

<https://doi.org/10.31891/2307-5740-2026-358-27>

УДК 332.8:338.4:69.003

JEL classification R21, R31, R58, H54

ВАСИЛИК Алла

Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана

<https://orcid.org/0000-0002-7734-1415>

e-mail: alla.vasylyk@kneu.edu.ua

ЧИННИКИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В КОНТЕКСТІ ВІДНОВЛЕННЯ УКРАЇНИ: СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ АСПЕКТ

У статті досліджено соціально-економічні чинники, що визначають динаміку та структуру розвитку житлового будівництва України в умовах повномасштабної війни та повоєнного відновлення. Розкрито сутність поняття «соціально-економічні чинники житлового будівництва» як сукупності демографічних, фінансово-інвестиційних, інституційних та інфраструктурних передумов, які формують попит і пропозицію на ринку житла. Проаналізовано масштаби руйнувань житлового фонду, стан іпотечного кредитування (зокрема, програми «ЄОселя»), а також роль державно-приватного партнерства та імпакт-інвестування у фінансуванні відбудови. Систематизовано основні бар'єри відновлення житлового будівництва: дефіцит фінансових ресурсів, високу вартість позикового капіталу, недосконалість інституційного середовища, регіональні диспропорції та демографічні втрати. Обґрунтовано пріоритетні напрями активізації житлового будівництва - розширення пільгового іпотечного кредитування, розвиток державно-приватного партнерства, залучення міжнародних донорських коштів та імпакт-інвестицій, а також удосконалення нормативно-правового регулювання будівельної галузі. Підсумовано, що ефективне відновлення житлового фонду можливе лише за умови комплексного поєднання фінансових, інституційних та соціальних механізмів підтримки галузі.

Ключові слова: житлове будівництво, соціально-економічні чинники житлового будівництва, відновлення України, житловий фонд, житлова політика держави, соціальна безпека держави.

VASYLYK Alla

Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman

FACTORS IN THE DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE CONTEXT OF UKRAINE'S RECOVERY: A SOCIO-ECONOMIC PERSPECTIVE

The article examines the socio-economic factors determining the dynamics and structural development of housing construction in Ukraine amid the full-scale war and the post-war recovery process. The study conceptualizes socio-economic factors of housing construction as a combination of demographic, financial and investment, institutional, and infrastructural conditions that shape housing demand and supply and influence the capacity of the housing market to respond to changing social needs. Particular attention is paid to the transformation of the housing sector under the conditions of large-scale destruction, population displacement, demographic losses, financial constraints, and growing demand for affordable and secure housing. The scale of housing stock destruction and the dynamics of capital investment in construction are analyzed, alongside the development of mortgage lending, including the state-supported eOselia program. The study also highlights the role of public-private partnerships and impact investment as mechanisms for mobilizing financial resources for housing reconstruction and development.

The research systematizes the principal barriers to the recovery of housing construction, including insufficient financial resources, the high cost of borrowed capital, institutional constraints, regional disparities, demographic losses, and investment risks associated with the war. Based on the analysis, priority directions for stimulating housing construction are substantiated. These include expanding preferential mortgage lending, strengthening public-private partnership mechanisms, attracting international donor funding and impact investment, improving the institutional environment, and enhancing the regulatory and legal framework governing the construction sector. Particular emphasis is placed on the need to integrate financial, institutional, social, and infrastructural measures into a coherent housing policy framework. It is concluded that effective restoration and sustainable development of Ukraine's housing stock require a comprehensive combination of market-based mechanisms and state support instruments aimed not only at compensating for war-related losses but also at creating an accessible, resilient, energy-efficient, and socially oriented housing system capable of supporting Ukraine's long-term socio-economic recovery.

Keywords: housing construction, socio-economic factors of housing construction, Ukraine's recovery, housing stock, state housing policy, national social security.

Стаття надійшла до редакції / Received 05.08.2026

Прийнята до друку / Accepted 23.09.2026

Опубліковано / Published 29.10.2026



This is an Open Access article distributed under the terms of the [Creative Commons CC-BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

© ВАСИЛИК Алла

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ

ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Повномасштабна війна в Україні спричинила безпрецедентні за масштабами руйнування житлового фонду та критичної інфраструктури населених пунктів. За даними п'ятої Експрес-оцінки збитків та потреб (RDNA5), підготовленої Світовим банком, Урядом України, Європейською Комісією та ООН, станом на 31 грудня 2025 р. прямі збитки економіки України від війни сягнули майже 195,1 млрд дол. США, а загальні потреби на відновлення й реконструкцію протягом наступних десяти років оцінюються на рівні 587,7 млрд дол. США, що майже втричі перевищує номінальний ВВП країни за 2025 рік [1]. Житловий сектор традиційно

посідає перше місце серед найбільш постраждалих напрямів: пошкоджено або знищено близько 14% житлового фонду, що безпосередньо торкнулося понад 2,5 млн домогосподарств і оцінюється в 61,1 млрд дол. США [1, р. 12].

