

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАДИМА ГЕТЬМАНА**

Факультет маркетингу
Кафедра регіоналістики і туризму

Рівень вищої освіти другий (магістерський)
Галузь знань 05 «Соціальні та поведінкові науки»
Спеціальність 051 «Економіка»
Освітньо-професійна програма «Економіка міста та урбаністика»
Денна форма навчання

**КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА
ЄЛАГІНОЇ СОФІЇ СЕРГІЙВНИ**

на тему: «АДАПТАЦІЯ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ ІНСТРУМЕНТІВ
ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ ДО ВИКЛИКІВ МАСОВИХ РУЙНУВАНЬ
ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В УМОВАХ ВОЄННИХ ДІЙ»

Робота виконана з дотриманням основних принципів та фундаментальних
цінностей академічної доброчесності

Науковий керівник:

докт. екон. наук, проф.

_____ Олег ШЕВЧУК

Робота допущена до захисту в ЕК « » 2025р. протокол №

Зав. кафедри регіоналістики і
туризму,
докт. екон. наук, проф., академік
НАН України

Богдан ДАНИЛИШИН

Київ 2025

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАДИМА ГЕТЬМАНА**

**Факультет маркетингу
Кафедра регіоналістики і туризму**

ОСВІТНЬО-ПРОФЕСІЙНА ПРОГРАМА «ЕКОНОМІКА МІСТА ТА УРБАНІСТИКА»

Галузь знань 05 «Соціальні та поведінкові науки»

Спеціальність 051 Економіка

ПОГОДЖЕНО

Керівник проектної групи
(гарант) освітньо-професійної
програми

Олег ШЕВЧУК

(підпис)

2025 р.

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

Богдан Данилишин

(підпис)

2025 р.

ІНДИВІДУАЛЬНЕ ЗАВДАННЯ

здобувачу вищої освіти

Єлагіної Софії Сергіївни

денної форми навчання

на підготовку кваліфікаційної магістерської роботи

на тему «Адаптація соціально-економічних інструментів житлової політики до викликів
масових руйнувань житлового фонду в умовах воєнних дій»

Тему затверджено наказом ректора Університету від " _____ " _____ 2025 р. № _____

Кваліфікаційна магістерська робота виконується на матеріалах

м. Києва (КМДА, департаменти ЖКГ/економіки), Мінвідновлення/Мінрегіон,
Дія/єВідновлення, RDNA4 (Світовий банк/ООН), KSE Institute, IOM/DTM, офіційні реєстри
пошкоджень житла, відкриті дані міського бюджету та програм відновлення.

План кваліфікаційної магістерської роботи

Розділ 1	Теоретичні засади формування житлової політики в умовах воєнних
Розділ 2	Оцінка масштабів втрат житлового фонду м. Києва та міжнародний досвід відновлення
Розділ 3	Розробка комплексної системи адаптації житлової політики м. Києва
Об'єкт дослідження:	система житлової політики України в умовах соціально-економічної нестабільності.
Предмет дослідження:	соціально-економічні інструменти житлової політики та їх адаптація до викликів масових руйнувань житлового фонду внаслідок воєнних дій.
Мета кваліфікаційної магістерської роботи:	обґрунтування напрямів адаптації соціально-економічних інструментів житлової політики України до викликів масових руйнувань житлового фонду в умовах воєнних дій.

Конкретні завдання, які здобувач повинен виконати для досягнення поставленої мети:

У розділі 1	Сформулювати, що таке житлова політика в умовах війни, її цілі, принципи й учасники; описати інструменти державного/муніципального регулювання (правові, фінансові, організаційні, соціальні, технологічні) та узагальнити підходи адаптації політики у кризах (рамка «швидка допомога + довгострокова відбудова»).
У розділі 2	Зібрати й оцінити дані про втрати житлового фонду Києва (кількість/ступінь/вартість відновлення), показати соціально-економічні наслідки (ВПО, ринок оренди, бюджет, інфраструктура), і зробити бенчмаркінг міжнародних практик відбудови з висновками, що саме переносимо в київський контекст.
У розділі 3	Запропонувати адаптивну модель житлової політики для Києва: цілі та етапи на воєнний/повоєнний періоди, фінансова архітектура (компенсації, субвенції, ДПП, гранти/кредити), операційна пріоритизація робіт, адресний соцзахист постраждалих домогосподарств, потрібні інституційні й нормативні зміни, а також індикатори моніторингу і дорожня карта впровадження.

**Завдання підготував
науковий керівник**

(підпис)

(прізвище, ініціали)

«_____» _____ 2025 р.

**Завдання одержав
здобувач**

(підпис)

(прізвище, ініціали)

«_____» _____ 2025 р.

РЕФЕРАТ НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ МАГІСТЕРСЬКУ РОБОТУ

Кваліфікаційна магістерська робота містить 91 сторінку, 7 таблиць, 10 рисунків, список використаних джерел із 71 найменувань, 1 додаток.

Тема: «Адаптація соціально-економічних інструментів житлової політики до викликів масових руйнувань житлового фонду в умовах воєнних дій»
(Єлагіної Софії Сергіївни)

Об’єкт дослідження – система житлової політики України в умовах соціально-економічної нестабільності.

Предмет дослідження – соціально-економічні інструменти житлової політики та їх адаптація до викликів масових руйнувань житлового фонду внаслідок воєнних дій (на прикладі м. Києва).

Мета дослідження – обґрунтування напрямів адаптації соціально-економічних інструментів житлової політики України до викликів масових руйнувань житлового фонду в умовах воєнних дій.

Для досягнення поставленої мети в роботі вирішено такі основні **завдання**:

- розкрити сутність, цілі, завдання та учасників житлової політики в умовах війни;
- дослідити соціально-економічні інструменти державного регулювання у сфері житла та особливості їх застосування в кризових умовах;
- узагальнити теоретичні підходи до адаптації житлової політики в умовах криз і катастроф;
- здійснити кількісну та якісну оцінку втрат житлового фонду м. Києва внаслідок воєнних дій та визначити їх соціально-економічні наслідки для населення і держави;
- провести бенчмаркінг міжнародних практик відновлення житла після збройних конфліктів;
- розробити адаптивну модель житлової політики м. Києва на воєнний і повоєнний періоди;
- запропонувати напрями адаптації інструментів соціального захисту постраждалих домогосподарств з урахуванням міжнародного досвіду;
- визначити інституційне та нормативно-правове забезпечення реалізації запропонованої моделі та індикатори моніторингу її ефективності.

У процесі дослідження використано системний підхід, методи аналізу й синтезу, порівняльний аналіз, статистичні та економіко-математичні методи для оцінки масштабів руйнувань та житлових потреб, а також метод експертних оцінок для формування практичних рекомендацій.

За результатами дослідження:

- узагальнено теоретичні засади житлової політики та обґрунтовано необхідність її переорієнтації з фрагментарних програм на комплексну модель, здатну працювати в умовах воєнних загроз;

– здійснено оцінку втрат житлового фонду м. Києва, виявлено ключові соціально-демографічні та економічні наслідки руйнувань (зростання кількості ВПО, перевантаження орендного ринку, посилення витратного тиску на домогосподарства та місцеві бюджети);

– висвітлено міжнародний досвід відновлення житла після збройних конфліктів (Хорватія, Боснія і Герцеговина, Грузія, інші країни) та виокремлено інструменти, релевантні для українського контексту (компенсаційні програми, ваучери, орендні схеми, партнерство з донорами та муніципалітетами);

– запропоновано адаптивну модель житлової політики м. Києва, яка поєднує блок «швидкої допомоги» (тимчасове та орендне житло, компенсації, субсидування оренди) з довгостроковими інструментами реконструкції та енергоефективної модернізації житлового фонду;

– сформовано підходи до адаптації інструментів соціального захисту постраждалих домогосподарств (пріоритизація вразливих груп, підтримка оренди, інтеграція ВПО в громади, розвиток соціального житла);

– обґрунтовано необхідні інституційні та нормативно-правові зміни, зокрема оновлення житлового законодавства, інтеграцію цифрових реєстрів пошкодженого житла, розширення можливостей державно-приватного партнерства та залучення міжнародних фінансових інструментів.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що запропоновані підходи до адаптації соціально-економічних інструментів житлової політики можуть бути використані центральними та місцевими органами влади при розробці програм відновлення житлового фонду, удосконаленні механізмів компенсацій і підтримки ВПО, формуванні міських програм доступного та соціального житла для воєнного і повоєнного періодів. Розроблена адаптивна модель житлової політики м. Києва може слугувати основою для створення комплексної міської програми відновлення житла та соціальної інтеграції постраждалих домогосподарств.

Рік виконання кваліфікаційної магістерської роботи – 2025.

Рік захисту роботи – 2025.

***КЛЮЧОВІ СЛОВА:** житлова політика, житловий фонд, внутрішньо переміщені особи, відновлення житла, соціально-економічні інструменти, воєнні дії, повоєнна відбудова, місто Київ.*

Відгук
про кваліфікаційну магістерську роботу
здобувача факультету маркетингу
освітньо-професійної програми «Маркетинг»

_____ Єлагіної Софії Сергіївни _____

на тему «Адаптація соціально-економічних інструментів житлової політики до викликів масових руйнувань житлового фонду в умовах воєнних дій».

1. Актуальність теми: Тема роботи є своєчасною та обґрунтованою, відображає реальні потреби удосконалення житлової політики в умовах масштабних руйнувань житлового фонду та повоєнного відновлення.
2. Позитивні риси кваліфікаційної роботи Робота вирізняється логічністю викладу, достатньою глибиною аналітичної частини та коректним використанням статистичних даних і нормативно-правових джерел. Структура роботи витримана, висновки узгоджені зі змістом дослідження.
3. Наявність самостійних розробок автора: Авторка самостійно сформулювала пропозиції щодо вдосконалення інструментів житлової політики та представила власне бачення адаптації соціально-економічних механізмів у післявоєнний період.
4. Цінність теоретичних висновків і практичних рекомендацій: Теоретичні узагальнення є послідовними й аргументованими, а практичні рекомендації мають прикладний характер і можуть бути використані в подальших дослідженнях або в діяльності органів місцевого самоврядування.
5. Наявність недоліків: Окремі положення потребують більш глибокого обґрунтування, а деякі статистичні дані — ширшої порівняльної бази. Також в роботі трапляються незначні стилістичні неточності.
6. Загальна оцінка кваліфікаційної магістерської роботи та її допущення до захисту перед ЕК:

Критерії оцінювання	Шкала, балів	Оцінка, балів
1. Логіко-структурний рівень	0 – 6 – 8 – 10	
2. Науково-теоретичний рівень (розділ 1)	0 – 6 – 8 – 10	
3. Аналітико-методичний рівень (розділ 2)	0 – 6 – 8 – 10	
4. Конструктивний рівень (розділ 3)	0 – 6 – 8 – 10	
5. Рівень наукової етики	0 – 6 – 8 – 10	
6. Організаційний рівень	0 – 6 – 8 – 10	
Загальна оцінка	0 – 60	

Кваліфікаційна магістерська робота _____

_____ (відповідність встановленим вимогам)

_____ (можливість допуску до захисту)

Науковий керівник _____
(підпис) (науковий ступінь, учене звання) (прізвище, ініціали)

(посада)

“ ”

20__ р.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	10
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УМОВАХ ВОЄННИХ КОНФЛІКТІВ.....	13
1.1. Сутність та завдання житлової політики.....	13
1.2. Соціально-економічні інструменти державного регулювання у сфері житла.....	26
1.3. Теоретичні підходи до адаптації житлової політики в умовах криз і катастроф.....	33
РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА МАСШТАБІВ ВТРАТ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ М. КИЄВА ТА МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ВІДНОВЛЕННЯ.....	38
2.1. Кількісна та якісна оцінка втрат житлового фонду м. Києва внаслідок воєнних дій.....	38
2.2. Соціально-економічні наслідки втрати житлового фонду для населення та держави.....	44
2.3. Досвід міжнародних практик відновлення житла після збройних конфліктів.....	51
РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА КОМПЛЕКСНОЇ СИСТЕМИ АДАПТАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ М. КИЄВА.....	58
3.1. Розробка адаптивної моделі житлової політики для м. Києва в умовах воєнного та повоєнного періодів.....	58
3.2. Адаптація інструментарію соціального захисту постраждалих домогосподарств з урахуванням міжнародного досвіду.....	67
3.3. Інституційне та нормативно-правове забезпечення житлової політики відповідно сучасних викликів.....	77
ВИСНОВКИ.....	85
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	89

ВСТУП

Актуальність теми. Проблематика забезпечення житлом та формування ефективної житлової політики в Україні набуває особливого, стратегічного значення, особливо в умовах воєнних дій, які призводять до масштабних руйнувань житлового фонду, значних соціальних потрясінь та масового переміщення населення. Втрата житла стає однією з найгостріших проблем для громадян, адже безпечне та доступне житло є одним із базових прав людини і невід’ємною складовою соціальної стабільності та добробуту населення. У сучасних умовах війни традиційні механізми соціально-економічної підтримки, що застосовувалися в мирний час, виявилися недостатніми для ефективного задоволення житлових потреб значної кількості внутрішньо переміщених осіб, постраждалих сімей та тих громадян, які повністю втратили своє житло внаслідок бойових дій.

В умовах масового руйнування житлової інфраструктури та високої соціальної напруги виникає нагальна потреба у розробці нових, адаптованих до сучасних реалій інструментів житлової політики, які здатні забезпечити оперативне відновлення пошкодженого житла та сприяти задоволенню потреб громадян у доступному житлі. Це передбачає не лише державне фінансування та будівництво житлових об’єктів, а й запровадження комплексних програм, що включають соціальні, економічні та правові механізми підтримки. Крім того, важливим є забезпечення справедливого та прозорого розподілу житлових ресурсів, створення стимулів для приватних інвесторів у сфері будівництва та розвиток партнерських програм між державними органами та громадськими організаціями.

Актуальність теми також зумовлена необхідністю підвищення ефективності системи житлового забезпечення на всіх рівнях управління, від центрального до місцевого, що дозволить не лише відновлювати житловий фонд у постраждалих регіонах, а й формувати стійкі моделі соціальної підтримки населення на майбутнє. Розробка та впровадження таких механізмів здатна сприяти зниженню соціальної напруги, запобіганню конфліктам, пов’язаним із житловими питаннями, а також покращенню якості життя громадян. Врахування сучасних викликів та тенденцій у

сфері житлової політики є надзвичайно важливим для формування державної стратегії, яка б гарантувала громадянам право на житло, стимулювала відновлення житлової інфраструктури та забезпечувала соціальну захищеність населення в умовах нестабільності та кризових ситуацій.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми житлової політики та соціального захисту населення у своїх працях досліджували як вітчизняні, так і зарубіжні науковці. Зокрема, питанням розвитку системи житлових субсидій та соціальної допомоги приділяли увагу О. Амоша, В. Геєць, С. Пирожков, які акцентували на необхідності вдосконалення механізмів адресної підтримки. Зарубіжні автори, такі як Р. Барнетт та Дж. Кларк, розглядали житлову політику у контексті кризових ситуацій і реконструкції житлового фонду після катастроф. Проте у науковій літературі недостатньо уваги приділено саме адаптації соціально-економічних інструментів житлової політики до умов воєнних дій, що й визначає наукову новизну та значущість дослідження.

Метою дослідження є обґрунтування напрямів адаптації соціально-економічних інструментів житлової політики України до викликів масових руйнувань житлового фонду в умовах воєнних дій. Для досягнення цієї мети передбачається вирішення таких завдань:

- розкрити сутність та завдання житлової політики;
- визначити соціально-економічні інструменти державного регулювання у сфері житла;
- розглянути теоретичні підходи до адаптації житлової політики в умовах кризових ситуацій, катастроф та воєнних конфліктів;
- провести кількісну та якісну оцінку втрат житлового фонду м. Києва внаслідок воєнних дій;
- виявити соціально-економічні наслідки втрати житла для населення та держави;
- висвітлити міжнародний досвід відновлення житлового фонду після збройних конфліктів;

- запропонувати адаптивну модель житлової політики для воєнного та повоєнного періодів;
- удосконалити інструментарій соціального захисту постраждалих домогосподарств з урахуванням міжнародних практик інструментарій соціального захисту постраждалих домогосподарств з урахуванням міжнародних практик;
- сформувати напрями інституційного та нормативно-правового забезпечення житлової політики відповідно до сучасних викликів.

Об’єктом дослідження є система житлової політики України в умовах соціально-економічної нестабільності.

Предметом дослідження є соціально-економічні інструменти житлової політики та їх адаптація до викликів масових руйнувань житлового фонду внаслідок воєнних дій.

Методи дослідження. Для досягнення мети використано системний підхід, методи аналізу та синтезу для узагальнення наукових поглядів, порівняльний метод для вивчення міжнародного досвіду, статистичний та економіко-математичний аналіз для оцінки масштабів руйнувань і потреб населення, а також метод експертних оцінок для формування практичних рекомендацій.

Теоретична, методична та практична значущість. Результати дослідження мають як теоретичне, так і практичне значення. Теоретична значущість полягає у розвитку концептуальних підходів до адаптації соціально-економічних інструментів житлової політики в умовах воєнних руйнувань. Практична значущість зумовлена можливістю застосування запропонованих рекомендацій державними органами та органами місцевого самоврядування для відновлення житлової інфраструктури, розробки програм допомоги постраждалим громадянам і підвищення ефективності системи соціального захисту.

Апробація дослідження. Тези «ІНТЕГРАЦІЯ ПРИНЦИПІВ СТАЛОГО РОЗВИТКУ В ПІСЛЯВОЄННУ ЖИТЛОВУ ПОЛІТИКУ УКРАЇНИ». Програма платформи "Економіка відродження громад та територій" 92-ї щорічної студентської наукової конференції «ІННОВАЦІЙНІ РІШЕННЯ ДЛЯ

ВІДРОДЖЕННЯ УКРАЇНИ У ПАРАДИГМІ ГЛОБАЛЬНОЇ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ», ЗБІРНИК ДОПОВІДЕЙ 92-ї щорічної студентської наукової конференції, 2025 р.

Інформаційною основою роботи є праці вітчизняних та зарубіжних науковців, нормативно-правові акти України, офіційна статистика Державної служби статистики України, дані міжнародних організацій (ООН, Світового банку, UNHCR), звіти урядових структур та матеріали аналітичних центрів.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УМОВАХ ВОЄННИХ КОНФЛІКТІВ

1.1. Сутність та завдання житлової політики

Житлова політика – це складова соціально-економічної політики держави, спрямована на створення умов для забезпечення населення житлом відповідно до його потреб і соціальних стандартів. Вона виступає інструментом регулювання відносин у сфері житлового будівництва, експлуатації житлового фонду, ринку житла та іпотечного кредитування. Сутність житлової політики полягає у поєднанні соціальних і економічних механізмів, що дозволяють задовольнити базову потребу людини у житлі як ключовій умові соціальної стабільності, гідного рівня життя та відтворення трудового потенціалу суспільства[7].

Житлова політика охоплює:

- формування і реалізацію державних програм забезпечення населення доступним і соціальним житлом;
- регулювання ринку житла та орендних відносин;
- впровадження механізмів фінансування будівництва (іпотека, пільгові кредити, субсидії);
- підтримку соціально вразливих груп населення у забезпеченні житлових потреб;
- модернізацію та ефективне використання існуючого житлового фонду.

Завдання житлової політики

Основні завдання житлової політики в сучасних умовах такі:

1. Забезпечення доступності житла – створення умов, за яких громадяни з різним рівнем доходів мають можливість придбати або орендувати житло.
2. Підтримка соціально вразливих верств населення – внутрішньо переміщених осіб, багатодітних сімей, молоді, людей з інвалідністю, пенсіонерів.
3. Розвиток та модернізація житлового фонду – будівництво нового житла, реконструкція та енергоефективна модернізація існуючих будинків.

4. Формування збалансованого ринку житла – регулювання попиту і пропозиції, стимулювання конкуренції у сфері житлового будівництва, запобігання спекуляціям.

5. Інституційна та правова підтримка – удосконалення законодавства, що регулює житлові відносини, розвиток механізмів державно-приватного партнерства.

6. Стійкість у кризових умовах – створення механізмів швидкого реагування на виклики воєн, стихійних лих чи техногенних катастроф, забезпечення постраждалих груп тимчасовим і постійним житлом.

7. Забезпечення соціальної стабільності та відновлення економіки – оскільки житлова сфера безпосередньо пов'язана з розвитком будівельної галузі, створенням робочих місць і наповненням місцевих бюджетів.

Потреба у житлі є однією з базових соціальних потреб людини, оскільки воно забезпечує фізичний захист, соціальну стабільність та можливість повноцінного розвитку особистості. Україна, як соціальна держава, декларує право громадян на житло та гарантує доступ до нього через інструменти державної житлової політики. Разом із тим, забезпечення населення житлом залишається однією з ключових проблем, успадкованих незалежною Україною від радянської системи.

Протягом років незалежності житлова проблема вирішувалася переважно шляхом перманентних заходів державного регулювання та прийняття спеціальних програм загальнодержавного рівня. Проте реальна ефективність таких заходів була обмеженою: із часом проблема лише загострювалася, і остаточного її вирішення досягнуто не було.

З початком повномасштабної війни проти України проблема забезпечення житлом загострилася до критичного рівня. Воєнні дії призвели до масових руйнувань житлового фонду, інфраструктури та вимушеного переміщення населення. У відповідь на нові виклики державою були започатковані програми та інструменти, спрямовані на підтримку громадян у надзвичайних умовах, а також почалася активна дискусія щодо необхідності модернізації житлової політики. Євроінтеграційні процеси, що активізувалися під час війни, ще більше підкреслили

актуальність реформування системи житлового забезпечення. Водночас загальні підходи до житлової політики залишаються в значній мірі незмінними, а окремим проектам бракує системності та комплексності.

Право на житло закріплено в Конституції України (ст. 47), яка визначає: «Кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду». Проте, станом на 2024 рік, понад 600 тисяч осіб перебувають у черзі на поліпшення житлових умов, що передбачено Житловим кодексом України. Ефективне вирішення цього питання потребує комплексного перегляду законодавчої бази та вдосконалення механізмів державного регулювання житлової сфери.

За даними Міжнародної Організації з Міграції (МОМ), упродовж першого року війни близько 7 мільйонів українців (рис. 1.1) стали внутрішньо переміщеними особами, ще стільки ж залишили країну як біженці. Це створило додаткові виклики для територіальних громад, які приймають переселенців, де проблема житла стала пріоритетною нарівні із забезпеченням безпеки та оборони[8].

