

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна

Навчально-науковий інститут «Інститут державного управління»  
Кафедра публічного управління та державної служби

Кваліфікаційна робота магістра

на тему

ПУБЛІЧНА ПОЛІТИКА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОВИХ ПОТРЕБ  
ГРОМАДЯН УКРАЇНИ

Виконав студент 2 курсу,  
групи ЗПУА-4-24  
Спеціальності 281 «Публічне  
управління та адміністрування»  
Освітньо-професійної програми  
«Публічне управління та  
адміністрування»

\_\_\_\_\_Олександр  
МАТІЙЧЕНКО

Науковий керівник роботи:  
кандидат історичних наук, доцент  
\_\_\_\_\_ Антон МЕЛЯКОВ

Харків – 2025

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
<b>РОЗДІЛ 1 ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ</b>	
<b>В УКРАЇНІ.....</b>	<b>7</b>
1.1    Забезпечення житлових прав громадян як предмет наукових досліджень.....	7
1.2. Законодавчі засади публічної житлової політики.....	13
<b>РОЗДІЛ 2 СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАСЕЛЕННЯ</b>	
<b>ЖИТЛОМ В УКРАЇНІ.....</b>	<b>23</b>
2.1. Інституційні виміри публічної житлової політики в Україні.....	23
2.2. Сучасний стан державної політики забезпечення житлом окремих категорій населення.....	30
<b>РОЗДІЛ 3 МЕХАНІЗМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ</b>	
<b>ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ.....</b>	<b>39</b>
3.1. Крайні закордонні практики житлового забезпечення населення .....	39
3.2. Удосконалення публічної житлової політики на регіональному рівні. На прикладі Харківської області.....	51
ВИСНОВКИ.....	58
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	63

## ВСТУП

*Актуальність теми дослідження зумовлена тим, що житло в сучасній Україні є не лише соціальним благом, а й ключовим інструментом реалізації конституційних прав людини, забезпечення соціальної стабільності, економічної активності та відновлення країни. Повномасштабна війна радикально загострила житлову проблему: масштабні руйнування житлового фонду, хвилі внутрішнього переміщення населення, втрата доходів домогосподарств, дефіцит доступного житла у приймаючих громадах, зростання вартості оренди та будівництва, а також необхідність швидкого формування тимчасових і довгострокових житлових рішень для різних соціальних груп.*

У цих умовах публічна політика забезпечення житлових потреб громадян України набуває стратегічного характеру, оскільки від її результативності залежить відновлення людського потенціалу, повернення громадян з-за кордону, утримання трудових ресурсів у регіонах, зменшення соціальної напруги, а також формування довіри до інститутів держави та місцевого самоврядування.

Житлова політика стає “перетином” кількох напрямів державного управління: соціальної політики, регіонального розвитку, бюджетної та фінансової політики, містобудування, земельних відносин, управління комунальною власністю, цивільного захисту, політики відновлення та євроінтеграції. Це вимагає не фрагментарних управлінських рішень, а системної моделі формування й реалізації публічної політики, здатної одночасно реагувати на гуманітарні виклики, забезпечувати прозорість використання ресурсів та стимулювати ринок житла й будівельну галузь.

Водночас існує низка проблем, що підсилюють актуальність наукового аналізу: недостатня узгодженість повноважень і відповідальності між рівнями влади щодо житлових програм; нерівномірність спроможності територіальних громад у реалізації політики житлового забезпечення; обмеженість бюджетних ресурсів і залежність від донорського фінансування; слабка інтеграція соціального житла, орендного житла та механізмів житлового субсидіювання у

єдину політичну рамку; дефіцит ефективних інструментів підтримки молоді, сімей з дітьми, осіб з інвалідністю, ветеранів та внутрішньо переміщених осіб; наявність корупційних ризиків у розподілі житла, визначенні пріоритетів відбудови, закупівлях та управлінні комунальними активами.

Значною мірою проблема також полягає у відсутності єдиних сучасних стандартів оцінки житлових потреб на рівні громад, недостатній цифровізації процесів обліку, черг, контролю якості та моніторингу виконання програм, а також у недосконалому механізмі державно-приватного партнерства у житловій сфері. Тому важливо науково обґрунтувати підходи до проектування та реалізації житлової політики як публічної: визначити її цілі, принципи, інституційні механізми, інструментарій, джерела ресурсів, критерії ефективності та моделі координації між суб'єктами.

В контексті відновлення України особливої ваги набуває питання поєднання швидких рішень (тимчасове житло, компенсаційні механізми, підтримка оренди) із довгостроковими (соціальне й орендне житло, модернізація житлового фонду, енергоефективність, комплексна реконструкція територій), а також забезпечення справедливого доступу до житлових програм і недопущення дискримінаційних практик. Саме тому дослідження публічної політики забезпечення житлових потреб громадян України є актуальним для науки публічного управління та адміністрування і водночас має виразну прикладну цінність для органів влади та місцевого самоврядування.

Проблематику публічної (державної та муніципальної) житлової політики, соціального захисту в житловій сфері, розвитку житлово-комунального господарства, містобудівного управління та механізмів фінансування житла вивчали такі українські науковці: В. М. Геєць, Е. М. Лібанова, О. М. Бородіна, В. П. Куценко, О. І. Амоша, О. М. Непомнящий, В. Д. Бакуменко, Ю. В. Ковбасюк, В. М. Князєв, О. Ю. Оболенський, В. С. Загорський, С. А. Романюк, О. В. Берданова, І. З. Сторонянська, О. В. Сухомлин, В. П. Удовиченко, Т. В. Маматова, О. В. Батанов, В. М. Вакуленко, А. Ф. Мельник.

*Метою* дослідження є теоретико-методологічне обґрунтування та розроблення практичних рекомендацій щодо вдосконалення публічної політики забезпечення житлових потреб громадян України на державному та місцевому рівнях в умовах соціально-економічних трансформацій і післявоєнного відновлення.

Для досягнення мети поставлено такі *завдання*:

- розкрити сутність, принципи та структурні елементи публічної політики забезпечення житлових потреб громадян у системі публічного управління;
- проаналізувати нормативно-правові та інституційні засади реалізації житлової політики в Україні, розмежування повноважень між органами державної влади та органами місцевого самоврядування;
- визначити та класифікувати інструменти житлової політики (соціальне/орендне житло, субсидювання, компенсаційні механізми, кредитування, державно-приватне партнерство, управління комунальним житловим фондом) і оцінити їх результативність;
- дослідити актуальні житлові потреби населення та основні групи бенефіціарів публічної підтримки, виокремивши фактори, що впливають на доступність житла (доходи, ринок оренди, вартість будівництва, територіальні диспропорції, наслідки руйнувань);
- ідентифікувати управлінські проблеми й ризики реалізації житлової політики (координаційні, фінансові, організаційні, інформаційні, антикорупційні) та запропонувати підходи до їх мінімізації;
- обґрунтувати напрями вдосконалення механізмів формування та реалізації публічної житлової політики на рівні держави і територіальних громад, зокрема через цифровізацію обліку потреб, підвищення прозорості процедур, посилення моніторингу та оцінювання, а також інтеграцію житлових програм у політику відновлення.

*Об'єктом* дослідження є публічна політика у сфері забезпечення житлових потреб населення України.

*Предметом* дослідження є механізми, інструменти та управлінські процедури формування й реалізації публічної політики забезпечення житлових потреб громадян України.

В ході виконання роботи були використані такі *методи*: методи аналізу і синтезу для розкриття змісту й структури житлової політики та її інструментарію; системний підхід для визначення взаємозв'язків між суб'єктами, ресурсами та інституційними компонентами політики; порівняльний метод для співставлення моделей реалізації житлових програм і управлінських практик на різних рівнях влади; нормативно-правовий аналіз для оцінювання правових засад житлового забезпечення і повноважень органів влади; структурно-функціональний метод для виявлення функцій державних інституцій і ОМС у житловій сфері; статистичні та аналітичні методи для узагальнення показників доступності житла, стану житлового фонду, потреб цільових груп і результативності програм; метод експертних оцінок та узагальнення практик для формування прикладних рекомендацій щодо вдосконалення управлінських рішень.

*Практичне значення* отриманих результатів полягає в можливості використання запропонованих підходів і рекомендацій органами державної влади та місцевого самоврядування під час розроблення й реалізації житлових програм, планів відбудови та стратегій розвитку територій, удосконалення процедур обліку житлових потреб і черговості, підвищення прозорості розподілу ресурсів, мінімізації корупційних ризиків, а також запровадження системи моніторингу та оцінювання ефективності житлової політики.

Також матеріали дослідження можуть бути застосовані в навчальному процесі за освітніми програмами з публічного управління та адміністрування, у підготовці аналітичних записок для органів влади, а також як методична база для громад, які формують комплексні житлові рішення для внутрішньо переміщених осіб, ветеранів, молоді, соціально вразливих груп та населення, що постраждало від руйнувань житлового фонду.

## РОЗДІЛ 1 ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ

### 1.2 Забезпечення житлових прав громадян як предмет наукових досліджень

Житлова політика в Україні за останні два десятиліття остаточно перетворилася на самостійний предмет міждисциплінарних наукових досліджень, у якому перетинаються економіка (макро- і регіональна, фінанси, інвестиції, ринки нерухомості та оренди), будівництво (життєвий цикл житлового фонду, технології відновлення й модернізації, стандарти, енергоефективність, безпека), демографія та соціальна економіка (умови проживання, нерівність, мобільність населення, житлові стратегії домогосподарств) [11].

Для керівників територіальних громад і представників будівельного бізнесу ця наукова оптика важлива тим, що переводить житлові рішення з площини «проектів та квадратних метрів» у площину довгострокових наслідків: демографічного відновлення, продуктивності праці, конкурентоспроможності територій, соціальної згуртованості та інвестиційної привабливості.

Український дослідницький масив у цій сфері має виразні «хвилі»: рання хвиля (кінець 2000-х – початок 2010-х) описувала насамперед реформування житлово-комунального господарства та інституційні «вузли» управління житловим фондом; друга хвиля (середина 2010-х) – механізми державної житлової політики, ринок житла, доступність, роль кредитування та девелопменту; третя хвиля (з 2022 року) – житлова політика в умовах повномасштабної війни, руйнувань, масового внутрішнього переміщення, а також вимоги до відбудови як до «нової якості» житла і середовища [4]. У цьому сенсі важливими стали не тільки академічні журнали й монографії, а й аналітичні звіти українських дослідницьких центрів, які підкріплюють управлінські рішення фактами та методологіями моніторингу (зокрема у воєнний період).

Економічна школа дослідження житлової політики в Україні традиційно розглядає житло як поєднання соціального блага й інвестиційного активу, а житлову політику – як систему цілей, інструментів і інституцій, що визначають, хто і за яких умов отримує доступ до житла, як фінансується будівництво та модернізація, як розподіляються ризики між державою, ринком і домогосподарствами [5]. В українських працях з державної житлової політики значний акцент робиться на «розриві» між конституційно задекларованими гарантіями та фактичними механізмами забезпечення житлом, а також на тому, що домінування приватної власності у структурі житлового фонду зменшує можливості швидкого адресного реагування на потреби вразливих груп без розвиненого сектору оренди та соціального житла.

Саме ці логічні вузли – адресність підтримки, справедливість розподілу, бюджетна ефективність і прозорість – були центральними у дослідженнях державної житлової політики ще до війни й стали ще гострішими після 2022 року. Показово, що українські узагальнювальні видання початку 2010-х систематизували дискусію навколо того, якою має бути житлова політика (баланс «соціальне житло – доступна іпотека – розвиток оренди – модернізація фонду») і які інституційні зміни потрібні для переходу від точкових програм до сталого «режиму політики» [41].

Окремий пласт української економічної літератури формувався навколо житлово-комунального господарства як «інфраструктурної оболонки» житлової політики: без тарифної та інвестиційної моделі ЖКГ, без управління багатоквартирними будинками, без інструментів капітальних ремонтів та енергомодернізації житлова політика лишається переважно декларативною. У цьому полі широко цитуються як статті з реформування ЖКГ, так і монографічні роботи з управління галуззю, де житловий фонд розглядається як складна регіональна система з хронічним дефіцитом інвестицій, інституційними конфліктами відповідальності та слабкими стимулами до модернізації.

Для управлінців громад ця традиція корисна тим, що вона пояснює: «доступність житла» визначається не лише ціною купівлі або наявністю кредиту,

а й вартістю володіння та якістю послуг (тепло, вода, утримання будинків), тобто сукупними витратами домогосподарства та ризиками деградації фонду. Саме тому економісти, аналізуючи житлову політику, невід’ємно прив’язують її до інвестиційних моделей утримання фонду, місцевих фінансів і регуляторних рамок [3].

У 2022-2025 роках економічний напрям досліджень житлової політики різко «повернувся» до воєнної проблематики: масштаб втрат житла, потреби ВПО, бюджетні та донорські ресурси, сценарії швидкого тимчасового розміщення і паралельно – стратегія повоєнного відновлення житлового сектору.

У наукових публікаціях демографо-економічного профілю наголошується, що політика має уникнути пастки «швидких квадратних метрів» і відтворення застарілих типологій, натомість робити ставку на якість будівель, безпечність, енергоефективність і нову якість життя; підкреслюється також, що переважна частина сімей не може самостійно розв’язати житлове питання без системної підтримки, а отже держава й громади мають комбінувати інструменти (компенсації, оренду, тимчасове житло, кредитні програми) та створювати інституційну «архітектуру» післявоєнної житлової політики [18].

Цей науковий дискурс важливий для будівельного бізнесу тим, що обґрунтовує прогноз попиту не лише «по містах», а за групами домогосподарств і сценаріями міграції, а також задає вимоги до продукту (планування, доступність, енергоефективність, інклюзивність), які дедалі частіше стають умовою державних і донорських контрактів.

Демографічний і соціально-економічний напрям в українській науці розглядає житлову політику через вимір «умови проживання та нерівність», що особливо релевантно громадам із відтоком населення та кадровим дефіцитом. У фокусі – перенаселеність, зношеність житла, доступ до базових зручностей, витрати на утримання, а також те, як житлові умови впливають на народжуваність, смертність, міграційні рішення, здоров’я і відтворення людського капіталу [32].

Показовою є поява в українських дослідженнях спеціалізованої теми «соціальне відторгнення в житлових умовах» - спроби вимірювати не просто бідність, а накопичені «позбавлення» в житлі та виокремлювати групи, які потребують першочергового втручання житлової політики; важливо, що ці підходи прив'язуються до статистичних і мікроданих та перетворюються на прикладні алгоритми визначення пріоритетів [5]. Для управлінців це дає методологічну основу адресності: кого підтримувати в першу чергу, яким інструментом і як оцінювати результат не лише «кількістю сімей», а покращенням умов проживання та зменшенням ризиків соціальної ізоляції.

Паралельно демографи та регіональні економісти розвивають лінію досліджень «житлове будівництво у контексті урбаністичних і демографічних змін», де будівництво інтерпретується як інструмент формування житлових умов населення та просторової організації життя (робота–освіта–медицина–мобільність). Ця традиція зближує демографію з будівельною економікою: попит на житло оцінюється не лише через доходи, а й через зміни складу домогосподарств, старіння населення, внутрішню міграцію, потреби молодих сімей та людей похилого віку.