У цих умовах житлове будівництво набуває значення не лише як галузь економіки, що забезпечує реалізацію конституційного права громадян на житло, а і як мультиплікатор економічного зростання, чинник стабілізації соціальної і демографічної ситуації. Розвиток житлового будівництва тісно пов'язаний із сукупністю соціально-економічних чинників - рівнем доходів населення, доступністю іпотечного кредитування, інвестиційним кліматом, станом будівельної галузі, ефективністю державної житлової політики та розвитком державно-приватного партнерства. Водночас війна суттєво трансформувала дію цих чинників: зруйновано традиційні джерела фінансування (фонди фінансування будівництва, приватні заощадження населення), зросли будівельні ризики, ускладнився доступ до кредитних ресурсів, а регіональні диспропорції розвитку будівельної галузі значно поглибилися. Таким чином, актуальність дослідження зумовлена необхідністю системного осмислення чинників розвитку житлового будівництва в Україні, а також пошуку ефективних механізмів його активізації в умовах обмежених бюджетних ресурсів і загроз триваючих воєнних дій.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ.

Проблематика розвитку житлового будівництва, зокрема, його стратегічні, соціальні та фінансово-економічні аспекти перебувають в центрі уваги значної кількості вітчизняних дослідників. Питання стратегічних орієнтирів розвитку будівельних підприємств в умовах цифровізації висвітлено С. Смерічевським та М. Юріним [2], у їх дослідженні обґрунтовано, зокрема необхідність підвищення цифрової зрілості, розвитку інноваційної інфраструктури, упровадження енергоефективних і «зелених» технологій, оптимізації будівельних процесів, розвитку цифрових компетентностей персоналу та міжнародного партнерства. Автори акцентують увагу на технологічній модернізації галузі. Водночас, на нашу думку, потребують подальшого дослідження саме соціально-економічні чинники розвитку житлового будівництва - демографічні зміни, житлові потреби населення, доступність фінансування та соціальна орієнтація відбудови житлового фонду.

Проблеми та перспективи повоєнної відбудови житлового будівництва проаналізовано І. Черновою, О. Ємельяною та А. Гончаренко [3]. Паламарчук О. та Петришина С. аналізують сучасний стан і прогнози розвитку будівельної галузі [4]. Вчені наголошують, що розвиток будівельної галузі створює важливі передумови для економічного зростання держави та сприяє розв'язанню широкого спектра соціальних проблем. Будівельна діяльність забезпечує зайнятість значної частини населення та стимулює функціонування й розвиток численних суміжних галузей. Відтак будівельна галузь посідає вагомe місце в національній економіці, оскільки її розвиток сприяє розширенню зайнятості, активізації підприємницької діяльності та зміцненню економіки.

Надзвичайно важливими в умовах тривалого воєнного стану та повоєнної відбудови є питання фінансування будівництва житлової нерухомості, дослідженню яких присвячено роботи В. Прокопенко, І. Білецького та Т. Власенко [5]; фінансово-економічних аспектів розвитку соціально доступного житла, про що І. Поповиченко [6] наголошує, зокрема, на необхідності поєднання державної підтримки з ринковими механізмами фінансування. Питання інвестиційного забезпечення відбудови міст висвітлено у працях О. Сич, І. Пасінович та І. Мишишин [7], які обґрунтували доцільність використання інструментів імпаکت-інвестування (зелених, соціальних і стійких облігацій) для фінансування житлового будівництва та об'єктів соціальної інфраструктури в повоєнній Україні. Роль державно-приватного партнерства як фінансового механізму активізації житлового будівництва в умовах формування соціальної економіки розкрито у дослідженні С. Тульчинської, Р. Тульчинського та О. Костюнік [8], а складові механізму фінансового забезпечення житлового будівництва - у спільній праці С. Тульчинської та І. Чередниченка [9]. Банківське кредитування домогосподарств у сфері житлового будівництва в умовах цифрової економіки досліджено А. Роговим та Ю. Євтушенко [10], які довели зростання ролі цифрових фінансових інструментів у розширенні доступу населення до іпотеки.

Окремий блок досліджень присвячено фінансуванню будівництва через альтернативні механізми: П. Сороковий [11] вивчив обліково-економічні аспекти залучення коштів населення через фонди фінансування будівництва, а О. Жусь і К. Гуїван [12] - питання ресурсозбереження та енергоефективності в будівництві як чинника економічної доцільності інвестицій.

Однак саме системно соціально-економічні детермінанти розвитку житлового будівництва розглянуто в дослідженні А. Кіндія [13].