Результати третьої Швидкої оцінки завданої шкоди та потреб на відновлення (лютий 2022 – грудень 2023 рр.) показали, що внаслідок повномасштабного вторгнення російської федерації пошкоджено або знищено понад два мільйони житлових одиниць. Станом на квітень 2024 року 3 548 000 осіб були внутрішньо переміщеними в Україні, а 6 483 500 осіб виїхали за кордон. За оцінками МОМ, 4 734 000 людей повернулися до свого звичного місця проживання після тимчасового переміщення[32].

Економічний тиск на громади, зменшення доходів домогосподарств і зростання безробіття ускладнили доступ до житла для найбільш уразливих груп населення, включно з внутрішньо переміщеними особами (ВПО). Багато людей наразі потребують підтримки не лише у наданні житла, а й у фінансуванні його оренди та покритті комунальних витрат. За даними МОМ (липень 2024 року), приблизно 3 мільйони українців проживають у пошкоджених будинках, більшість

ВПО орендують житло (59%) та не мають стабільного джерела доходу, що ускладнює забезпечення їх житлових потреб.

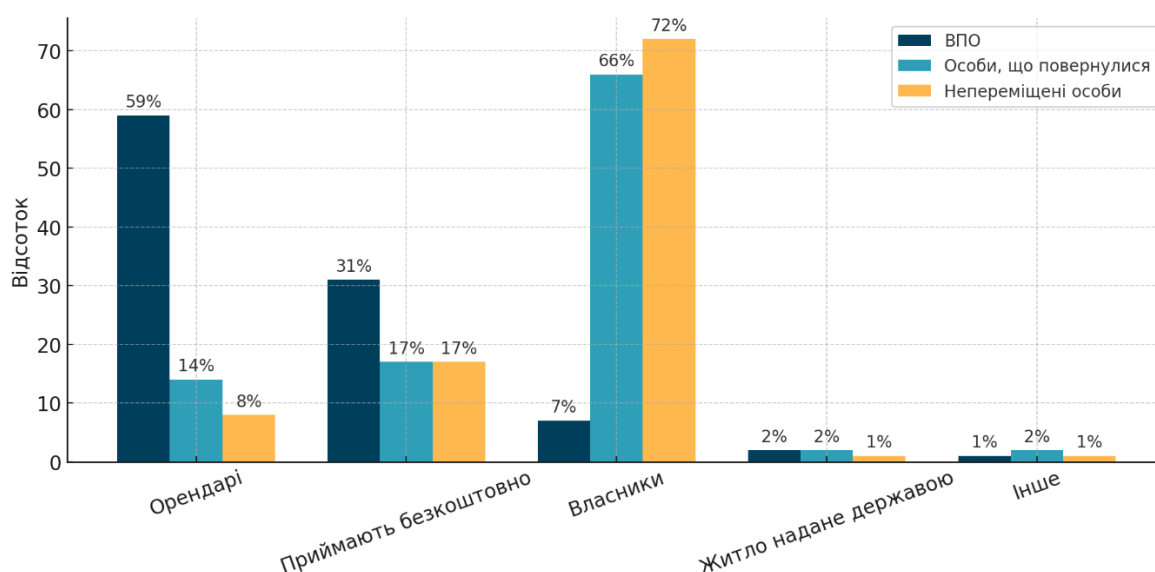


Рис. 1.1 - . Частка респондентів, які повідомили про юридичні аспекти користування житлом, в якому вони проживають, за статусом переміщення, [32].

На національному рівні серед домогосподарств (рис. 1.2), що орендують житло, третина (31%) витрачає понад 70% свого доходу на оплату житла, включаючи орендну плату та комунальні послуги. Близько половини таких домогосподарств (54%) витрачають більше половини свого доходу на ці потреби, що свідчить про високий рівень фінансового навантаження на громадян. Середньомісячний рівень доходу домогосподарств у порівнянні з вартістю житла відрізняється залежно від статусу переміщення, при цьому ВПО та ті, хто винаймає житло, відчувають найбільший дисбаланс між доходами та витратами на проживання[32].

Критичною проблемою залишається відсутність юридичних документів на житло, в якому проживають ВПО. За даними МОМ, 37% респондентів не мають підтверджуючих документів, що ускладнює захист права на проживання та недопущення примусового виселення. Наявність доступного житла безпосередньо

впливає на мобільність населення, визначає наміри щодо повторного переміщення та повернення до попередніх місць проживання. Недостатня доступність житла обмежує можливості громадян залишатися у поточному житлі на тривалий термін, що створює додаткові соціально-економічні ризики для переселенців.

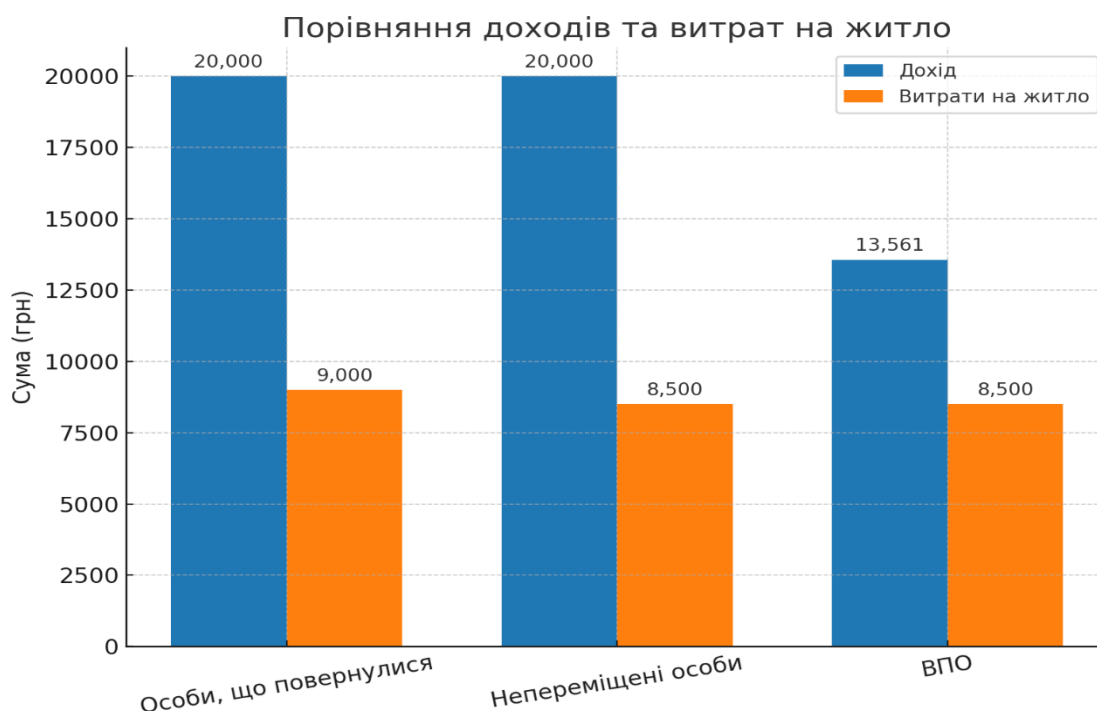


Рис. 1.2 - Середньомісячний рівень доходу домогосподарства порівняно з вартістю житла у грн, за статусом переміщення (включно з вартістю оренди та комунальних послуг),[32].

Головною причиною низької ефективності житлової політики(рис. 1.3) є її висока політизованість та наявність конфліктуючих інтересів різних груп, що відстоюють власні уявлення про житло, його управління та пріоритети розвитку житлового сектору. Це призводить до відсутності системності та послідовності дій, що гальмує розвиток житлової політики.

Нормативно-правове забезпечення житлової сфери залишається одним із ключових чинників її ефективного функціонування. Наразі в Україні існує велика кількість законодавчих актів, які регламентують житлову сферу, проте багато з них суперечать один одному та потребують гармонізації. Законодавчі зміни мають

створити умови для реалізації права громадян на житло та забезпечення раціонального використання житлового фонду в Україні.

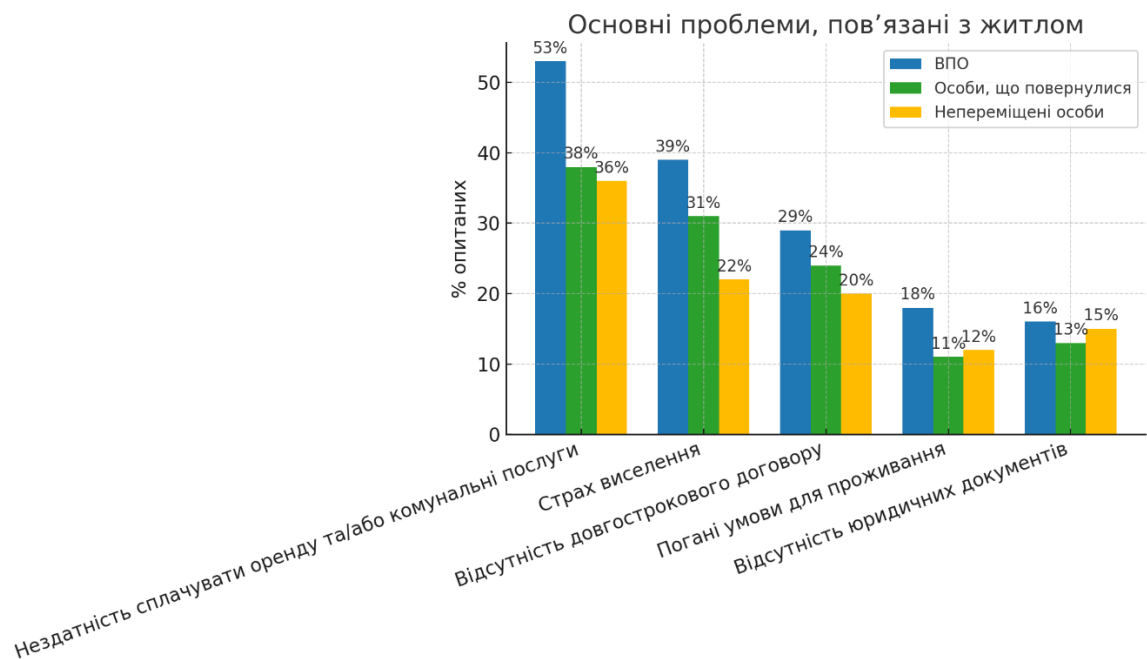


Рис. 1.3 - Частка осіб, які винаймають житло та повідомили про те, якою мірою зазначені фактори обмежують їхню здатність залишатися в поточному житлі стільки, скільки вони бажають, за статусом переміщення, [32].

Парадоксально, але основним законодавчим актом, що регламентує положення щодо житла, досі є Житловий кодекс, ухвалений Верховною Радою УРСР у 1983 році. Протягом трьох десятиліть до кодексу неодноразово вносилися зміни, що частково адаптували його до сучасних умов. Однак вони стосувалися переважно окремих положень і не зачіпали фундаментальних принципів. Первісна ідея документа полягала у регуляції правових відносин за умов, коли весь житловий фонд належав державі. У сучасних реаліях, коли державна та комунальна власність становить менше ніж 2% житлового фонду, такі положення втратили практичну актуальність.

У період незалежності житлова політика України пройшла кілька етапів. У 1990-х роках вона була спрямована на регуляцію ринку приватного житла,

сформованого в процесі приватизації. Законодавчі ініціативи того часу передбачали розвиток житлових кооперативів, індивідуального житлового будівництва та іпотечного кредитування. У 1995 році було ухвалено Концепцію державної житлової політики, яка мала на меті комплексне вирішення проблеми забезпечення населення житлом, а також започаткування процесу створення ОСББ. У 1997 році держава обмежила свої зобов'язання щодо забезпечення житлом, зосередивши увагу на соціально незахищених верствах населення. У 2003–2004 роках прийняті закони щодо регулювання іпотеки та тимчасового житла, створена Державна іпотечна установа[32, с. 123–144].

У 2010 році спроба ухвалити новий Житловий кодекс викликала громадський спротив, і проєкт так і не був прийнятий. Подальші ініціативи 2019 та 2021 років також не завершилися прийняттям документа. У 2022 році в межах Закону України «Про дерадянізацію законодавства України» було усунено застарілі положення радянського часу, проте потреба у комплексній модернізації житлового законодавства залишається надзвичайно актуальною.

Завдання сучасної житлової політики[32]:

- зменшення дисбалансу між доходами домогосподарств та витратами на житло;
- удосконалення механізмів оренди та фінансування комунальних витрат для ВПО та соціально вразливих груп;
- створення системи правового захисту житлових прав переселенців, включно з документальним оформленням права на проживання;
- реформування законодавчої бази та гармонізація правових актів відповідно до сучасних умов ринку;
- зниження політизованості житлової політики та підвищення її системності й послідовності;
- розвиток програм соціального житла та механізмів його фінансування через державно-приватне партнерство.

Система надання соціального житла в Україні фактично припинила своє повноцінне функціонування. Хоча положення Житлового кодексу та Конституції

України формально гарантують громадянам право на житло, на практиці відсутність ефективних механізмів реалізації цього права унеможливлює його забезпечення.

Основним нормативним документом у сфері соціального житла виступає Закон України «Про житловий фонд соціального призначення», який визначає порядок формування фонду та надання житла відповідним категоріям громадян. Проте ефективність його реалізації істотно обмежена відсутністю належного фінансування з державного бюджету, а також численними суперечностями із положеннями чинного Житлового кодексу. У результаті значна частина територіальних громад не має у своєму розпорядженні соціального житла або ж забезпечує ним населення у вкрай недостатньому обсязі. Це особливо відчутно для внутрішньо переміщених осіб (ВПО), чиї житлові потреби залишаються найгострішими.

Традиційні інструменти житлової політики, серед яких будівництво нового житла чи субсидування пропозиції, виявляються менш результативними у сучасних умовах. Міжнародний досвід свідчить про доцільність зміщення акценту на підтримку попиту через субсидування оренди житла. Такий підхід дозволяє інтегрувати ВПО у громади, уникати створення «соціальних гетто», забезпечувати доступ до приватного житлового фонду та водночас зменшувати навантаження на державні й комунальні ресурси. Крім того, він дає можливість громадянам самостійно обирати житло відповідно до індивідуальних потреб і фінансових можливостей. Важливо й те, що виплата субсидій на оренду передбачає фінансування з державного бюджету, а отже знижує нерівномірне навантаження на місцеві громади.

Законом передбачено, що уніфікація підходів до соціального житла та регулювання фондів для тимчасового проживання має здійснюватися в межах єдиного законодавчого поля. При цьому певна частина громадян потребує не лише житла, а й комплексних послуг соціального обслуговування (харчування, медична допомога, догляд), які регулюються окремими законами і не входять до предмету Закону «Про житловий фонд соціального призначення».

Запропоновані зміни до законодавства передбачають кілька ключових положень:

- гарантування державної грошової допомоги на оренду житла;
- надання громадянам права самостійно обирати житло;
- усунення внутрішніх суперечностей чинного законодавства;
- збереження соціального житла для найбільш уразливих груп при визначенні справедливої вартості оренди.

Упровадження такого підходу сприятиме реалізації права на житло, підвищенню ефективності використання житлового фонду та інтеграції ВПО у місцеві громади.

На місцевому рівні вже впроваджуються окремі програми фінансової підтримки оренди житла для певних категорій громадян, зокрема ВПО та сімей військовослужбовців. Окрім цього, у низці громад здійснюється будівництво тимчасових модульних містечок чи нового житла для соціального найму. У цьому контексті актуальним є порівняння ефективності інвестицій у новобудови з місцевими програмами субсидування оренди: у багатьох випадках другий підхід дозволяє охопити значно більшу кількість родин при однакових витратах бюджету.

З огляду на існуючі проблеми у сфері соціального житла, найбільш доцільним виглядає внесення змін саме до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення». Адже системні недоліки формуються на рівні законодавчих принципів, а тому зміни лише підзаконних актів не здатні забезпечити суттєвий результат. У рамках проєкту «Житло для життя: комплексні рішення для внутрішньо переміщених осіб (ВПО)», реалізованого за підтримки Посольства Великої Британії та ГО «КМО ВГО «Громадянська мережа ОПОРА», було розроблено пропозицію щодо викладення закону у новій редакції з урахуванням практичних рекомендацій для органів влади.

Окремою гострою проблемою залишається управління та утримання житлового фонду. Переважна більшість багатоквартирних будинків в Україні перебувають у незадовільному технічному стані та характеризуються низьким рівнем енергоефективності. Причиною цього є багаторічна відсутність належного

обслуговування прямий спадок радянської системи управління житлом. Сучасне законодавство покладає відповідальність за управління на співвласників будинків, які мають право обирати форму управління: безпосереднє самоврядування, створення ОСББ або залучення професійного управителя.

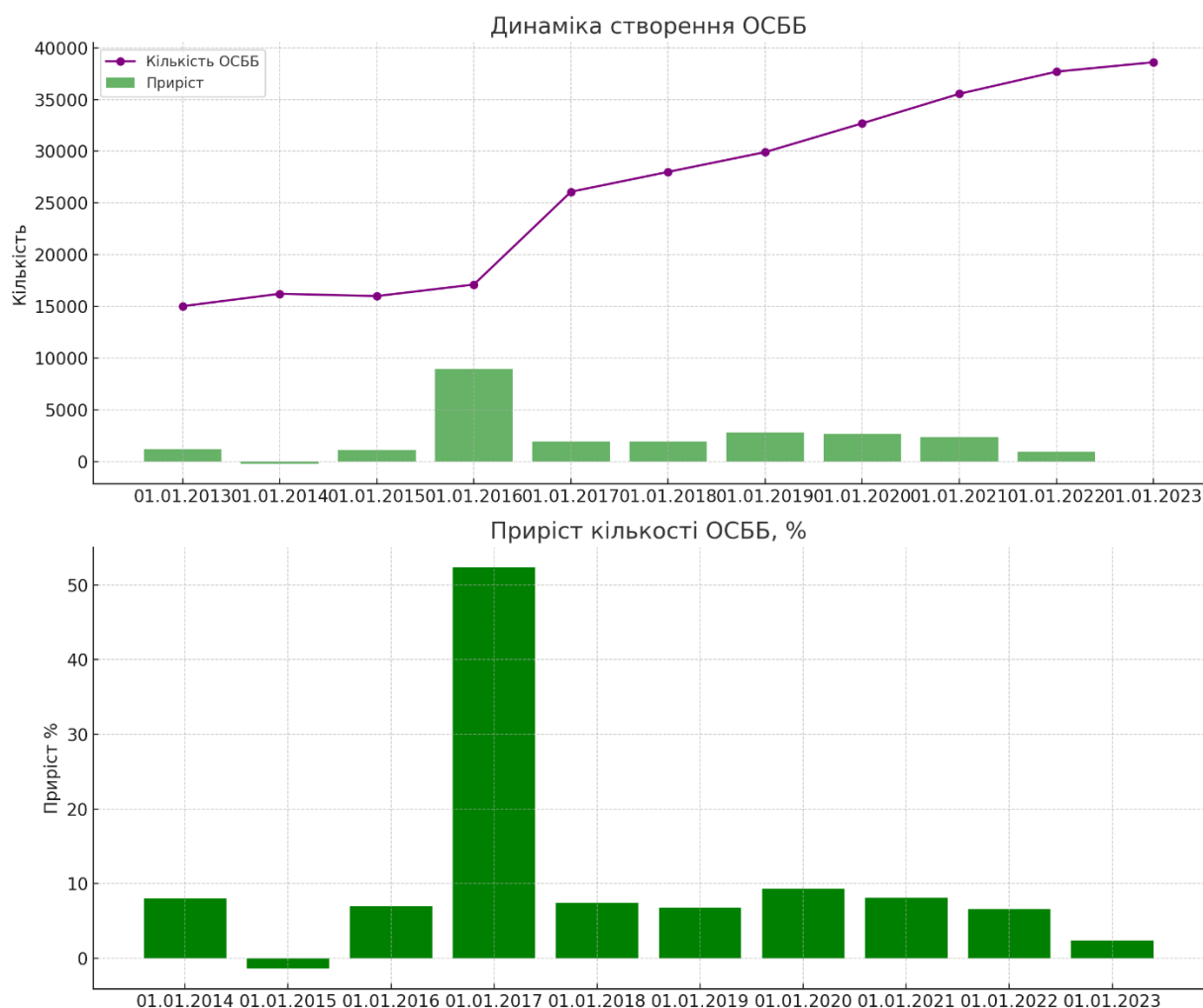


Рис. 1.4 - Динаміка створення ОСББ в Україні (станом на 01.01.2023), [35].

Найбільш ефективною формою управління визнано об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Водночас їх кількість зростає досить повільно через низку організаційних та фінансових бар'єрів. Проте позитивна динаміка спостерігається: за даними Державної служби статистики(рис. 1.4), станом на 1 січня 2023 року в Україні функціонувало 38 606 ОСББ, що на 911 більше, ніж роком раніше. Це свідчить про поступове формування нової культури управління житловим фондом[35].

На основі статистичних даних, відображених на графіках, можна простежити основні тенденції у динаміці формування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) в Україні. Синя крива демонструє загальну кількість ОСББ станом на 1 січня кожного року, а зелені стовпчики ілюструють річний приріст кількості об'єднань у порівнянні з попереднім періодом.

Зменшення кількості ОСББ у 2014 році не було пов'язане з їх ліквідацією, а пояснюється виключенням із офіційної статистики об'єднань, розташованих на тимчасово окупованих територіях, де ведення обліку стало неможливим.

Важливим етапом розвитку ОСББ став 2016 рік, коли кількість об'єднань зросла у півтора рази. Причиною такого «вибухового» приросту стало набрання чинності Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (№ 417-VIII від 14 травня 2015 року). Документ визначив три форми управління багатоквартирним будинком: безпосереднє управління співвласниками, створення ОСББ та залучення професійного управителя. Крім того, він закріпив можливість прийняття рішень більшістю голосів, навіть у тих будинках, де об'єднання ще не було створено. Ці законодавчі зміни суттєво спростили процедури прийняття рішень і започаткували нові правила самозабезпечення ОСББ, що й стало причиною значного зростання (+52,4%) у 2016 році.

Подальші роки продемонстрували стабілізацію процесу. У 2017 році «бум» створення об'єднань не продовжився, що пояснюється феноменом «незадоволеного попиту»: ті співвласники, які відкладали створення ОСББ, використали нові можливості, тоді як інші залишилися менш зацікавленими. У наступний період зафіксовано стабільні темпи зростання у межах 6,6–9,3 % на рік. Зниження темпів у 2020–2021 роках пов'язане з пандемією COVID-19, яка суттєво ускладнила проведення загальних зборів співвласників. Попри складні умови повномасштабної війни 2022 року, було створено близько тисячі нових ОСББ, що свідчить про високий рівень організованості та мотивації громадян.