У воєнний період ці фактори «змішані» з безпековими: регіони-реципієнти ВПО отримують тимчасовий стрибок попиту на оренду і соціальне житло, а регіони з руйнуваннями – потребу в швидких рішеннях тимчасового проживання й паралельно планування відбудови. Саме тому в українській академічній і прикладній літературі посилюється інтерес до ринку оренди, до механізмів «оренда з правом викупу», до регіональних програм доступного житла й до аналізу динаміки орендних цін як індикатора соціально-економічного стану територій [14].

Будівельний (інженерно-архітектурний) напрям українських досліджень житлової політики формує інший - технологічний - «кістяк» предмету: житлова політика тут розуміється як сукупність рішень про те, що саме будувати й відновлювати, за якими стандартами, як продовжувати життєвий цикл застарілого

фонду, як підвищувати енергоефективність, які конструктивні системи і матеріали забезпечують стійкість, безпеку та економіку експлуатації.

У публікаціях на базі профільних будівельних інституцій суттєве місце займає реконструкція типових масових серій, реновація панельної забудови, варіанти надбудови та модернізації будинків, а також розробка інвестиційних механізмів реконструкції житлового фонду як передумови масштабування таких програм [2]. Для громад це критично, бо в більшості міст саме «радянський» багатоквартирний фонд складає значну частку житла, і політика «нового будівництва» без політики модернізації фонду не знімає системних ризиків деградації житлового середовища та енергетичної бідності.

З 2022 року будівельні дослідження різко посилили блок «обстеження пошкодженого житла та вибір стратегій відновлення», де науково-практичні публікації спираються на масові огляди житлових будинків у різних регіонах і узагальнюють типові дефекти та підходи до відновлення будинків різних конструктивних систем [17]. Це, по суті, перетворює інженерну експертизу на частину житлової політики: управлінське рішення (ремонт, підсилення, демонтаж, нове будівництво/консервація) повинно мати доказову базу, стандартизовану процедуру і прогноз витрат на життєвий цикл. Для бізнесу це означає зростання ролі сертифікованих обстежень, проектування з урахуванням воєнних ризиків і нормативних вимог, а для громад – потребу створювати портфелі проєктів відновлення з прозорою пріоритезацією та зрозумілими технічними рішеннями.

Ще один характерний будівельний сегмент – модульне й швидкокомантоване житло як відповідь на дефіцит часу та ресурсів, особливо для тимчасового розміщення і перехідних рішень. Українські публікації фіксують переваги модульного будівництва (швидкість, контроль якості, менша залежність від «поля», економія ресурсів) і одночасно ставлять питання про архітектурно-планувальні стандарти, інтеграцію в міський контекст, довговічність і вартість експлуатації, аби тимчасове житло не перетворювалося на довгостроковий «низькоякісний гетто-сегмент» [22].

Для керівників громад це прямо пов'язано з просторовим плануванням і соціальною політикою: тимчасові містечка, модульні квартали й реконструкція гуртожитків мають супроводжуватися правилами доступу, обслуговування, безпекою, транспортною доступністю, а також механізмами переходу домогосподарств у стале житло.

Нарешті, економіка житла як ринку – ще одна важлива лінія українських досліджень, що поєднує будівництво та демографію: аналіз попиту й пропозиції на первинному/вторинному ринках, вплив війни на ціни, структуру введення в експлуатацію, регіональні диспропорції, поведінку інвесторів і домогосподарств.

У працях 2024-2025 років помітні спроби аналізувати ринок оренди як окрему підсистему, що чутливо реагує на переміщення населення, безпекові очікування та макроекономічні коливання; паралельно розвиваються дослідження щодо програм доступного житла на рівні областей і фінансових механізмів розвитку житлового будівництва [21]. Цей корпус дає практичний висновок для управлінців і бізнесу: житлова політика повинна працювати не «проти» ринку, а з ринком, але при цьому компенсувати його провали — насамперед для груп, які не мають стартового капіталу, стабільного доходу або потребують швидкого житлового рішення через війну.

Отже, українські наукові дослідження житлової політики, виконані економістами, демографами та фахівцями будівельної сфери, показують, що житлова політика – це не один інструмент і не «галузева програма», а режим управління житловим сектором, який одночасно охоплює фінансування, правила доступу, модернізацію житлового фонду, розвиток оренди, стандарти будівництва, енергоефективність та інституції відповідальності на державному й місцевому рівнях. Демографо-соціальний блок українських робіт переконливо доводить: житлові умови є фактором відтворення людського капіталу, міграційних рішень і соціальної згуртованості, а тому громади, які формують житлові рішення на основі вимірювання «позбавлень» і адресності підтримки, отримують довший горизонт стабільності та конкурентності.

Економічний блок підкреслює необхідність комбінування інструментів і прозорих фінансових моделей, бо без ринку оренди, без інвестиційної логіки утримання фонду і без прогнозування платоспроможного попиту політика або стає суто декларативною, або породжує перекося та ризики неефективності.

Будівельний блок, особливо з 2022 року, переводить житлову політику в доказову площину: обстеження, вибір стратегій відновлення, масштабована реконструкція масового фонду, модульні рішення як перехідний інструмент, енергоефективність і стандарти безпеки стають не технічними деталями, а ядром політики.

Для керівників територіальних громад і будівельного бізнесу практичний підсумок один: успішна житлова політика в українських умовах має одночасно бути соціально адресною, економічно життєздатною та технічно обґрунтованою, а її якість визначатиметься не кількістю збудованих об'єктів, а тим, чи зменшується житлова вразливість населення, чи модернізується житловий фонд і чи створюються умови для повернення/закріплення людей та інвестицій у громадах.

## **1.2 Законодавчі засади публічної житлової політики**

Державна житлова політика в Україні є одним із “несучих” елементів соціальної стабільності й економічного відновлення: вона одночасно визначає правила доступу громадян до житла, механізми державної підтримки, рамки для інвестицій і будівництва, а в умовах повномасштабної війни — ще й архітектуру компенсацій за знищене/пошкоджене майно та інструменти швидких тимчасових рішень для мільйонів людей.

Масштаб виклику підтверджують міжнародні оцінки: за RDNA4 (станом на 31.12.2024) вартість збитків у житловому секторі оцінена в 57,6 млрд дол. США, а довгострокові потреби відновлення житла – майже 84 млрд дол. США (найбільша потреба серед усіх секторів) [31]. У фокусі управлінців і будівельного бізнесу це означає просту річ: нормативно-правова база житлової політики має

працювати як “конвеєр” – від визначення прав, критеріїв і черг до фінансування, прозорих процедур, контролю якості та запобігання зловживанням, інакше кожна програма неминуче перетворюється на джерело конфліктів, судових спорів та репутаційних ризиків для держави й девелоперів.

Ядро нормативно-правових засад державної житлової політики формує, по-перше, Конституція України, яка гарантує право на житло й покладає на державу обов’язок створювати умови, за яких громадянин може побудувати, придбати або орендувати житло, а соціально незахищеним – житло надається державою та органами місцевого самоврядування відповідно до закону. По-друге, це житлове законодавство “класичного” типу – Житловий кодекс УРСР і похідні від нього механізми обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов (житлова черга), розподілу житла, службового житла тощо.

Саме тут закладено системну колізію: значна частина норм розрахована на модель переважно державного/комунального фонду та адміністративного розподілу, тоді як ринок житла, оренда і приватна власність давно стали домінуючими. В результаті “черга” часто існує як інерційний реєстр потреб, але не як реальний механізм отримання житла, що підвищує ризики ручного управління, нерівності доступу і локальних практик “позачерговості” [9].

Третій блок – цивільне, земельне, містобудівне та бюджетне регулювання (Цивільний кодекс, Земельний кодекс, законодавство про регулювання містобудівної діяльності, місцеве самоврядування, бюджетне законодавство), які визначають “матеріальну основу” житлової політики: право власності, забудову, виділення землі, пайову участь, інфраструктурні зобов’язання, повноваження громад і джерела співфінансування [15].

Для управлінців це важливо тим, що будь-яка житлова програма (пільговий кредит, компенсація, соціальна оренда, реконструкція) в підсумку впирається в три речі: юридичну чистоту прав на землю/об’єкт, прозорість відбору проєктів і виконавців, а також контроль цільового використання коштів і якості робіт.

Окремий “стрижень” правового поля – соціальне житло і житло для соціально вразливих груп. Базовим законом є Закон України «Про житловий

фонд соціального призначення» (№ 3334-IV), який закріплює поняття соціального житла, принципи формування фонду соціального призначення та підстави надання такого житла.

У практичній площині ключова проблема полягає в тому, що формування фонду соціального житла вимагало системних інвестицій, інвентаризації та управлінської спроможності громад, а війна різко загострила дефіцит: за оцінками, станом на грудень 2024 року близько 13% житлового фонду було пошкоджено або зруйновано, що вплинуло на понад 2,5 млн домогосподарств [7].

Аналітичні центри прямо вказують, що Україна стоїть на порозі оновлення житлової політики та паралельно обговорює розвиток соціального житла як довгострокової оренди за цінами нижче ринкових; зокрема Cedos фіксує, що у 2024 році був підготовлений проєкт закону «Про основні засади житлової політики» і триває робота над оновленим законом «Про соціальне житло» [16]. Для керівників громад і будівельного сектору це сигнал: держава рухається від фрагментарних програм до рамкової житлової політики, де соціальна оренда та оператори доступного житла можуть стати повноцінним сегментом ринку, але вимагатимуть чітких правил щодо тарифоутворення, довгострокового управління, ремонту й відповідальності сторін.

Найбільш чутливим напрямом житлової політики з 2014 року, а особливо після 2022-го, є забезпечення житлових прав внутрішньо переміщених осіб. Правовою основою виступає Закон України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» та комплекс підзаконних актів щодо обліку, виплат, тимчасового проживання, субсидій тощо.

Актуальна статистика демонструє масштаб: за даними Мінсоцполітики, в реєстрі ВПО влітку 2025 року було близько 4,4 млн осіб, з яких близько 900 тис. отримували соціальні виплати; різні джерела дають різні оцінки, але навіть верифіковані дані на рівні 4,56 млн зареєстрованих ВПО восени 2025 року підтверджують, що йдеться про одну з найбільших груп отримувачів соціальної підтримки в Європі [19].

У цій рамці житлова політика для ВПО складається з трьох “поверхів”:

- 1) тимчасове розміщення (місця компактного проживання, модульні містечка, гуртожитки, прихисток у приватних домогосподарствах),
- 2) підтримка оренди та доступу до ринку найму,
- 3) сталі рішення – купівля, будівництво, соціальне житло, довгострокова доступна оренда, реконструкція.

Показовим інструментом другого рівня став експериментальний проєкт субсидії на оренду житла для ВПО, запроваджений постановою КМУ від 25.10.2024 № 1225 (чинність - з 29.01.2025), який поєднує допомогу наймачам і компенсацію частини податків/зборів для орендодавців - тобто держава намагається “вивести з тіні” оренду, зробивши її легальною та більш привабливою для власників [3].

У звіті Cedos про оренду житла зафіксовано характерний бар’єр: «основною перешкодою стало небажання орендодав\_иць... укласти договір, сплачувати податки...» - це пояснює, чому формально правильні стимули можуть давати скромний ефект без паралельного спрощення процедур і гарантій стабільності виплат. Третій “поверх” – сталі рішення – частково підсилюють іпотечні та компенсаційні програми, але вони мають бути узгоджені з місцевими стратегіями розвитку житла, плануванням територій та реальними можливостями забудови, інакше виникає ефект “перегрітої” оренди/ціни в окремих містах і провали в малих громадах, де житла бракує фізично [35].

Війна сформувала новий центральний контур житлової політики – компенсації за пошкоджене та знищене житло, що є одночасно соціальним зобов’язанням держави і необхідною умовою для повернення людей. Тут ключовим є Закон України № 2923-IX від 23.02.2023 «Про компенсацію за пошкодження та знищення... нерухомого майна...», який визначає правові й організаційні засади компенсацій і створення Державного реєстру пошкодженого/знищеного майна [28].

Практична реалізація – програма «Відновлення»: за офіційними даними Мінрозвитку, станом на ранок 10.11.2025 компенсації за пошкоджене житло

отримали понад 116,5 тис. родин на суму 11,4 млрд грн, загалом подано понад 179 тис. заяв; середні суми за категоріями відрізняються (дрібні/капітальні ремонти) [15]. Станом на 22.09.2025 повідомлялося, що загалом компенсації за програмою отримали 134 771 родина на 45,3 млрд грн, з яких 23 862 житлові сертифікати видано за зруйноване житло на 34,5 млрд грн, і 15 609 родин уже придбали нові оселі [15].

Важлива управлінська деталь: це не просто “виплата”, а ланцюжок рішень комісій, верифікацій, реєстрів, цільового використання коштів і контролю робіт; саме тут концентруються ризики затягування, нерівномірності практик між громадами, конфлікту інтересів під час вибору підрядників, маніпуляцій із технічними обстеженнями та цінами матеріалів. Навіть інформаційна інфраструктура програми містить обмеження й правила витрат (наприклад, максимальні суми для квартир/будинків у межах певного типу компенсації та спеціальні картки для цільового використання), що одночасно знижує ризик нецільових витрат, але підвищує ризик “вузьких місць” на ринку постачальників. Для будівельних компаній це означає: державні компенсаційні механізми поступово стають великим сегментом попиту, але вимагатимуть максимальної прозорості кошторисів, сертифікації робіт і готовності до аудитів.

Паралельно держава розвиває інструменти придбання житла через пільгові кредити та співфінансування - і саме тут перетинаються потреби молоді, працівників бюджетної сфери, військовослужбовців, ветеранів, а також частини ВПО. Найбільш відомий інструмент - програма доступної іпотеки «Оселя», яка має чітко визначені категорії позичальників і диференційовані ставки (зокрема пільгові умови для військових/силового блоку та окремих професій бюджетної сфери).

За даними Укрфінжитла, загалом видано понад 20 000 кредитів (20 024) на суму близько 33,6 млрд грн; найбільшу групу становлять військові та силовики (понад 10 тис., близько половини всіх позичальників), також є медики, педагоги, науковці, ВПО та ветерани [29].

Міністерство економіки у щотижневій статистиці зафіксувало, що з початку 2025 року програмою скористалися 6 364 українці, отримавши іпотек на 11,9 млрд грн – тобто це стабільно працюючий фінансовий канал, але поки що він об’єктивно не може “поглинути” масштаб житлової потреби країни [38]. Нормативна логіка цієї програми важлива для керівників бюджетної сфери (освіта, медицина, наука) і командирів/керівників сектору безпеки: держава фактично використовує житлову політику як інструмент кадрової стійкості та мотивації – утримання фахівців у країні та в конкретних громадах, що напряду впливає на спроможність відновлення.

Інший базовий інструмент – державна підтримка “30/50” у межах програми «Доступне житло», врегульована постановою КМУ від 10.10.2018 № 819. У ній закладено механізм сплати державою (або державою та/або місцевим бюджетом) 30% вартості нормативної площі доступного житла для більшості отримувачів, а для окремих категорій — 50%, включно з тими, на кого поширюється дія законодавства про ВПО та про статус ветеранів війни [29].

Для управлінців громад це “конструктор”: можна підсилювати державну підтримку місцевим співфінансуванням, прив’язувати її до пріоритетних професій (вчителі, медики, працівники комунальної інфраструктури), до планів забудови та розвитку територій, але за умови, що відбір забудовників і проєктів відбувається прозоро, а правила не змінюються під конкретні компанії. Для будівельного бізнесу програма вигідна як канал прогнозованого попиту, але водночас вона створює ризик перекосу цін: якщо пропозиція житла обмежена, будь-яка субсидія/компенсація може “капіталізуватися” в ціну квадратного метра, і тоді суспільний ефект підтримки зменшується.