ВИДІЛЕННЯ НЕВИРІШЕНИХ РАНІШЕ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ, КОТРИМ ПРИСВЯЧУЄТЬСЯ СТАТТЯ

Незважаючи на значний науковий доробок, більшість досліджень зосереджена на окремих аспектах досліджуваної наукової проблеми - фінансовому, інституційному або демографічному, тоді як питання

комплексного впливу соціально-економічних чинників на відновлення житлового будівництва в умовах війни та повоєнної відбудови залишається недостатньо систематизованим.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою статті є систематизація соціально-економічних чинників розвитку житлового будівництва в Україні та обґрунтування пріоритетних напрямів його активізації в контексті повоєнного відновлення держави. Для досягнення поставленої мети визначено такі завдання: розкрити зміст і систематизувати чинники впливу на розвиток житлового будівництва; оцінити масштаби руйнувань житлового фонду та динаміку інвестицій у галузь; проаналізувати стан і перспективи фінансово-кредитного забезпечення житлового будівництва; виявити основні бар'єри відновлення галузі та обґрунтувати напрями їх подолання.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

1. Сутність та класифікація соціально-економічних чинників розвитку житлового будівництва.

Житлове будівництво є однією з базових галузей національної економіки, що виконує подвійну функцію: соціальну (задоволення потреби населення в житлі) та економічну (мультиплікативний вплив на суміжні галузі - виробництво будівельних матеріалів, транспорт, енергетику, фінансовий сектор). Під соціально-економічними чинниками розвитку житлового будівництва в даному дослідженні розуміється сукупність взаємопов'язаних демографічних, фінансово-інвестиційних, інституційно-правових та інфраструктурних умов, які визначають обсяги, структуру та динаміку житлового будівництва. В загальному вигляді соціально-економічні чинники розвитку житлового будівництва в Україні систематизовано на рис. 1.

До групи демографічних чинників належать чисельність і статеві-віковий склад населення, масштаби внутрішньої та зовнішньої міграції, кількість внутрішньо переміщених осіб, які потребують житла. Війна суттєво деформувала дію цих чинників: значна частина населення виїхала за кордон або перемістилася вглиб країни, що, з одного боку, знизило попит на житло у прифронтових регіонах, а з іншого - різко підвищило потребу в тимчасовому та постійному житлі в західних і центральних областях.

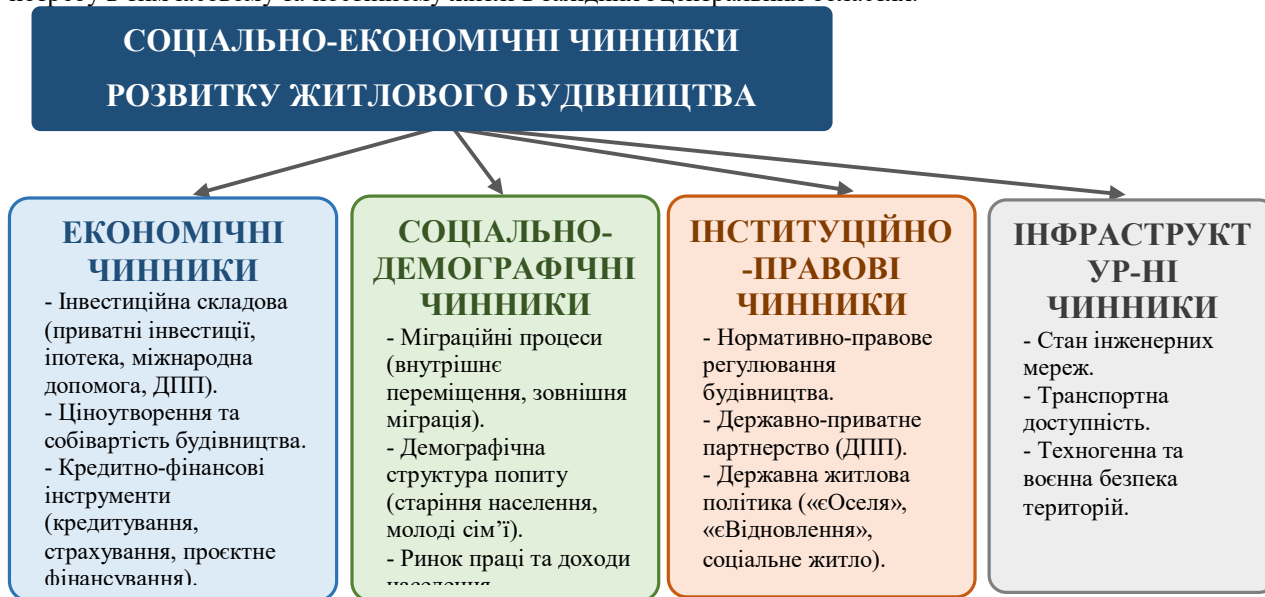


Рис. 1. Систематизація соціально-економічних чинників розвитку житлового будівництва в Україні

Джерело: побудовано автором.

З-поміж соціально-демографічних детермінант попиту на житло в Україні, є міграційні процеси. Внутрішнє переміщення населення формує підвищений попит на житло в регіонах, що приймають ВПО, і водночас зумовлює стагнацію ринку в постраждалих регіонах. Зовнішня міграція та невизначеність щодо масштабів можливого повернення біженців з-за кордону суттєво ускладнюють довгострокове планування обсягів будівництва. Крім того, зміна структури домогосподарств - зростання частки одноосібних домогосподарств унаслідок втрат, розлучень і роздільного проживання сімей - впливає на структуру попиту щодо площі та планування житла, зумовлюючи зростання попиту на менші квартири й студії.