Формування ОСББ залежить від поєднання стимулюючих факторів та об'єктивних перешкод. Одним із головних стимулів є можливість участі в

державних програмах, таких як «Енергодім» та «ВідновиДІМ», доступних виключно для ОСББ. Важливу роль відіграє також поширення позитивного досвіду діяльності вже створених об'єднань, що формує довіру та сприяє активізації співвласників.

Водночас розвиток ОСББ стикається з низкою проблем, серед яких:

- тиск з боку монополістів у сфері житлово-комунальних послуг;
- обмежена доступність державної підтримки для більшості ОСББ;
- труднощі з отриманням повної інформації про співвласників у Державному реєстрі речових прав;
- відсутність чіткого механізму передачі земельних ділянок у власність співвласників;
- неналежне виконання державними та муніципальними органами функцій співвласників спільного майна;
- ухилення колишніх балансоутримувачів і забудовників від передачі технічної документації;
- суперечності між нормативними актами та практичними діями окремих посадових осіб.

Розв'язання зазначених проблем є необхідною передумовою для подальшого стимулювання створення ОСББ. При цьому важливо враховувати, що ОСББ не є самоціллю, а виступають дієвим інструментом підвищення якості управління житловим фондом і поліпшення умов проживання. У зв'язку з цим концепція «стовідсоткової ОСББізації» виглядає як утопічна та економічно неефективна.

Проект закону «Про внесення змін до деяких законів України щодо управління житловим фондом», розміщений на офіційному сайті Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України, передбачає:

1. Створення окремого законопроекту «Про управління житловим фондом» для регулювання реєстру багатоквартирних будинків, системи управління, державної політики та обліку житлового фонду;

2. Внесення змін до законів «Про житлово-комунальні послуги», «Про ринок електричної енергії» та «Про ринок природного газу» у рамках прикінцевих положень нового законопроекту;
3. Гарантування земельних прав співвласників багатоквартирного будинку.

Паралельно обговорюється комплексна реконструкція або знесення застарілих будинків, зокрема «хрущовок», із забезпеченням маневреного житла для мешканців та залученням інвесторів.

У квітні 2025 року Мінвідновлення презентувало проєкт Закону України «Про основні засади житлової політики», який передбачає:

- рамкове регулювання соціальних гарантій та захисту прав на житло;
- механізми забезпечення житлом, включаючи будівництво, придбання, оренду та користування соціальним житлом;
- взаємодію держави і приватного сектору для стимулювання будівництва та ефективного використання житлового фонду;
- створення єдиної цифрової системи обліку житла та осіб, які можуть отримати державну підтримку.

Законопроект також передбачає скасування Житлового кодексу України та Закону «Про приватизацію державного житлового фонду», що відкриває нову сторінку у розвитку житлової політики України.

Житлова політика в сучасній Україні виступає ключовою складовою соціально-економічної політики держави, оскільки забезпечення населення доступним і безпечним житлом є базовою умовою соціальної стабільності, відтворення трудового потенціалу та гідного рівня життя. Водночас чинна модель житлової політики залишається значною мірою несистемною та застарілою: вона спирається на фрагментарні програми, суперечливе нормативно-правове регулювання та Житловий кодекс радянського зразка, що не відповідає нинішній структурі власності й реальним потребам суспільства.

Повномасштабна війна додатково загострила житлову проблему, спричинивши масові руйнування житлового фонду, значне зростання кількості внутрішньо переміщених осіб і різке посилення фінансового навантаження на

домогосподарства, зокрема на орендарів. Система соціального житла й механізми реалізації права на житло для вразливих груп населення функціонують обмежено через хронічну нестачу фінансування та недосконалість законодавства. За цих умов пріоритетами житлової політики стають комплексне оновлення нормативної бази, посилення інструментів підтримки попиту (зокрема субсидування оренди), розвиток ОСББ та державно-приватного партнерства, а також формування цілісної системи гарантування права на житло в контексті повоєнного відновлення країни.

1.2. Соціально-економічні інструменти державного регулювання у сфері житла

Масштабні руйнування житлової та соціальної інфраструктури, спричинені російською військовою агресією, сформували потужні бар'єри для розвитку житлової сфери та нормального функціонування будівельної галузі. Війна докорінно змінює умови життя населення, що вимагає оперативної оцінки житлових потреб українців, врахування трансформацій у демографічній структурі та посиленої уваги до питань соціальної мобільності. Оскільки житлове будівництво потребує значних фінансових і матеріальних ресурсів, першочерговим завданням держави стає формування дієвих інструментів регулювання, які дозволяють ефективно спрямовувати ресурси на забезпечення потреб населення та післявоєнне відновлення[23].

У цьому контексті оновлення підходів до визначення соціально-економічних детермінант розвитку житлового будівництва має фундаментальне значення. Водночас необхідно враховувати комплекс регуляторних інструментів, що забезпечують реалізацію державної житлової політики. До таких інструментів належать: фінансово-бюджетні важелі (дотації, субсидії, податкові пільги, державні гарантії для кредитування будівництва), програми підтримки населення (наприклад, державні іпотечні програми «ЄОселя», компенсаційні механізми для постраждалих від війни, грантові ініціативи для молодих сімей), а також правові та організаційні засоби (оновлення нормативної бази, впровадження стандартів

енергоефективності, формування механізмів прозорого відшкодування втрат за зруйноване житло).

Таблиця 1.2 - Соціально-економічні інструменти державного регулювання у сфері житла в умовах війни та відбудови[23, с. 77].

Група інструментів	Конкретні механізми	Характеристика та приклади реалізації
1	2	3
Державні іпотечні програми	Програма «Оселя»	Пільгові кредити: 3% для військових, медиків, педагогів, науковців та молодих сімей; 7% – для інших категорій; реалізується через «Укрфінжитло» та банки.
Компенсація за зруйноване чи пошкоджене житло	Закон про компенсацію (2023)	Отримання житлових сертифікатів або грошової компенсації через застосунок «Дія».
Підтримка внутрішньо переміщених осіб (ВПО)	Тимчасове та орендне житло	Безоплатне надання модульних містечок, гуртожитків, соціального житла; субсидування оренди; пілотні програми з міжнародною підтримкою (UNHCR, IOM, USAID).
Енергоефективність та модернізація житлового фонду	Програми «Енергодім» та «ВідновиДІМ»	Гранти ОСББ на утеплення, модернізацію, ремонт; підтримка відновлення пошкодженого житла за кошти ЄС.
Фінансово-бюджетні інструменти	Податкові пільги, субвенції, держгарантії	Звільнення від мит та ПДВ на будматеріали; державні гарантії для забудовників; субвенції громадам на будівництво соціального житла.
Міжнародні програми та партнерства	«Rebuild Ukraine», донорська допомога	Фінансування від Світового банку, ЄБРР, ЄІБ; гранти міжнародних донорів на будівництво та відновлення житла.
Організаційно-правові інструменти	Реформа містобудівного законодавства, розвиток ОСББ	Спрощення дозвільних процедур (через «Дія»), удосконалення управління житлом; стандарти модульного будівництва з укриттями та енергоефективністю.

Соціальні чинники визначають напрями державної політики у сфері розвитку суспільства. Вони можуть бути спрямовані як на підтримку існуючих демографічних тенденцій наприклад, забезпечення належної якості життя населення старшого віку, так і на стимулювання народжуваності через підвищення

доступності житла для молодих сімей. У першому випадку акцент робиться на довговічності та енергоефективності житлових об'єктів, у другому на доступності вартості, комфорті й механізмах часткового фінансування житла державою. Важливим інструментом регулювання залишається також врахування екологічних факторів, що передбачає впровадження стандартів «зеленого будівництва» та адаптації житла до кліматичних викликів.

Економічні детермінанти, своєю чергою, відображають вплив рівня економічного розвитку на обсяги та напрями житлового будівництва. Саме держава визначає умови інвестиційної привабливості галузі через податкову політику, систему кредитування, формування умов для залучення міжнародної допомоги та приватного капіталу. У періоди економічних трансформацій державні інструменти стають особливо важливими, адже вони визначають архітектурно-планувальні рішення, темпи будівництва та масштаби відновлення[33, с. 15–25].

В умовах війни житлове будівництво стикається з численними викликами: політичними (наслідки воєнних дій, неефективність окремих інструментів податкової політики), економічними (падіння ВВП, зростання безробіття, подорожчання ресурсів, руйнація логістики, відсутність страхування воєнних ризиків), соціальними (масове переселення населення, збільшення кількості внутрішньо переміщених осіб), юридичними (питання компенсації за зруйноване житло та правовий режим воєнного стану), технологічними (потреба у швидкокомнтованому житлі, будівлях із захисними укриттями, врахування ризику блекаутів) і техногенними (замінування територій, проблеми утилізації будівельних відходів)[24, с. 187].

Усі ці виклики впливають на формування й трансформацію соціально-економічних інструментів державного регулювання у сфері житла. У сучасних умовах вони мають вирішальне значення для забезпечення життєдіяльності населення та реалізації стратегії післявоєнної відбудови. Соціальні та економічні чинники визначають пріоритетні напрями, ресурси й методи державної підтримки, забезпечуючи не лише короткострокове реагування на виклики війни, а й довгострокове відновлення житлової інфраструктури країни.



Рис. 1.5 – Соціально-економічні детермінанти в розвитку житлового будівництва в умовах війни та повоєнного відновлення, [29, с. 55–58]

В умовах війни та післявоєнного відновлення визначальними стають соціальні чинники, які впливають на розвиток житлового будівництва. Насамперед йдеться про зміни у демографічній структурі населення. Військові події провокують масовий відтік людей, скорочення темпів забудови та потребують комплексного підходу до відновлення житлових і соціально-критичних об'єктів [4; 5].

Отже, відбудова житлового фонду у період воєнного стану та після його завершення має першочергове значення, оскільки забезпечує базові потреби громадян, що постраждали від бойових дій. Значні руйнування житла вимагають оперативних кроків для відновлення, адже це сприятиме як соціальній стабільності, так і економічному розвитку держави. Формування політики у сфері будівництва визначається сукупністю соціальних та економічних факторів. Соціальні – охоплюють потребу у доступному та якісному житлі, особливо для молодих сімей та переселенців, а також враховують екологічні й енергоощадні вимоги. Економічні

— включають можливості інвестування, доступність кредитних ресурсів, рівень технологічного забезпечення галузі та формування цінової політики.

Одним із важливих напрямів відновлення є підтримка молодих сімей шляхом забезпечення їх доступним житлом. Це не лише стимулює демографічний розвиток, а й активізує економічні процеси. Капіталовкладення у будівництво створюють нові робочі місця й пожвавлюють економіку, особливо в регіонах, які найбільше постраждали. Паралельно з відбудовою житлового фонду необхідно впроваджувати сучасні енергоефективні та екологічні рішення, що зменшать залежність від імпортних енергоносіїв і підвищать стійкість держави до кліматичних викликів. Вагому роль у цьому процесі відіграє державна підтримка та залучення міжнародних інвестицій, що дозволяє реалізувати комплексні підходи до відновлення не лише житла, а й суміжної інфраструктури. Тому житлове будівництво виступає ключовим фактором соціально-економічної стабілізації країни у післявоєнний період.

Додатковими важливими детермінантами є:

- зростання кількості внутрішньо переміщених осіб і біженців, що формує потребу в адаптації житлової політики та створенні механізмів швидкого переселення й забезпечення житлом найбільш вразливих категорій – дітей, людей похилого віку та осіб з інвалідністю;
- міграційні процеси та повернення переселенців, для яких необхідне відновлення житлового фонду у рідних регіонах, що допоможе знизити напругу в приймаючих громадах і пожвавити місцеву економіку;
- будівництво доступного житла для молодих родин, яке виступає каталізатором народжуваності, соціальної єдності та економічного зростання у перспективі;
- підвищення стандартів якості й довговічності житла, що має відповідати вимогам безпеки та стійкості до можливих загроз, а також забезпечувати належні умови життя на визволених територіях;

- інтеграція екологічних та енергоефективних технологій у житлові проекти, що зменшить навантаження на енергосистему та забезпечить сталий розвиток у майбутньому.

Економічні чинники, що визначають розвиток житлового будівництва в умовах війни та післявоєнної відбудови, охоплюють кілька ключових напрямів.

– Інвестиційний потенціал. Відновлення зруйнованого житлового фонду потребує масштабних фінансових вливань, які можуть надходити як з внутрішніх, так і з міжнародних джерел. Сюди відносяться державні програми підтримки, залучення приватного бізнесу через механізми державно-приватного партнерства, а також активне використання зовнішніх інвестицій та кредитних ресурсів. Саме вони здатні стати базисом для відновлення житлової інфраструктури у найбільш постраждалих регіонах.

– Фінансово-кредитна підтримка. У післявоєнний період держава має забезпечити широкі можливості доступу до кредитних та інших фінансових ресурсів як для забудовників, так і для населення. Запровадження нових фінансово-кредитних інструментів дозволить у короткі терміни реалізовувати масштабні проекти з відбудови, а громадянам – отримати житло за допомогою пільгових програм кредитування та іпотеки. Це сприятиме як розширенню ринку житла, так і соціальній стабільності.

– Технологічний рівень будівництва. Сучасні інноваційні технології дозволяють значно оптимізувати витрати, підвищити якість житла та скоротити терміни його спорудження. Використання модульних будинків, швидкокомтованих конструкцій та проектів відновлення на основі новітніх матеріалів може стати основою швидкого та ефективного відновлення житлового фонду.

– Роль у трансформації економіки. Воєнні дії істотно впливають на економічну структуру держави, змушуючи змінювати розподіл ресурсів і визначати нові пріоритети. У цих умовах житлове будівництво постає не лише як соціально значимий сектор, а й як потужний драйвер економічного зростання. Воно безпосередньо пов'язане з відновленням промислових та виробничих потужностей,

адже саме наявність житла сприяє розміщенню продуктивних сил, створенню нових робочих місць та активізації економічної діяльності.

– Цінова доступність житла. У воєнний та післявоєнний період, коли економіка країни перебуває у кризовому стані, особливого значення набуває питання вартості житла. Завдання держави полягає у тому, щоб забезпечити його доступність для соціально вразливих груп населення. Це можливо завдяки системі субсидій, програмам компенсацій та державному фінансуванню, спрямованому на зменшення витрат на будівництво та оренду.

Проблематика розвитку житлового будівництва в умовах війни потребує комплексного підходу та вдосконалення інструментів її вирішення. Серед ключових заходів варто виокремити забезпечення громадян якісним та доступним житлом, що відповідає сучасним соціальним потребам, активне впровадження нових кредитно-фінансових механізмів, а також створення сприятливого інвестиційного середовища. У підсумку житлове будівництво здатне перетворитися на один із провідних чинників відновлення країни, її стійкого економічного розвитку та соціальної стабільності у післявоєнному періоді.

Соціально-економічні інструменти державного регулювання у сфері житла в умовах війни та відбудови набувають ключового значення, оскільки визначають не лише масштаби й темпи відновлення житлового фонду, а й можливості для задоволення базових потреб населення, насамперед внутрішньо переміщених осіб, молодих сімей та інших вразливих груп. Сукупність фінансово-бюджетних, організаційно-правових, іпотечних, компенсаційних та міжнародних механізмів формує інституційну основу житлової політики, дозволяючи спрямовувати ресурси на відбудову зруйнованого житла, субсидування оренди, модернізацію житлового фонду та підвищення його енергоефективності. Водночас ефективність цих інструментів значною мірою залежить від узгодженості законодавства, спроможності держави забезпечити справедливий розподіл допомоги та здатності залучати приватний і міжнародний капітал.

Війна загострила значну кількість викликів – від руйнування інфраструктури й зростання потреби у тимчасовому та доступному житлі до

поглиблення соціальної вразливості й фінансового навантаження на домогосподарства. Саме тому соціальні та економічні детермінанти житлової політики дедалі більше впливають на пріоритети державного регулювання: підтримку попиту через субсидування оренди, розвиток програм пільгового кредитування, стимулювання інвестицій та впровадження сучасних технологій будівництва. За умови належної координації ці інструменти можуть перетворити житлове будівництво на один із провідних драйверів післявоєнного відновлення, поєднуючи розв'язання соціальних проблем із довгостроковою економічною стабілізацією країни.

1.3. Теоретичні підходи до адаптації житлової політики в умовах криз і катастроф

Житлова політика є складовою частиною соціально-економічної політики держави та спрямована на задоволення базових потреб населення у житлі. В умовах кризових явищ і катастроф, зокрема воєнних дій, природних стихій чи техногенних аварій, вона набуває особливої актуальності, оскільки саме забезпечення житлом виступає фундаментом соціальної стабільності та відновлення нормальних умов життєдіяльності. Практика показує, що в періоди криз відсутність доступного та безпечного житла може призвести до загострення соціальних проблем, зростання рівня бідності та нерівності, а також посилення міграційних процесів. Теоретичні підходи до адаптації житлової політики в умовах кризових ситуацій можна розглядати з позицій системного, соціально-економічного, інституційного та інноваційного підходів.

Системний підхід ґрунтується на розгляді житлової політики як комплексної системи, що поєднує економічні, правові, соціальні, технологічні та екологічні елементи. У кризових умовах системний підхід передбачає інтеграцію відновлення житла з розвитком критичної інфраструктури, створенням робочих місць та забезпеченням безпеки населення. Він підкреслює взаємозалежність житлового будівництва з іншими сферами суспільного життя та вимагає узгоджених дій

органів державної влади, місцевого самоврядування й приватного сектору. Наприклад, після землетрусу в Туреччині 2023 року уряд країни реалізовував програму відновлення житла паралельно з модернізацією транспортної та енергетичної інфраструктури, що дозволило забезпечити комплексний розвиток територій.

Соціально-економічний підхід зосереджується на потребах населення та економічних механізмах їх задоволення. У контексті кризових явищ житлова політика має забезпечити не лише фізичний дах над головою, але й соціальну адаптацію постраждалих груп: внутрішньо переміщених осіб, біженців, малозабезпечених сімей. Основними інструментами виступають програми субсидування, пільгового кредитування та створення фондів соціального житла. В Україні цей підхід реалізується через державні програми компенсації витрат на оренду житла для ВПО та кредитні програми для будівництва чи купівлі житла для переселенців. Аналогічний досвід мала й Німеччина під час інтеграції біженців із Сирії, коли муніципалітети розширювали фонд соціального житла та надавали фінансову підтримку громадам, що приймали переселенців.

Інституційний підхід акцентує увагу на ролі інститутів державних, громадських та міжнародних у формуванні й реалізації житлової політики. В умовах криз він передбачає зміцнення правових механізмів захисту власності, ефективну координацію між різними рівнями влади та співпрацю з міжнародними організаціями. Наприклад, у післявоєнній Хорватії значну роль у відновленні житла відігравали інституційні програми ЄС та ООН, що забезпечували фінансування і контроль за відбудовою. В Україні також активно застосовується інституційний підхід завдяки співпраці з міжнародними фінансовими організаціями, такими як Світовий банк та Європейський інвестиційний банк.

Інноваційний підхід передбачає використання сучасних технологій та новітніх методів у сфері житлової політики. Це може включати будівництво тимчасових модульних будинків, використання «зелених» технологій для підвищення енергоефективності або застосування цифрових платформ для управління процесами відновлення. Яскравим прикладом є досвід Японії після

землетрусу та цунамі 2011 року, коли для швидкого розселення постраждалих активно використовувались інноваційні модульні конструкції та «розумні» технології моніторингу безпеки будівель. В Україні інноваційні підходи набувають поширення у вигляді 3D-друку житлових будівель та запровадження цифрових реєстрів пошкодженого житла.

Інституційний підхід розглядає житлову політику крізь призму ролі державних і недержавних інститутів у процесі відновлення та забезпечення житлом. Він акцентує увагу на тому, що саме узгодженість дій різних органів влади, міжнародних організацій, бізнесу та громадських структур дозволяє ефективно реагувати на виклики кризового характеру. У кризових умовах особливого значення набувають механізми державно-приватного партнерства, взаємодія з міжнародними фінансовими організаціями та благодійними фондами. Така співпраця дає змогу не лише залучати фінансові ресурси, а й отримувати експертну, організаційну та технічну підтримку. Прикладом може слугувати Україна, де після початку широкомасштабної війни міжнародні партнери Європейський інвестиційний банк, Світовий банк та ООН активно долучаються до відбудови житла та інфраструктури, надаючи кредити, гранти й технічну допомогу[20, с. 70].

Інституційний підхід також передбачає правове забезпечення житлової політики, формування гнучкої нормативної бази, що дозволяє оперативно реагувати на виклики та ефективно залучати інвестиції. Це включає ухвалення законів про компенсацію за зруйноване житло, створення електронних реєстрів пошкодженого майна, спрощення дозвільних процедур для будівництва та реконструкції. Такі заходи не лише пришвидшують процес відновлення, але й забезпечують прозорість та справедливий розподіл ресурсів. У післявоєнній Хорватії чи Боснії подібні правові інструменти стали ключовими для повернення біженців і відновлення довіри населення до держави.

Інноваційний підхід орієнтується на використання сучасних технологій і новітніх управлінських практик. У контексті криз та катастроф він передбачає впровадження модульного та швидкомонтованого житла, яке можна встановити за лічені тижні, а також застосування енергоефективних і екологічно безпечних

рішень. Такі технології дозволяють створювати комфортні умови проживання навіть у тимчасових спорудах. Наприклад, у Японії після землетрусу та цунамі 2011 року активно використовувалися модульні конструкції для швидкого розселення постраждалих, які згодом трансформувалися у постійні житлові комплекси.

Важливою складовою інноваційного підходу є цифровізація управлінських процесів. Використання спеціальних онлайн-платформ для фіксації збитків, планування відбудови та моніторингу виконання робіт підвищує ефективність управління та мінімізує корупційні ризики. В Україні запроваджено цифровий сервіс «Дія», через який громадяни можуть подати заяву на компенсацію за зруйноване житло, що є прикладом сучасного управлінського рішення. Крім того, перспективним напрямом є застосування 3D-друку для зведення будинків: ця технологія скорочує витрати та дозволяє у найкоротші строки забезпечити житлом значну кількість людей.