Молодіжна житлова політика в Україні має довшу історію і власну нормативну базу. Ключовим документом залишається постанова КМУ від 29.05.2001 № 584, яка затверджує порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім’ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво/придбання житла [27].

Організаційно важливу роль відіграє Держмолодьжитло як інституційний оператор різних кредитних і партнерських програм (у тому числі таких, що можуть орієнтуватися на молодих фахівців у громадах). У нинішніх умовах молодіжний контур житлової політики варто розглядати не як “окрему соціальну пільгу”, а як елемент демографічної та трудової політики: молодь і молоді сім’ї визначають народжуваність, мобільність робочої сили, запит на іпотеку, а для громад – перспективу відновлення людського капіталу. Звідси управлінський висновок: місцеві програми підтримки молоді житлом мають бути інтегровані з програмами зайнятості, освіти й медицини, а не існувати у відриві.

Щодо соціально вразливих груп, які ви визначили як пріоритет, варто чесно зафіксувати: для багатодітних родин і осіб похилого віку житлова політика найчастіше працює не через “окремий закон про житло для...” (хоча окремі гарантії в законодавстві існують), а через поєднання трьох механізмів: пріоритетність/переваги доступу до певних програм, адресність (критерії доходу, майнового стану, потреби), а також соціальні послуги й адаптація житла [12].

Для багатодітних родин критичним є не лише метраж, а й якість житлових умов (енергоефективність, безпечність, доступ до шкіл/садків, транспорт), а головний ризик – перетворення підтримки на “разову акцію”, яка не вирішує проблеми життєвого циклу сім’ї. Для осіб похилого віку житлова проблема часто проявляється як неможливість утримувати житло (високі витрати на комунальні послуги та ремонт), непридатність житла до стану здоров’я, або ж втрата житла через війну; з огляду на те, що частка ВПО значною мірою залежить від соціальної допомоги (за даними опитування, 63% респондентів серед ВПО покладаються на державну допомогу, включно з пенсіями), житлова політика для літніх людей фактично зливається з політикою соціального захисту та доходів [6]. Для управлінців соціальної сфери це означає: “житлова потреба” має оцінюватися разом із потребою в догляді, медико-соціальних послугах, безбар’єрності, інакше навіть отримане житло може не стати реальним розв’язанням проблеми.

Блок військовослужбовців, ветеранів і членів сімей загиблих/постраждалих має одну з найщільніших регуляторних рамок. Тут працюють як загальні соціальні гарантії, так і спеціальні порядки забезпечення житлом та компенсацій. Зокрема, постанова КМУ від 02.09.2015 № 728 визначає окремі питання забезпечення житлом військовослужбовців та інших громадян (у тому числі через механізми будівництва/придбання або інші інструменти), а питання компенсації за піднайом (найом) житла для військовослужбовців регулюється урядовим порядком (у практиці Міноборони щорічно деталізуються розміри й умови виплат) [17].

У площині “стійких” рішень саме військові та силовий блок є найбільшою групою в «Оселі», що відображає політичний пріоритет держави підтримувати сектор оборони і безпеки житлом як частиною соціального контракту [24]. Для будівельних компаній важливо враховувати, що цей сегмент попиту доволі чутливий до репутаційних ризиків: будь-які підозри в завищенні цін, змовах чи низькій якості робіт у проєктах для військових мають значно більший суспільний резонанс, ніж у звичайному комерційному будівництві.

Окремо слід проговорити корупційні та управлінські ризики, бо саме вони часто “ламають” хороші нормативні конструкції. У житловій політиці типові ризики зосереджені в точках, де адміністративне рішення перетворюється на гроші або нерухомість:

- формування списків/черг і критеріїв пріоритетності;
- рішення комісій щодо зруйнованого/пошкодженого житла; технічні обстеження й визначення категорії ремонту;
- відбір підрядників і постачальників; встановлення кошторисів;
- прийняття робіт; відбір забудовників у “доступному житлі”; маніпуляції з нормативною площею та “пакетами документів”;
- “вбудовані” конфлікти інтересів на місцевому рівні, коли посадова особа або пов’язані з нею компанії отримують вигоди від рішень про землю чи підряди.

Нормативно зменшувати ці ризики дозволяють цифрові реєстри, стандартизовані процедури, відкриті дані, незалежний технагляд, ризик-орієнтований аудит і прозорі закупівлі; водночас аналітичні та міжнародні оцінки прямо вказують, що житловий сектор – найбільший за потребами, отже і найбільш “ласий” для зловживань за відсутності контролю [8]. Практична порада для керівників громад – не чекати універсальних рішень “з Києва”: навіть за наявності державних програм, саме на місцевому рівні формуються правила доступу (тимчасове житло, облік потреб, співфінансування, земельні рішення, підключення до мереж), і саме там найкраще працюють запобіжники – публічність, участь громадськості, конкурентність і технологічна дисципліна процесів.

Отже, на завершення відзначимо наступне. Перше: нормативно-правові засади державної житлової політики України сьогодні одночасно спираються на “стару” модель житлового права (черги, фонд, службове житло) і на “нову” модель програмно-фінансових інструментів (іпотека, співфінансування, компенсації, субсидії на оренду), а головним викликом є узгодження цих двох логік у єдину сучасну рамку, здатну працювати в умовах війни й відновлення.

Друге: масштаб житлових втрат і потреб є системним і довгостроковим – при збитках у десятки мільярдів доларів і потребах майже 84 млрд дол. США лише в житловому секторі житлова політика має виходити за межі “соціальних виплат” і ставати інфраструктурною політикою розвитку, де оренда, соціальне житло, реконструкція та нове будівництво є частинами одного ринку [2].

Третє: для ВПО ключовим стає баланс між швидкими тимчасовими рішеннями та сталими житловими траєкторіями; запровадження субсидії на оренду як експерименту є важливим кроком, але без спрощення й довіри з боку орендодавців ефект може бути обмеженим, що вже відображено в аналітичних оцінках.

Четверте: програми компенсацій за знищене/пошкоджене житло (закон № 2923-IX і «Відновлення») формують новий стандарт взаємодії держави та громадянина через реєстри й комісійні рішення; успіх цих програм залежить від

уніфікації практик між громадами, прозорості рішень і здатності ринку виконувати ремонти/будівництво у великих обсягах без завищення цін і падіння якості [8].

П'яте: іпотека «Оселя» та програма «Доступне житло» (30/50) працюють як інструменти кадрової та соціальної політики (молодь, бюджетники, військові, ветерани, частина ВПО), але потребують “антиінфляційного” супроводу з боку держави й громад – нарощення пропозиції, прозорого відбору проєктів і контролю цін, інакше державна підтримка частково перетворюється на зростання вартості житла [19].

Шосте: для багатодітних родин і осіб похилого віку житлова політика має будуватися на поєднанні адресної підтримки, соціального житла/доступної оренди та зв'язку з соціальними послугами й безбар'єрністю; ігнорування цих компонентів призводить до того, що “квадратні метри” не конвертуються в реальне підвищення якості життя.

Сьоме: головний управлінський висновок для керівників громад і будівельних компаній полягає в тому, що успішна житлова політика у 2022-2025 роках і далі – це насамперед дисципліна процедур (реєстри, критерії, конкуренція, технагляд), прозорість рішень і партнерство держави, громад та бізнесу; без цього жоден навіть добре виписаний нормативний акт не захистить ані бюджети, ані людей, ані репутацію учасників ринку.

## РОЗДІЛ 2 СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАСЕЛЕННЯ ЖИТЛОМ В УКРАЇНІ

### 2.1 Інституційні виміри публічної житлової політики в Україні

Повномасштабна війна радикально змінила масштаби й логіку державної житлової політики: від «повільних» інструментів регулювання ринку та підтримки будівництва держава перейшла до режиму одночасного реагування на руйнування, масове переміщення населення, дефіцит безпечного фонду та потребу швидкої відбудови. За оцінкою Світового банку, Єврокомісії, ООН і Уряду України в оновленій оцінці потреб відновлення (лютий 2025 року) саме житловий сектор є найбільшим за обсягом довгострокових потреб відновлення — майже 84 млрд дол. США [15].

Паралельно зростає управлінська складність: житло стало не лише соціальним благом, а й ключовою передумовою повернення людей, відновлення локальних ринків праці та формування платоспроможного попиту на будівельні роботи. За даними Мінсоцполітики, станом на кінець 2024 року в Україні було зареєстровано понад 4,6 млн внутрішньо переміщених осіб, що означає системний тиск на орендний ринок, інфраструктуру громад та програми житлової підтримки.

Оцінки, що базуються на гуманітарних/міграційних вимірюваннях, дають нижчі значення «фактично переміщених» (UNHCR наводить показник 3,694 млн внутрішньо переміщених осіб як оцінку, актуалізовану восени 2025 року), і ця розбіжність важлива для планування: реєстраційні дані відображають доступ до виплат і послуг, тоді як «польові» оцінки – реальне навантаження на житло в приймаючих громадах [31].

На цьому тлі навіть позитивна динаміка введення житла в експлуатацію виглядає недостатньою щодо потреб: за повідомленнями з посиланням на офіційні дані, у 2024 році в Україні ввели в експлуатацію 9,7588 млн кв. м житла (плюс 21,1% до 2023 року), а за I півріччя 2025 року - 4,2726 млн кв. м та 51 557 квартир [23]. Для керівників-управлінців і будівельного бізнесу це означає

просту річ: «житлова політика» в Україні тепер – це не один орган і не одна програма, а багаторівнева інституційна система, де рішення про фінансування, стандарти, відбір проєктів, контроль якості й виплати громадянам приймаються у взаємозалежному контурі центральних органів виконавчої влади, державних компаній, місцевого самоврядування, банків та цифрових реєстрів.

Інституційний центр державної житлової політики (в її сучасному, «воєнно-відновлювальному» розумінні) зосереджений у Кабінеті Міністрів України та профільному міністерстві, яке є «головним органом» у відповідній сфері. Нормативно закріплено, що Міністерство розвитку громад та територій України (Мінрозвитку) – центральний орган виконавчої влади, який забезпечує формування та реалізує державну політику, зокрема у сфері житлової політики, будівництва, містобудування та архітектурно-будівельного контролю й нагляду, а також у сфері відновлення територій і інфраструктури, що постраждали внаслідок агресії РФ.

Ключове управлінське значення цього положення полягає в тому, що Мінрозвитку поєднує в одному контурі «політику» (правила, стандарти, стратегії), «інструменти реалізації» (держпрограми, субвенції, координацію), «регуляторіку будівництва» (нормування, містобудівні підходи) та «контрольні функції» (архітектурно-будівельний контроль/нагляд у загальній рамці).

Для бізнесу це означає: зміни у житлових програмах (попит), зміни у вимогах до об'єктів (пропозиція), цифрові реєстри та підтверджувальні процедури, а також правила контролю якості — все частіше буде «збиратися» саме через політики Мінрозвитку. Окремим системним суб'єктом відбудови виступає Державне агентство відновлення та розвитку інфраструктури України (Агентство відновлення), положення про яке має чинну редакцію станом на березень 2025 року [21]. Хоча Агентство традиційно асоціюють з інфраструктурними проєктами, на практиці воно включене в ширший «портфель відновлення» і в публічних матеріалах прямо вказує на проєкти соціального житла/повернення людей як один із напрямів.

Для управлінців важливо розрізняти: Мінрозвитку визначає політики й рамки, а Агентство відновлення (разом із громадами та донорами) виступає проєктним і контрактним «двигуном» відновлювальних робіт у частині, де рішення прийнято переводити в портфель реальних будівництв/капремонтів.

Організаційна «серцевина» сучасної житлової політики – це зв'язка цифрових реєстрів, процедур підтвердження руйнувань і фінансових інструментів компенсації/кредитування. Програма «Відновлення» фактично створила новий тип взаємодії держави з громадянином і будівельним ринком: держава фінансує відновлювальні роботи, але потребує прозорого підтвердження факту пошкодження/знищення, коректної оцінки, верифікації прав та цільового використання коштів. Тут інституційна кооперація чітко зафіксована: сервіс «Відновлення» та Реєстр пошкодженого і знищеного майна реалізуються Мінрозвитку разом із Міністерством цифрової трансформації України, що забезпечує «фронт-офіс» через Дію та цифрову інфраструктуру.

На управлінському рівні це означає, що житлова політика перестала бути суто «бюджетною» - вона стала «даними, процесами і контролем», де якість рішень прямо залежить від наповнення реєстрів, злагодженості комісій на місцях, уніфікованих правил огляду/фіксації, а також від того, як швидко Мінцифри та Мінрозвитку вносять зміни в цифровий контур (наприклад, у 2025 році у сервісі з'явилися функціональні оновлення щодо підтвердження руйнувань/повторних пошкоджень) [32].

Масштаб програми також є індикатором організаційної спроможності: за даними Урядового порталу, станом на 1 вересня 2025 року понад 108 тисяч українців отримали кошти на ремонт пошкодженого житла загальною сумою 10,6 млрд грн [28]. Саме в «Відновленні» для будівельного бізнесу концентруються типові «вузькі місця» і ризики: стандартизація дефектних актів і кошторисів, прозорість відбору підрядників (у випадках, коли роботи організуються через публічні закупівлі), контроль відповідності виконаного обсягу, а також спокуса «роздування» вартості робіт у сегменті дрібних ремонтів, який масово розпорошений і складно аудитований.

Невипадково антикорупційні аналітичні центри, аналізуючи пілотні проєкти комплексного відновлення, звертають увагу на проблеми темпів, завершуваності та прогнозованості результатів; зокрема Transparency International Ukraine у 2025 році фіксувала відсутність завершених об'єктів у межах експерименту комплексного відновлення та «нечіткі перспективи» реалізації [19].

Другий системний блок – це державні інструменти доступу до житла через кредитування і державні гарантії/капіталізацію. Програма «Оселя стала головним «ринковим» інструментом житлової політики у воєнний період, бо дозволяє поєднати державну підтримку (ставка/умови) з банківським ризик-менеджментом і вимогами до об'єктів. Інституційно програма побудована на трикутнику: профільна урядова політика (в публічній комунікації - Мінекономіки), оператор-координатор (ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» - «Укрфінжитло») та уповноважені банки.

Як повідомляло Мінекономіки, станом на 24 листопада 2025 року українці отримали 6 669 кредитів на житло на 12,55 млрд грн (із розподілом за категоріями, включно з військовими, силовиками, медиками, освітянами тощо). Для керівників будівельних компаній тут принципово важливі два моменти. Перший - держава «підживлює» програму фінансово-інституційно: наприклад, урядове рішення наприкінці 2024 року передбачало докапіталізацію «Укрфінжитла» на 20 млрд грн через випуск ОВДП, що прямо впливає на потенційний обсяг попиту.

Другий – «Оселя» підвищує роль комплаєнсу об'єкта: для банків і оператора критичними стають документи на землю/майно, готовність та прийняття в експлуатацію, репутація забудовника, прозорість ціноутворення й відповідність технічним нормам. Це, своєю чергою, підсилює значення державного регулювання у сфері будівництва та контролю, що знову повертає нас до регуляторного ядра Мінрозвитку як органу, відповідального за політику у сфері будівництва, нормування та архітектурно-будівельного нагляду [34].