Демографічна структура попиту також визначається старінням населення та пов'язаними з цим вимогами до доступності й безбар'єрності житла, потребами молодих сімей у контексті демографічної політики держави, а також зміною споживчих переваг у бік енергоефективного та безпечного житла - зокрема наявності укриттів і автономного опалення. Не менш важливим є вплив ринку праці: рівень заробітної плати та її купівельна спроможність відносно вартості житла, регіональні диспропорції зайнятості та релокація бізнесу формують нові центри економічної активності, а відповідно - і нові осередки попиту на житлову нерухомість.

Економічні чинники, зокрема фінансово-інвестиційні, охоплюють рівень доходів населення та його платоспроможність, доступність та вартість іпотечного кредитування, обсяги капітальних інвестицій у будівництво, розвиненість альтернативних джерел фінансування (фондів фінансування будівництва, облігацій, коштів міжнародних донорів). Прокопенко В., Білецький І., Власенко Т. [5] звертають увагу на те, що відсоткові ставки за іпотечними кредитами в Україні у довоєнний період у кілька разів перевищували середньоєвропейські показники, що суттєво обмежувало доступність житла для населення. Автори стверджують, що аналіз рівня й динаміки ставок іпотечного кредитування показує, що в Європі вони в 4,6 разу вищі, ніж у країнах ЄС.

Розвиток житлового будівництва в умовах відновлення України значною мірою залежить від обсягів та джерел інвестиційних ресурсів, серед яких доцільно виокремити чотири основні групи. По-перше, приватні інвестиції забудовників, обсяг яких обмежується високими безпековими, валютними та регуляторними ризиками, що зумовлює обережну поведінку девелоперів у прифронтових та потенційно вразливих регіонах. По-друге, іпотечне кредитування населення, зокрема програма «ЄОселя», яка частково компенсує низьку купівельну спроможність громадян, проте обсяги видачі кредитів залишаються обмеженими через високі відсоткові ставки на ринку в цілому [5]. По-третє, міжнародна фінансова допомога - кошти ЄБРР, Світового банку та кредитних ліній ЄС, які спрямовуються переважно на інфраструктурні проекти (енергетику, дороги, комунікації) і лише опосередковано впливають на житлове будівництво через формування сприятливих умов для його розвитку. По-четверте, державно-приватне партнерство (ДПП) - механізм, який в Україні поки недостатньо розвинений, проте, як показують Тульчинська С., Тульчинський Р., Костюнік О. [8], має значний потенціал для акумулювання ресурсів на відбудову цілих житлових масивів. Вчені доводять, що ДПП є усталеним механізмом взаємодії державного та приватного секторів, що ґрунтується на взаємовигідній співпраці, консолідації фінансових і матеріальних ресурсів, технологій, інноваційних рішень та управлінських компетентностей, а також розподілі ризиків між учасниками. Його активізація у фінансуванні житлового будівництва сприяє не лише залученню додаткових ресурсів у галузь, а й стимулює розвиток суміжних секторів економіки, зокрема виробництва будівельних матеріалів, транспорту та логістики, створюючи додаткові можливості для зайнятості населення. У сфері житлового будівництва застосування механізмів ДПП розширює можливості забезпечення населення житлом і, відповідно, сприяє реалізації соціальних цілей економічного розвитку.

Собівартість житлового будівництва в умовах війни формується під впливом низки специфічних чинників: зростання вартості будівельних матеріалів унаслідок порушення логістичних ланцюгів та імпортозалежності галузі; дефіциту робочої сили через мобілізацію і трудову міграцію, що підвищує вартість оплати праці; регіональної диференціації цін на землю та підключення до інженерних мереж; а також впливу тарифів на енергоносії на собівартість подальшої експлуатації нового житла, що опосередковано позначається на його ринковій привабливості.

Окрему групу становлять кредитно-фінансові інструменти житлового будівництва: доступність та умови іпотечного кредитування (відсоткові ставки, вимоги до застави та першого внеску), розвиток інструментів страхування будівельних ризиків, зокрема воєнних і форс-мажорних, а також роль банківської системи у проєктному фінансуванні девелоперських проєктів на етапі будівництва. Розвиток саме цих інструментів, на думку А. Рогового та Ю. Євтушенка [10], визначає перспективи розширення доступу домогосподарств до житла в умовах цифровізації фінансового сектору.

Інституційно-правові чинники визначаються станом нормативно-правового регулювання будівельної діяльності, ефективністю державної житлової політики, розвитком механізмів державно-приватного партнерства. Тульчинська С., Тульчинський Р., Костюнік О. [8] наголошують, що саме розвиток інституту державно-приватного партнерства здатний компенсувати дефіцит бюджетних коштів на будівництво соціального житла шляхом залучення приватного капіталу на умовах концесії.