Адаптація житлової політики в умовах криз і катастроф повинна базуватися на поєднанні різних теоретичних підходів, що дозволить забезпечити її комплексність та ефективність. Системний підхід гарантує узгодженість дій усіх зацікавлених сторін, соціально-економічний орієнтує політику на задоволення базових і соціальних потреб населення, інституційний створює дієву нормативно-правову та організаційну базу, яка підтримує партнерство між державою та суспільством, а інноваційний забезпечує впровадження сучасних технологічних і управлінських рішень.

Синтез цих підходів формує основу для створення житлової політики, здатної забезпечити стійкий розвиток, соціальну справедливість та економічну відбудову у післякризовий період. Більш того, їх поєднання дозволяє перейти від короткострокових заходів із ліквідації наслідків катастроф до довгострокової стратегії сталого розвитку, яка гарантує високу якість життя громадян і підвищує стійкість суспільства до майбутніх викликів.

Адаптація житлової політики в умовах криз і катастроф передбачає перехід від вузького розуміння житла як окремого об'єкта до сприйняття його в рамках цілісної системи соціально-економічного розвитку. Системний підхід дає змогу

поєднати відновлення житлового фонду з реконструкцією критичної інфраструктури, відновленням зайнятості та забезпеченням безпеки населення, тоді як соціально-економічний підхід орієнтує політику на реальні потреби постраждалих груп, зокрема внутрішньо переміщених осіб, біженців і малозабезпечених домогосподарств. Інституційний вимір зосереджується на ролі державних і недержавних інститутів, які через правове регулювання, координацію дій та партнерства з міжнародними організаціями забезпечують ресурсну, організаційну й правову основу відновлення житла. Інноваційний підхід, своєю чергою, відкриває можливості для швидкого й якісного відновлення за рахунок модульного будівництва, енергоефективних технологій і цифрових сервісів, що підвищують прозорість та керованість процесів.

Узгоджене поєднання системного, соціально-економічного, інституційного та інноваційного підходів формує теоретичне підґрунтя житлової політики, здатної ефективно реагувати на надзвичайні виклики й одночасно забезпечувати довгостроковий розвиток. Така інтеграція дозволяє перейти від ситуативних, переважно реактивних заходів до стратегічної моделі, в якій житлова політика виступає інструментом не лише ліквідації наслідків катастроф, а й підвищення стійкості суспільства, зміцнення довіри до державних інститутів і формування передумов для сталого соціально-економічного розвитку у післякризовий період.

РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА МАСШТАБІВ ВТРАТ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ М. КИЄВА ТА МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ВІДНОВЛЕННЯ

2.1. Кількісна та якісна оцінка втрат житлового фонду м. Києва внаслідок воєнних дій

Повномасштабна агресія російської федерації проти України, що розпочалася 24 лютого 2022 року, спричинила масштабні руйнування житлового фонду в більшості регіонів держави. Ракетні та артилерійські обстріли, використання безпілотних літальних апаратів-камікадзе та масовані атаки по енергетичній інфраструктурі призвели до значних пошкоджень житлових будинків, як у прифронтових зонах, так і в відносно віддалених регіонах. У структурі загальних матеріальних збитків України саме житловий фонд посідає одне з провідних місць, оскільки житло є базовою складовою соціальної інфраструктури та найбільш поширеним видом матеріальних активів громадян.

Згідно з аналітичними дослідженнями Київської школи економіки, на житловий сектор припадає близько 70% усіх зафіксованих матеріальних втрат від війни. Це означає, що кожна третя або навіть друга пошкоджена споруда в Україні є житловим об'єктом. Подібна динаміка пояснюється як масштабом та хаотичним характером обстрілів, так і високою щільністю житлової забудови в містах. При цьому пошкодження варіюють від вибитих вікон і зруйнованих дахів до повної руйнації багатоповерхових комплексів і приватних садиб.

У загальнонаціональному контексті втрати житлового фонду становлять десятки мільярдів доларів, а їхня площа вимірюється десятками мільйонів квадратних метрів. Саме ці показники створюють підґрунтя для екстраполяцій і порівняльних оцінок на рівні окремих населених пунктів. Зокрема, Київ як столиця України та місто з найбільшою концентрацією багатоповерхової забудови зазнав відчутних руйнувань унаслідок систематичних ракетних атак і ударів дронами. Пошкодження торкнулися не лише окремих районів на околицях міста, а й

центральных кварталів, що підкреслює високий рівень вразливості навіть стратегічно захищеного мегаполісу.

Згідно з даними звітів Київської школи економіки (KSE Institute), житловий сектор України є однією з найбільш постраждалих сфер унаслідок збройної агресії. На початок 2024 року прямі збитки житлового сектору становили близько 58,9 млрд дол. США, що складало приблизно 37,5 % від загальних інфраструктурних втрат, які сягнули 157,2 млрд дол. США [47]. Уже станом на листопад 2024 року ця оцінка зросла до 60 млрд дол. США, підтверджуючи тенденцію до поглиблення руйнівних наслідків для житлової сфери [47].

Упродовж 2023–2024 років житловий фонд м. Києва зазнав значних пошкоджень унаслідок регулярних ракетних та дронівих атак. За оцінками Київської школи економіки (KSE), загальна сума прямих збитків житловому фонду України станом на початок 2024 року становила близько 58–60 млрд доларів США, що складає найбільшу частку у структурі пошкодженої інфраструктури. Хоча найбільше руйнувань зафіксовано у східних та південних регіонах, столиця також зазнала відчутних втрат, зокрема у багатоквартирному секторі, де концентрація населення є найвищою[47].

Станом на кінець 2023 року у Києві було пошкоджено понад 800 житлових будинків різного типу, включно з багатоповерховими будинками, приватними садибами та гуртожитками. Протягом 2024 року внаслідок інтенсивних атак кількість пошкоджених об'єктів зросла ще приблизно на 350–400 одиниць. Таким чином, сукупна кількість житлових будинків, які зазнали ушкоджень у столиці, перевищила 1,2 тис. об'єктів. Частка яких наведена у Шевченківському районі у Додатку А.1.

Особливої шкоди зазнали об'єкти багатоквартирної забудови, що зумовлено їхньою густою концентрацією в межах міста та підвищеною вразливістю під час масованих атак. Водночас зафіксовані випадки руйнування приватних домоволодінь на околицях столиці, а також гуртожитків, що належать державі чи комунальним підприємствам. За попередніми оцінками експертів, сумарна пошкоджена житлова площа у Києві у 2023–2024 рр. перевищила 2,5 млн м², а

загальні фінансові збитки від руйнувань можна оцінити на рівні 3–3,5 млрд доларів США.

Кількісна оцінка свідчить, що Київ, незважаючи на більш потужні системи протиповітряної оборони порівняно з іншими регіонами, зазнав значних втрат у житловому секторі. Це зумовлює необхідність подальшої розробки адресних програм компенсацій та відновлення, орієнтованих насамперед на багатоквартирний фонд і комунальні об’єкти.

Таблиця 2.1 - Динаміка пошкодження житлового фонду м. Києва у 2023–2024 рр, [47,28,29]

Рік	Кількість пошкоджених будинків	Орієнтовна площа пошкоджень (м²)	Оцінка збитків (млрд \$)
1	2	3	4
2023	~800	~1,6 млн	~2,0
2024	~400	~0,9 млн	~1,3–1,5
Разом (2023–2024)	1 200+	2,5 млн+	3,3–3,5

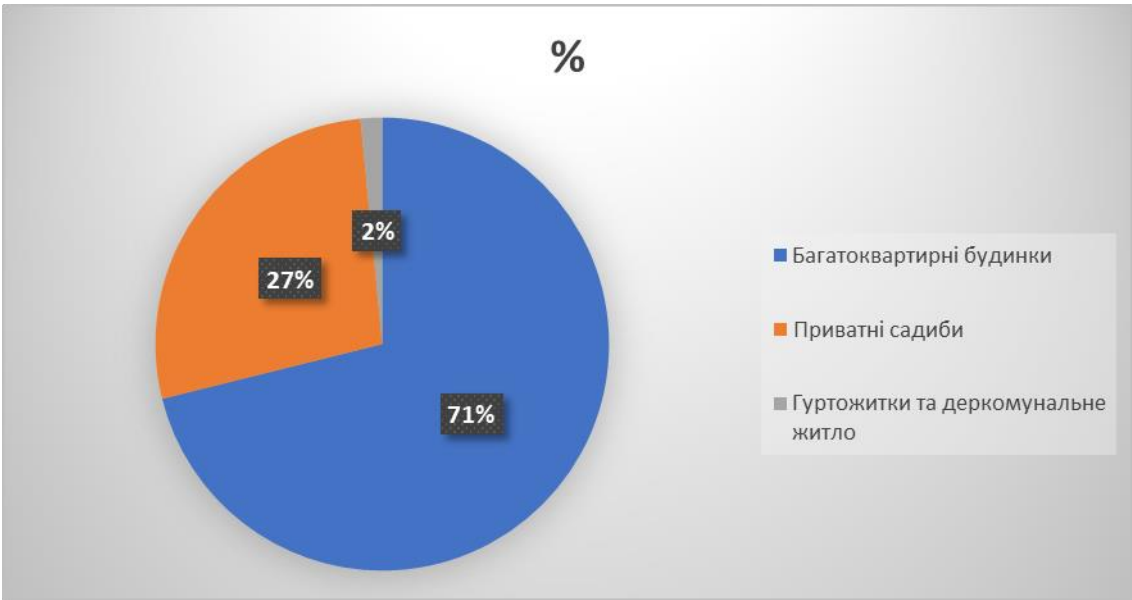


Рис. 2.1 - Структура пошкодженого житлового фонду м. Києва у 2023–2024 рр, [47,28,29]

Кількісна оцінка втрат засвідчує значне навантаження на міський бюджет та державні програми компенсацій. Найбільшої шкоди завдано багатоквартирному

житлу, що створює потребу у масштабних відновлювальних проєктах. Дані демонструють, що навіть у столиці з потужною системою оборони обсяги збитків вимірюються мільярдами доларів, а відновлення житлового фонду вимагатиме довготривалого фінансування як із державного та місцевого бюджетів, так і за рахунок міжнародної допомоги.

В умовах руйнувань житлового фонду м. Києва внаслідок воєнних дій постає проблема визначення реальних масштабів збитків. Складність полягає в тому, що різні інституції здійснюють оцінку за різними методологіями. Державні органи України — Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури, Державна служба статистики, а також місцеві органи влади — зазвичай спираються на балансову (залишкову) вартість об'єктів. Це означає, що розрахунки ведуться на підставі даних, зафіксованих у державних реєстрах та правовстановлюючих документах власників. Наприклад, квартира, збудована у 1970-х роках, у документах може оцінюватися у 10–15 тис. доларів, тоді як реальні витрати на її сучасне відновлення в декілька разів вищі[29].

Інший підхід застосовують міжнародні організації, зокрема Світовий банк, Європейський Союз та Програма розвитку ООН, які у межах так званих *Rapid Damage and Needs Assessment* (RDNA) намагаються відобразити вартість відновлення. У цьому випадку базою виступає не балансова, а будівельна вартість — тобто сума, необхідна для зведення нового житла з урахуванням сучасних цін на матеріали, оплату праці та інфляційні процеси. За даними RDNA, відновлення типової київської багатоповерхівки потребує від 700 до 1200 доларів США за 1 м². Це суттєво відрізняється від застарілих балансів, які враховують амортизацію і штучно занижують показники.

Особливу роль у формуванні суспільної думки щодо реальних масштабів втрат відіграють аналітичні центри, серед яких Київська школа економіки (KSE Institute). Саме вона публікує найбільш цитовані оцінки: понад 500 млрд доларів США загальних збитків, з яких близько 70 % припадає на житловий фонд. При цьому навіть ці розрахунки можуть бути заниженими, оскільки вони часто

спираються на балансові показники, тоді як реальні потреби відбудови вищі через динаміку інфляції та зростання цін у будівельній сфері[47].

Таким чином, виникає суттєвий розрив між різними типами оцінки. Балансова вартість, якою оперує держава, відображає лише облікову реальність, тоді як відновна та ринкова вартість, яку враховують міжнародні інституції та незалежні дослідники, демонструє реальні витрати на відбудову. Це створює проблеми під час планування компенсацій власникам житла, адже виплати за балансовими цінами є недостатніми для фактичного відновлення зруйнованого житлового фонду.

Таблиця 2.2 - Порівняння підходів до оцінки втрат житлового фонду, [28,29]

Тип оцінки	Джерело даних	Орієнтовна вартість квартири 60 м ²	Особливості методики
1	2	3	4
Балансова (залишкова)	Державні органи, офіційні реєстри	10–15 тис. дол.	Значно занижена, враховує амортизацію
Відновна (будівельна)	Світовий банк, RDNA, KSE	40–60 тис. дол.	Відображає реальні витрати на нове будівництво
Ринкова	Міжнародні інституції, компенсаційні програми	50–70 тис. дол.	Орієнтується на довоєнну ринкову вартість житла

Аналіз порівняльних підходів до оцінки втрат житлового фонду засвідчує суттєву різницю між балансовою, відновною та ринковою вартістю. Найнижчі показники фіксують державні органи, оскільки використовують залишкову (балансову) вартість, яка враховує амортизацію об'єктів та дані з офіційних реєстрів. У результаті квартира площею 60 м², збудована кілька десятиліть тому, може оцінюватися лише у 10–15 тис. доларів, що не відповідає реальним потребам відновлення.

Натомість відновна (будівельна) оцінка, яку застосовують міжнародні інституції в межах RDNA та аналітичні центри на кшталт KSE, наближена до фактичних витрат на нове будівництво. Для аналогічного житла вона становить

близько 40–60 тис. доларів, що більш адекватно відображає масштаби фінансових ресурсів, необхідних для відбудови.

Ринкова оцінка, яка часто використовується у компенсаційних програмах, ще більше наближає підрахунки до реалій, адже вона враховує довоєнну ціну житла на ринку нерухомості. Вартість квартири площею 60 м² у такому випадку коливається в межах 50–70 тис. доларів.

Порівняння трьох підходів демонструє наявність значного розриву між заниженою балансовою оцінкою та відновною чи ринковою, які краще відображають реальну потребу у фінансуванні реконструкції. Саме цей розрив має ключове значення при формуванні державної політики відшкодування втрат житлового фонду, оскільки визначає, чи зможе постраждалий власник реально відновити житло, чи отримає компенсацію, недостатню для будівництва нового об'єкта.

Втрати житлового фонду м. Києва внаслідок повномасштабної агресії мають як значний кількісний вимір, так і глибокі якісні наслідки. Столиця, попри посилену систему протиповітряної оборони, зазнала істотних руйнувань: у 2023–2024 рр. пошкоджено понад 1,2 тис. будинків різних типів, а сумарна площа ушкодженого житла перевищила 2,5 млн м², що оцінюється приблизно у 3–3,5 млрд доларів США. Найбільше постраждав багатоквартирний житловий фонд, що зумовлено високою щільністю забудови та прицільним характером атак по міській інфраструктурі. Такі масштаби збитків формують тривале навантаження на міський бюджет і державні програми відновлення, а також потребують системного залучення міжнародної фінансової допомоги.

Разом з тим, оцінка втрат житлового фонду характеризується суттєвими методологічними розбіжностями. Державні органи переважно спираються на балансову (залишкову) вартість, яка істотно занижує реальні потреби у фінансуванні відбудови, тоді як міжнародні інституції та аналітичні центри використовують відновну та ринкову вартість, що враховує реальні ціни будівництва й ринкову кон'юнктуру. У результаті одна й та сама квартира може оцінюватися від 10–15 до 50–70 тис. доларів США залежно від підходу. Цей розрив

безпосередньо впливає на адекватність механізмів компенсацій та визначає, чи зможе власник фактично відновити зруйноване житло, чи залишиться із формальною, але недостатньою для реконструкції виплатою.

2.2. Соціально-економічні наслідки втрати житлового фонду для населення та держави

Втрата житлового фонду має багатовимірний негативний вплив, що зачіпає як індивідуальні домогосподарства, так і економіку та спроможності держави. На рівні домогосподарств руйнування житла означає втрату накопиченого багатства, примусову мобільність і велике зниження рівня життя: сім'ї втрачають приватні заощадження, стають залежними від тимчасового розміщення або переїжджають до родичів, часто втрачають робочі місця через розрив у локальних ринках праці та інфраструктурі. Масштабні переміщення породжують гострі соціальні проблеми перевантаження приймаючих громад, погіршення доступу до освіти й охорони здоров'я та зростання вразливості певних груп (пенсіонери, багатодітні сім'ї, внутрішньо переміщені особи).

Для держави й місцевих бюджетів наслідки також важкі: відновлення житлового фонду вимагає величезних фінансових ресурсів, ускладнює бюджетне планування й відсуває інші інвестиції в економіку. Окрім прямих витрат на будівництво й ремонт, держава несе додаткові витрати на соціальну допомогу переселенцям, тимчасове житло, відновлення інженерної інфраструктури та забезпечення правопорядку в постраждалих районах. Нестача чіткої стратегії відбудови може призвести до неефективного використання донорських коштів і до підсилення демографічного й економічного виснаження окремих територій.

З техніко-економічної точки зору, відновлення «в тій самій формі» може здатися дешевшим за одиничний приклад, але на макrorівні це часто ілюзія: багато старих конструкцій не відповідають сучасним будівельним нормам, енергоефективності чи міському плануванню, а їх відновлення без модернізації створить постійні додаткові витрати на експлуатацію. Навпаки, будівництво за

сучасними технологічними стандартами (енергоефективне житло, сучасні інженерні мережі, сейсмо- та вітростійкість тощо) підвищує початкові витрати, але зменшує довгострокові витрати на утримання та підвищує життєвий стандарт. При цьому варто враховувати різке зростання вартості реконструкції і будівельних матеріалів у 2020-х роках: у багатьох країнах показники собівартості відбудови зросли значно за короткий період[55].

Соціально-стратегічний аспект – це питання життєздатності громади після відбудови. Якщо внаслідок тривалого конфлікту територія суттєво депопульована (люди не повертаються або переїжджають назавжди), відновлення повного обсягу забудови може бути нераціональним: державні й донорські ресурси могли б дати більший соціально-економічний ефект, спрямовані на відновлення життєздатних центрів, інфраструктури та створення стимулів для повернення населення. Свідченням масового висновку населення є дані про значне скорочення чисельності населення України та високий відсоток громадян, що залишили країну чи планують не повертатися; це накладає обмеження на стратегії відбудови[54].

Після повномасштабного вторгнення та масового виїзду населення частина споживачів перестала платити за ЖКП, натомість навантаження лягло на тих, хто залишився, а також на постачальників монополістів у сфері теплопостачання, водопостачання та електроенергії. За різними підрахунками, заборгованість населення за послуги комунального сектору України вимірюється сотнями мільярдів гривень; у публічному дискурсі часто наводиться орієнтир близько 170 млрд грн як оцінка загальної заборгованості в країні (сума може варіюватися залежно від джерела і періоду). Для Києва характерні окремі високі показники: борги за теплопостачання й гарячу воду у столиці перевищують кілька мільярдів гривень (наприклад, на кінець травня 2025 року — понад 7 млрд грн лише у «Київтеплоенерго»). Це означає, що проблема має одночасно національний і локальний (міський) вимір[33].

З огляду на масштаб від'їзду (мільйони громадян за кордоном) і внутрішнього переміщення, структура мешканців у багатьох багатоквартирних будинках змінилася. Там, де раніше платили власники, сьогодні можуть бути: а) порожні

квартири; б) квартиранти або тимчасові мешканці; в) внутрішньо переміщені особи (ВПО), які живуть у квартирі без перереєстрації. Це створює кілька проблем:

- у будинку можуть не бути чітко визначені платники послуг і відповідальні за утримання спільного майна (ущільнюються проблеми з ОСББ/керуючими компаніями);
- збільшуються ризики накопичення боргів, оскільки частина споживачів відсутня або не має юридичного статусу платника;
- постачальники комунальних послуг (як монополісти) зазнають фінансового дефіциту, що ускладнює виплату зарплат, закупівлю палива та ремонт мереж; у кінцевому підсумку це загрожує якості послуг[33].

Ці трансформації безпосередньо пов'язані з розробкою «комплексної системи адаптації житлової політики» в Києві: неможливо ефективно планувати відбудову або утримання житла, не маючи чіткої системи вирішення питання оплати послуг та розподілу відповідальності між власниками, орендарями й управителями будинків.

Під час дії воєнного стану Україна ввела певні обмеження на процедури відчуження майна та виконання рішень щодо примусового стягнення, що покликано захистити громадян у воєнний період. Водночас тривають дискусії про можливе часткове пом'якшення обмежень для випадків значних заборгованостей (у публічних дискусіях згадували поріг близько 300 тис. грн), але це юридично складне та політично чутливе питання. Будь-які зміни в частині дозволу на звернення стягнення на майно повинні враховувати гарантії компенсації і процедури захисту вразливих груп. Юридична практика під час воєнного стану також передбачає спеціальні механізми примусового використання майна з компенсацією, але вони здебільшого спрямовані на військові потреби[43].

Таблиця 2.3 демонструє різні підходи та політики, які застосовуються для роботи з боргами за житлово-комунальні послуги, а також їхні потенційні переваги й ризики. Серед представлених інструментів можна виділити таргетовані субсидії, що надаються лише домогосподарствам, які потребують допомоги. Така політика дозволяє зменшити фінансове навантаження на найбідніші сім'ї та зберегти стимул

до своєчасної оплати, проте її ефективність значною мірою залежить від наявності якісних реєстрів та процедур верифікації. Соціальні тарифи або двоступенева система оплати обмежують субсидування на невеликі обсяги послуг, захищають найбільш вразливі категорії населення та спонукають до економії, однак помилки у встановленні порогів можуть призвести до непрямой підтримки заможних споживачів.