Третій блок – соціально орієнтовані програми та «спеціальні» треки забезпечення житлом, які розподіляються між кількома органами й потребують організаційної синхронізації з місцевими бюджетами. Міністерство соціальної політики, хоча й не є «головним органом» саме з житлової політики, має визначальну роль у частині адресної підтримки домогосподарств (субсидії, соціальні виплати, інструменти підтримки ВПО), а його реєстраційні дані про ВПО задають рамку для планування житлових рішень у громадах і для націлювання програм компенсацій/оренди/тимчасового проживання [20].

У практичному сенсі житлова політика сьогодні – це завжди «змішані бюджети»: державні програми рідко працюють без співфінансування або без участі місцевого рівня, а дефіцит коштів підштовхує до гнучких моделей (орендна підтримка, викуп готового житла, реконструкція гуртожитків, модульні рішення тощо). Показовим прикладом інституційної «довгої» програми є Державна програма забезпечення молоді житлом (2013-2026), у реалізації якої ключовим виконавцем виступає Держмолодьжитло у взаємодії з профільним міністерством та громадами.

Аудит Рахункової палати і обговорення у профільному комітеті парламенту вказують на типові організаційні проблеми: прогалини в нормативному регулюванні, брак сталої стратегії житлової політики, потребу в моніторингу та оцінюванні реалізації політики, а також високий рівень залежності від місцевих бюджетів в умовах обмеженого державного фінансування. Для управлінців це прямий сигнал: ефективність житлових програм визначається не тільки «наявністю порядку», а й наявністю КРІ, уніфікованої звітності, регулярного аудиту й спроможності громад готувати проєкти, проводити закупівлі та супроводжувати об'єкти.

Окремий, дедалі більш значущий сегмент житлової політики – забезпечення житлом військовослужбовців, ветеранів та їхніх сімей, де одночасно діють механізми службового житла, квартирної обліку та грошових компенсацій. На рівні силового блоку функціонує окремий порядок забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житловими приміщеннями,

затверджений постановою Кабміну №1081, який задає процедурну рамку для службового житла і постійного забезпечення [33].

Міністерство оборони публічно роз'яснює логіку двох контурів: службове житло як тимчасове на період служби та право ставати на чергу для отримання постійного житла залежно від наявності фонду. Після 2022 року вагу набули й інструменти, що адмініструються через Міністерство у справах ветеранів: у 2025 році урядом затверджено порядок виплати грошової компенсації за найм (оренду) житла для осіб, які захищали незалежність і територіальну цілісність України (постанова КМУ №252), і Мінветеранів прямо позиціонує це як власну програму підтримки [27].

Паралельно діють механізми грошової компенсації на придбання житла (у різних категоріях – через субвенції місцевим бюджетам), а в 2025 році Уряд повідомляв про перерозподіл понад 1,734 млрд грн видатків на виплату компенсацій для придбання житла [33]. Для будівельного ринку ці «військово-ветеранські» треки важливі тим, що часто орієнтовані на купівлю готового житла або на будівництво/реконструкцію з жорсткішими вимогами до документів, строків та прозорості, а також потребують високої керованості на місцях (квартирний облік, комісії, супровід отримувачів).

Узагальнюючи інституційні та організаційні засади, варто бачити державну житлову політику України як систему з трьома «поверхами» управління.

Перший – стратегічно-нормативний: Кабмін і Мінрозвитку визначають рамку державної житлової політики, поєднуючи її з містобудуванням, будівельним нормуванням, регіональним розвитком і відновленням постраждалих територій.

Другий – операційно-цифровий: Мінцифри разом із Мінрозвитку забезпечують сервіси і реєстри (насамперед контур «Відновлення та Реєстр пошкодженого/знищеного майна»), без яких неможливе масштабування компенсацій і контроль прозорості.

Третій – фінансово-ринковий і соціальний: Мінекономіки/Укрфінжитло з банками створюють інструмент доступної іпотеки, Мінсоцполітики формує «адресний» контур підтримки, Мінветеранів і силовий блок відповідають за спеціальні категорії, а громади фактично стають точкою зведення – де реєстри перетворюються на рішення комісій, бюджетні кошти – на договори, а політика — на квадратні метри й відремонтовані будинки.

Для керівників будівельних компаній ключова практична рекомендація проста: конкурентоспроможність у відбудові й державних програмах визначатиметься не лише ціною та швидкістю, а здатністю працювати в «державному контурі даних» (реєстри/Дія), витримувати вимоги банків та операторів (eОселя), демонструвати прозоре ціноутворення і документальну бездоганність, а також управляти ризиками комплаєнсу й репутації в умовах підвищеної уваги аудиту, громадського контролю та антикорупційних оцінок [4].

Таким чином, інституційна архітектура державної житлової політики України у 2022-2025 роках трансформувалася в багатоканальну систему «політика-реєстри-фінанси-проекти», де Мінрозвитку виконує роль головного органу з формування й реалізації житлової політики та пов'язаних регуляторних сфер, Мінцифри забезпечує критичну цифрову інфраструктуру для компенсацій і прозорості, Мінекономіки та «Укрфінжитло» разом із банками масштабують попит через іпотеку, а Мінсоцполітики, Мінветеранів і силовий блок утримують адресні та спеціальні треки підтримки.

Статистично й фінансово житловий сектор залишається найбільшим за довгостроковими потребами відновлення (порядку десятків мільярдів доларів), а тому будь-яка організаційна неузгодженість між реєстрами, процедурами, бюджетами і проектним управлінням має високу ціну – у вигляді затримок повернення людей, зростання орендних дисбалансів та втрати довіри до програм. Аудити й аналітика 2024-2025 років підсвічують потребу у цілісній стратегії житлової політики, системі моніторингу/оцінювання та стандартизації звітності, без чого державі важко керувати портфелем житлових програм і одночасно знижувати корупційні ризики при відбудові.

Для управлінців і будівельного бізнесу це означає, що «успіх у житловій політиці» дедалі більше вимірюється не деклараціями, а здатністю інституцій забезпечувати повний цикл: від планування й правил – до прозорих грошей, якісних робіт і підтверженого результату, що масштабується на всю країну.

## **2.2 Сучасний стан державної політики забезпечення житлом окремих категорій населення**

Забезпечення житлом населення України у 2022-2025 рр. стало одним із ключових тестів спроможності публічного управління та водночас – полем для формування нових ринкових і державних механізмів, які раніше в Україні або не існували, або мали обмежений масштаб. Повномасштабна війна різко змінила співвідношення попиту й пропозиції: з одного боку – масова втрата або пошкодження житла, внутрішнє переміщення, падіння доходів і зростання потреби в тимчасових рішеннях; з іншого - структурні обмеження будівельної галузі (ризик безпеки, дефіцит робочої сили, подорожчання матеріалів, обмеження іпотеки та страхування, нерівномірність відновлення інфраструктури).

За оцінкою оновленої спільної швидкої оцінки збитків і потреб (RDNA4), станом на кінець 2024 року прямі збитки в Україні зросли до \$176 млрд, а житловий сектор є одним із найбільш постраждалих; близько 13% усього житлового фонду було пошкоджено або знищено, що зачепило понад 2,5 млн домогосподарств [19]. Для управлінців громад та бізнесу важливо розуміти: житлова політика у воєнний час – це не лише «відбудова квадратних метрів», а керування ризиками, чергами й справедливим доступом до обмежених ресурсів, де будь-які помилки швидко перетворюються на соціальні конфлікти, корупційні скандали або провал довіри до держави.

Масштаб втрат житла вимірюється не лише грошима, а й кількістю об'єктів та метражем. За оцінками KSE Institute (станом на листопад 2024 року), пошкоджено або зруйновано близько 236 тис. житлових будівель, серед яких

переважають приватні будинки; загальна площа пошкоджених або знищених об'єктів оцінювалася приблизно у 90 млн м<sup>2</sup> [13]. Водночас географія руйнувань і відновлення є нерівномірною: у прифронтових і тимчасово окупованих територіях житло зникає швидше, ніж з'являються навіть тимчасові альтернативи; натомість у відносно безпечніших регіонах (передусім центральних і західних) зростає тиск на ринок оренди, інженерні мережі, школи й медицину – і це безпосередньо б'є по соціально вразливих групах.

Для внутрішньо переміщених осіб критичними є швидкість і передбачуваність рішень (тимчасове житло зараз, а не «колись після перемоги»), для багатодітних родин – достатня площа та доступність інфраструктури, для осіб похилого віку – перший поверх/ліфт, доступна медицина і соціальні послуги, для родин військовослужбовців – поєднання швидкого доступу до житла з юридично чистими процедурами (щоб жодна допомога не стала «міною сповільненої дії» під час перевірок).

Попри війну, житлове будівництво в Україні не зупинилося: ринок адаптувався, але переорієнтувався. Держстат фіксує, що у 2024 році введення житла в експлуатацію зросло на 21,1% порівняно з 2023 роком — до 9,7588 млн м<sup>2</sup> [22]. Загалом у 2024 році введено близько 118,4 тис. квартир, причому майже 70% - у багатоквартирних будинках. На регіональному рівні показовою є Львівська область: у 2024 році тут прийнято в експлуатацію понад 1,06 млн м<sup>2</sup> нового житла, що на 31,9% більше, ніж у 2023 році; область увійшла до лідерів за обсягами введення [16].

Паралельно у 2025 році збільшується старт нового будівництва в частині регіонів: за повідомленнями з посиланням на дані статистики, у першому півріччі 2025 року обсяги нового будівництва багатоквартирних будинків зростали, а найбільші задекларовані обсяги – у Київській області. Для управлінців це означає: точка впливу громади - не лише «відновити зруйноване», а й керувати зростанням (планування територій, підключення до мереж, транспорт, дитсадки, укриття, якість забудови) і водночас – не дозволити, щоб

житлова потреба ВПО та інших вразливих груп «витіснялася» комерційним попитом.

У цій логіці держава у 2022-2025 рр. фактично створила два «стрижні» житлової підтримки, які одночасно працюють із попитом і з наслідками руйнувань: програми «єОселя» (доступна іпотека) та «єВідновлення» (компенсації за пошкоджене/знищене житло). Їх важливість для громад полягає у тому, що вони задають стандарти цифрових процедур (заявка, перевірка, виплата/сертифікат), але водночас формують нові ризики — від завищення кошторисів до спроб «монетизувати» статус постраждалого або пільговика через посередників і змови.

Програма «єВідновлення» стала наймасовішим інструментом швидкої компенсації. Станом на ранок 10 грудня 2025 року, за даними Мінрозвитку, компенсації за «єВідновлення» отримали 153 477 родин на загальну суму близько 56,997 млрд грн; з них виплати на ремонт пошкодженого житла отримали понад 121,4 тис. родин на суму 11,8 млрд грн, при цьому середні суми компенсацій по категоріях ремонту наводилися на рівні десятків/сотень тисяч гривень залежно від типу ремонту [23].

Окремо важливо, що у 2025 році уряд оновлював підходи до розрахунку вартості ремонтних робіт та підкреслював граничні ліміти компенсацій (зокрема, для дрібного ремонту до 200 тис. грн, для капітального ремонту квартир до 350 тис. грн, для приватних будинків - до 500 тис. грн) [12]. Для управління громади ці ліміти – одночасно інструмент стримування завищень і джерело конфліктів: у багатьох випадках реальна потреба (особливо після повторних обстрілів або при складних конструктивних пошкодженнях) може виходити за межі «стелі», що породжує тиск на місцеві бюджети, донорські програми та політичні очікування мешканців.

Водночас «єВідновлення» поступово розширювалося у напрямі зруйнованого житла через житлові сертифікати: наприклад, станом на 22 вересня 2025 року повідомлялося про 23 862 житлові сертифікати на суму 34,5 млрд грн і про те, що понад 15,6 тис. родин уже змогли придбати нові оселі; окремо

акцентувалося, що тисячі родин ВПО використали цей механізм для купівлі житла замість зруйнованого [4].

Станом на початок жовтня 2025 року уряд додатково виділяв кошти на сертифікати (зокрема рішення щодо 2,5 млрд грн, яке мало дозволити понад 1600 родинам придбати житло). Такі рішення критично впливають на регіональні ринки житла: сертифікат – це платоспроможний попит, який може «підштовхувати» ціни в містах з високою концентрацією ВПО та відносною безпекою, що напряму б'є по багатодітних родинам і пенсіонерах, які не мають доступу ні до сертифікатів, ні до дешевої іпотеки.

Програма «ЄОселя» у 2022–2025 рр. стала головним державним каналом іпотечного попиту і, фактично, одним із «якорів» підтримки первинного ринку. Офіційні повідомлення фіксують, що станом на 14 липня 2025 року загальна сума виданих кредитів перевищила 30 млрд грн, а програмою скористалися понад 18 тис. українців [5].

Структура позичальників показує, що «ЄОселя» прямо орієнтується на соціально значущі групи та сектор безпеки: у даних оператора програми наводилися великі частки військовослужбовців/силового сектору, медиків, педагогів, а також окремо – ВПО, ветеранів і громадян без власного житла або з житлом нижче нормативу. Це важливо саме для родин військовослужбовців: програма дає відносно передбачуваний інструмент «закріплення» сім'ї, зменшує соціальну напругу й частково компенсує втрати житла/доходу через війну.

Проте з точки зору громад і бізнесу «ЄОселя» має і зворотний бік: вона концентрує попит у відносно безпечних регіонах і великих агломераціях, збільшує тиск на первинний ринок і стимулює девелоперів «підлаштовувати» проекти під формальні критерії банків/програми (в т.ч. за рахунок спрощення архітектурних рішень або економії на якості, якщо контроль слабкий). Показово, що у щотижневій статистиці на початку грудня 2025 року повідомлялося: з початку 2025 року програмою скористалися 7 024 українці й отримали пільгових іпотек на 13,3 млрд грн, а найбільше кредитів видавалося у Київській області, м. Києві та у Львівській області [39].

Для громад це – практична підказка, де виникатиме «гаряча зона» житлового попиту (і де потрібно випереджально планувати мережі, соціальну інфраструктуру, правила благоустрою й контроль якості будівництва), а для будівельного бізнесу – сигнал, де попит має державну підтримку і чому конкуренція за якісні проєкти зростатиме.

Важливо розуміти: без активності будівельного сектору державні програми перетворюються на перерозподіл дефіциту. У 2024 році низка великих девелоперів звітувала про суттєві обсяги введення житла навіть під час війни. Наприклад, «Інтергал-Буд» у публічних підсумках 2024 року повідомляв про введення в експлуатацію 358,5 тис. м<sup>2</sup> (понад 3800 квартир у 20 новобудовах у різних містах) [11].

Окремо навесні 2024 року озвучувалося, що від початку 2024 року компанія ввела в експлуатацію близько 180 тис. м<sup>2</sup> житла (у т.ч. в Києві, Львові, Чернівцях, Житомирі). Група DIM у підсумках 2024 року заявляла про введення 1191 квартири загальною площею 80 467 м<sup>2</sup> у межах своїх проєктів. На рівні ринку також показово, що у 2024 році 20 найбільших девелоперів здали 24 060 квартир - близько 30% від загального обсягу нового житла, введеного в Україні [23].

Для управлінців громад це означає: девелопери стали «системними партнерами» житлової політики воєнного часу, але партнерство має будуватися на прозорих правилах (містобудівні умови, підключення, внески в інфраструктуру, соціальні зобов'язання) – інакше громада отримує «квартири без міста» (дефіцит садків, шкіл, парковок, води/каналізації, укриттів), а бізнес – репутаційні конфлікти і ризик зупинки проєктів.