Інфраструктурні чинники охоплюють стан інженерних мереж, транспортної доступності, а також рівень техногенної та воєнної безпеки територій, що є специфічним для сучасного етапу розвитку будівельної галузі в Україні. Наявність активних бойових дій або постійна загроза ракетних ударів суттєво підвищує будівельні ризики та вартість страхування інвестиційних проєктів у прифронтових і суміжних регіонах.

2. Масштаби руйнувань житлового фонду та динаміка житлового будівництва. Згідно з узагальненими даними спільних оцінок збитків і потреб (RDNA), масштаб руйнувань житлового фонду України постійно зростає в міру продовження бойових дій. Якщо за оцінкою RDNA3 (лютий 2024 р.) прямі збитки економіки України становили близько 152 млрд дол. США, то станом на кінець 2024 р. (RDNA4) цей показник зріс до 176 млрд дол. США, а за оцінкою RDNA5 (грудень 2025 р.) - до 195,1 млрд дол. США [1]. Житловий, транспортний та енергетичний сектори традиційно залишаються найбільш ураженими напрямками. За даними RDNA4, пошкоджено або знищено близько 13% житлового фонду країни, що торкнулося понад 2,5 млн домогосподарств, а станом на кінець 2025 р. цей показник зріс до 14% [1].

Це підтверджує висновок І. Черної, О. Смелянкової та А. Гончаренко [3] про те, що житлове будівництво є пріоритетним напрямом повоєнної відбудови не лише за соціальною значущістю, а й за обсягом необхідних фінансових ресурсів.

Офіційні дані Державної служби статистики України свідчать про різке скорочення житлового будівництва після початку повномасштабної війни та поступове відновлення його активності у 2023-2025 рр. У 2022 р. загальна площа житла, прийнятого в експлуатацію, скоротилася на 37,8%, до 7,11 млн м², у 2024 р. обсяг прийнятого в експлуатацію житла зріс до 9,76 млн м² (+32,2% до попереднього року), а у 2025 році прийнято в експлуатацію 9,553 млн м² загальної площі житлових будинків (або 97,9% до 2024 року) [14]. Дані за 2022-2025 рр. при цьому формуються без урахування тимчасово окупованих територій та частини територій, на яких ведуться або велися бойові дії. Регіональна диференціація динаміки будівництва є однією з визначальних ознак сучасного етапу розвитку галузі: у західних та центральних областях спостерігається поживлення житлового будівництва за рахунок внутрішньо переміщених осіб та релокованого бізнесу, тоді як у прифронтових регіонах будівельна активність фактично призупинена.

3. Фінансово-кредитне забезпечення житлового будівництва. Одним із ключових чинників, що визначає доступність житла для населення, є розвиток іпотечного кредитування. До повномасштабного вторгнення ринок іпотеки в Україні характеризувався низькими обсягами та високими відсотковими ставками порівняно з європейськими країнами. Повномасштабна війна на початку 2022 р. практично паралізувала іпотечний ринок: кількість договорів купівлі-продажу нерухомості у 2022 р. скоротилася майже втричі порівняно з 2021 р., а кількість іпотечних договорів - більш ніж у чотири рази.

Запровадження восени 2022 р. державної програми пільгового іпотечного кредитування «ЄОселя» стало визначальним інструментом стабілізації та відновлення ринку. Програма спрямована передусім на забезпечення житлом військовослужбовців, педагогічних, медичних та наукових працівників за ставками, суттєво нижчими за ринкові. За час реалізації програми власне житло придбали 23 563 родини, а загальний обсяг виданих кредитів становить 40 905, 5 млн грн. (2025 р.) [15]. За підсумками 2025 р. на програму «ЄОселя» припадало близько 97% усіх іпотечних угод у країні, що свідчить про майже повну концентрацію ринку навколо цього інструменту державної підтримки.

А. Роговий та Ю. Євтушенко [10] наголошують, що подальший розвиток банківського кредитування домогосподарств у сфері житлового будівництва потребує впровадження цифрових інструментів оцінки кредитоспроможності та розширення партнерства банків із забудовниками для зниження ризиків незавершеного будівництва. Водночас П. Сороковий [11] звертає увагу на те, що попри розвиток іпотеки, основним джерелом фінансування житлового будівництва в Україні протягом останнього десятиліття залишаються кошти населення, залучені через фонди фінансування будівництва, що зумовлює необхідність удосконалення механізмів захисту прав інвесторів - фізичних осіб.

Перспективним напрямом розширення фінансової бази житлового будівництва є розвиток державно-приватного партнерства. С. Тульчинська, Р. Тульчинський та О. Костюнік [8] обґрунтовують, що концесійні механізми та спільні інвестиційні проекти держави й приватного бізнесу здатні суттєво розширити пропозицію соціального та доступного житла в умовах обмежених бюджетних ресурсів.