Таблиця 2.3 - Політики для роботи з боргами ЖКП (варіанти, переваги й ризики), [45]

Політика / інструмент 1	Що це дає 2	Переваги 3	Ризики / обмеження 4
1. Таргетовані субсидії (means-tested) — допомога лише потребуючим сім'ям	Зменшує навантаження на бідні домогосподарства, зберігає стимул платити	Справедливіша адресність; ефективніше використання коштів	Потребує якісних реєстрів та процедур верифікації; адміністративні витрати. Приклади: соціальні «bono» в Іспанії, практика ЄС.
2. Соціальні тарифи / двоступенева система оплати (малий базовий обсяг за пільговою ставкою)	Обмежує субсидування на невеликі обсяги, зберігає стимул економити	Простота реалізації; захист найбільш вразливих	Нерідко «підтримує» і більш заможних споживачів, якщо порогові невірні встановлені. Приклад: двоступенева електроплата в Хорватії.
3. Реструктуризація боргу та «план погашення» (з частковим списанням пені)	Дозволяє регулярні платежі та зменшує накопичення пені	Підвищує платіжну дисципліну, пом'якшує шок	Потребує координації постачальників і муніципалітету; не вирішує проблему системно
4. Стимули для добросовісного колективного управління)	Поліпшує збір платежів, догляд за будинком	Підвищує відповідальність мешканців, знижує борги	Потрібен супровід, адміністрування; у будинках з великою кількістю відсутніх власників — складно
5. Правова можливість відчуження майна при дуже великих боргах (>порог)	Сильніша мотивація платити, можливість відшкодування монополістам	Може зменшити стратегічну неплатежу	Соціально вибухонебезпечна; потребує виключень для вразливих груп; політично ризиковано; обмеження через воєнний стан.
6. Компенсації постачальникам / ліквідація дефіциту через бюджет	Запобігає зупиненню послуг	Захищає інфраструктуру	Значне навантаження на бюджет; ризик викривлення стимулів

Політика / інструмент	Що це дає	Переваги	Ризики / обмеження
1	2	3	4
7. Заохочення ринку оренди та обов'язкова реєстрація/контракти оренди	Зв'язок платника і власника, більша відповідальність за оплату	Полегшує вияв платників, дозволяє адміністративні інструменти	Потребує контролю і законодавчих змін; може наштотхнутись на ухиляння

Реструктуризація боргу і плани погашення з частковим списанням пені допомагають забезпечити регулярні платежі та пом'якшити фінансовий шок, підвищуючи платіжну дисципліну, але потребують координації між постачальниками послуг і муніципалітетом і не завжди вирішують проблему системно.

Крім того, стимулювання колективного управління будинками поліпшує збір платежів та догляд за житловим фондом, підвищує відповідальність мешканців, проте в будинках із великою кількістю відсутніх власників адміністрування таких програм є складним. Правова можливість відчуження майна при значних боргах створює сильніший стимул до оплати та дозволяє відшкодовувати витрати монополістам, але є соціально ризиковою та політично чутливою, особливо у період воєнного стану. Компенсації постачальникам через бюджет запобігають зупиненню послуг і захищають інфраструктуру, проте накладають значне фінансове навантаження та можуть спотворювати стимули. Нарешті, розвиток ринку оренди та обов'язкова реєстрація контрактів підвищує відповідальність орендарів і дозволяє ефективніше контролювати платників, але потребує законодавчих змін та нагляду, а також стикається з можливими випадками ухиляння від сплати.

Загалом, таблиця демонструє, що кожна політика має як економічні та соціальні переваги, так і потенційні обмеження, і ефективне управління боргами ЖКП вимагає комплексного підходу з урахуванням демографічної ситуації, правових рамок і специфіки місцевого ринку.

На рисунку 2.2 наведемо рекомендації для міста Києва

Класична дилема: якщо дотації на ЖКП виплачуються в пропорції до споживання (абсолютного обсягу), заможні домогосподарства, що мають великі

площі й споживають більше, отримують більшу суму підтримки. Це викликає питання соціальної справедливості та ефективності витрат бюджету. На Заході частіше використовують механізми адресності (means-testing) або соціальні «бонуси»/знижки для вразливих груп, а не універсальні споживчі дотації. Перехід до таргетованих механізмів дозволяє за ті ж ресурси підтримати більше вразливих домогосподарств і скоротити „витік” підтримки до заможних. Однак це вимагає якісних адміністративних даних і політичної волі[48].



Рис. 2.2 – Рекомендації для Києва

Джерело: розроблено автором на основі [45]

Станом на серпень 2025 року, заборгованість українських домогосподарств за житлово-комунальні послуги досягла 106,6 мільярда гривень. Це перші опубліковані дані з початку повномасштабного вторгнення росії.

Згідно з даними Державної служби статистики України, у другому кварталі 2025 року українці сплатили 64,34 мільярда гривень за житлово-комунальні послуги, що на 25% більше, ніж нарахована сума — 51,46 мільярда гривень[56].

Зокрема, станом на 1 червня 2025 року заборгованість за централізоване водопостачання та водовідведення становила 9,3 мільярда гривень, а за вивезення побутових відходів 2,4 мільярда гривень. Останні дані щодо боргу за природний газ та електроенергію датуються 31 грудня 2021 року, коли борг за газ складав 33,8 мільярда гривень, а за електроенергію 7,7 мільярда гривень.

У Києві спостерігається зміна структури мешканців будинків: власники квартир виїхали, натомість з'явилися орендарі або квартири залишилися порожніми. Це ускладнює процес обслуговування житлового фонду та сплату за комунальні послуги. Відповідно, виникає необхідність адаптації житлової політики до нових реалій.

Державне регулювання тарифів на комунальні послуги та надання дотацій можуть впливати на фінансову стабільність підприємств ЖКГ. Зокрема, компанії, такі як «Миколаївоблтеплоенерго», мають заборгованість понад 1 мільярд гривень через невідшкодування різниці в тарифах.

Борги за ЖКП це системна проблема, що має наслідки як для окремих домогосподарств, так і для платоспроможності постачальників та якості послуг у місті. Масштаби боргів (сотні мільярдів грн по країні; у Києві мільярди за окремими компаніями) вимагають комплексних рішень.

Житлова політика у місті Києві повинна містити блок зі стимулювання сплати та адресної підтримки (соціальна норма + means-testing), реструктуризації боргу і підсилення ролі ОСББ/керуючих компаній[50].

Жорсткі права на відчуження майна при значних боргах інструмент крайній і дуже політично чутливий, особливо в умовах воєнного стану; перш ніж іти цим шляхом, слід посилити механізми захисту вразливих груп та прописати прозорі процедури[43].

Втрата житлового фонду внаслідок війни має глибокі соціально-економічні наслідки як для домогосподарств, так і для держави. Для населення руйнування

житла означає втрату основного матеріального активу, вимушене переселення, падіння рівня життя та зростання залежності від державної і гуманітарної підтримки. Це супроводжується розривом соціальних зв'язків, втратою доступу до локальних ринків праці, освіти й медичних послуг, поглибленням вразливості окремих груп, насамперед ВПО, літніх людей та багатодітних сімей. На макрорівні руйнування житлового фонду посилюють демографічні дисбаланси, стимулюють еміграційні настрої та створюють ризик довгострокової депопуляції окремих територій, що прямо впливає на економічний потенціал країни.

Для держави втрата житла перетворюється на багаторівневий фінансовий та інституційний виклик. Необхідність одночасно фінансувати відбудову, підтримувати функціонування комунальної інфраструктури й забезпечувати соціальні гарантії призводить до різкого зростання бюджетного навантаження та відкладання інших інвестиційних пріоритетів. Наростання заборгованості за житлово-комунальні послуги, зміна структури мешканців будинків і розрив між балансовою, відновною та ринковою вартістю житла ускладнюють розробку справедливих і дієвих механізмів компенсації та тарифної політики. У цих умовах житлова політика, зокрема в місті Києві, має еволюціонувати в бік комплексних рішень: поєднання адресної підтримки вразливих домогосподарств, реструктуризації боргів, посилення ролі ОСББ і керуючих компаній, а також обережного ставлення до примусових інструментів стягнення, особливо щодо соціально незахищених груп у період воєнного стану.

2.3. Досвід міжнародних практик відновлення житла після збройних конфліктів

У країнах, що пережили конфлікти, застосовуються різні підходи до вирішення проблеми заборгованості за комунальні послуги. Наприклад, у Боснії та Хорватії після воєнних руйнувань міжнародні програми концентрувалися на пріоритетах: базова інфраструктура, житло для тих, хто повертався, і проекти, що сприяли економічній активності. Важливим уроком було те, що політика

«примусового відновлення» без урахування намірів населення щодо повернення породжувала марні витрати і соціальну напругу.

Історичний досвід постконфліктної відбудови демонструє, що універсальної стратегії «відновити все, як було» не існує. Після бойових дій 1990-х років у Боснії і Герцеговині та Хорватії міжнародні донори, уряди і місцеві громади реалізували різні моделі відновлення — від централізованих програм невідкладної допомоги до тривалих проєктів селективної реконструкції й стимулювання повернення переселенців. Основні висновки з цього досвіду — про пріоритети відбудови, роль демографічних змін, ризики «примусового відновлення» та важливість поєднання житлової політики з економічною стратегією — детальніше розглянуті нижче[48].

1) Боснія і Герцеговина — пріоритизація, повернення й проблеми стійкості

У Боснії після Дейтонської угоди (1995) знищення житлового фонду було масштабним: за різними оцінками, близько третини довоєнного житлового фонду було частково або повністю зруйновано. Відновлення й повернення біженців стали центральними завданнями міжнародних програм. Проте на практиці виявилось, що навіть відбудувавши будинки, не завжди вдається забезпечити сталий повернення населення: багато людей не бажали повертатися через втрату джерел доходу, страху безпеки, відсутність робочих місць чи побоювання дискримінації. У результаті донорські програми зосереджувалися на пріоритетах: відновлення базової інфраструктури (вода, електрика, дороги), наданні житла тим, хто реально повертався, і підтримці проєктів, що відновлювали економічні можливості громади. Масштабна «відбудова всього» в багатьох районах виявився технічно можливим, але економічно і соціально недоцільним: кошти витрачалися там, де відсутні були передумови для сталого повернення. Серед важливих висновків — потреба поєднувати житлові програми з умовами для повернення (робочі місця, доступ до освіти й медицини) і враховувати локальні політичні бар'єри та інституційну фрагментацію[52].

Приклад. Програми міжнародних організацій та НУО у 2000–2010-х роках фінансували не тільки реконструкцію окремих будинків, а й комплексні пакети відновлення (житло + реставрація інфраструктури + підтримка повернення), що

підвищувало шанси на інтеграцію поверненців у місцеву економіку. Але там, де такі доповнення були відсутні — відбудовані будинки залишалися пустими або переверталися в інвестиційні «примарні» об'єкти[50].

2) Хорватія — селективність, історичні центри та репланування

У Хорватії відновлення після воєнних дій також відбувалося селективно. Держава й міжнародні партнери концентрували ресурси на тих місцях, де був потенціал повернення та економічного відновлення (історичні центри, зони з робочими місцями, транспортною інфраструктурою). Частина депопульованих територій отримала тільки мінімальні роботи або перепланування — з урахуванням нової демографічної реальності. Відновлення окремих приватних будинків для поверненців було відносно успішним, проте це не означало «повної» реновації кожної споруди на постраждалих територіях. У Хорватії цей підхід допоміг спрямувати обмежені ресурси туди, де вони давали найбільший соціально-економічний ефект[52].

Приклад. У 2004–2006 роках уряд Хорватії відновив тисячі будинків (зокрема понад 4 тис. будинків, за окремими підрахунками), але ці зусилля були сфокусовані на конкретних групах і регіонах, а не на однаковому відновленні всіх постраждалих територій[52].

Таблиця 2.4 - Порівняльна аналітика підходів (Боснія vs Хорватія), [50]

Параметр	Боснія і Герцеговина	Хорватія
Масштаб руйнувань житла	Дуже високий ($\approx 30\text{--}40\%$ довоєнного фонду пошкоджено/зруйновано)	Високий, але з меншим кумулятивним відсотком на національному рівні
Часовий горизонт відновлення	Довготривалий, багаторічні проєкти з 1996 $\rightarrow$ 2010+	Інтенсивні програми у 2000–2010-х, швидше масштабне відновлення окремих регіонів
Пріоритети донорів	Базова інфраструктура, житло поверненням, соціальні послуги	Історичні/економічні центри, житло поверненням, місця з потенціалом економічного відновлення
Результати для повернення населення	Нерівномірне повернення; потреби в комплексних програмах	Вищі темпи відновлення житла у пріоритетних зонах; певна частина територій залишилася депопульованою
Головна ризикова помилка	Примусове відновлення без врахування демографії $\rightarrow$ марні витрати	Одномірне відновлення всього фонду замість таргетованого підходу

Основні уроки та конкретні рекомендації, витягнені з практик Боснії й Хорватії:

1. Відновлення житла має поєднуватися з політикою стимулювання повернення: одні лише капіталовкладення в квадратні метри не забезпечують сталого повернення населення без робочих місць, освітніх та медичних сервісів. Це підтверджують кейси, коли поодинокі реконструйовані будинки залишалися пустими через відсутність економічних умов для життя[52].

2. Таргетована (географічно-селективна) відбудова дозволяє економічно ефективніше використовувати обмежені ресурси: пріоритетність історичних, економічних та логістичних вузлів підвищує шанси на стійке відновлення. У Хорватії саме такий підхід забезпечив помітніші результати у відновленні економічної активності в ключових зонах[52].

3. Необхідність інтегрованих пакетів підтримки: житлові програми мають включати супровідні заходи (підтримка доходів, доступ до кредитів, розвиток інфраструктури), інакше відбудова лише «цегли й даху» не створює життєздатної громади. Це — одна з очевидних практичних помилок, яку фіксували у Боснії.

4. Важливість детального картографування демографічних сценаріїв: перш ніж вкладати великі кошти у відновлення окремих мікрорайонів, потрібно мати дані про готовність населення до повернення, демографічні тренди і економічну привабливість території.

Такий підхід мінімізує ризик марних інвестицій і підвищує ймовірність сталого відновлення. Локальна адаптація цієї моделі має базуватися на даних про демографію та ринкові умови у кожній громаді[50].

Відновлення житлового фонду за принципом «як було» без проведення модернізації дійсно може здатися економічно вигідним на початковому етапі, адже витрати на один об'єкт у такому випадку нижчі. Проте у середньо- та довгостроковій перспективі такий підхід виявляється значно дорожчим. Причина полягає у низькій енергоефективності старих типових проєктів та швидкому старінні інженерних мереж, що зумовлює необхідність повторних ремонтів і

суттєвих витрат з боку як домогосподарств, так і державного бюджету. Одночасно, практика компенсації збитків за балансовою (залишковою) вартістю житла є несправедливою для власників. Адже така оцінка суттєво занижена й не дає людині можливості профінансувати будівництво нового будинку чи придбати рівноцінну квартиру на ринку. Сучасні розрахунки показують, що вартість відновлення житлового фонду з урахуванням реальних ринкових трендів значно зросла, зокрема через різке підвищення цін на будівельні матеріали та робочу силу у 2020-х роках[53].

На основі уроків Боснії і Хорватії можна запропонувати ітеративну модель відбудови для України:

Крок 1 — картографування та класифікація: для кожного постраждалого району збираються дані: чисельність і бажання повернення, стан інфраструктури, наявність робочих місць, вартість відновлення на 1 м².

Крок 2 — кластеризація територій: розподіл на три групи: (А) високий пріоритет для повної модернізації; (В) середній пріоритет — часткова або інша конфігурація житла; (С) низький пріоритет — перепланування або мінімальна підтримка.

Крок 3 — пакетна допомога: у групі А — комплекс відбудови (житло + інфраструктура + економічні стимули); у групі В — цільова відбудова з елементами модернізації; у групі С — управління землею, перепланування, програми стимулювання альтернативного використання.

Крок 4 — моніторинг та корекція: оцінка повернення, економічної активності й корекція стратегій через 2–5 років.

Рис. 2.3 - Ілюстративний сценарій для України (коротка імплементаційна модель), розроблено автором

Повна та беззастережна відбудова всіх зруйнованих об'єктів у регіонах, які переживають стійку депопуляцію, може призвести до формування так званих «мертвих інвестицій». Тобто держава чи донори вкладають мільярди у відновлення

будинків, які згодом залишаються порожніми, адже люди туди не повертаються, а місцевої економічної активності не відновлюється. У підсумку соціально-економічного ефекту немає, а витрачені ресурси фактично не приносять користі. Саме тому важливим критерієм при плануванні відбудови має стати пріоритизація виділення тих територій та об'єктів, які здатні забезпечити повернення населення та відновлення економічної динаміки. Досвід післявоєнної відбудови в Боснії та Герцеговині показав, що програми, які не враховували реальні наміри населення щодо повернення, часто закінчувалися неефективно: відремонтоване житло залишалося порожнім, а громади занепадали[55].

Втрати житлового фонду несуть багаторівневі соціально-економічні виклики. З одного боку, це безпосередня втрата майна для домогосподарств, які втрачають єдине житло. З іншого боку це колосальне бюджетне навантаження для держави, яка мусить компенсувати ці втрати та забезпечувати мінімальні стандарти житла для внутрішньо переміщених осіб. Тому стратегія відбудови повинна бути не механічною, а гнучкою та адаптивною. Не всі об'єкти мають відновлюватися у форматі «як було», особливо якщо йдеться про депопульовані території або регіони, де відновлення економічної активності у найближчі роки малоймовірно.

Натомість у фокусі мають бути ті житлові масиви й об'єкти інфраструктури, відбудова яких дійсно сприятиме поверненню населення, створенню робочих місць та відновленню соціально-економічної стабільності громад. Міжнародний досвід (Боснія, Хорватія, частково Косово) підтверджує необхідність застосування таргетованого підходу, що дозволяє уникати розпорошення коштів та підвищує ефективність відбудови. Крім того, економічні реалії сучасності стрімке зростання вартості матеріалів, робочої сили та енергоносіїв роблять модернізацію під час відбудови не розкішшю, а раціональною інвестицією. Іншими словами, вкладення у енергоефективність, сучасні стандарти інженерії та «розумні» системи управління будівлями у підсумку дозволять скоротити витрати держави та домогосподарств у майбутньому та забезпечити довгострокову стійкість відновленого житлового фонду.

Досвід Боснії і Герцеговини та Хорватії показує, що універсальної стратегії відновлення житла після збройних конфліктів не існує, а підхід «відбудувати все, як було» часто виявляється економічно та соціально неефективним. У Боснії масштабні програми реконструкції житла не завжди забезпечували реальне повернення населення, оскільки не супроводжувались відновленням робочих місць, інфраструктури та базових послуг, що призводило до появи порожніх або малозаселених будинків. Натомість у Хорватії таргетована відбудова з концентрацією ресурсів на історичних та економічно перспективних центрах дала змогу досягти кращих результатів у відновленні життєдіяльності окремих територій, хоч і не забезпечила повного заселення всіх постраждалих регіонів.

Ключовим висновком міжнародної практики є те, що житлова політика в постконфліктний період має поєднувати реконструкцію житлового фонду з економічною стратегією, демографічним плануванням і розвитком соціальної інфраструктури. Відбудова житла повинна здійснюватися вибірково й узгоджуватися з реальними сценаріями повернення населення, потенціалом територій та очікуваною економічною активністю. Лише інтегровані підходи, які включають житло, робочі місця, доступ до освіти та медицини, а також залучення міжнародних інституцій і донорів, створюють передумови для стійкого відновлення громад, а не просто фізичного відновлення зруйнованих будівель.

РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА КОМПЛЕКСНОЇ СИСТЕМИ АДАПТАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ М. КИЄВА

3.1. Розробка адаптивної моделі житлової політики для м. Києва в умовах воєнного та повоєнного періодів

Розробка адаптивної моделі житлової політики для м. Києва має спиратися не лише на теоретичні підходи, але й на актуальні оцінки масштабів руйнувань, демографічні зміни та діючі державні програми відновлення. За даними аналітичних звітів Київської школи економіки (KSE), житловий сектор зазнав найбільших прямих збитків: станом на листопад 2024 року прямі збитки житлового фонду України оцінювалися приблизно у \$60 млрд USD. Загалом пошкодженими або зруйнованими є приблизно 236 тисяч житлових будівель, з яких близько 209 тисяч — приватні будинки, 27 тисяч — багатоквартирні житлові будинки і приблизно 600 — гуртожитки. Об'єкти разом займають приблизно 90 млн кв. метрів, що складає близько 9 % загальної площі житлового фонду України (або ~6.5 %, якщо враховувати лише рівень серйозного пошкодження)[55]

У Києві масштаби втрат також значні. З початку повномасштабної війни до середини 2025 року у столиці зафіксовано 1 754 багатоквартирні житлові будинки пошкодженими, 137 приватних будинків теж. Крім того, 214 навчальних і наукових установ пошкоджено. У першій половині 2025 року пошкоджено 577 багатоквартирних будинків лише у Києві — що на 34 будинки більше, ніж за весь 2024 рік. Також за даними на 1 липня 2025 року, 1 609 житлових будинків у Києві були пошкоджені внаслідок атак [45]

Демографічні зсуви через війну дуже суттєві. За даними урядових та міжнародних джерел: [45; 46]

- В Україні зареєстровано $\approx 3,7$ млн внутрішньо переміщених осіб (ВПО) станом на вересень 2025 року.
- За даними ООН / Міжнародної організації з міграції, станом на грудень 2024 року офіційно зареєстрованих ВПО — $\sim 4\,642\,735$ осіб.

- У Києві зареєстровано 424 056 ВПО на початок 2025 року (березень), з яких 239 976 осіб покинули домівки після 24 лютого 2022 р.
- У Києві — 2 864 сім'ї/осіб зареєстровано як такі, що потребують тимчасового помешкання; з них станом на момент звіту 115 сімей (392 особи) уже отримали тимчасове житло.

Ці дані значно змінюють домашній запит на житло не лише в кількості, але й за типами: приватні будинки, багатоповерхівки, гуртожитки, потреби масштабної реконструкції фасадів, дахів, комунікацій, інфраструктури житлового фонду.

Також є дані про відновлення: у Київській області, наприклад, 80 % зруйнованих або пошкоджених об'єктів вже приведені у стан, як мінімум, безпечний або частково відновлений стан — це більше 24 000 з $\approx 30\,000$ об'єктів. Більше 16 500 сімей отримали компенсації — сума компенсацій перевищила 2,2 млрд грн, а понад 4 000 сімей скористались житловими сертифікатами або розпочали будівництво нового житла за державною підтримкою — сума коштів на цей напрямок — понад 8 млрд грн.

Таким чином, наведені показники відображають не лише масштаби руйнувань, а й динаміку проблеми: у Києві з року в рік фіксується зростання кількості пошкоджених будинків; уже перша половина 2025-го перевищує показники 2024-го. Фінансові потреби для компенсацій і реконструкції вимірюються десятками мільярдів доларів, причому саме житловий сектор формує помітну частку цих витрат. Водночас відбудова та компенсації — це не суто державна справа: результат можливий лише за умови узгодженої взаємодії державних інструментів (зокрема «Відновлення»), бюджетів міського рівня та міжнародної допомоги [46].