Конкретні приклади з областей поза Харківською демонструють, як програми та ринок взаємодіють на практиці й де виникають вузькі місця. Київська область і м. Київ залишаються одним із головних центрів іпотечного попиту за «Оселею» (у щотижневих звітах саме ці території системно входять у лідери за кількістю виданих кредитів), що підтримує первинний і вторинний ринки, але водночас підвищує конкуренцію за доступне житло для ВПО,

багатодітних і пенсіонерів, які не проходять банківські скоринги або не мають першого внеску [37].

Львівська область показує інший тип адаптації: зростання введення нового житла у 2024 році і стійкий попит через релокацію бізнесу та приплив переміщених осіб формують потребу у жорсткішому контролі якості новобудов, прозорості підключень до мереж і обмеженні стихійної ущільнювальної забудови. Житомирська, Чернівецька області та низка міст заходу/центру стали майданчиками, де великі забудовники продовжували вводити будинки (що важливо для зайнятості та податків), але будь-яке прискорення процедур під час війни підвищує корупційні ризики – від «продажу» рішень у дозвільній сфері до неформального узгодження невідповідностей у проєктній документації.

Херсонська область і деокуповані території півдня демонструють інший вимір: там «єВідновлення» часто виступає чи не основним фінансовим каналом ремонту, і повідомлялося, що лише на деокупованій Херсонщині з початку року сума виплат за програмою становила майже 1,1 млрд грн – це реальні ресурси, які потребують посиленого контролю на рівні комісій, технагляду та перевірок факту виконаних робіт [39]. Одеса та область, Івано-Франківщина, інші «відносно безпечні» регіони на перетині логістики й міграційних потоків отримують одночасно два імпульси: попит від ВПО/релокованих і попит, підсилений держіпотекою; у таких умовах навіть добросесний ринок стає вразливим до змов (наприклад, узгодженого підняття цін на обмежену пропозицію, нав'язування «пакетів» ремонту, монополізації постачальників).

Окремий акцент – тимчасове та модульне житло – у 2022–2025 рр. лишається критично важливим, але системно «недооціненим» елементом політики. Тимчасові рішення (модульні містечка, переобладнання гуртожитків, колективні центри, реконструкція комунальних приміщень під проживання) часто є єдиним швидким варіантом для людей, які втратили дім і не можуть чекати на капітальну відбудову.

Проблема в тому, що саме тут концентруються типові управлінські ризики: нерівні правила доступу (хто «перший у черзі» і чому), слабка якість проєктів і

технічних рішень через поспіх, завищення цін у закупівлях, «вічні ремонти» і розмиття відповідальності між балансоутримувачем, підрядником і донором. На практиці громади, які підходять до тимчасового житла як до «житлової послуги» (з чіткими стандартами заселення, договором користування, регулярною інвентаризацією стану, правилами продовження/виселення, соціальним супроводом), отримують менше скандалів і менше корупційних сигналів, ніж ті, хто керує такими об'єктами в ручному режимі «за дзвінком».

Корупційні ризики у житловій політиці воєнного часу мають кілька найбільш типових «точок виникнення», і вони стосуються як державних програм, так і будівельного ринку. Перша точка – фіксація факту пошкодження/знищення і класифікація ремонту: будь-яка програма компенсацій спирається на дані комісій, технічних оглядів і реєстрів, а отже ризик – у завищенні обсягів пошкоджень, підміні актів, «дописуванні» робіт або подвійних заявках.

Друга – кошториси та ціноутворення: навіть при наявності граничних лімітів компенсацій у «Відновленні» зберігається спокуса підганяти кошторис під максимальний поріг або дробити роботи/закупівлі; саме тому оновлення методик розрахунку вартості ремонтів має супроводжуватися аудитом вибірки кейсів і реальними санкціями за фіктивні документи.

Третя – закупівлі та підряди (особливо для комунального/соціального житла): ризики класичні - змови учасників, дискримінаційні техвимоги «під свого», завищення вартості матеріалів, фіктивні субпідрядники, «економія» на якості й приховані дефекти, які проявляться через 1–2 сезони.

Четверта – операції з житловими сертифікатами: сертифікат – це фактично державний платіжний інструмент, тому ризики виникають у оцінці об'єкта купівлі (маніпуляції з ринковою ціною), у підборі житла через «потрібних» ріелторів/посередників, у спробах обійти обмеження або використати сертифікат у напівлегальних схемах.

П'ята - «ЄОселя»: оскільки програма створює великий гарантований попит, вона може стимулювати недоброчесних гравців нав'язувати позичальникам

завищені ціни, «пакетні» ремонти, або продавати квартири сумнівної якості під виглядом відповідності вимогам банку/програми; також зростає роль оцінювачів і ризик конфлікту інтересів між продавцем, ріелтором та оцінкою. Для керівників громад практичний висновок простий: чим більше державних грошей або гарантованого попиту заходить на вашу територію, тим жорсткішими мають бути правила прозорості, відкритих даних і незалежного технічного контролю.

Управлінські рекомендації для територіальних громад і будівельного бізнесу, які випливають з досвіду 2022-2025 рр., можна сформулювати як набір пріоритетів «процедура + контроль + планування». Для громад: по-перше, розділяти політику на три контури – а) термінове тимчасове розміщення, б) компенсації/ремонти за «Відновленням», в) розвиток постійного житла (в т.ч. через партнерства із забудовниками та використання «Оселі» як стимулу) – і мати під кожен контур прозорі правила, відповідальних і набір показників (скільки людей розміщено, на який строк, яка вартість, який стан об'єктів) [18].

По-друге, впроваджувати «антикорупційні запобіжники за замовчуванням»: відкриті переліки об'єктів/черг (із захистом персональних даних), публічні паспорти проектів відновлення/ремонту, незалежний технагляд і фотофіксацію, вибірккові повторні огляди, а для великих проектів – залучення зовнішнього інженера-консультанта.

По-третє, працювати з ринком землі та містобудуванням так, щоб попит, підсилений «Оселею» і сертифікатами, не породжував хаотичної забудови: потрібні зрозумілі містобудівні умови, вимоги до укриттів і мереж, механізми участі забудовника у розвитку соціальної інфраструктури.

Для будівельного бізнесу: по-перше, стандарти прозорості (комунікація з громадами, публічне розкриття стадій будівництва, гарантій і підрядників) стають конкурентною перевагою, бо державні програми збільшують увагу суспільства і контроль. По-друге, девелопер, який заходить у проекти під «Оселею», повинен усвідомлювати посилену репутаційну відповідальність: будь-який скандал із якістю або документами б'є не лише по компанії, а й по довірі до програми загалом. По-третє, інвестиції у якість і енергоефективність –

це не «розкіш», а спосіб зменшити довгострокові витрати домогосподарств (особливо для багатодітних родин і пенсіонерів), що на пряму впливає на платіжну дисципліну й стійкість попиту.

У 2022–2025 рр. житлова політика України перейшла від фрагментарних рішень до системи, де держава одночасно 1) компенсує втрати через «Відновлення», 2) підтримує попит і частково первинний ринок через «Оселю», 3) стимулює будівельний сектор працювати навіть у воєнних умовах; при цьому масштаб руйнувань залишається надзвичайним – частка пошкодженого/знищеного житла оцінюється на рівні 13% житлового фонду, а потреби відновлення вимірюються сотнями мільярдів доларів, що робить дефіцит ресурсів довготривалим [13].

«Відновлення» показало здатність швидко доводити кошти до домогосподарств і масштабуватися (десятки мільярдів гривень виплат і сотні тисяч заяв), але водночас потребує постійного вдосконалення методик розрахунку, контролю фактичних робіт і запобігання зловживанням на рівні актів, кошторисів та підрядників. «Оселя» стала ключовою державною іпотечною програмою, що підтримує житловий попит і дає реальний інструмент родинам військовослужбовців та іншим пільговим групам, проте концентрує попит у низці регіонів і може підсилювати ціновий тиск на ринках, де висока частка ВПО та обмежена пропозиція.

Для територіальних громад і будівельного бізнесу головний урок полягає в тому, що житло у воєнний час - це сфера високих ризиків і високої суспільної чутливості, а отже ефективність визначається не лише обсягами введення/виплат, а якістю управління: прозорістю правил доступу, цифровими й документальними слідами кожного рішення, незалежним технічним контролем, а також містобудівним плануванням, яке не дозволяє «відбудувати квадратні метри», залишивши людей без інфраструктури та без довіри до влади й ринку.

## РОЗДІЛ 3 МЕХАНІЗМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ

### 3.1 Кращі закордонні практики житлового забезпечення населення

Житло в сучасній Європі розглядають не лише як товар і сферу інвестицій, а як базову соціальну потребу, від якої залежать демографічна стабільність, інтеграція вразливих груп, конкурентоспроможність міст, мобільність робочої сили, здоров'я населення та рівень соціальної напруги. У більшості країн ЄС житлова політика еволюціонувала від вузького підходу «побудувати більше квадратних метрів» до комплексної моделі управління житловими системами: поєднання регулювання ринку оренди, підтримки домогосподарств через житлові виплати, розвитку муніципального/кооперативного/неприбуткового сектору оренди, модернізації наявного фонду (зокрема енергоефективності), запобігання бездомності та просторової сегрегації.

На цьому тлі «соціальне житло» у європейській практиці не є єдиним уніфікованим інститутом: під ним розуміють сукупність механізмів забезпечення доступного житла за нижчою за ринкову платою (або зі спеціальними гарантіями) для домогосподарств, які не можуть задовольнити потребу в житлі на комерційних умовах, причому надавачами можуть виступати муніципалітети, державні або комунальні житлові компанії, кооперативи та неприбуткові організації, а цільові групи в різних країнах варіюють від «лише найбільш необхідних» до «широких верств із середніми доходами» (залежно від моделі держави добробуту та історії житлового фонду). Європейські профільні федерації підкреслюють, що сектор «public, cooperative and social housing» поєднує різні правові режими, але спільною є місія забезпечити доступність і якість житла та соціальну інтеграцію, а не максимізацію прибутку [38].

Нинішній етап для ЄС характеризується «вузьким горлом доступності»: у великих містах і зонах економічного тяжіння поєдналися високі ціни на землю, зростання вартості будівництва, дефіцит робочої сили в будівництві, підвищення

процентних ставок у 2022–2024 роках, енергетична криза та структурна нестача житла, що підсилює конкуренцію за оренду між місцевими мешканцями, студентами, молодими сім'ями й новими мігрантами та біженцями. Єврофаунд у спеціальній доповіді наголошує на широті груп, яких зачіпає «непідйомне та неналежне житло», і описує тенденції, що погіршують доступність, а також пакети політик, які застосовують країни ЄС (від субсидій і соціальної оренди до регуляторних рішень).

У відповідь Європейська комісія, зокрема через конкурентну політику, прямо вказує на потребу адаптації правил для стимулювання інвестицій в «affordable housing» і декларує намір перегляду підходів у межах режиму послуг загального економічного інтересу (SGEI), що важливо для великих програм соціальної/доступної оренди, які фінансуються або компенсуються державою.

У практичному вимірі це означає: соціальне житло в ЄС існує на перетині соціальної політики й ринку, а якість управління (прозорість відбору отримувачів, контроль фінансових потоків, стандарти закупівель, містобудівне планування, антимонопольний нагляд) стає таким самим визначальним чинником, як і обсяг бюджетного фінансування [22].

З точки зору інструментарію, «соціальне житло» в ЄС найчастіше працює як довгострокова система «цільового субсидування пропозиції» (supply-side): держава або муніципалітет здешевлює створення/модернізацію житла (грантом, дешевим кредитом, держгарантією, наданням землі, податковими пільгами), а натомість житло потрапляє під режим «зв'язування» (binding) – протягом визначеного строку його не можна здавати/продавати за ринковими правилами, орендна плата обмежена, а доступ надається домогосподарствам, які відповідають критеріям доходу/соціального статусу [29].

Слабким місцем багатьох систем у Центрально-Східній Європі стала «коротка тривалість зв'язування» або масова приватизація муніципального фонду: коли обмеження закінчується, житло «випадає» на ринок, а фонд соціальної оренди не відновлюється такими ж темпами. OECD у своєму огляді соціального житла підкреслює, що середній розмір соціального житлового

сектору в країнах ОЕСД становить близько 7% житлового фонду (8% у ЄС), але розкид між країнами дуже великий, а визначення соціального житла істотно різняться, що ускладнює порівняння і вимагає уважності до національних правових конструкцій [11]. Це важливо для управлінців: «кращі практики» не копіюються буквально, їх потрібно «перекладати» на інституційний контекст конкретної держави, особливо щодо того, хто є балансоутримувачем, як формується черга, як обмежується рента, як фінансуються ремонти, і що відбувається з активом після завершення строку обмежень.

Німеччина є одним із ключових прикладів «регульованої багатосекторної моделі»: тут поєднано великий приватний ринок оренди з сильними муніципальними/кооперативними гравцями та державною системою «housing promotion» (Wohnraumförderung), де соціальне житло формується через програми підтримки, що реалізують федеральні землі, а федерація співфінансує та задає політичні пріоритети.

У профільному англomовному огляді федерального міністерства (BMWSB) підкреслено, що «social housing promotion programme» перебуває у відповідальності земель і спрямований на забезпечення доступного житла для домогосподарств, при цьому федерація доповнює підтримку цільовими програмами, зокрема кліматично дружнім соціальним житлом, а з 2023 року – програмою «Young Living» для студентів і стажерів [29].

Класичною рисою німецької системи є «строковість» соціальних обмежень: значна частина соціальних квартир створюється на 20-30 років, після чого може перейти в ринковий сегмент, що породжує структурний ризик «вимирання фонду», якщо обсяги нового будівництва не перекривають вибуття.

На цій основі виникла добре задокументована проблема: кількість соціальних квартир зменшувалася десятиліттями, і в публічних обговореннях фіксують дисбаланс між кількістю домогосподарств, які формально мають право на соціальне житло (через доходні критерії), та фактичним наявним фондом; у медіа наводилися урядові дані про рівень близько 1,07 млн соціальних одиниць у 2023 році та подальше скорочення [18].

Для державного управління це створює складне завдання: необхідно не тільки будувати, а й «подовжувати зв'язування» (через повторні субсидії на модернізацію/викуп обмежень) та утримувати житло в придатному стані, бо старіння фонду без адекватного ремонту підриває легітимність соціального сектору. При цьому німецький кейс показує, що дефіцит соціального житла посилюється й за рахунок інвестиційних збоїв: дорожчання кредиту та матеріалів швидко «з'їдає» ефект субсидій, а міста конкурують за землю з комерційними девелоперами, що потребує сильних інструментів земельної політики (муніципальні земельні банки, планувальні зобов'язання забудовників, викуп/преемпія тощо).

Окрема площина проблем Німеччини (і загалом ЄС) – ризики зловживань та антиконкурентних практик у будівельному секторі, які прямо впливають на ціну соціального житла. Тут «корпоративні змови» варто трактувати не як конспірологію, а як юридично встановлені порушення: змови на торгах (bid-rigging), картелі, обмін комерційно чутливою інформацією, узгоджені дії щодо поділу ринку або цін.

Для німецької практики публічно відомі рішення та штрафи антимонопольного органу (Bundeskartellamt/Федеральне картельне відомство) щодо змов у підрядних закупівлях: наприклад, описані кейси накладення значних штрафів на групи підрядників за узгодження ставок у процедурах закупівель технічних будівельних послуг, що ілюструє масштаб потенційних втрат для бюджету та замовників соціального будівництва, коли конкуренція підміняється «розподілом лотів [34].

