соціальне житло відіграє ключову стабілізуючу та соціальну роль на ринку нерухомості. Воно не є конкурентною моделлю для традиційного комерційного ринку, а є його доповненням, яке: 1) поглинає соціально вразливий попит; 2) створює здорову конкуренцію на ринку оренди житла; 3) виступає як інструмент державного регулювання цін; 4) забезпечує соціальну підтримку і стабільність, що є важливою передумовою для сталого функціонування всього ринку нерухомості; 5) формує передумови згуртованості суспільства та зниження ризиків соціального незадоволення.

В Україні сектор соціального житла значно недофінансований і нерозвинений у порівнянні з країнами ЄС. Більша частина наявного фонду соціального житла є застарілою та не у повній мірі відповідає потребам інклюзивному попиту. Кількість об'єктів соціальної житлової нерухомості є недостатньою з огляду на зростаючий попит, який формується під впливом сучасних тенденцій у країні. Зважаючи на стабільно зростаючий попит на соціальне житло, важливим питанням сьогодення і найближчого майбутнього постає збільшення його кількості, покращення якості та запровадження ефективних механізмів розподілу серед інклюзивних верств населення.

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Ринок житла є специфічним видом ринків та особливим механізмом, характер функціонування і розвитку якого опосередковується винятковим соціальним значенням для суспільства. Серед його ключових особливостей слід виділити: унікальність об'єктів купівлі-продажу, значні витрати та бар'єри входу/виходу, високу чутливість до факторів зовнішнього середовища, низьку еластичність пропозиції у короткостроковому періоді, соціальну та державну значимість, суттєву регіональну нерівномірність. Проведена оцінка показала, що попит на ринку житлової нерухомості України поступово відновлюється, проте, має істотну різницю за регіонами та не досяг довоєнних показників. Зростання попиту на житло, особливо у відносно безпечних регіонах країни та з боку особливих вразливих категорій населення, потребує застосування нових інструментів підтримки ринку житла. У якості такого інструменту може бути використана практика створення і масштабізації соціального житла. Ринок соціального житла за сучасних реалій виступає не як конкурент

традиційному ринку житлової нерухомості, а як його доповнення, яке є необхідним для стабілізації суспільства та соціального захисту населення країни.

Література

1. Ігнатенко М.М., Романюк І.А., Леваєва Л.Ю. Регіональні пріоритети інклюзивного соціально-економічного розвитку сільських територій. *Агросвіт*. 2024. № 17. С. 4-11.
2. Шандрівська О. Є., Мрочко О.Ю. Дослідження ринку нерухомості України в умовах економічної нестабільності. *Вісник Національного університету "Львівська політехніка"*. 2025. Vol. 9. № 1. С. 112-120.
3. Макаренко К.В. Аналіз стану ринку нерухомості в Україні та інструментів його державного регулювання. URL: <https://archive.logos-science.com/index.php/conference-proceedings/article/view/2155>
4. Назаркевич І.Б., Дуб А.Р., Західний Р.В. Розвиток ринку нерухомості України в умовах війни: виклики та перспективи. *Ефективна економіка*. 2024. № 9. DOI: <https://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.9.21>
5. Єлісеєва Л. Розвиток продуктивних сил і регіональна економіка. *Economic Analysis*. 2022. Vol. 32. №. 3. 2022. С. 80-85.
6. Аналіз цін на вторинному ринку нерухомості України (2024–2025). URL: <https://gisuvecon.com/main/63/analiz-cin-na-vtorinnomu-rinku-neruhomosti-ukrayini-20242025/?lang=ru>
7. Понад 231 тисячу земельних ділянок купили українці у 2023 році. Оpendatabot. URL: <https://opendatabot.ua/analytics/realty-2023>

References

1. Ihnatenko, M.M., Romaniuk, I.A., Levaieva, L.Iu. (2025). Rehionalni priorytety inkluzyvnoho sotsialno-ekonomichnoho rozvytku sil'skykh terytorii. [Regional priorities of inclusive socio-economic development of rural areas]. *Ahrosvit*, 17, 4-11.
2. Shandrivska, O. Ye., Mrochko, O.Iu. (2025). Doslidzhennia rynku nerukhomosti Ukrainy v umovakh ekonomichnoi nestabilnosti. [Research of the real estate market of Ukraine in conditions of economic instability]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu «Lvivska politehnika»*, 9, 1, 112-120.
3. Makarenko, K.V. Analiz stanu rynku nerukhomosti v Ukraini ta instrumentiv yoho derzhavnoho rehuliuвання. [Analysis of the state of the real estate market in Ukraine and the instruments of its state regulation]. URL: <https://archive.logos-science.com/index.php/conference-proceedings/article/view/2155>
4. Nazarkevych, I.B., Dub, A.R., Zakhidnyi, R.V. (2024). Rozvytok rynku nerukhomosti Ukrainy v umovakh viiny: vyklyky ta perspektyvy. [Development of the real estate market of Ukraine in wartime: challenges and prospects]. *Efektivna ekonomika*, 9. DOI: <https://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.9.21>
5. Ieliseieva, L. (2022). Rozvytok produktyvnykh syl i rehionalna ekonomika. [Development of productive forces and regional economy]. *Economic Analysis*, 32, 3, 80-85.
6. Analiz tsin na vtorinnomu rynku nerukhomosti Ukrainy (2024–2025). [Analysis of prices on the secondary real estate market of Ukraine (2024–2025)]. URL: <https://gisuvecon.com/main/63/analiz-cin-na-vtorinnomu-rinku-neruhomosti-ukrayini-20242025/?lang=ru>
7. Ponad 231 tysiachu zemelnykh dilianok kupyly ukraintsi u 2023 rotsi. [Over 231 thousand land plots were bought by Ukrainians in 2023. Opendatabot]. Opendatabot. URL: <https://opendatabot.ua/analytics/realty-2023>