Щоб ці дані перетворювалися на практичну політику, їх треба інтегрувати в адаптивну модель, яка не обмежується загальними деклараціями, а оперує вимірюваними орієнтирами. Йдеться про чітко сформульовані кількісні цілі — скільки саме багатоквартирних будинків Києва мають бути відновлені в перші три роки після завершення активної фази бойових дій, скільки осіб із числа ВПО реально отримують житло, який обсяг компенсацій у гривнях або доларах буде

забезпечено. Не менш важливою є пріоритизація за типами об'єктів: гуртожитки з масовим заселенням, приватний сектор, великі багатоповерхівки, а також критичні елементи житлової інфраструктури — дахи, фасади, внутрішні мережі й комунікації. Усе це має спиратися на організаційні рамки, які не «гальмують» на етапі документів: інспекційно-оцінювальні групи, єдині реєстри та техпаспорти, прозорі процедури погоджень і швидке оформлення проєктів і дозволів — саме вони знижують ризик затримок і забезпечують темп робіт.

У відповідь на масштаби руйнувань держава і місто запустили механізми компенсації та відновлення, які працюють у кількох площинах. На державному рівні ключовим інструментом стала програма «Відновлення»: вона поєднує грошові компенсації, житлові сертифікати на відбудову або придбання нового житла та фінансування ремонтів пошкоджених квартир. Програма адресована як фізичним особам, так і співвласникам багатоквартирних будинків і ОСББ. Координацію здійснює Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури: від нормативної бази й критеріїв до алгоритмів оцінки пошкоджень і рекомендованих стандартів ремонту, а також інтеграції з місцевою владою та сервісами «Дії».

На муніципальному рівні Київ демонструє доповнювальні кроки, що конкретизують державні рішення цифрами та черговістю робіт. За даними КМДА, з початку повномасштабної агресії у столиці пошкоджено близько 3 129 будівель і споруд, із них 2 134 — багатоквартирні житлові будинки. Лише у 2025 році вже зафіксовано 957 багатоквартирних будинків з різним ступенем ушкоджень — це майже половина від загальної кількості уражених об'єктів, що накопичувалася від початку вторгнення. Окремий список становлять 88 багатоповерхівок, мешканців яких довелося відселити через тяжкі пошкодження: 49 із них потрапили до переліку саме цього року; водночас 25 уже відновлено повністю, на ще 7 тривають ремонтні роботи, а решта перебуває на стадії проєктно-кошторисної документації або очікування дозвільних процедур. У підсумковій статистиці КМДА понад 2 400 пошкоджених будівель і споруд, з них понад 1 600 — багатоквартирні житлові будинки; крім того, міська влада визнала 72 будинки такими, що потребують

відновлення за кошт міського бюджету (36 із них додані у 2025 році, оскільки потреби суттєво зросли) [18].

Фінансова сторона цієї політики також отримала предметну конкретизацію. За перші п'ять місяців 2025 року з державного та місцевих бюджетів спрямовано понад 74 млрд грн у вигляді дотацій і субвенцій для підтримки місцевих бюджетів; із них 14,5 млрд грн адресно виділено на подолання наслідків війни, включно з ремонтами житла. Паралельно місто розширює соціальну підтримку: у програмі «Турбота. Назустріч киянам» передбачена одноразова допомога 10 000 грн людям, чиє житло пошкоджене; до 40 000 грн — на оренду тимчасового житла, якщо власне стало непридатним; а також щомісячна підтримка 20 000 грн — до моменту відновлення або протягом року, якщо відбудова триває довше [18].

На основі цих рішень і цифр адаптивна модель житлової політики для Києва вибудовується як багаторівнева система. На правовому рівні вона спирається на закони, підзаконні акти й стандарти, які чітко регулюють компенсації та роблять прозорими витрати на проєктно-дозвільні процедури. На фінансовому — поєднує державні компенсації, сертифікати, субвенції, загальноміські програми та, за потреби, кредитно-грантові інструменти з участю міжнародних партнерів. На організаційному — спирається на єдині реєстри пошкоджених будинків, об'єктивну оцінку ступеня руйнувань, зрозумілу черговість відновлення та реалістичні графіки, узгоджені між департаментами міста й ОСББ. Нарешті, на інноваційному рівні вона запроваджує пришвидшені документальні маршрути, типові стандарти ремонту, цифрові платформи для зворотного зв'язку та публічні карти прогресу — інструменти, які підвищують підзвітність і дозволяють громаді бачити, як саме бюджет і міжнародні кошти перетворюються на відремонтовані дахи, фасади та відновлені інженерні мережі [18].

Нижче подано узгоджений опис ключових елементів моделі, з опорою на чинні програми й статистику, — так, щоб на практиці можна було планувати відбудову з конкретними кількісними орієнтирами і зрозумілими термінами. На нормативному рівні йдеться про гармонізацію міського порядку компенсацій з державною програмою «Відновлення»: спільні критерії, чітко визначені

територіальні пріоритети, узгоджений механізм контролю витрат убирають дублювання та прискорюють проходження виплат. Логічним продовженням є створення єдиного цифрового реєстру пошкодженого житла в Києві з інтеграцією у національні бази — це гарантує прозорість і швидкий доступ міських служб до актуальних даних про пріоритетні об'єкти, а також зменшує «вузькі місця» у погодженнях і проєктуванні.

Фінансова архітектура моделі спирається на комбінацію інструментів: державні компенсації в межах «єВідновлення», муніципальні субвенції й адресні програми, а також зовнішні ресурси — кредити і гранти від міжнародних партнерів (ЄІБ, Світовий банк, донорські фонди). Оцінки втрат і потреб, оприлюднені міжнародними інституціями та дослідниками, прямо вказують, що масштабне відновлення потребуватиме істотного залучення таких джерел. Для капіталомістких рішень — реконструкції багатоквартирних будинків чи створення фонду доступного житла — доцільно поєднувати державно-приватні партнерства з інструментами міського боргового фінансування; такі підходи вже описані у типових документах з відбудови і відповідають практикам, які пропонує урядова інфраструктурна політика.

Операційний контур передбачає поділ робіт на два взаємодоповнювані пакети. Перший — «термінова інфраструктура» — охоплює невідкладні ремонти житлових будинків, відновлення комунікацій і забезпечення безпечних укриттів; другий — «довгострокове житло» — це нове будівництво, модернізація та енергоефективність. Між цими блоками варто тримати паралельне фінансування, аби не втрачати темп і водночас не знімати з порядку денного системні рішення; саме так рекомендують робити провідні аналітичні установи, що працюють із даними по житловому сектору [45; 46]. Для адресності рішень потрібна опора на просторові дані: статистика MOM/DTM та локальні оцінки дозволяють визначати райони з найбільшим навантаженням ВПО і спрямовувати туди субсидії на оренду й тимчасове житло, щоб зменшити соціальну напругу та уникнути «вузлів» дефіциту.

Соціальний вимір моделі — не другорядний. Програми відновлення мають упереджено враховувати групи підвищеної вразливості: сім'ї з дітьми, людей з інвалідністю, родини загиблих або постраждалих через бойові дії. Разом із відбудовою постійного житла місто та держава мають підтримувати субсидування оренди як інструмент інтеграції, а не сегрегації в окремих локаціях; такий підхід уже зафіксований у низці державних і муніципальних практик та відповідає міжнародним рекомендаціям.

Технологічні й «зелені» рішення допомагають зменшити вартість і тривалість робіт, а також скоротити експлуатаційні витрати домогосподарств. Модульні будівельні технології, типові проєктні рішення, модернізація інженерних мереж та утеплення в багатоквартирному секторі (через програми для ОСББ і грантові інструменти) — це практичні кроки, які вже підтримуються в рамкових документах із відбудови.

Щоби модель не залишалася «на папері», потрібні зрозумілі індикатори. Йдеться про частку пошкодженого житла, яке вдається відремонтувати чи відновити щороку, і про реальні темпи робіт на рівні міста; про кількість домогосподарств, що отримали компенсації або житлові сертифікати; про зміну чисельності ВПО, які потребують тимчасового житла, — як чутливий показник соціальної напруги; а також про частку зовнішніх інвестицій і обсяги співфінансування з міського бюджету, які вдається мобілізувати під житлові проєкти. Саме ці метрики дають можливість звіряти політичні заяви з фактичним прогресом і коригувати план на основі даних.

Адаптивна модель житлової політики м. Києва має поєднувати як швидке реагування на наслідки воєнних дій (термінова адресна допомога, надання тимчасового житла, оперативні ремонти критично пошкоджених об'єктів), так і середньо- та довгострокові заходи (модернізація житлового фонду, зведення нового доступного житла, формування муніципальних інвестиційних програм). Її ефективність безпосередньо залежить від комплексного підходу, що враховує масштаби руйнувань, соціально-демографічні зміни, а також фінансові можливості держави, громади й домогосподарств.

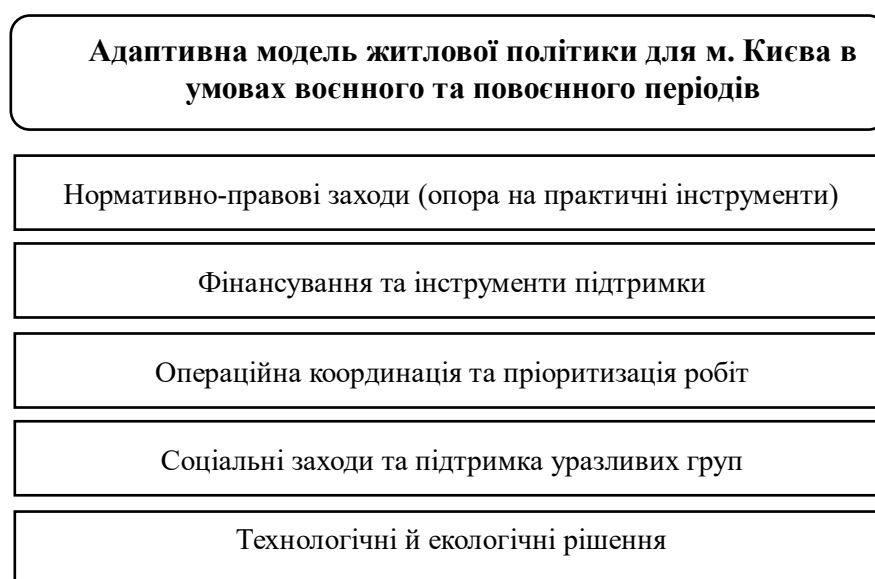


Рис. 3.1 - Адаптивна модель житлової політики для м. Києва в умовах воєнного та повоєнного періодів [44; 46]

Важливою умовою є інтеграція національних програм, таких як «Відновлення» (згідно з даними Мінрегіону, станом на вересень 2025 року понад 460 000 заявників подали заявки на компенсації, а загальна сума виплат перевищила 15 млрд грн), з регіональними та міськими ініціативами. Це забезпечує узгодженість механізмів фінансування, облік потреб постраждалих мешканців, прозорість розподілу коштів і моніторинг результатів через цифрові платформи, зокрема «Дію» та публічні кадастрові системи.

Міжнародна допомога відіграє визначальну роль у відновленні столиці. За даними Київської школи економіки (KSE), для повноцінної реконструкції житлового фонду України необхідно щонайменше 150–180 млрд дол. США, з яких приблизно 10–12 % припадає на Київ та Київську область. Саме тому столиця виступає пріоритетним регіоном для залучення донорських програм ЄС, Європейського інвестиційного банку, Світового банку та USAID. Наприклад, у 2024–2025 рр. за підтримки міжнародних партнерів розпочато 43 проекти з відновлення пошкоджених житлових будинків, частина з яких реалізується спільно

з Програмою розвитку ООН (UNDP) і Агентством ООН у справах біженців (UNHCR).

Не менш значущою складовою є участь місцевої влади, громад і приватного сектору. Київська міська державна адміністрація (КМДА) станом на серпень 2025 р. спрямувала з міського бюджету понад 1,2 млрд грн на ремонт та відновлення 127 об'єктів житлової інфраструктури, ще 85 об'єктів перебувають на стадії проектування. Участь ОСББ у цих програмах зросла на 37 % порівняно з 2023 роком, що свідчить про зростання самоврядування у житловій сфері. [56]

У контексті середньострокових завдань модель передбачає модернізацію житлового фонду, який значною мірою є морально та технічно застарілим. За статистикою Мінрегіону, понад 40 % житлових будинків Києва зведено до 1990 року, і значна частина потребує енергоефективної реновації. Включення програм типу «ВідновиДІМ» та грантових ініціатив ЄС із утеплення фасадів, заміни вікон, покрівель і внутрішніх комунікацій сприятиме скороченню енергоспоживання на 20–25 %, що має вагомий економічний ефект для міського бюджету та домогосподарств.

Довгостроковий вектор моделі орієнтований на створення нової архітектури житлового простору, яка включає:

- розвиток доступного муніципального житла;
- формування нових житлових кварталів із повною соціальною інфраструктурою (школи, лікарні, укриття, транспортна логістика);
- упровадження «зелених» технологій будівництва, систем автономного енергозабезпечення та цифрового управління будинками (Smart Building).

Реалізація такої багаторівневої моделі вимагає координації між державними, міськими та міжнародними структурами, прозорого контролю за витратами та постійного моніторингу ефективності. На практиці це означає формування єдиного міського центру управління житловою реконструкцією, публікацію даних про стан відновлення на офіційному порталі КМДА, а також щоквартальну звітність перед громадськістю.

Використання українських звітів і програм (KSE Institute, Мінрегіон, ІОМ, UNDP, КМДА) як операційної основи забезпечить підвищення прозорості, цільовості та результативності реалізації житлової політики. Завдяки системному залученню усіх рівнів управління, адаптивна модель може стати не лише реакцією на кризу, а й каталізатором сталого урбаністичного розвитку Києва, формування безпечного, інноваційного та соціально орієнтованого житлового середовища.

Адаптивна модель житлової політики для м. Києва в умовах воєнного та повоєнного періодів має базуватися на поєднанні реалістичної оцінки масштабів руйнувань, демографічних зрушень і наявних фінансово-правових інструментів відновлення. Столиця демонструє одночасно високу концентрацію пошкодженого житла та значний притік внутрішньо переміщених осіб, що формує підвищений попит на безпечне, доступне й енергоефективне житло. Саме тому модель орієнтується на чіткі кількісні орієнтири (кількість будинків, що підлягають відновленню, обсяги компенсацій, параметри забезпечення житлом ВПО) і вибіркову пріоритизацію за типами об'єктів і районами, а також спирається на інтегровані інструменти компенсацій і реконструкції — від державних програм «Відновлення» до муніципальних ініціатив і міжнародної донорської підтримки. Такий підхід дозволяє поєднати екстрені ремонти й тимчасове житло з поступовою модернізацією застарілого фонду та розвитком нових житлових просторів.

Управлінська логіка моделі передбачає багаторівневу архітектуру: гармонізовану нормативну базу, диверсифіковану фінансову систему, прозору організаційну інфраструктуру та впровадження цифрових і «зелених» технологій. Єдині реєстри пошкодженого житла, уніфіковані стандарти оцінки руйнувань, публічні карти прогресу й чіткі індикатори результативності дають змогу узгоджувати дії держави, міста, ОСББ, приватного бізнесу та міжнародних партнерів, знижуючи ризики затримок і нецільового використання коштів. У середньо- та довгостроковій перспективі така модель трансформує житлову політику з реакції на кризу у стратегічний інструмент урбаністичного оновлення Києва, орієнтований на підвищення якості життя мешканців, енергоефективність, стійкість до майбутніх загроз і посилення ролі громади у прийнятті рішень.

3.2. Адаптація інструментарію соціального захисту постраждалих домогосподарств з урахуванням міжнародного досвіду

Під час війни значно зростають соціальні ризики для домогосподарств: втрата житла, втрати джерел доходу, вимушене переселення, руйнування комунальних послуг, зростання цін і дефіцит ресурсів. Інструменти соціального захисту, які діяли до війни, часто виявляються недостатніми або нефункціональними в умовах надзвичайної ситуації. Тому адаптація існуючих механізмів на підставі міжнародного досвіду і практик є ключовим для підвищення стійкості та ефективності захисту вразливих сімей.

Міжнародний досвід у сфері соціального захисту постраждалих домогосподарств є надзвичайно цінним для України, адже він демонструє ефективні механізми, здатні швидко та адресно реагувати на наслідки гуманітарних криз. Одним із ключових напрямів є програми грошової підтримки (Cash Transfers), які довели свою дієвість у більш ніж 70 країнах світу під час воєн, стихійних лих та масових переміщень населення. В Україні такі програми активно реалізуються міжнародними партнерами, серед яких провідну роль відіграє UNICEF. З червня по грудень 2024 року ця організація надала близько 1,85 млрд грн грошової допомоги більш ніж 67 тисячам домогосподарств, що охопило понад 229 тисяч осіб, серед яких понад 110 тисяч дітей. Завдяки цій допомозі сім'ї змогли самостійно забезпечити першочергові потреби — придбати продукти, одяг, шкільне приладдя, покрити витрати на транспорт та евакуацію до безпечніших регіонів України. Програма UNICEF стала не лише фінансовим інструментом, а й прикладом соціальної мобільності, коли домогосподарства отримали можливість самостійно визначати, які саме потреби є для них критично важливими в конкретний момент. Це дозволило уникнути неефективного розподілу гуманітарних товарів та посилити принцип гідності отримувачів допомоги.

Схожі результати демонструє діяльність міжнародної організації Acted, яка впроваджує програму Multipurpose Cash Assistance (MPCA) у партнерстві з Європейською комісією та іншими гуманітарними фондами. У 2024–2025 роках

МРСА охопила майже 37 тисяч осіб у Чернігівській області, серед яких переважно були внутрішньо переміщені особи та сім'ї, які втратили житло чи джерело доходу. Головна перевага цієї моделі полягає у свободі вибору отримувачі допомоги самостійно розподіляють отримані кошти на пріоритетні потреби, що підвищує ефективність витрат і сприяє відновленню локальної економіки за рахунок споживчого попиту [49].

Ще одним важливим напрямом соціального захисту є цільова допомога на енергетичні та зимові потреби, спрямована на запобігання гуманітарним кризам у холодний період року. Управління Верховного комісара ООН у справах біженців (UNHCR) спільно з Міністерством соціальної політики України та Пенсійним фондом запровадило масштабну програму зимової допомоги, у межах якої вразливі сім'ї отримують фінансову підтримку для закупівлі твердого палива, генераторів, утеплення житла та покриття витрат на комунальні послуги. Лише у сезон 2024–2025 років планується охопити близько 625 тисяч осіб, включно з внутрішньо переміщеними особами, малозабезпеченими родинами та пенсіонерами у зонах підвищеного ризику. Програма фінансується за підтримки міжнародних донорів і демонструє системність підходу від визначення критеріїв відбору до моніторингу фактичного використання коштів [68].

Не менш значущим напрямом є удосконалення нормативно-правового та інституційного середовища соціального захисту, що дозволяє забезпечити сталість реформ і наблизити українську систему до європейських стандартів. У цьому контексті важливу роль відіграє проєкт Ради Європи «Enhanced Social Protection in Ukraine» (2023–2025), який спрямований на зміцнення потенціалу державних і місцевих органів соціальної політики, гармонізацію національного законодавства з європейським правом, а також розширення прав вразливих категорій громадян, зокрема жінок, людей з інвалідністю та переселенців. У травні 2025 року в Києві відбувся форум «State-community partnership: response to housing needs of IDPs and war-affected population», який підкреслив значення співпраці держави, громад та міжнародних організацій у вирішенні житлових і соціальних проблем

постраждалих осіб. Цей захід став платформою для обміну досвідом і заклав основу партнерської моделі соціальної політики у повоєнний період [69].

Варто також зазначити, що адаптація міжнародних підходів у сфері соціального захисту неможлива без інтегрованих сервісів, які поєднують матеріальну, психологічну та правову допомогу. У цьому напрямі показовими є ініціативи UNHCR у співпраці з Державною службою України з надзвичайних ситуацій (ДСНС). Програми включають тренінги з мінної та пожежної безпеки, навчальні кампанії з реагування на надзвичайні ситуації та психологічну підтримку сімей, які пережили бойові дії. Такі заходи мають не лише практичний ефект, але й соціально-психологічну користь: вони формують відчуття безпеки, довіри та спільної відповідальності серед громадян. Паралельно із цим UNHCR забезпечує постраждалі сім'ї речами першої необхідності: ковдрами, наборами гігієни, кухонним обладнанням, теплими речами, побутовими приладами та іншими товарами, що дозволяють людям швидше відновити базові умови життя. За даними, такі програми охопили десятки тисяч українських родин у Київській, Харківській, Миколаївській, Сумській та Дніпропетровській областях упродовж 2024–2025 років. [70]

Узагальнюючи, можна стверджувати, що міжнародна практика доводить: найефективніші системи соціального захисту – це ті, що базуються на поєднанні фінансової гнучкості, інституційної стійкості та орієнтації на потреби конкретних сімей. Для Києва в умовах війни і відновлення це означає необхідність поєднання швидких фінансових інтервенцій, адресної підтримки у натуральній формі, глибокої соціальної роботи з населенням і правових реформ, які гарантують доступність допомоги кожному, хто її потребує. [41; 34; 32]

Беручи до уваги міжнародні практики, для Києва можна запропонувати адаптований пакет інструментів соціального захисту для постраждалих домогосподарств.

Таблиця 3.1 – Інструменти соціального захисту для постраждалих підприємств [69, 70]

Категорія захисту	Можливі інструменти	Як адаптувати до Києва
Грошова допомога / грошові трансфери	мультипризначені грошові виплати, виплати на дітей, на енергоносії, компенсації витрат на тимчасове житло	створити прозорий механізм звернення через місцеві управління соцполітики, врахувати особливі групи (ВПО, люди із пошкодженим житлом, багатодітні родини), визначити критерії доходу/втрати майна; інтегрувати з програмою «єВідновлення» та донорськими коштами.
Допомога в натуральній формі / в-kind assistance	речі першої необхідності, пакети гігієни, речей та предметів життя, засоби опалення та теплоізоляції	використовувати як доповнення до грошових виплат — для тих, хто через логістичні / фінансові обмеження не може швидко придбати речі; централізовані склади в Києві, координація з волонтерськими / громадськими організаціями.
Соціальні послуги	психологічна підтримка, правова допомога, консультації з перекваліфікації, доступ до медичних/допоміжних послуг для людей з інвалідністю	розвиток мобільних бригад, гарячих ліній, партнерства з НУО, використання існуючих центрів соціобслуговування; забезпечення без бар'єрів для ВПО та людей зі зруйнованим житлом.
Сезонні / кризові заходи	зимова допомога (опалення, утеплення), надзвичайні гранти після обстрілів, реагування на нові хвилі переміщення	заздалегідь підготовлені резерви фінансів і матеріалів; план на рівні міста по реагуванню на пікові навантаження (зима, нові обстріли); чіткі інструкції і швидкі виплати.
Правовий захист та відновлення прав власності	компенсація за втрату або пошкодження майна, гарантії безпеки при переселенні, допомога у врегулюванні документів	законодавчі зміни, що спрощують процедури; мінімізація бюрократії; цифрові сервіси для подачі заяв; юридична допомога; вимірювання компенсацій згідно з міжнародними стандартами.