Управлінський висновок тут простий: соціальне житло неможливо масштабувати «дешево», якщо в закупівлях панують змови; потрібні комплаєнс і аналітика торгів, перевірки пов'язаності учасників, активне використання електронних систем, а також співпраця житлових агентств/муніципалітетів з конкурентними органами та аудиторами.

Польща демонструє модель «постсоціалістичної трансформації з поверненням до інструментів соціальної оренди», де центральною проблемою

стала історична приватизація та скорочення муніципального фонду при високому попиті на доступну оренду. OECD у звіті 2025 року прямо відзначає, що польські муніципалітети часто не можуть покривати витрати на утримання через низькі регульовані ставки, а внаслідок продажу житла муніципальний фонд між 1995 і 2022 роками скоротився більш ніж удвічі; водночас у Польщі запроваджувалися реформи, які дозволяють більш гнучко коригувати орендні ставки залежно від доходу домогосподарства для нових договорів після 2019 року, що є спробою збалансувати соціальність і фінансову стійкість фонду [14].

На рівні інструментів Польща активно розвиває фінансові механізми через державний банк розвитку BGK і бюджетні програми підтримки муніципального та соціального будівництва: зокрема BGK описує «social rental housing construction programme» як інструмент, що підтримує реалізацію міської політики, ревіталізацію та поступове задоволення попиту на квартири, а на урядовому порталі підкреслюється наявність програм бюджетної підтримки соціального та муніципального житла для домогосподарств із найнижчими доходами з фокусом на підтримку гмін.

Додатково Польща застосовує модель спеціалізованих забудовників/операторів доступного житла (історично TBS, нині розвиток SIM як «соціальних житлових ініціатив»), де держава й місцева влада створюють умови для будівництва житла з помірною орендою для домогосподарств, які не «проходять» на ринок, але й не є найуразливішими; це важливий прошарок «нижче середнього класу», який часто випадає з класичних соціальних програм.

Водночас польський досвід демонструє складність управління цільовими групами: якщо критерії занадто широкі – соціальний фонд «розмивається» і не потрапляє тим, хто найбільше потребує; якщо надто вузькі – виникає стигма й політична вразливість програм, а також «пастка бідності», коли зростання доходу веде до втрати житла. Саме тому в країнах ЄС посилюється інтерес до проміжних форм – соціальних орендних агенцій (Social Rental Agencies), які залучають приватний житловий фонд під соціальні гарантії: наприклад, міжнародні актори описують модель польських SRA як неприбуткового

посередника між власником і вразливим домогосподарством із гарантіями платежів для власника та довгостроковою доступною орендою для наймача, що дає можливість швидше нарощувати пропозицію без багаторічних циклів будівництва.

Разом із тим Польща дає показовий матеріал щодо ризиків зловживань і змов у «матеріальній» частині житлової політики: навіть якщо бюджетні програми правильно таргетовані, витрати можуть штучно роздуватися через картелі у суміжних ринках (цемент, бетон, інертні матеріали, логістика), які є ключовими для собівартості будівництва. Антимонопольний орган UOKiK у 2025 році повідомляв про попередні дії та обшуки в межах перевірки сигналів щодо можливого «повернення» бетонного картелю, нагадуючи, що історично було встановлено змову виробників із поділом ринку й встановленням цін, що тривала понад десятиліття; сам факт такого кейсу показує, наскільки вразливими є ринки будматеріалів, а отже – і будь-які державні програми соціального житла.

Для системи публічного управління це означає необхідність поєднувати житлову політику з політикою конкуренції та доброчесності: моніторинг ринку будматеріалів, перевірка ланцюгів постачання, розкриття кінцевих бенефіціарів підрядників, типові контрактні умови, що знижують можливості маніпуляцій цінами, а також активне управління проектним портфелем (порівняння кошторисів між містами, контроль одиничних розцінок, індексація за прозорими формулами). Додатковий ризик - «локальні девелоперські коаліції» на рівні муніципалітетів, коли землевідведення, зміни зонінгу, підключення до мереж і дозволи стають предметом неформального обміну; у європейській практиці це зменшують через цифрові реєстри планувальних рішень, жорсткі правила конфлікту інтересів і максимальну відкритість даних про землекористування та будівельні дозволи.

Чехія останніми роками часто згадується в контексті реформ, спрямованих на збільшення пропозиції доступного та соціального житла, а також у контексті програм запобігання бездомності за моделлю Housing First [22]. У виконавчому резюме ОЕСД щодо реформ у Чехії та Польщі зазначено, що з 2014 року Чехія

надавала субсидії на розвиток «social rental dwellings (sociální bydlení)» із використанням фінансування Європейського фонду регіонального розвитку (ERDF), що відображає роль політики згуртованості ЄС у житлових рішеннях.

Паралельно розвивалися проекти Housing First, зокрема в Брно, де місто використовує муніципальний фонд і соціальний супровід для стабілізації сімей, які були в ситуації бездомності; сам підхід цікавий управлінськи тим, що переносить акцент із «перевиховання/відбору» на «спочатку житло, потім підтримка», а ефективність часто доводять через оцінювання впливу. У 2025 році профільні європейські мережі повідомляли про ухвалення чеським парламентом закону про підтримку житла (Act on Housing Support), який запроваджує інструменти житлової підтримки як соціальної послуги на рівні муніципалітетів або акредитованих провайдерів, що можна розглядати як крок до систематизації підходів, які раніше трималися на проєктному фінансуванні [27].

Водночас проблемний бік чеської моделі полягає у фрагментації повноважень і в історичній слабкості «неприбуткового житлового сектору», через що муніципалітети не завжди мають інституційну спроможність бути ефективними девелоперами й управителями житла; у такій ситуації частина «квазісоціального» забезпечення вразливих груп може зміщуватися до приватних гуртожитків/хостелів із низькою якістю і високими витратами для бюджету (через субсидії на проживання), що створює ризик «інституційної ренти» та залежності від вузького кола постачальників.

Саме тому для Чехії та подібних країн важливі дві паралельні лінії реформ: нарощування муніципального/неприбуткового фонду оренди й водночас прозоре регулювання сегментів тимчасового розміщення, щоб запобігати перетворенню соціальної проблеми на джерело надприбутків окремих операторів.

Румунія є прикладом країни, де житловий профіль характеризується дуже високою часткою приватної власності та порівняно слабо розвиненим сектором соціальної оренди, а державні програми більше фокусувалися на підтримці молоді, іпотечних інструментах та точкових соціальних проєктах. Національна житлова агенція (ANL/NHA) прямо описує себе як орган, створений законом

152/1998, що реалізує кілька основних програм житлового будівництва, серед яких – орендне житло для молоді та окрема програма «social dwellings for Roma communities», а також програми іпотечно фінансованого житла та відродження села [9].

В медіа та експертних оглядах фіксуються масштаби цих програм і їхні обмеження: наприклад, Romania Insider, описуючи плани ANL щодо залучення приватного фінансування, зазначало, що агенція з моменту створення збудувала понад 33 тисячі квартир, призначених для оренди молодими людьми 18-35 років, які не можуть дозволити собі купівлю або оренду на вільному ринку [6]. Для соціальної політики важливо, що такий інструмент частково знімає напругу в групі молодих домогосподарств (особливо в містах із високою міграцією), але він не замінює розгалуженої системи соціального житла для найбільш вразливих, людей з інвалідністю, самотніх літніх, сімей із багатьма дітьми чи осіб, що перебувають у ризику бездомності.

Румунський контекст також показує сильну залежність житлової політики від спроможності містобудівного управління: там, де планування слабке, ризики корупції зростають саме в точках «доступу до ренти» - зміна цільового призначення землі, видача дозволів, підключення інфраструктури, відбір підрядників; Світовий банк у тематичних матеріалах з антикорупційної політики щодо Румунії підкреслював, що попри прогрес у розслідуванні та засудженні корупції, залишаються проблеми з поверненням активів, що прямо впливає на стримувальний ефект і на довіру до державних програм, включно з інфраструктурними та житловими [15].

У житловій сфері це проявляється у вигляді «переплати за підряди», «недобудов», заниження стандартів, а також у випадках шахрайства на первинному ринку, коли слабкий нагляд і прогалини в регулюванні дозволяють девелоперам перекладати ризики на покупців/орендарів; окремі кримінальні розслідування у румунському секторі нерухомості регулярно потрапляють у публічний дискурс, що додатково підживлює запит на підвищення стандартів прозорості в забудові.

Угорщина є показовим прикладом «власницько-орієнтованої» моделі з невеликим і таким, що скорочувався, муніципальним сектором соціальної оренди та сильною державною підтримкою домогосподарств у напрямі придбання житла. У профільному угорському національному звіті про житлові нерівності зазначено, що частка соціально орендованих (і безоплатно орендованих) помешкань зменшувалася (у прикладі – з 8% до 5,3%), що пов’язують із фінансовими та політичними дезінсентивами для муніципалітетів підтримувати фонд соціального житла, а також із наслідками приватизації та недостатніх інвестицій у нове будівництво соціального сектору [17].

Паралельно Угорщина розвивала потужні програми субсидій для сімей на купівлю/будівництво житла, зокрема CSOK, який уряд презентував як інструмент підтримки сімей із дітьми та стимулювання народжуваності й володіння житлом (із поєднанням грантової підтримки та пільгових кредитів/податкових рішень). Управлінська дилема таких програм полягає в тому, що вони можуть покращувати доступ до власності для частини домогосподарств, але водночас підвищувати попит на первинному ринку й підштовхувати ціни, якщо пропозиція (особливо доступного сегменту) не встигає зростати; крім того, субсидії на власність часто диспропорційно вигіднішим стають домогосподарствам із кращою кредитоспроможністю, тоді як найбільш необхідні потребують саме соціальної оренди та підтриманого проживання.

У матеріалах Housing Europe щодо угорського профілю (у контексті «стану житла в ЄС») прямо зазначається, що муніципалітети володіють малою часткою житлового фонду й надають його на основі соціальних критеріїв, але цей фонд скорочувався з 1990-х через приватизацію та обмежені інвестиції; у відповідь обговорюються нові інституційні рішення для заповнення прогалини [33].

Додатково для Угорщини (як і для частини інших країн регіону) особливо гострим є аспект доброчесності використання державних і європейських коштів у будівництві та реконструкції: OLAF у публічному повідомленні про діяльність 2024 року інформував про завершення розслідувань щодо корупційної мережі в Угорщині, яка впливала на 112 проєктів, співфінансованих ЄС, із виявленими

практиками хабарництва та іншої незаконної діяльності на значну суму; хоча це повідомлення не стосується виключно житла, воно демонструє типологію ризиків для будь-яких капітальних програм, включно із житловими, коли кошти проходять через ланцюги підрядів і субпідрядів [27].

У політичному сенсі такі кейси підривають легітимність соціальних програм: суспільство починає сприймати «соціальне житло» як джерело корупції, а не як інструмент соціальної справедливості, тому управлінська відповідь має включати не лише каральні, а й превентивні механізми – дизайн процесів, у яких «важко вкрати».

Порівняльний аналіз цих країн дозволяє виокремити кілька «успішних» практик соціального житла, які повторюються в ЄС попри різні моделі держави.

По-перше, ефективні системи спираються на сталих інституційних операторів житла (муніципальні компанії, кооперативи, неприбуткові асоціації), здатних управляти житлом десятиліттями, акумулювати компетенції з девелопменту, технічної експлуатації, соціального менеджменту, енергоефективної модернізації та роботи з проблемною заборгованістю; там, де оператори слабкі, програми перетворюються на «разові будівництва» без належного життєвого циклу активу.

По-друге, успіх прямо залежить від «довжини» соціального зобов'язання: короткі періоди обмежень (або легке «виведення» житла з фонду) запускають структурний спад, як це спостерігалось у країнах із масовою приватизацією та строковими обмеженнями, тоді як моделі, що зберігають житло в соціальному секторі довго, створюють накопичувальний ефект.

По-третє, розвинені системи комбінують будівництво з «м'якими» рішеннями: житлові виплати, соціальний супровід, Housing First, соціальні орендні агенції, що дозволяє реагувати на різні групи й не зводити все до будівництва, яке має довгі цикли і високу капіталомісткість.

По-четверте, у сучасних умовах обов'язковим компонентом стає модернізація та енергоефективність: без цього соціальне житло може бути

«дешевим у наймі», але дорогим у комунальних витратах і поганим за якістю, що знову ж таки підриває соціальну мету та збільшує нерівність.

Найпроблемніші вузли в країнах ЄС також досить типові, і саме в них найчастіше виникають зловживання, корупційні прояви та «корпоративні змови». Перший вузол – земля і планування: коли доступ до ділянок обмежений, а рішення про зонінг/щільність/функціонал дають величезну «ренту», зростає ризик підкупу посадовців, конфлікту інтересів, «договорняків» із девелоперами та спотворення стратегічних планів.

Другий вузол – закупівлі та підряди: капітальні проєкти створюють стимул до змов на торгах, завищення цін, підтасовки технічних вимог під «свого» учасника, а також до «розмивання відповідальності» через каскад субпідрядів; саме тому кейси антимонопольних штрафів у Німеччині за змови в тендерах і сигнали про картелі будматеріалів у Польщі мають прикладне значення для житлових програм, бо демонструють, що навіть у зрілих економіках будівельний сектор залишається високоризиковим щодо картелізації.

Третій вузол – розподіл житла і черги: непрозорі критерії, «ручне» управління списками, відсутність цифрових реєстрів і можливості аудиту створюють ризик фаворитизму та корупції «на вході», а також соціальної напруги між групами; у відповідь у країнах ЄС посилюють правила пріоритезації, вводять доходні перевірки, механізми оскарження, а також дедалі частіше – моделі «перевірки постфактум» з реальними санкціями за неправдиві дані.

Четвертий вузол – контроль якості та технічні стандарти: якщо соціальне житло будується «за мінімумом», виникають витрати на ремонт уже через кілька років, а це знову відкриває «вікно» для корупції в ремонтах і сервісних контрактах; у найгіршому випадку соціальне житло стає «концентратором бідності» і деградує фізично та соціально.

П'ятий вузол – фінансова стійкість: політичний тиск часто змушує утримувати надто низькі орендні ставки, і тоді муніципалітети накопичують дефіцити та продають житло, що було зафіксовано OECD як одна з причин

скорочення муніципального фонду в Польщі; це показує, що соціальність без фінансової моделі обслуговування активів веде до довгострокового провалу.

Європейський досвід також демонструє, що соціальне житло не існує у вакуумі – воно завжди взаємодіє з ринком, і політика має управляти цим балансом. Якщо соціальний сектор занадто малий, він не здатний виконувати стабілізуючу функцію, і країна змушена «гасити пожежі» через субсидії домогосподарствам (які можуть підживлювати ринкові ціни) або через тимчасові рішення. Якщо соціальний сектор занадто закритий і стигматизований, він створює просторову сегрегацію, а суспільство втрачає політичну волю підтримувати його фінансово.

Саме тому в багатьох європейських столицях (не лише в країнах вашого фокуса) посилюються підходи «соціального міксу» - включення доступних квартир у комерційні проєкти (*inclusionary zoning*), викуп частини квартир містом, або зобов'язання девелопера передати частку під соціальну оренду. Такі рішення потребують дуже сильної правової бази й добросовісного адміністрування, бо інакше вони створюють нові корупційні ризики: девелопер може «відкупитися» грошовим внеском, а місто – витратити його непрозоро; або соціальні квартири будуть формально створені, але фактично непридатні чи «виштовхнуті» на периферію.