Значний потенціал для фінансування повоєнної відбудови житла мають інструменти імпакт-інвестування. О. Сич, І. Пасінович та І. Мишишин [7] на прикладі досвіду розвинених країн (зокрема регіону Іль-де-Франс, який залучив 3,2 млрд євро за допомогою зелених та стійких облігацій) доводять, що соціальні, зелені та стійкі облігації можуть стати ефективним джерелом фінансування будівництва житла, освітніх та соціальних об'єктів у повоєнній Україні, оскільки міжнародні інвестори враховують соціальний вплив своїх вкладень.

4. Соціальна політика держави як інтегруючий чинник розвитку житлового будівництва. Соціальна житлова політика держави виступає не лише регулятором ринку, а й активним інтегруючим чинником, що опосередковує та підсилює або послаблює дію охарактеризованих вище економічних і демографічних детермінант. Найбільш показовими інструментами в цьому контексті є державні програми «ЄОселя» та «ЄВідновлення», а також програми забезпечення житлом вразливих категорій населення.

Пільгове іпотечне кредитування в межах програми «ЄОселя» частково компенсує низьку платоспроможність населення, тобто безпосередньо взаємодіє із соціально-демографічним чинником доходів, і водночас стимулює первинний ринок нерухомості. Обмеженнями програми залишаються недостатнє охоплення малозабезпечених верств населення та залежність її ефективності від розвиненості банківської інфраструктури в конкретному регіоні.

Другим за значущістю інструментом державної житлової політики є програма компенсації за пошкоджене або знищене житло «ЄВідновлення». Програма передбачає надання компенсаційних виплат або житлових сертифікатів у межах кількох категорій пошкоджень - від часткового ремонту до повної компенсації вартості знищеного житла, а отримані кошти можуть спрямовуватися як на відновлення наявного житла, так і на придбання нового, зокрема на первинному ринку.

Станом на 10 липня 2026 р. компенсаційні виплати в межах програми отримала 231 681 родина на загальну суму 119,1 млрд грн. Із них понад 153 тис. родин отримали компенсацію за пошкоджене житло на загальну суму 14,8 млрд грн. За три роки реалізації програми було подано понад 232 тис. заяв. Компенсації за пошкоджене житло передбачають два види відновлювальних робіт: дрібні ремонти (категорія А) та капітальні ремонти (категорія В). Середній розмір компенсації становив відповідно 69 900 грн та 340 900 грн. За знищене житло понад 74 тис. родин отримали житлові сертифікати для придбання нового помешкання на загальну

суму 96,9 млрд грн. Водночас нове житло вже придбали понад 33 тис. сімей, з яких понад 11 тис. становлять родини ВПО. На початку 2025 року уряд додатково спрямував 15 млрд грн на фінансування компенсацій для ВПО [16].

Окремим напрямом програми є компенсація на відбудову житла на власній земельній ділянці, виплати за яким розпочалися на початку 2025 року. Перший транш коштів отримали 818 родин на загальну суму 982,4 млн грн, тоді як 409 родин уже отримали другий транш загальним обсягом 515,8 млн грн. [16].

Компенсаційний механізм «єВідновлення» відіграє важливу роль у стимулюванні інвестиційної активності забудовників у постраждалих регіонах, оскільки власники житлових сертифікатів формують платоспроможний попит на новозбудоване житло навіть у територіальних громадах з обмеженою купівельною спроможністю населення. Водночас практична реалізація програми супроводжується бюрократичними затримками, обмеженістю бюджетного фінансування та нерівномірністю виплат за регіонами, що потребує окремого наукового осмислення в межах подальших досліджень.

Важливим напрямом соціальної житлової політики є будівництво модульних містечок і тимчасового житла для ВПО, а також реалізація програм забезпечення житлом дітей-сиріт, ветеранів та осіб з інвалідністю, що часто здійснюється у взаємодії з міжнародними гуманітарними організаціями.

Підсумовуючи, соціальна політика держави не діє ізольовано, а системно опосередковує взаємодію економічних і демографічних детермінант розвитку житлового будівництва: пільгове кредитування компенсує низьку платоспроможність населення, компенсаційні механізми «єВідновлення» стимулюють інвестиційну активність забудовників у постраждалих регіонах, а програми підтримки ВПО впливають на регіональний розподіл попиту на житло. Така взаємодія підтверджує тезу про необхідність комплексного, а не фрагментарного підходу до формування державної житлової політики в умовах повоєнного відновлення.

5. Бар'єри та пріоритетні напрями активізації житлового будівництва. Узагальнення результатів проведеного аналізу дає змогу виокремити основні бар'єри, що стримують відновлення житлового будівництва в Україні в умовах тривалого воєнного стану: 1) дефіцит доступних фінансових ресурсів та висока вартість позикового капіталу для забудовників; 2) високі воєнні ризики інвестування, що ускладнюють страхування будівельних проєктів; 3) недосконалість інституційного середовища та повільні темпи реформування державної житлової політики; 4) значні регіональні диспропорції розвитку будівельної галузі; 5) дефіцит кваліфікованої робочої сили внаслідок мобілізації та трудової міграції; 6) залежність ринку іпотечного кредитування від єдиної державної програми, що створює системні ризики у разі зміни її умов фінансування.