Реалізація та адаптація інструментарію соціального захисту постраждалих домогосподарств у Києві, як і в інших регіонах України, стикається з низкою серйозних викликів, які потребують системного аналізу та продуманих механізмів подолання. Серед головних ризиків можна виділити організаційні, фінансові, технічні та соціально-психологічні бар'єри, що суттєво впливають на ефективність допомоги. Одним із найважливіших викликів залишається проблема точного визначення вразливості населення. В умовах масштабних руйнувань і переміщень важко ідентифікувати, хто саме є дійсно потребуючим допомоги, а хто формально

підпадає під критерії, але не належить до найбільш уразливих категорій. Недосконалість реєстраційних механізмів, дублювання даних у різних базах, відсутність оперативного оновлення інформації призводять до ситуацій, коли ресурси можуть розподілятися нерівномірно. Це створює ризик як зловживань, так і виключення з системи підтримки тих, хто її справді потребує. Тому система має передбачати багаторівневу перевірку інформації, використання інтегрованих цифрових реєстрів і автоматизованих алгоритмів для підтвердження статусу постраждалих осіб.

Другим суттєвим бар'єром є баланс між швидкістю реагування та якістю реалізації програм. Під час війни або кризових ситуацій від органів соціального захисту вимагається максимально оперативне реагування, адже затримки навіть у кілька днів можуть поставити під загрозу життя та здоров'я людей. Водночас надмірна поспішність часто супроводжується помилками у прийнятті рішень, недосконалою перевіркою документів і недостатнім контролем за цільовим використанням коштів. Тому ключовим завданням є побудова системи, яка поєднувала б автоматизовані цифрові процеси (швидкість) із людським фактором контролю (якість). Це можливо за рахунок застосування технологій електронного документообігу, інтеграції баз даних Мінсоцполітики, КМДА, «Дії» та міжнародних донорських платформ, які дозволять скоротити кількість помилок і пришвидшити процес ухвалення рішень. [41; 34; 32]

Не менш гостро стоїть проблема логістики та фізичного доступу до допомоги. У багатьох районах, що зазнали обстрілів, зруйнована транспортна інфраструктура, порушено роботу комунікацій, а деякі населені пункти тимчасово ізольовані від основних шляхів постачання. В умовах столиці проблема набуває інших форм не через відсутність доріг, а через перевантаженість системи розподілу, нестачу складів для зберігання гуманітарних вантажів і складність координації між різними службами. Вирішення цих питань можливе через децентралізацію розподілу допомоги, створення локальних логістичних хабів, а також активне залучення волонтерських і громадських організацій, які діють безпосередньо в громадах.

Важливо забезпечити прозорість усіх етапів постачання від закупівлі до видачі отримувачам, щоб мінімізувати ризики корупції й зловживань.

Ще одним фактором ризику є стійкість фінансування. Під час активних воєнних дій міжнародні донори активно підтримують Україну, проте у післявоєнний період фінансування може скорочуватися або змінювати пріоритети. Це становить загрозу для довгострокових програм, які потребують стабільних ресурсів протягом кількох років. Міська влада Києва має передбачати резервні фонди соціальної підтримки, створювати муніципальні програми співфінансування з державним бюджетом, залучати інвестиційні механізми міжнародних організацій, таких як UNDP, UNHCR, USAID чи ЄІБ. Надійне фінансове планування дозволить уникнути ситуацій, коли програми доводиться скорочувати через відсутність коштів, що особливо важливо для вразливих домогосподарств, які повністю залежать від зовнішньої допомоги. [62;63]

Крім економічних і організаційних проблем, серйозним викликом є соціальна інтеграція постраждалих груп населення. Допомога не повинна призводити до ізоляції внутрішньо переміщених осіб чи створення «паралельних спільнот» із власною інфраструктурою. Навпаки, соціальна політика має сприяти їхній інтеграції в нове середовище через участь у місцевому житті, працевлаштування, навчання та взаємодію з громадою. Міжнародний досвід свідчить, що саме інтеграційні програми коли ВПО залучаються до процесів самоуправління, беруть участь у громадських ініціативах, створюють локальні бізнеси мають найвищу ефективність у відновленні соціальної стійкості. [41; 34; 32]

Подолати зазначені бар'єри можна лише за умови впровадження комплексного підходу, який поєднує технологічні інновації, міжвідомчу взаємодію та соціальну відповідальність. Використання єдиних цифрових платформ і реєстрів дає змогу оперативно відстежувати надану допомогу, зменшити дублювання виплат і покращити аналітичне планування. Партнерство з громадськими та волонтерськими організаціями дозволяє розширити охоплення населення, особливо у віддалених районах, де державні структури мають обмежені ресурси. Важливим елементом також є публічне звітування регулярно оприлюднення даних

про обсяги допомоги, кількість отримувачів, структуру витрат. Це формує довіру громадян і міжнародних партнерів до державних інституцій. Нарешті, життєво необхідною залишається гнучкість програм соціального захисту, які мають адаптуватися до змін ситуації: від різкого зростання кількості переселенців до сезонних викликів, таких як зимові морози чи перебої з енергопостачанням.

У сукупності всі ці заходи створюють умови для формування сучасної, стійкої та прозорої системи соціального захисту, яка не лише реагує на кризу, але й поступово трансформується в інструмент довготривалого розвитку, здатний забезпечити гідний рівень життя для кожного громадянина, постраждалого від війни. [49]

Адаптація інструментарію соціального захисту домогосподарств, постраждалих від війни, є одним із ключових елементів відновлення соціальної стабільності, зміцнення довіри громадян до державних інституцій та підвищення стійкості місцевих громад у довгостроковій перспективі.

В умовах повномасштабного вторгнення росії Україна зіткнулася з безпрецедентними викликами у сфері соціальної політики: масові переміщення населення, руйнування житлового фонду, втрата робочих місць і доходів, психологічні травми, а також розрив звичних соціальних зв'язків. Тому система соціального захисту має бути не просто інструментом розподілу допомоги, а гнучким і адаптивним механізмом підтримки, здатним швидко реагувати на зміну ситуації та потреб різних груп населення.

Рекомендації для Києва з урахуванням міжнародного та українського досвіду

1. Запровадити мультипризначені грошові трансфери для сімей, які втратили житло або які змушені були переселитися, з гнучкими критеріями (наприклад, враховувати ступінь пошкоджень житла і доходів).

2. Сезонні надбавки / гранти на опалення, утеплення, обладнання для зими — з особливим фокусом на людей із пошкодженим чи зруйнованим житлом і тих, хто залишився в холодних районах.

3. Комплексна допомога у натуральній формі (гігієна, меблі, інвентар тощо) — для тих, кому грошове забезпечення затруднене чи недостатнє.

4. Психосоціальна та правова підтримка — надання послуг з правового захисту, допомоги із відновленням документів, податкових/майнових прав; психологічна допомога тим, хто постраждав або втратив близьких, або живе у стресі, пов'язаному з війною.

5. Програми зайнятості та розвитку навичок — перекваліфікація, підтримка мікро- і малих бізнесів серед постраждалих домогосподарств, стимулювання створення робочих місць у проектах з відновлення.

6. Інституційна координація — створення або зміцнення міжвідомчих груп, які б координували соціальний захист, житлову політику, гуманітарну допомогу; локальні центри у районах Києва, які будуть відповідати за індивідуальні випадки.

7. Моніторинг і оцінка — введення чітких індикаторів: частка домогосподарств, які отримали допомогу; час від подачі заявки до отримання допомоги; рівень задоволеності; зменшення рівня бідності серед постраждалих.

Рис. 3.2 - Рекомендації для Києва з урахуванням міжнародного та українського досвіду [69;53;42]

Міжнародний досвід, зокрема практики ООН, Європейського Союзу, UNHCR, UNICEF та ПРООН, демонструє, що найефективніші програми соціального захисту це ті, що поєднують кілька взаємопов'язаних компонентів. Перш за все, це швидке надання грошової допомоги, яке дозволяє постраждалим сім'ям самостійно визначати, які потреби є пріоритетними — від придбання продуктів харчування до оплати тимчасового житла або навчання дітей. Така форма підтримки сприяє підвищенню автономії громадян і зменшенню залежності від гуманітарної допомоги. Водночас грошові виплати мають доповнюватися натуральною допомогою, особливо у регіонах, де обмежено доступ до товарів чи порушено логістику. Це можуть бути гуманітарні набори, засоби обігріву, побутове обладнання, будівельні матеріали або речі першої необхідності. [62;63]

Крім того, ефективна адаптація інструментів соціального захисту передбачає поєднання сезонних і кризових заходів із довгостроковими інвестиціями у соціальну інфраструктуру. Наприклад, короткострокові програми допомоги у зимовий період чи під час евакуацій мають логічно переходити у проєкти з відновлення житла, розвитку системи соціального житла, створення центрів підтримки переселенців, інклюзивних освітніх просторів і місць працевлаштування. Такий підхід дозволяє уникнути фрагментарності соціальної політики та створює передумови для формування комплексної системи соціальної безпеки, яка одночасно реагує на кризу і підтримує розвиток.

Не менш важливою складовою адаптації є інституційна спроможність і правовий захист. В умовах воєнного та повоєнного періодів Київ має не лише виконувати функцію адміністративного центру, а й виступати прикладом для інших міст у створенні ефективної системи соціальної взаємодії. Це означає посилення ролі муніципальних департаментів соціальної політики, модернізацію баз даних отримувачів допомоги, впровадження електронних сервісів для подачі заяв і моніторингу виплат. Паралельно потрібно вдосконалювати нормативно-правову базу, забезпечуючи узгодження міських програм із державними та міжнародними стандартами у сфері соціального забезпечення.

Ще одним ключовим чинником успіху є активна участь громад, місцевих організацій і міжнародних партнерів. Саме вони забезпечують зв'язок між населенням і державними структурами, сприяють ефективному розподілу ресурсів, виявленню локальних потреб та моніторингу якості надання допомоги. Участь громадських організацій, волонтерських об'єднань, релігійних громад і приватного сектору допомагає забезпечити більшу прозорість та довіру до соціальної політики. Міжнародні партнери, у свою чергу, не лише надають фінансову допомогу, а й передають управлінські практики, технологічні рішення, експертну підтримку та навчальні програми для соціальних працівників. [41; 34; 32]

Для Києва адаптація інструментів соціального захисту означає необхідність побудови моделі гнучкої багаторівневої системи, яка здатна одночасно реагувати на нагальні потреби населення та закладати основи для сталого розвитку. Це має включати інтеграцію державних програм, таких як «Відновлення» чи «Допомога», із муніципальними ініціативами, розробку механізмів співфінансування з місцевого бюджету, розширення партнерства з міжнародними організаціями, а також підвищення професійної підготовки соціальних працівників. Водночас така модель повинна бути орієнтованою не лише на ліквідацію наслідків війни, але й на довгострокове підвищення якості життя мешканців міста через створення безпечного, інклюзивного та соціально справедливого середовища.

Адаптація інструментів соціального захисту постраждалих домогосподарств передбачає перехід від розрізнених заходів до гнучкої багаторівневої системи підтримки, здатної швидко реагувати на наслідки війни та забезпечувати довгострокову стабільність. Міжнародний досвід ООН, ЄС, UNHCR, UNICEF та ПРООН показує ефективність поєднання грошових трансфертів, натуральної допомоги, сезонних програм підтримки та розвиненої мережі соціальних послуг. Для Києва це означає необхідність інтеграції державних програм на кшталт «Відновлення» і «Допомога» з муніципальними ініціативами, використання єдиних цифрових реєстрів, спрощених процедур подання заяв та чітких критеріїв визначення вразливих груп.

Важливою умовою є стійке фінансування та широка участь місцевих громад, громадських організацій і міжнародних партнерів, які забезпечують адресність допомоги та прозорість її розподілу. Соціальний захист має бути спрямований не лише на компенсацію втрат, а й на інтеграцію внутрішньо переміщених осіб у міський простір через доступ до житла, праці, освіти та участі в житті громади. У сукупності це формує сучасну модель соціального захисту, яка поєднує швидке реагування з довгостроковим підвищенням якості життя постраждалих мешканців столиці.

3.3. Інституційне та нормативно-правове забезпечення житлової політики відповідно сучасних викликів

Житлова політика України сьогодні перебуває на етапі глибоких і масштабних трансформацій, зумовлених не лише воєнними подіями, а й численними соціально-економічними, демографічними та інституційними викликами. У сучасних умовах держава стикається з необхідністю одночасно забезпечити відновлення зруйнованого житлового фонду, гарантувати право громадян на житло та створити нову ефективну систему управління у сфері житлової політики. Інституційні структури, органи державної влади та місцевого самоврядування змушені діяти оперативно, адаптуючи нормативно-правову базу до надзвичайно динамічної ситуації, аби забезпечити соціальний захист населення, підтримати внутрішньо переміщених осіб, а також закласти основи сталого розвитку територіальних громад. У цьому контексті житлова політика поступово перетворюється з інструмента реагування на кризу на стратегічний напрям державного розвитку, що передбачає інтеграцію гуманітарних, економічних і містобудівних рішень.

Першим вагомим кроком у формуванні оновленої нормативно-правової бази стало схвалення Урядом у січні 2025 року проекту Закону України «Про основні засади житлової політики». Цей документ став ключовим елементом житлової реформи, спрямованої на створення прозорої, справедливої та ефективної моделі житлового забезпечення. Законопроект визначає стратегічні цілі та принципи

державної політики у сфері житла, враховуючи європейські стандарти і досвід країн-членів ЄС. Його реалізація передбачає формування механізмів, що дозволять кожному громадянину України отримати реальну можливість орендувати, придбати або збудувати житло, незалежно від соціального статусу чи місця проживання. Особлива увага приділяється підтримці категорій населення, які зазнали найбільших втрат унаслідок збройної агресії РФ — внутрішньо переміщених осіб, сімей, що втратили житло, а також регіонів із масштабними руйнуваннями інфраструктури.

Розроблення та впровадження цього законопроекту здійснюється за активної участі центральних органів виконавчої влади, зокрема Верховної Ради України, Міністерства транспорту України та Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України (Мінрегіон), які відіграють ключову роль у координації дій, підготовці підзаконних актів і формуванні програм відновлення житлового фонду. Саме їхня взаємодія дозволяє забезпечити комплексний підхід до житлової політики — від правового регулювання і фінансування до практичного виконання заходів із відновлення та модернізації житлового сектору.

Проект закону також передбачає масштабне реформування житлового законодавства України, яке включає не лише відмінювання, а й комплексне оновлення та приведення до європейських стандартів близько 70 чинних нормативно-правових актів, що регулюють житлові права громадян. Такий підхід має на меті усунути правові колізії, дублювання норм і застарілі положення, які залишилися у спадок ще з радянських часів. Йдеться, зокрема, про необхідність перегляду й модернізації положень Житлового кодексу Української РСР, а також низки нормативів, що регулюють приватизацію житлового фонду, управління багатоквартирними будинками, надання субсидій і пільг. Багато з цих норм не відповідають сучасним реаліям, новим економічним умовам, соціальній структурі суспільства та масштабам викликів, спричинених війною й процесом післявоєнної відбудови.

Оновлене законодавство покликане створити правову основу для переходу від фрагментарного регулювання житлових питань до єдиної, узгодженої системи, яка

поєднує державну, регіональну та місцеву політику в цій сфері. Передбачається, що Верховна Рада України здійснить узгодження нормативно-правових актів на законодавчому рівні, а Міністерство транспорту України разом із профільними відомствами забезпечить інтеграцію нових стандартів у практику житлового будівництва, реконструкції, фінансування та управління житловими ресурсами. У такий спосіб держава зможе гарантувати більш ефективний захист житлових прав громадян, сприяти розвитку ринку житла, підвищити прозорість і справедливість розподілу житлових ресурсів.

Інституційно реформа житлової політики передбачає формування багаторівневої системи управління, у центрі якої стоїть створення та реалізація державної житлової стратегії як базового програмного документа. Ця стратегія має враховувати вплив війни як визначального фактора, що суттєво змінив демографічну ситуацію, просторову структуру розселення, стан житлової інфраструктури, а також фінансові можливості населення та держави. Її реалізація дозволить сформувати довгострокову політику відновлення і розвитку житлового сектору на засадах сталості, інклюзивності та соціальної справедливості. Одним із центральних напрямів реформи є створення державного та місцевих фондів соціального житла, які нині майже відсутні в більшості населених пунктів. Такі фонди мають стати реальним інструментом допомоги вразливим верствам населення — внутрішньо переміщеним особам, громадянам, що втратили житло внаслідок бойових дій, самотнім людям похилого віку, малозабезпеченим сім'ям. Законопроект також визначає необхідність розроблення прозорих механізмів управління цими фондами, чітких правил розподілу та оренди соціального житла, а також встановлює відповідальність органів державної влади та місцевого самоврядування за стан, утримання і справедливе використання житлового фонду. Крім того, передбачено створення цифрових реєстрів, які забезпечать публічність та контроль за використанням житлових ресурсів, що сприятиме зниженню рівня корупційних ризиків і підвищенню ефективності управління у сфері житлової політики.

Особливої актуальності в сучасних умовах набуває завдання автоматизації, цифровізації та інтеграції всіх процесів, пов'язаних із житловою політикою. Проект Закону України «Про основні засади житлової політики» містить положення, що передбачають створення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, яка має стати центральним елементом цифрової інфраструктури у сфері житлового управління. Ця система покликана забезпечити повну прозорість рішень, оптимізувати облік житлових потреб і пропозицій, створити інтерактивний зв'язок між громадянами, що потребують житла, та органами, які його надають. Завдяки автоматизації планується спростити процес подання заяв, перевірки документів, отримання статусу потребуючого житла та моніторингу черг. Крім того, система дозволить ефективно відстежувати реалізацію державних і місцевих житлових програм, оцінювати їх результативність, контролювати розподіл фінансування і виявляти регіональні диспропорції.

Передбачено, що Єдина інформаційно-аналітична система стане частиною національної цифрової екосистеми «Дія» і буде взаємодіяти з реєстрами населення, будівель, нерухомості та соціального захисту, що підвищить достовірність даних і зменшить бюрократичні бар'єри. Міністерство транспорту України та Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України (Мінрегіон) отримують ключові повноваження у створенні, адмініструванні та технічній підтримці цієї системи, а також у забезпеченні її сумісності з місцевими інформаційними платформами. Такий підхід дозволить створити єдиний інформаційний простір житлової політики України, який стане фундаментом для прийняття обґрунтованих управлінських рішень[32].

Водночас значну роль продовжує відігравати чинна нормативна база, зокрема Закон України «Про житловий фонд соціального призначення», який визначає правові, економічні та організаційні засади створення, утримання та використання житлового фонду для соціально вразливих категорій населення. Цей закон забезпечує нормативно-методичне підґрунтя для діяльності місцевих органів влади, які зобов'язані реалізовувати державну політику у сфері формування фонду соціального житла, здійснювати контроль за його експлуатацією, технічним станом

і розподілом. Згідно з положеннями закону, місцеві державні адміністрації повинні вести облік осіб, що мають право на отримання соціального житла, створювати бази даних відповідного фонду та забезпечувати відкритість цих процесів для громадськості. У такий спосіб формується механізм соціальної відповідальності влади перед громадянами, що сприяє посиленню довіри до інституцій та ефективності політики у сфері житла[31].

Крім того, важливим елементом інституційного оновлення житлової політики стали публічні консультації, які відбулися у Києві та низці інших громад і стали частиною діалогу між державою та суспільством. У ході таких консультацій громадяни, представники місцевого самоврядування, ОСББ, громадські організації, а також внутрішньо переміщені особи мали змогу висловити свої пропозиції щодо вдосконалення законодавства у сфері оренди житла, механізмів інвентаризації житлового фонду, залучення міжнародних донорів до програм відновлення та будівництва. Звіти за підсумками консультацій засвідчили потребу у створенні нових стандартів орендних відносин, спрощенні процедур для ВПО, а також запровадженні відкритих електронних реєстрів черг на житло. Такі консультації стали ефективним механізмом залучення громадянського суспільства до процесу нормотворення, забезпечили підзвітність і легітимність державних рішень, сприяючи більш демократичному формуванню житлової політики.

Міжнародні організації, зокрема UNECE (Європейська економічна комісія ООН), відіграють надзвичайно важливу роль у формуванні сучасної житлової політики України, активно долучаючись до запуску роботи над Державною стратегією житлової політики. Цей стратегічний документ має стати системним орієнтиром для держави у сфері планування, відбудови та розвитку житлового сектору в довгостроковій перспективі. Він покликаний забезпечити не лише реагування на поточні наслідки війни, а й створення гнучких механізмів адаптації до нових викликів, таких як катастрофічні руйнування житлового фонду, зростання потреб у тимчасовому та соціальному житлі, необхідність “зеленої” відбудови, підвищення енергоефективності, боротьба з наслідками кліматичних змін, а також трансформація демографічної структури населення[62].

UNECE надає Україні експертну, аналітичну та технічну підтримку у сфері планування житлової політики, пропонуючи моделі, засновані на кращих практиках країн Європейського Союзу. Організація наголошує на важливості впровадження принципів сталого розвитку, екологічної модернізації житлового фонду, соціальної інклюзії та енергозбереження. Згідно з даними Разових Оцінок і Необхідностей, близько 13 % житлового фонду України зазнало пошкоджень або повного знищення внаслідок війни, що становить понад 2,5 млн домогосподарств. Ці масштаби руйнувань вимагають не лише відновлення будівель, а й реформування системи управління житлом, запровадження нових норм проектування, фінансування та обліку. Саме тому UNECE підкреслює необхідність оновлення законодавства, інституцій та управлінських практик у сфері житлової політики, щоб Україна могла створити ефективну, прозору і справедливую систему відбудови[62]

Важливою юридичною передумовою формування сучасної житлової політики є узгодження національного законодавства України з міжнародними правовими стандартами, а також з конституційними гарантіями права на житло, закріпленими у статті 47 Конституції України. Вона визначає, що кожен громадянин має право на житло, а держава зобов'язана сприяти його забезпеченню. Тому законодавчі зміни мають передбачати гармонізацію національних норм із міжнародними договорами, зокрема в частині захисту прав внутрішньо переміщених осіб (ВПО), забезпечення рівного доступу до житла, дотримання прав людини та стандартів Європейського Союзу у сферах орендних відносин, енергоефективності, містобудування, просторового планування та управління комунальною власністю. Це вимагає масштабного перегляду чинних законів і підзаконних актів таких як Закон України «Про житлово-комунальні послуги», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про оренду державного та комунального майна», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» та низки технічних нормативів, що визначають безпеку, стан і якість житла.