Отже, міжнародний досвід забезпечення житлових потреб населення в країнах ЄС свідчить, що соціальне житло є не «додатком» до ринку, а системним елементом соціальної держави, який потребує сталих операторів, довгострокових фінансових моделей і чітких правил відбору отримувачів; при цьому найбільш результативні підходи поєднують інвестиції в пропозицію (будівництво/модернізація соціальної оренди) з інструментами швидкого реагування (житлові виплати, соціальні орендні агенції, *Housing First*, підтримане проживання), що дозволяє закривати потреби різних груп і не зводити житлову політику до одного інструменту [11].

Водночас приклади Німеччини та країн Центрально-Східної Європи показують, що ключовим ризиком є «вибуття» соціального житла через

приватизацію або завершення строкових обмежень, і тому стратегічні програми мають включати механізми збереження/подовження соціальних зобов'язань та ремонти протягом життєвого циклу активу; без цього навіть значні інвестиції не створюють накопичувального ефекту, а лише тимчасово зменшують дефіцит.

Окремим критичним висновком є те, що вартість і масштаби соціального житла безпосередньо залежать від доброчесності й конкуренції в будівельному секторі: антимонопольні кейси щодо змов у тендерах і картелів будматеріалів, а також розслідування зловживань у проєктах, співфінансованих ЄС, демонструють, що «корпоративні змови» в європейській практиці мають цілком конкретні форми (bid-rigging, картелі, корупційні мережі) і здатні множити бюджетні витрати та зменшувати фактичний вихід соціальних квартир.

Тому для органів публічного управління пріоритетними є не лише дизайн програм і визначення цільових груп, а й управління ризиками: прозоре планування землекористування, цифрові реєстри рішень і черг, стандартизовані та контрольовані закупівлі, виявлення пов'язаних компаній і нетипових патернів торгів, розкриття бенефіціарів, незалежний технічний нагляд, аудит і реальні санкції за порушення; лише така «подвійна рамка» - соціальна політика + доброчесність/конкуренція – дозволяє країнам ЄС перетворювати соціальне житло на інструмент зниження нерівності, а не на джерело недовіри та корупційних скандалів.

### **3.2 Удосконалення публічної житлової політики на регіональному рівні. На прикладі Харківської області**

Забезпечення житлом населення Харківської області в умовах повномасштабної війни у 2022-2025 рр. стало одночасно питанням безпеки, соціальної стійкості й виживання місцевої економіки. Регіон, який упродовж усього періоду лишався прифронтовим (із регулярними ракетними ударами, атакою БпЛА, ризиками повторних руйнувань та необхідністю евакуацій), опинився у ситуації, коли «класична» житлова політика (черга на квартири,

довгобуду, іпотечні стимули) перестала бути достатньою і була вимушено доповнена інструментами швидкого тимчасового розміщення, модульними рішеннями, а також масовими програмами компенсації за пошкодження житла.

Масштаб втрат житлового фонду у самому Харкові в 2022-2025 рр. ілюструють оцінки міської влади: від початку повномасштабного вторгнення у місті було пошкоджено або зруйновано близько 12,5 тис. будинків, а понад 160 тис. жителів залишилися без даху над головою; паралельно зазначалося, що за цей час відновлено близько 4 тис. будинків, тобто потреба у житлі/тимчасовому розміщенні зберігається як системна, а не епізодична [13].

На рівні області житлова криза проявлялася не лише у зруйнованих будинках, а й у вибуховому зростанні попиту на оренду, дефіциті придатного житла у відносно безпечних громадах, перевантаженні гуртожитків та колективних центрів, а також у складнощах із документуванням руйнувань для подальших компенсацій.

Показовою є динаміка наповнення Реєстру пошкодженого/знищеного майна: обласна адміністрація у 2025 р. повідомляла, що профільними комісіями Харківської області внесено відомості про 90 737 об'єктів, пошкоджених внаслідок російської агресії (тобто йдеться про десятки тисяч одиниць майна, які потребують ремонту або відбудови та створюють «тіньовий» попит на тимчасове розміщення) [19].

У ширшому національному вимірі оцінки KSE Institute станом на листопад 2024 р. фіксують, що житловий сектор постраждав найбільше: пошкоджено або зруйновано близько 236 тис. житлових будівель (переважно приватні будинки й багатоквартирний фонд), а серед найбільш уражених регіонів прямо називається Харківська область, що підтверджує структурний характер проблеми для регіону на горизонті «після 2025» [17].

Найбільш гостро житлова вразливість проявилася у соціально вразливих груп. Для внутрішньо переміщених осіб (ВПО) Харківщина була одночасно територією виїзду і прийому: частина людей вимушено залишала прифронтові громади області, тоді як Харків (як великий центр послуг) тримав значну частку

переміщених. Офіційні матеріали парламентської тимчасової спеціальної комісії (станом на 01.01.2024) вказують, що у Харківській області обліковано 195 053 ВПО, при цьому можливості «соціального/тимчасового фонду» були мізерними: у громадах області в житловому фонді тимчасового проживання було розміщено 227 осіб, а у житловому фонді соціального призначення – 13 осіб; окремо виконком Харківської міськради повідомляв про відсутність у місті соціального житлового фонду та фонду тимчасового проживання, який можна було б надавати відповідним категоріям [29].

Для багатодітних родин та родин із дітьми ключовими ризиками ставали «енергетична бідність» (витрати на опалення, необхідність швидкої заміни вікон/дахів), тіснота та тривале проживання у непридатних приміщеннях (колективні центри, підвали, тимчасові притулки), що погіршує стан здоров'я й підвищує соціальну напругу. Для осіб похилого віку критичними були бар'єри мобільності (евакуація, доступність тимчасового житла без сходів/із санвузлами, наявність медичного супроводу), а також неможливість швидко відновити житло власним коштом. Для родин військовослужбовців виклик посилювався одночасним падінням доходів/стабільності, тривалою відсутністю члена родини, а інколи — потребою переїзду ближче до безпечніших шкіл/лікарень. У сумі це означало, що «просто ремонт» або «просто оренда» не закривали проблему: потрібен був набір інструментів – від екстреного розміщення до модульного житла та компенсацій/кредитування.

Саме тому у 2022–2025 рр. у Харківській області сформувався «подвійний трек» житлового реагування: 1) тимчасове й модульне житло як швидка відповідь на втрату даху над головою та 2) компенсаційні механізми як спосіб розвантажити тимчасове розміщення за рахунок відновлення придатності наявного житла [16].

Державна програма «Відновлення» (компенсації за пошкоджене/знищене житло) стала одним із ключових запобіжників від гуманітарної катастрофи, бо дозволяла переводити домогосподарства зі статусу «потребуючих місця у гуртожитку/модульному містечку» у статус «можу повернутися після ремонту»;

саме Харківщина системно фігурує серед регіонів із масовими заявками та рішеннями комісій, а обласні повідомлення про десятки тисяч об'єктів у Реєстрі показують, що компенсаційний трек тут є не доповненням, а базовою лінією житлової політики воєнного часу.

Паралельно програма «єОселя» (пільгова іпотека) у воєнних умовах виконувала радше роль «довшого плеча» для тих, хто може перейти від тимчасового до постійного житла (зокрема для визначених категорій, пов'язаних із безпекою та державними функціями), але для прифронтового регіону її ефект стримувався воєнними ризиками та ринковими обмеженнями – доступністю об'єктів, готовністю банків/страхування, ціною будівництва.

Тимчасове та модульне житло на Харківщині у 2022–2025 рр. набуло кількох організаційних форм, кожна з яких має власні «плюси/мінуси» для управлінців громад і будівельного бізнесу. Перша форма – колективні центри/гуртожитки/перепрофільовані об'єкти (навчальні заклади, комунальні будівлі), які швидко запускаються, але часто не відповідають стандартам приватності, інклюзивності й довгострокової придатності.

Друга форма – модульні містечка контейнерного типу або збірні комплекси, що дають швидке нарощування місць, але створюють «пастку тимчасовості»: первинно розраховані на короткий строк, вони фактично стають довготривалим проживанням через брак альтернатив, зростання витрат на експлуатацію та накопичення соціальних проблем. Цю дилему наочно демонструє кейс Харкова з демонтажем «десятирічного» модульного містечка для переселенців (побудованого раніше як транзитне рішення): у 2025 р. повідомлялося, що місто почало його згортання та переселення мешканців через проблеми безпеки/стану та вичерпаний ресурс експлуатації.

Третя форма - префаб/модульні будинки на власній землі домогосподарств (швидкі індивідуальні рішення), які зменшують навантаження на колективні центри і краще підтримують «залишатися/повертатися», але потребують оформлених прав на ділянку, підключення до мереж, типових проєктів і контролю якості.

У гуманітарному секторі такі підходи фіксуються як один із інструментів допомоги домогосподарствам із зруйнованим житлом, у тому числі через встановлення фабричних (prefabricated) рішень. Четверта форма - «грошова/орендна підтримка» як альтернатива будівництву місць: UNHCR у своїх матеріалах щодо екстреної житлової допомоги описує підходи, коли домогосподарства підтримуються пакетами орендної допомоги (включно з витратами на депозит/орендні платежі) або підтримкою колективних місць проживання, що для Харківщини важливо саме як швидкий спосіб уникнути концентрації людей у великих центрах і розсіяти попит по громадах.

Для керівників громад і регіональних управлінців ключовим питанням стало не «чи потрібне модульне житло», а «де, для кого і в якій конфігурації воно дає максимальний ефект при мінімальних ризиках». У прифронтових умовах Харківщини модульні рішення повинні оцінюватися через призму безпеки (віддаленість від потенційних цілей, наявність укриттів, можливість швидкої евакуації), інженерної готовності (електрика, вода, каналізація, опалення), зимостійкості (тепловий контур, вікна, дах, вентиляція) та соціальної архітектури (доступність для маломобільних, простір для дітей, медичний супровід літніх).

Показовим є те, що навіть при наявності значного масиву ВПО та руйнувань, «формальний» соціальний/тимчасовий житловий фонд був майже відсутній або мізерний, що означає: без масштабування модульних/тимчасових рішень і без прив'язки їх до системи соцпослуг (кейси, де люди отримують тільки «місце», але не отримують супровід) житлова політика перетворюється на нескінченне «латання».

Саме тому в 2022–2025 рр. «найкраща практика» для Харківщини – це комбінування: пріоритет ремонту/відновлення там, де це дешевше і швидше (вікна, дахи, внутрішні мережі) плюс модульні/тимчасові місця для тих, хто не може швидко відновитися або чия громада залишається зоною високої небезпеки.

Роль будівельного бізнесу Харківської області в цей період змінилася: від девелопменту «новобудов» - до масового ремонту, відновлення оболонки будівель, аварійних робіт, укріплення конструкцій, швидкого монтажу типових рішень, а також до роботи з державними/донорськими програмами, де ключовими стали швидкість, прозорість закупівель і підтвердження якості. У такій моделі «звітність» компаній набуває прикладного значення для управлінців: вона показує, чи здатний підрядник тримати обсяги, фінансову дисципліну і персонал.

Наприклад, по одному з найбільших харківських гравців галузі (АТ «Трест Житлобуд-1») у відкритих зведених даних фіксується виторг за 2024 рік на рівні 1 720 158 000 грн і наявність прибутку (хоч і мінімального за масштабом виручки), що у воєнний час може свідчити про роботу переважно «в обороті» та під тиском витрат/ризиків, характерних для прифронтового будівництва [28].

Додатково відкриті агрегати закупівель показують, що компанія є активним учасником ринку публічних контрактів (сотні процедур із багатомільярдними сумами договорів), що важливо для громад, які через ProZorro/донорські механізми реалізують ремонти, відбудову чи інженерні проекти для житла і тимчасового розміщення.

Водночас для будівельного бізнесу Харківщини у 2022-2025 рр. типовими стали проблеми, які прямо впливають на здатність створювати модульне житло: дефіцит робочої сили (мобілізація/міграція), розриви логістики та постачання матеріалів, зростання вартості енергії й транспорту, необхідність роботи під ризиком повторних обстрілів і страхових обмежень. Це означає, що управлінська «ціна помилки» у виборі типу тимчасового житла та підрядника висока: невдало обране місце розташування або конструктив, який не витримує зими, перетворює модульний проект на джерело скарг, додаткових витрат та репутаційних втрат для громади і бізнесу.

У підсумку, житлова політика Харківської області в умовах війни у 2022–2025 рр. фактично стала системою кризового управління з трьома головними контурами:

а) документування руйнувань і компенсаційні механізми як шлях до повернення людей у власне житло;

б) тимчасове/модульне житло та колективні місця як спосіб негайно «закрити дах» для ВПО, багатодітних, літніх та родин військових;

в) ринково-будівельний контур (підрядники, матеріали, нагляд, стандарти), без якого не працюють ні компенсації, ні модульні рішення.

Масштаб руйнувань житла, зафіксований у відкритих оцінках (де Харківщина стабільно у переліку найбільш постраждалих регіонів), а також величезний реєстр пошкоджених об'єктів у самій області означають: потреба у тимчасовому/модульному житлі не є «провалом системи», а є раціональною відповіддю на об'єктивно надзвичайні умови, але тільки за умови її поєднання з відновленням житла та орендною підтримкою.

Отже, у 2022-2025 рр. Харківська область увійшла у війну з житловим фондом, який став однією з головних цілей ураження, і вийшла на модель, де головним завданням управлінців є не «побудувати більше», а «якнайшвидше повернути придатність існуючого житла, одночасно забезпечивши тимчасове розміщення тим, хто його втратив». Для ВПО та інших вразливих груп критично важливо масштабувати інструменти тимчасового проживання, але робити це через малі й середні за розміром об'єкти, інтегровані в інженерні мережі та систему соціальних послуг, аби уникати довготривалої концентрації людей у великих модульних масивах і «пастки тимчасовості», що вже проявилася у кейсі згорання старого модульного поселення у Харкові.

Компенсаційні програми відновлення та підтримка оренди мають розглядатися як прямий механізм зменшення потреби в модульному житлі (бо кожен відремонтований будинок – це мінус одне домогосподарство у гуртожитку), а для будівельного бізнесу Харківщини пріоритетом стає стандартизація швидких рішень (типові модульні проекти, типові вузли підключення, гарантійне обслуговування), прозорість кошторисів і контроль якості, оскільки саме ці фактори визначають довіру громад і донорів та дозволяють працювати в умовах високого ризику прифронтового регіону.

## ВИСНОВКИ

1. У результаті дослідження встановлено, що публічна політика забезпечення житлових потреб громадян України є багаторівневою системою рішень і інструментів, у якій поєднуються конституційні гарантії права на житло, механізми державної соціальної підтримки, інструменти ринкового регулювання та заходи відновлення/реконструкції в умовах воєнних руйнувань. Вона функціонує як сукупність взаємопов'язаних напрямів: соціальне житло й адресна допомога, фінансово-кредитні програми доступного житла, компенсаційні механізми за знищене/пошкоджене майно, розвиток орендного сегмента, містобудівне планування та управління житловим фондом на рівні держави і територіальних громад.