Пріоритетними напрямками активізації житлового будівництва в контексті повоєнного відновлення України, на нашу думку, доцільно визначити: розширення масштабів та диверсифікацію умов пільгового іпотечного кредитування з одночасним розвитком комерційної іпотеки; розвиток інституту ДПП для будівництва соціального та доступного житла; залучення міжнародних донорських коштів та інструментів імпакт-інвестування для фінансування відбудови зруйнованого житлового фонду; удосконалення нормативно-правового регулювання будівельної діяльності; стимулювання енергоефективного будівництва як чинника довгострокової економічної доцільності інвестицій; а також розробку регіонально диференційованих програм відновлення житла з урахуванням різного рівня безпекових ризиків та демографічного потенціалу територій.

Реалізація зазначених напрямів потребує узгодженої взаємодії органів державної влади, місцевого самоврядування, банківського сектору, будівельних підприємств та міжнародних партнерів, що дасть змогу перетворити житлове будівництво з галузі, що зазнала найбільших втрат від війни, на один із головних драйверів повоєнного економічного відновлення та демографічної стабілізації України.

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Здійснене дослідження засвідчило, що розвиток житлового будівництва в Україні визначається складною взаємодією демографічних, фінансово-інвестиційних, інституційно-правових та інфраструктурних чинників, дія яких суттєво трансформувалася в умовах повномасштабної війни. Встановлено, що житловий сектор є одним із найбільш постраждалих напрямів економіки України.

Ключову роль у відновленні доступності житла відіграє розвиток фінансово-кредитних механізмів, насамперед державної програми пільгового іпотечного кредитування «єОселя», яка станом на 2025 р. фактично забезпечила майже весь іпотечний ринок країни. Водночас надмірна концентрація ринку навколо єдиного інструменту державної підтримки створює системні ризики та потребує диверсифікації джерел фінансування, зокрема через розвиток ДПП, залучення міжнародних донорських коштів та інструментів імпакт-інвестування. На нашу думку, з-поміж іншого реалізація проєктів у сфері житлового та соціального будівництва, а також розвитку освітньої й спортивної інфраструктури, транспортного забезпечення має значний потенціал для залучення імпакт-інвесторів.

Виявлено, що основними бар'єрами активізації житлового будівництва є дефіцит фінансових ресурсів, високі воєнні ризики, недосконалість інституційного середовища та значні регіональні диспропорції розвитку галузі. Водночас їх подолання потребує комплексного поєднання фінансових, інституційних та

соціальних механізмів підтримки будівельної галузі, узгодженої політики держави, бізнесу та міжнародних партнерів.

Література

1. World Bank. Ukraine - Fifth Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA5) : February 2022 - December 2025. Washington, D.C. : World Bank Group. URL: <http://documents.worldbank.org/curated/en/099022026094036395>
2. Смерічевський С., Юрін М. Стратегічні орієнтири розвитку будівельних підприємств в умовах цифровізації. *Економічний аналіз*. 2025. Т. 35, № 4. С. 92-101. DOI: <https://doi.org/10.35774/econa2025.04.092>
3. Чернова І., Смельянова О., Гончаренко А. Перспективи відновлення житлового будівництва у воєнний та повоєнний час. *Економіка та суспільство*. 2022. № 44. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-44-15>
4. Паламарчук О., Петришина С. Будівельна галузь України: стан та прогнози. *Економіка та суспільство*. 2023. № 51. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-51-45>
5. Прокопенко В., Білецький І., Власенко Т. Фінансові важелі регулювання будівництва житлової нерухомості. *Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії і практики*. 2023. Т. 2, № 49. С. 99-112. DOI: <https://doi.org/10.55643/fcaptp.2.49.2023.4040>
6. Поповиченко І. В. Проблеми та перспективи розвитку соціально доступного житла в Україні: фінансово-економічний аспект. *Економічний простір*. 2021. № 173. С. 52-58. DOI: <https://doi.org/10.32782/2224-6282/173-8>
7. Сич О., Пасінович І., Мишишин І. Імпакт-інвестиції для повоєнної ревіталізації міст України. *Галицький економічний вісник*. 2023. № 2 (81). С. 71-82. DOI: https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu2023.02.071
8. Тульчинська С., Тульчинський Р., Костюнік О. Роль державно-приватного партнерства у фінансовому механізмі активізації житлового будівництва в умовах формування соціальної економіки. *Економіка та суспільство*. 2024. № 69. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-69-88>
9. Тульчинська С., Чередниченко І. Складові механізми фінансового забезпечення житлового будівництва. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. 2024. № 4 (40). С. 223-233. DOI: [https://doi.org/10.25140/2411-5215-2024-4\(40\)-223-233](https://doi.org/10.25140/2411-5215-2024-4(40)-223-233)
10. Роговий А., Євтушенко Ю. Напрямки розвитку банківського кредитування домогосподарств у сфері житлового будівництва України в умовах цифрової економіки. *Економіка та суспільство*. 2024. № 59. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-59-128>
11. Сороковий П. Обліково-економічні аспекти фінансування спорудження житла через фонди фінансування будівництва. *Економіка та суспільство*. 2023. № 47. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-47-59>
12. Жусь О., Гуйван К. Ресурсозбереження в будівництві: енергоефективні підходи та економічна доцільність. *Економіка та суспільство*. 2025. № 72. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-72-25>
13. Кіндій А. Соціально-економічні детермінанти розвитку житлового будівництва: сутнісно-проблемні аспекти. *Економіка та суспільство*. 2024. (67). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-67-36>
14. Державна служба статистики України. URL: https://stat.gov.ua/uk/news/nove-na-sayti-pereroblennya-molochnoyi-syrovyny-oplata-zhkp-vytraty-na-vyrobnytstvo?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 08.08.2026)
15. Ще 275 українців придбали власне житло за програмою «Оселя. Українська фінансова житлова компанія. URL: https://ukrfinzhytlo.in.ua/shche-275-ukraintsi-vidbalyi-vlasne-zhytlo-za-prohramoiu-ieselia/?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 08.08.2026)
16. Результати роботи програми «Відновлення станом на ранок 10 липня 2026. Міністерства з відновлення, інфраструктури та транспорту України. URL: <https://mininfra.gov.ua/news/rezultaty-roboty-prohramy-ievidnovlennia-stanom-na-ranok-10-lypnia-2026> (дата звернення: 08.08.2026)