Визначальною рисою сучасного етапу є перехід від переважно «розподільчої» логіки житлової політики до змішаної моделі, де соціальний захист поєднується з інвестиційними стимулами, цифровізацією сервісів, партнерством із міжнародними донорами та посиленням ролі місцевого самоврядування у відновленні житла й управлінні потребами. Разом з тим, виявлено, що стратегічна цілісність політики стримується фрагментарністю програм, неоднаковістю практик у громадах, нерівномірністю фінансових можливостей регіонів, а також розривом між декларованими стандартами забезпечення житлом і реальною спроможністю домогосподарств задовольняти житлові потреби у кризових умовах.

2. Доведено, що ключовою проблемою інституційно-організаційного забезпечення житлової політики є розпорошення повноважень і відповідальності між центральними органами виконавчої влади, державними фондами/агентствами, органами місцевого самоврядування та суб'єктами ринку, що ускладнює координацію, планування і моніторинг результативності. У межах чинної моделі недостатньо сформовані «єдині правила гри» щодо розмежування функцій: стратегічного прогнозування житлових потреб, формування стандартів і критеріїв пріоритезації, адміністрування реєстрів, фінансування програм,

контролю якості житлових проектів і постпроектного супроводу отримувачів допомоги. Наявні механізми міжвідомчої взаємодії часто мають проектний характер, залежать від політичних і фінансових циклів та не завжди забезпечують принцип «єдиного вікна» для громадян.

Обґрунтовано, що підвищення ефективності можливе за умови інституційного посилення координаційного центру житлової політики, запровадження наскрізних управлінських процедур (цілепокладання – бюджетування – реалізація – аудит – оцінка впливу), стандартизації адміністративних послуг у сфері житла та посилення спроможності громад через методичну підтримку, навчання, типові рішення та інструменти управління житловими програмами.

3. Визначено, що соціальна складова житлової політики в Україні в умовах війни набула домінуючого значення і водночас стала найбільш уразливою щодо ресурсних обмежень та ризиків нерівності доступу. Найвищу потребу у державній і муніципальній підтримці формують внутрішньо переміщені особи, домогосподарства з дітьми (особливо багатодітні), люди похилого віку, особи з інвалідністю, родини військовослужбовців і ветеранів, а також громадяни, чиє житло зруйновано або пошкоджено.

Дослідження показало, що для цих груп критично важливими є: прозорі й однакові критерії потреби, реалістичні нормативи забезпечення житлом, поєднання короткострокових рішень (тимчасове розміщення, орендна підтримка, модульні містечка) з довгостроковими (соціальний житловий фонд, сталі програми кредитування, інклюзивна інфраструктура, доступність для маломобільних груп).

Обґрунтовано, що адресність має підсилюватися принципом справедливості: пріоритезацією найуразливіших, недопущенням «виключення» з підтримки через надмірно формальні критерії та забезпеченням рівного доступу незалежно від місця проживання, статусу реєстрації чи спроможності громади. Водночас, потребує удосконалення механізм доведення фактичних житлових умов, верифікації доходів, урахування складу домогосподарства та

запобігання маніпуляціям із статусами, що має супроводжуватися гарантіями захисту персональних даних і недискримінації.

4. Показано, що фінансово-економічні інструменти житлової політики (пільгове кредитування, іпотечні програми, часткове відшкодування вартості житла, компенсації та ваучерні/сертифікатні механізми) є необхідною умовою масштабування доступності житла, однак їх результативність залежить від макроекономічної стабільності, кредитних ризиків, довіри до держави та якості регуляторного середовища у будівництві й землекористуванні.

Дослідження підтвердило, що в умовах воєнного часу особливу роль відіграють програми, які одночасно вирішують соціальні завдання та стимулюють відновлення економіки (підтримка попиту на первинному ринку, відновлення житла, створення робочих місць у будівельній галузі). Разом з тим, виявлено обмеження: нерівність доступу до кредитних інструментів між різними категоріями населення, ризик «вимивання» ресурсів у регіони з вищою платоспроможністю, залежність від банківських критеріїв, а також небезпека зростання цін на житло за наявності програмного попиту без адекватного розширення пропозиції.

Обґрунтовано необхідність балансування фінансових інструментів через диференційовані ставки/умови для вразливих груп, комбінування з орендними механізмами, розвиток муніципальних програм та партнерств, а також через посилення регуляторних запобіжників щодо якості житла, страхування ризиків, захисту прав інвесторів і доброчесності забудовників.

5. Доведено, що цифровізація житлової політики та розвиток реєстрових систем є одним із найефективніших шляхів підвищення прозорості, швидкості та керованості процесів, але лише за умови їхньої інтеграції та переходу від «реєстрів заради реєстрів» до управління даними для прийняття рішень. У роботі обґрунтовано, що якісна публічна політика у сфері житла неможлива без надійної аналітики: постійного моніторингу потреб населення, стану житлового фонду, обсягів руйнувань, наявних ресурсів, результатів програм та їх соціального впливу.

Встановлено, що критичними є: уніфікація даних між державними й місцевими рівнями, верифікація заяв і статусів, мінімізація «ручних» рішень, відкритість агрегованих показників для суспільного контролю, а також функціональна сумісність систем у сфері соціального захисту, містобудування, земельного кадастру, реєстрації прав і бюджетування. Окремо підкреслено, що цифрові рішення мають супроводжуватися організаційними змінами: регламентами, відповідальністю посадових осіб, аудитом даних, протоколами кібербезпеки та сервісною підтримкою громадян, інакше цифровізація ризикує посилити нерівність доступу для людей із низькими цифровими навичками або тих, хто проживає у громадах з обмеженою інфраструктурою.

6. У дослідженні встановлено, що в умовах повномасштабної війни житлова політика України набула характеру політики відновлення та стійкості, що вимагає поєднання короткострокового реагування з довгостроковим просторовим і соціально-економічним плануванням. Обґрунтовано, що відбудова житла не може зводитися лише до фізичного відновлення квадратних метрів: вона має враховувати безпекові стандарти, енергоефективність, інклюзивність, доступність соціальної інфраструктури, транспортну зв'язаність, ризики повторних руйнувань, а також психологічні та соціальні наслідки переміщення населення.

Доведено, що ефективні програми відновлення потребують інструментів просторового розвитку на рівні регіонів і громад (оновлені плани, зонування, пріоритезація територій, управління земельними ресурсами), а також прозорих процедур закупівель і технічного нагляду. У роботі показано, що міжнародна допомога та донорські програми можуть бути суттєвим ресурсом, однак їх результативність залежить від спроможності українських інституцій підготувати якісні проекти, забезпечити доброчесність реалізації, співфінансування і подальшу експлуатацію житла. Тому запропоновано розглядати житлову політику в логіці «відновлення як модернізації»: з переходом до більш сталих моделей оренди, соціального житла, комплексної реконструкції кварталів і розвитку місцевих житлових фондів.

7. Узагальнення результатів дослідження дозволило сформулювати прикладні висновки щодо напрямів удосконалення публічної політики забезпечення житлових потреб громадян України.

По-перше, доцільним є запровадження цілісної системи стратегічного управління житловою політикою з чітко визначеними цілями, індикаторами результату та впливу, прозорою пріоритезацією вразливих груп і територій та регулярною оцінкою ефективності програм.

По-друге, необхідно посилити інституційну координацію й розмежування відповідальності між державним і місцевим рівнями, закріпивши стандартизовані регламенти надання житлових послуг і підтримки, а також забезпечивши спроможність громад управляти житловими проектами, фондами та орендними програмами.

По-третє, потребує розвитку змішаний фінансовий контур: поєднання кредитних інструментів із соціальним житлом і орендною підтримкою, диверсифікація джерел фінансування, запобігання ціновим перекосам та посилення захисту прав отримувачів підтримки.

По-четверте, необхідно інституціоналізувати механізми доброчесності та управління ризиками (аудит, прозорі дані, стандарти технічного контролю, антикорупційні запобіжники, громадський нагляд), оскільки саме вони визначають довіру до житлових програм і їх соціальну легітимність.

По-п'яте, цифровізація має стати не «вітриною сервісів», а інструментом управління даними й рішеннями, інтегрованим із соціальною сферою, містобудуванням і реєстрами прав.

Отже, житлова політика України на сучасному етапі повинна бути спрямована на одночасне досягнення трьох взаємопов'язаних результатів: соціальної справедливості (захист вразливих), економічної відновлюваності (стимулювання будівництва та ринку праці) і просторової стійкості (безпечне та інклюзивне середовище проживання), а її ефективність визначатиметься здатністю держави і громад працювати в єдиній логіці планування, фінансування та підзвітності.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Барвіненко В.Д. Модель формування державної житлової політики. *Наукові розвідки з державного та муніципального управління*. 2014. №1. С. 36-42.
2. Більовський О.А. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності : аналітична доповідь. К. : НІСД, 2012. 136 с.
3. Вараниця А. Нормативно-правове забезпечення механізмів державного управління у сфері молодіжної житлової політики в Україні. *Державне управління та місцеве самоврядування*. 2014. № 3(22). С.117-123.
4. Габрель М. М. Житлова політика великих міст. Урбаністичнопросторовий аспект. Вісник Національного університету «Львівська політехніка». *Архітектура*. 2020. Vol. 2. Iss. 2. С.34-43. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/VNULPARX\\_2020\\_2\\_2\\_7](http://nbuv.gov.ua/UJRN/VNULPARX_2020_2_2_7)
5. Галянтич М., Пижова О. Проблеми забезпечення реалізації суб'єктивного права на житло в сучасних умовах. *Збірник наукових праць «Приватне право і підприємництво»*. 2024. Вип. 24. Ч. 1. С. 59-65.
6. Гемерлінг І. Державна політика у сфері захисту житлових прав дітей в Україні на регіональному рівні. *Ефективність державного управління* : зб. наук. праць. 2012. № 32. С. 270-276.
7. Гнатів О. Житлова політика в Україні: проблеми та шляхи їх подолання. *Актуальні проблеми правознавства*. 2016. № 3. С. 55-57.
8. Давидова Н. О. Правові моделі забезпечення житлом в країнах ЄС. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2023. № 1. С. 121-126.
9. Деякі питання забезпечення житлом деяких категорій осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, а також членів їхніх сімей : постанова Кабінету Міністрів України від 24 березня 2023 р. № 265. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/265-2023-%D0%BF#Text>

10. Житловий кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>

11. Житловий фонд України. Статистичний збірник. К.: Державна служба статистики України, 2018. 93 с.

12. Звіт про результати аудиту ефективності використання коштів субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на будівництво (придбання) житла для сімей загиблих військовослужбовців та інвалідів з числа військовослужбовців, які брали участь в антитерористичній операції. Рахункова палата України. К., 2016. 33с.

13. Звіт про результати аудиту ефективності використання бюджетних коштів, виділених Міністерству оборони України на будівництво (придбання) житла для військовослужбовців Збройних Сил України. Рахункова палата України. К., 2018.69с.

14. Кашук О.Д. Теоретичні засади державної житлової політики в Україні: сучасний стан та перспективи подальших досліджень. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського: Публічне управління та адміністрування*. 2022. Том 33. № 3. С. 88-92.

15. Кірієнко П. Проблеми житлової політики в Україні та шляхи їх вирішення. *Вісник Національної академії державного управління при Президентові України*. 2006. № 1. С. 196-201.

16. Киричук Ю.Л. Зарубіжний досвід впливу держави на забезпечення доступності житла. *Теорія та практика державного управління*. 2009. № 4(27). URL: <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/tpdu/2009-4/index.html>

17. Клименко Ю.А. Оцінка рівня перенаселеності житла в Україні: порівняння з країнами ЄС. *Демографія та соціальна економіка*. 2017. № 2 (30). С. 191-201.

18. Кобець М. П. Проблеми забезпечення права на житло внутрішньо переміщених осіб в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету: Серія: Право*. 2016. Вип. 37. Т. 2. С. 110-113.

19. Козик В. В., Марущак У. Д., Марко О. Й. Оцінка енергоефективності в життєвому циклі об'єктів житлового будівництва. *Business Inform.* 2024. № 5. С. 201-207.
20. Комнатний С.О. Теоретичні нароби аналізу змісту житлової політики. *Наукові перспективи.* 2021. № 5. С. 247-257
21. Конституція України: Прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України від 28 черв. 1996 р. *ВВР України.* 1996. № 30. Ст. 141.
22. Кочин В. В. Право на житло в соціальній державі: ринкові та соціально-орієнтовані засади регулювання житлових відносин. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції.* 2023. № 5. С. 16- 21.
23. Кучеренко О. Ю. Інституційні моделі соціальної держави та житлова політика. *Право та державне управління.* 2019. № 1 (2). С. 157-167.
24. Литвин Д. Нормативно-правове забезпечення реалізації права на житло працівників органів внутрішніх справ. *Jurnalul juridic national: teorie și practică.* 2016. № 3 (19). С. 118-122.
25. Лопушняк Г. Житлова політика як складова державної соціальної політики України: практика і проблеми реалізації. *Економіка України : наук. журн.* 2012. № 1. С. 79-90.
26. Лук'янець Д. М. Адміністративно-правова відповідальність у сфері житлового забезпечення. *Юридичний науковий електронний журнал.* 2024. № 8. С. 243-246.
27. Мельник М. Механізми державного управління в сфері забезпечення молоді житлом. *Ефективність державного управління.* 2012. № 32. С. 300-307.
28. Непомнящий О.М. Особливості реалізації житлової політики у США та Канаді. *Публічне управління: теорія та практика.* 2013. № 2. С. 125-130.
29. Новіков В.М. Удосконалення фінансування житлового будівництва. *Демографія та соціальна економіка.* 2018. № 3 (34). С. 86-99.
30. Омельчук В. Житлова політика в Канаді в сфері доступного та соціального житла / В. Омельчук // *Економіка та держава.* – 2016. - № 12. – С. 8-12.

31. Омельчук В. Ринок доступного житла як об'єкт державної житлової політики. *Інвестиції: практика та досвід*. 2011. № 3. С. 29-35.

32. Остапенко О., Крижановський А. Адміністративно-правове забезпечення реалізації громадянами права на житло в Україні. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. Серія: Юридичні науки. 2022. № 2 (34). С. 77-87.

33. Про житловий фонд соціального призначення : Закон України від 12 січня 2006 р. № 3334-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#Text>

34. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України: Закон України від 23 лютого 2023 року № 2923-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>

35. Реут А.Г. Еволюція житлових умов під впливом соціальних змін. *Демографія та соціальна економіка*. 2017. № 3 (31). С. 174-185.

36. Рудаков Д.І. Поняття «житла», «соціального житла» та «доступного житла» за цивільним законодавством України. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2023. № 3. С. 134-138.

37. Федорчук І. Правовий механізм забезпечення конституційного права на житло в Україні та його вдосконалення у контексті російсько-української війни. *Університетські наукові записки*. 2023. № 5 (95), С. 68-81.

38. Харечко Д. Зарубіжний досвід у сфері державного управління забезпечення права громадян на житло. *Ефективність державного управління*. 2016. № 4(49). С. 108-115.

39. Харечко Д. Застосування окремих державно-управлінських механізмів реалізації житлових прав громадян, які проживають в сільській місцевості. *Ефективність державного управління*. 2017. № 3(52). С. 176-184.

40. Якушенко Л. Удосконалення соціальної складової державної житлової політики. Аналітична записка. Національний інститут стратегічних досліджень. К., 2017. 9с.

41. Якушенко Л. Функціонування житлової сфери як чинник національної безпеки. Аналітична записка. Національний інститут стратегічних досліджень. К., 2017. 8с.