References

1. World Bank. Ukraine - Fifth Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA5) : February 2022 - December 2025. Washington, D.C. : World Bank Group. URL: <http://documents.worldbank.org/curated/en/099022026094036395>
2. Smerichevskiy, S., Yurin, M. (2025). Strategic guidelines for the development of construction enterprises in the context of digitalization. *Economic Analysis*, 35(4), 92-101. <https://doi.org/10.35774/econa2025.04.092>
3. Chernova, I., Yemelianova, O., Honcharenko, A. (2022). Prospects for the recovery of housing construction during wartime and the post-war period. *Economics and Society*, (44). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-44-15>
4. Palamarchuk, O., Petryshyna, S. (2023). Construction industry of Ukraine: Current state and forecasts. *Economics and Society*, (51). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-51-45>
5. Prokopenko, V., Biletskyi, I., Vlasenko, T. (2023). Financial levers for regulating residential real estate construction. *Financial and Credit Activity: Problems of Theory and Practice*, 2(49), 99-112. <https://doi.org/10.55643/fcaptp.2.49.2023.4040>
6. Popovychenko, I. V. (2021). Problems and prospects for the development of socially affordable housing in Ukraine: Financial and economic aspects. *Economic Space*, (173), 52-58. <https://doi.org/10.32782/2224-6282/173-8>

7. Sych, O., Pasinovich, I., Myshchysyn, I. (2023). Impact investment for the post-war revitalization of Ukrainian cities. *Galician Economic Bulletin*, 2(81), 71–82. https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu2023.02.071
8. Tulchynska, S., Tulchynskiy, R., Kostyuk, O. (2024). The role of public-private partnership in the financial mechanism for stimulating housing construction in the context of the formation of a social economy. *Economics and Society*, (69). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-69-88>
9. Tulchynska, S., Cherednychenko, I. (2024). Components of the financial support mechanism for housing construction. *Problems and Prospects of Economics and Management*, 4(40), 223–233. [https://doi.org/10.25140/2411-5215-2024-4\(40\)-223-233](https://doi.org/10.25140/2411-5215-2024-4(40)-223-233)
10. Rohovyi, A., Yevtushenko, Y. (2024). Directions for the development of bank lending to households in the housing construction sector of Ukraine in the digital economy. *Economics and Society*, (59). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-59-128>
11. Sorokovyi, P. (2023). Accounting and economic aspects of housing construction financing through construction financing funds. *Economics and Society*, (47). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-47-59>
12. Zhusi, O., Huivan, K. (2025). Resource conservation in construction: Energy-efficient approaches and economic feasibility. *Economics and Society*, (72). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-72-25>
13. Kindii, A. (2024). Socio-economic determinants of housing construction development: Essential and problematic aspects. *Economics and Society*, (67). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-67-36>
14. State Statistics Service of Ukraine. Available at URL: <https://stat.gov.ua/uk/news/nove-na-sayti-pereroblennya-molochnovi-syrovyny-oplata-zhkp-vytraty-na-vyrobnystvo> (Accessed August 8, 2026).
15. Ukrainian Financial Housing Company. Another 275 Ukrainians purchased their own housing under the eOselia program. Available at URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/shche-275-ukraintsiv-prydbaly-vlasne-zhytlo-za-prohramoiu-ieoselia/> (Accessed August 8, 2026).
16. Ministry for recovery, infrastructure and transport of Ukraine. Results of the eVidnovlennia program as of the morning of July 10, 2026. Available at URL: <https://mininfra.gov.ua/news/rezultaty-roboty-prohramy-ievidnovlennia-stanom-na-ranok-10-lypnia-2026> (Accessed August 8, 2026).