Оновлення нормативної бази дозволить узгодити українське законодавство з міжнародними правовими рамками, створити єдину логіку правового регулювання,

а також забезпечити можливість інтеграції житлової політики України в європейський правовий простір.

Узагальнюючи, можна зазначити, що інституційно-нормативна еволюція житлової політики України вимагає не просто адаптації до викликів війни, а комплексної законодавчої реформи, спрямованої на побудову ефективної, стійкої та соціально орієнтованої системи управління житловим фондом. Така реформа повинна забезпечити не лише механізми оперативного реагування на кризові обставини, але й зміцнити спроможності місцевих органів влади у сфері планування, обліку та управління житлом. Вона має створити прозору систему моніторингу житлових ресурсів, яка дозволить оптимізувати розподіл житла, залучати приватні інвестиції та міжнародну технічну допомогу. Крім того, реформована система повинна гарантувати громадянам реалізацію права на житло через різні моделі соціальної оренди, комерційну оренду або приватну власність, що відповідає європейській практиці.

У результаті держава зможе перейти від хаотичного реагування на руйнування до системного управління житловим сектором, заснованого на принципах соціальної справедливості, прозорості, сталості й партнерства з міжнародною спільнотою. Така модель житлової політики стане не лише відповіддю на поточну кризу, а й фундаментом довгострокового відновлення України.

Інституційне та нормативно-правове забезпечення житлової політики в Україні перебуває на етапі глибокого реформування, зумовленого наслідками війни та потребою переходу від фрагментарних рішень до цілісної стратегії розвитку житлового сектору. Ключовим кроком стало схвалення у січні 2025 року проєкту Закону України «Про основні засади житлової політики», який має на меті сформувати прозору й справедливу систему житлового забезпечення, гармонізовану з європейськими стандартами та Конституцією України. Його реалізація передбачає масштабне оновлення житлового законодавства, перегляд близько 70 нормативно-правових актів, модернізацію підходів до управління

житловим фондом, розвитку ринку оренди, підтримки соціально вразливих груп і регіонів, що зазнали найбільших руйнувань.

Важливим напрямом реформ є створення державного та місцевих фондів соціального житла, запровадження прозорих правил його розподілу й оренди, а також повсюдна цифровізація житлової політики. Проект закону передбачає формування Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, інтегрованої з екосистемою «Дія» та державними реєстрами, що має забезпечити облік потреб у житлі, прозорість прийняття рішень і моніторинг реалізації програм. У реформуванні житлової сфери беруть активну участь Мінрегіон, інші центральні органи влади, місцеве самоврядування, міжнародні організації, зокрема UNECE, які надають експертну підтримку при розробці Державної стратегії житлової політики. У підсумку інституційно-нормативні зміни мають забезпечити перехід до сучасної моделі житлової політики, що поєднує соціальну орієнтованість, правову визначеність, прозорість управління й здатність ефективно реагувати на виклики воєнного та повоєнного періодів.

ВИСНОВКИ

З усього вищевикладеного можна зробити такі узагальнені висновки:

1. Уточнено зміст, цілі та завдання житлової політики в умовах війни. Житлова політика визначена як багаторівнева система дій держави та муніципалітетів, спрямована на забезпечення права громадян на житло, підтримку вразливих груп та стійкість громад у кризових умовах. Показано, що в умовах масових руйнувань житла житлова політика набуває не лише соціального, а й безпекового та макроекономічного виміру, оскільки безпосередньо впливає на мобільність населення, працересурсний потенціал та фінансову стабільність територіальних громад.

2. Систематизовано соціально-економічні інструменти державного регулювання у сфері житла. До ключових інструментів віднесено правові (законодавство про житло, соціальне житло, ЖКП), фінансові (компенсації, субсидії, житлові сертифікати, пільгове кредитування, ДПП), організаційні (муніципальні програми, реєстри пошкодженого житла, механізми пріоритизації), соціальні (цільова підтримка вразливих домогосподарств) та технологічні (цифрові платформи «Дія», електронні реєстри). Доведено, що їх ефективність залежить від ступеня інтегрованості, адресності та прозорості, а не від ізольованого застосування окремих заходів.

3. Узагальнено теоретичні підходи до адаптації житлової політики в умовах криз, катастроф та воєнних дій. Показано, що найбільш релевантною для України є логіка «швидка допомога + довгострокова відбудова» (emergency + recovery), яка поєднує негайні інтервенції (тимчасове житло, екстрені ремонти, субсидування оренди) з програмами структурної реконструкції, енергоефективної модернізації та розвитку соціального житла. Наголошено на важливості врахування демографічних трендів, міграційних потоків, ризиків депопуляції та концепції «build back better» як основи для «зеленої» та стійкої відбудови.

4. Здійснено кількісну та якісну оцінку втрат житлового фонду м. Києва внаслідок воєнних дій. Встановлено, що у 2023–2024 рр. у столиці було

пошкоджено понад 1,2 тис. житлових будинків різних типів із сумарною пошкодженою площею понад 2,5 млн м², а орієнтовні прямі збитки оцінюються у 3,3–3,5 млрд дол. США. Показано, що найбільше постраждав багатоквартирний сектор, що створює підвищене навантаження на міську інфраструктуру та потребує пріоритетного відновлення. Доведено наявність суттєвого розриву між балансовою, відновною та ринковою вартістю житла, що безпосередньо впливає на коректність розрахунків компенсацій.

5. Визначено соціально-економічні наслідки втрати житла для населення та держави. Для домогосподарств втрата житла означає втрату основного активу, вимушене переселення, підвищення витрат на оренду й комунальні послуги, ризики бідності та соціальної вразливості. Для держави та громади це виливається у значне бюджетне навантаження на програми компенсацій, субсидій, відновлення інфраструктури, а також у накопичення боргів за ЖКП, що підриває фінансову стійкість підприємств комунального сектору. Показано, що проблема боргів за ЖКП у Києві та по країні набуває системного характеру і потребує поєднання адресної підтримки домогосподарств із реструктуризацією заборгованості та реформою тарифної політики.

6. Проаналізовано міжнародний досвід відновлення житла після збройних конфліктів (насамперед Боснія і Герцеговина та Хорватія). Встановлено, що найбільш ефективними виявилися підходи, які відмовляються від «універсальної» відбудови всього зруйнованого фонду на користь селективної, географічно таргетованої реконструкції з урахуванням демографічної динаміки, економічного потенціалу територій та реальних намірів населення щодо повернення. Підтверджено доцільність поєднання відновлення житла з інвестиціями в інфраструктуру, робочі місця та соціальні послуги, що має бути враховано при плануванні відбудови Києва та інших українських міст.

7. Запропоновано адаптивну модель житлової політики для м. Києва на воєнний та повоєнний періоди. Модель розглядає житлову політику як багаторівневу систему з правовим, фінансовим, організаційним, соціальним та інноваційним блоками. Виокремлено два взаємопов'язані пакети: «термінова

інфраструктура» (екстрені ремонти, безпечність будівель, укриття, підтримка оренди) та «довгострокове житло» (нове будівництво, енергоефективна модернізація, розвиток соціального та муніципального житла). Модель спирається на інтеграцію державної програми «Відновлення» з міськими програмами, міжнародними фінансовими інструментами та чіткою системою індикаторів моніторингу.

8. Адаптовано інструментарій соціального захисту постраждалих домогосподарств із урахуванням міжнародних практик (UNICEF, UNHCR, ПРООН, МРСА тощо). Запропоновано пакет інструментів для Києва, що включає мультипризначені грошові виплати, підтримку оплати оренди та енергоносіїв, адресну натуральну допомогу, розвиток соціальних послуг (психологічних, правових, реабілітаційних), сезонні програми (зимова допомога) та спрощені процедури відновлення прав власності. Підкреслено важливість цифрових реєстрів, інтегрованих з «Дією» та міськими базами даних, багаторівневої верифікації отримувачів і залучення громадських організацій до виявлення потреб і моніторингу якості допомоги.

9. Визначено ключові напрями інституційного та нормативно-правового забезпечення житлової політики в умовах сучасних викликів. Показано, що проєкт Закону України «Про основні засади житлової політики» та розробка Державної стратегії житлової політики створюють рамку для комплексної реформи, що охоплює оновлення близько 70 нормативно-правових актів, розвиток фонду соціального житла, створення Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи та гармонізацію національного законодавства з європейськими стандартами. Обґрунтовано необхідність посилення ролі місцевого самоврядування, запровадження прозорих реєстрів житлових ресурсів, розширення інструментів державно-приватного партнерства та повної імплементації конституційної гарантії права на житло як базового принципу житлової політики.

Узагальнюючи, можна стверджувати, що мета дослідження — обґрунтування напрямів адаптації соціально-економічних інструментів житлової політики України до викликів масових руйнувань житлового фонду в умовах воєнних дій —

досягнута, а всі поставлені завдання вирішені у логіці єдиної концепції. Отримані теоретичні узагальнення, результати оцінки втрат житлового фонду м. Києва, адаптивна модель житлової політики, пропозиції щодо соціального захисту домогосподарств і напрями інституційно-нормативних змін можуть бути використані органами державної влади, КМДА та міжнародними партнерами при розробці й реалізації програм відбудови житла та посилення стійкості міських громад.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Асоціація міст України. «Відновлення» потребує удосконалення: позиція АМУ щодо порядку компенсацій за пошкоджене/знищене житло. 06.07.2023. URL: <https://auc.org.ua/novyna/yevidnovlennya-potrebuye-udoskonalennya> (дата звернення: 26.10.2025).
2. Аврамова О. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: монографія. Тернопіль: ЗУНУ, 2021. 426 с.
3. Бахур Н. В. Вплив будівельної сфери України на регіональний розвиток у воєнний час. Ефективна економіка. 2022. № 5. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=10306>
4. Боброва А. Житло і війна: житлова політика першого року повномасштабної війни. CEDOS. 2023. URL: <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-i-vijna-richnyj-oglyad/>
5. Верховна Рада України. Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій...». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-IX> (дата звернення: 26.10.2025).
6. Відбудова України: економічні та соціальні аспекти. Київ: CEPR, 2022. (укр. видання). URL: https://cepr.org/system/files/2022-12/reconstruction%20book_Ukrainian_0.pdf (дата звернення: 26.10.2025).
7. Вербицький І.; Федорова Л.; Боброва А. Основні засади державної житлової політики: рекомендації до розробки закону. CEDOS. 2023. URL: <https://cedos.org.ua/researches/osnovni-zasady-derzhavnoyi-zhytlovoyi-polityky-rekomendaciyi-do-rozrobky-zakonu-2/>
8. Воськало В.І Стратегії розвитку житлового будівництва в Україні: монографія / НАН України, Ін-т регіональних досліджень; за ред. Л. Т. Шевчук. Львів, 2010. 176 с.

9. Галянтич М. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень. Київ: НДІ приват. права і підприємництва, 2006. 512 с.
10. Галянтич М. Сучасний стан та напрями удосконалення житлового законодавства. Київ: НДІ приватного права і підприємництва АПН України, 2006. 40 с.
11. Горобчук Б. Реформа житлової політики в Україні: що на папері? як у житті? що на перспективу? upravbud.info. 2023. URL: <https://upravbud.info/golovna/reforma-zhytlovoyi-polityky-v-ukrayini-shho-na-paperyi-yak-v-zhytti-shho-na-perspektyvu/>
12. Європейська соціальна хартія (переглянута). 1996. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_062#Text
13. Єпіфанова І. Ю. Організаційні та економічні інструменти держ. політики розвитку сектора житлового будівництва. ir.lib.vntu.edu.ua. URL: <http://ir.lib.vntu.edu.ua//handle/123456789/37795>
14. Житловий кодекс України. 1983. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>
15. Загальна декларація прав людини. 1948. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_015#Text
16. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#Text>
17. Квасніцька О. О. Сутність будівельної діяльності: теоретичний погляд. Наукові праці НУ «Одеська юридична академія». 2011. Т. 10. С. 413–423. URL: <http://hdl.handle.net/11300/3903>
18. Київська міська державна адміністрація (КМДА). Повідомлення про відновлювальні роботи у м. Києві. Офіційний портал КМДА. URL: <https://kyivcity.gov.ua>
19. Киндій А. Соціально-економічні детермінанти розвитку житлового будівництва в умовах війни та повоєнного відновлення. Економіка і суспільство. 2023. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-67-36>

20. Коба О. Розвиток будівельної галузі України як запорука сталого розвитку національної економіки. Молодий вчений. 2021. № 11(99). С. 385–389. URL: <https://doi.org/10.32839/2304-5809/2021-11-99-83>
21. Київська школа економіки (KSE). *Russia will pay — «Росія заплатить» (проект оцінки прямих збитків інфраструктури; житловий сектор як найбільша частка)*. Київ, 2023–2025. Доступ: <https://kse.ua/ua/russia-will-pay/>
22. Комнатний С. О. Філософські засади вирішення ключових проблем житлової політики в сучасних умовах суспільних трансформацій. Публічне управління і адміністрування в Україні. 2021. Вип. 24. С. 68–72.
23. Комнатний С. Філософсько-правові засади реалізації житлової політики в Україні...: дис. ... д.ю.н.: 12.00.12. Київ, 2023. 409 с.
24. Конституція України: прийнята 28 червня 1996 р. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 47.
25. Кочин В. В. Право на житло у соціальній державі: ринкові та соціально-орієнтовані засади регулювання житлових відносин. Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції. 2023. № 5. С. 16–21. URL: <https://repository.ndippp.gov.ua/handle/765432198/853>
26. Кравченко В. І.; Паливода К. В.; Поляченко В. А. Основи житлової економіки. Київ: Основа, 2007. 416 с. DOI: [10.32702/2307-2105-2019.6.8](https://doi.org/10.32702/2307-2105-2019.6.8)
27. Лекашвілі В. О. Житлова політика як елемент соціальної політики держави: аналіз вітчизняного та закордонного досвіду. Економіка будівництва і міського господарства. 2009. Т. 5, № 3. С. 141–146.
28. Латишева О. В., Сайко А. Д. Будівельна галузь України: сучасний стан та її роль у забезпеченні сталого розвитку національної економіки. *Економічний вісник Донбасу*. 2019. № 2. С. 66-73. URL: <http://jnas.nbu.gov.ua/article/UJRN-0001018380>
29. Ляшева А. «Жилье в Киеве: почему мне негде жить?». Спільне. 2018. URL: <https://commons.com.ua/uk/zhile-v-kieve-pochemu-mne-negde-zhit/>

30. Макодрай П.; Бурдік В. Правові принципи та актуальні проблеми житлової політики в сучасній Україні: історіографічний дискурс. У: Наукове сьогодення... (Запоріжжя, 15.11.2024). Запоріжжя: АА Тандем, 2024. С. 55–58.

31. Міністерство відновлення / Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. Програма «Відновлення»: інформ. матеріали. URL: <https://recovery.gov.ua/>

32. Міністерство інфраструктури України; Мінвідновлення; ЄІБ. Програми кредитування відбудови та участь МФО: офіц. повідомлення. URL: <https://minre.gov.ua/> ; <https://www.eib.org/>

33. Мінрегіон (Україна). Дані щодо житлового фонду та збитків від воєнних дій. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/02/KSE_Damages_Report-November-2024-UA.pdf

34. Міжнародна організація з міграції (МОМ). Україна: огляд житлової ситуації — умови проживання, вартість оренди та фактори мобільності. 2024. URL: <https://dtm.iom.int/reports/ukraine-oglyad-zhitlovoi-situacii-v-ukraini-umovi-prozhivannya-vartist-orendi-ta-faktori?close=true> (дата звернення: 23.09.2025).

35. Огляд боргів у енергетиці — Green Deal. Debts in the Ukrainian electricity market (deck). URL: <https://greendealukraina.org/assets/images/reports/ua-power-debts-deck.pdf>

36. ОЕСР. Energy Prices and Subsidies in the Western Balkans (практики соц. тарифів та адресності). URL: https://www.oecd.org/en/publications/energy-prices-and-subsidies-in-the-western-balkans_082ea26a-en.html

37. Офіційний портал Верховної Ради України. Житлова політика потребує реформ: звіт публічних консультацій. 26.06.2024. URL: <https://www.rada.gov.ua/>

38. Офіційний портал Верховної Ради України. Новини комітетів — О. Шуляк: про соціальне житло. URL: <https://www.rada.gov.ua/>

39. Офіційний портал Верховної Ради України. Перші публічні консультації з житлової політики (оренда, інвентаризація, фінансування). 09.04.2024. URL: <https://www.rada.gov.ua/>

40. ПроОСББ. Динаміка створення ОСББ в Україні. URL: <https://proosbb.info/node/936> (дата звернення: 23.09.2025).
41. Ревут А.; Когатько Ю. О. Житлова проблема в Україні на тлі війни 2022 року. Демографія та соціальна економіка. 2023. № 3(61). С. 123–144. URL: <http://jnas.nbuiv.gov.ua/article/UJRN-0001362268>
42. Роговий А. В.; Дубина М. В. Забезпечення соціальним житлом як складова житлової політики в умовах євроінтеграції. Проблеми і перспективи економіки та управління. 2023. № 1(33). С. 15–25. DOI: [https://doi.org/10.25140/2411-5215-2023-1\(33\)-15-25](https://doi.org/10.25140/2411-5215-2023-1(33)-15-25)
43. Українська фінансова житлова компанія (Укрфінжитло). *Стратегічний план розвитку ПрАТ «Укрфінжитло» на 2025–2029 роки*. Київ, 2025. URL: https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2025/07/SPR-PrAT-UKRFINZHYTLO-2025-2029-final_SB.pdf (дата звернення: 26.10.2025).
44. Україна. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури. *ЄВідновлення: Як працюють комісії з оцінки пошкодженого та знищеного житла*. 16.05.2025. URL: <https://mindev.gov.ua/news/yevidnovlennia-ia-k-pratsiuiut-komisii-z-otsinky-poshkodzhenoho-ta-znyshchenoho-zhytla> (дата звернення: 26.10.2025).
45. Українська правда. Аналітичні публікації щодо відбудови та житлової політики (добірка). URL: <https://www.pravda.com.ua/>
46. UNECE; Мінвідновлення України. Launch work on Ukraine's State Housing Policy Strategy. Червень 2025. URL: <https://unece.org/>
47. UNHCR; Міністерство соціальної політики України; ДСНС. Програми допомоги ВПО: офіц. повідомлення. URL: <https://www.unhcr.org/ua/>
48. ЦЕДОС. Державна житлова політика: нормативно-правове забезпечення та розвиток житлової системи в Україні: аналітичний звіт. Київ: CEDOS, 2024. URL: <https://cedos.org.ua/>
49. Acted; EU Humanitarian Aid; Estonian Refugee Council. MPCA programmes in front-line and affected communities. URL: <https://www.acted.org/>

50. Friedrich-Ebert-Stiftung (FES). Post-war reconstruction in Bosnia and Herzegovina — Summary and lessons for Ukraine. URL: <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/ukraine/22212.pdf>
51. Forbes. [Article about housing damages exceeding USD 54 billion]. 2023. URL: <https://www.forbes.com/advisor/mortgages/real-estate/housing-market-predictions>
52. Giucci R.; Kirchner R.; Voznyak R. The Housing Construction Sector in Ukraine: Reasons for the Current Recession and Policy Implications. Berlin/Kyiv: Institute for Economic Research and Policy Consulting, 2008. 13 p. URL: http://www.ier.com.ua/files/publications/Policy_papers/German_advisory_group/2008/p_p_04_2008_en.pdf
53. Human Rights Watch. Croatia — Reconstruction and Repair of Property. 2006. URL: <https://www.hrw.org/reports/2006/croatia0906/7.htm>
54. KSE Institute. Damages to Ukraine's infrastructure due to the war — KSE estimate (Report, Nov. 2024). Kyiv School of Economics, 2024. URL: <https://kse.ua/>
55. Kyiv School of Economics. Assessment of damages to residential buildings (Jan–Nov 2024) (UA/EN PDF. Kyiv School of Economics, 2024. URL: <https://kse.ua/>
56. Open4Business. Ukrainians' debt for housing services reached UAH 106.6 bln — State Statistics Service. 2025, Aug 29. URL: <https://open4business.com.ua/en/ukrainians-debt-for-housing-services-reached-uah-106-6-bln-state-statistics-service/>
57. Project of the Council of Europe. Enhanced Social Protection in Ukraine. URL: <https://www.coe.int/>
58. Reuters. Ukraine's population has fallen by 10 million since Russia's invasion, UN says. 2024, Oct 22. URL: <https://www.reuters.com/world/europe/ukraines-population-has-fallen-by-10-million-since-russias-invasion-un-says-2024-10-22/>
59. Runey M. Housing and Corruption in Ukraine. Transparency International Ukraine, 2012. URL: https://ti-ukraine.org/wp-content/uploads/2016/12/corruption_and_the_housing_sector_in_ukraine_-_by_ti_ukraine_eng.pdf

60. The Geneva UN Charter on Sustainable Housing. UNECE, 2015. URL: https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/EN_Geneva_UN_Charter_on_Sustainable_Housing.pdf
61. UA-Energy. The amount of debts for heating and hot water in the capital is over 7 billion. 2025, May 22. URL: <https://ua-energy.org/en/posts/22-05-2025-c12ef341-cac8-4019-9861-45293deee97a>
62. UNICEF. Humanitarian cash transfers: social protection for vulnerable families with children in Ukraine. URL: <https://www.unicef.org/ukraine/>
63. UNHCR; Ministry of Social Policy of Ukraine. Targeted winter cash support for vulnerable households (press releases; Interfax-Ukraine citations). URL: <https://www.unhcr.org/ua/>
64. Verisk. Residential and Commercial Reconstruction Costs Rose Over 60% the Past 10 Years. 2025, Jan 23. URL: <https://www.verisk.com/company/newsroom/residential-and-commercial-reconstruction-costs-rose-over-60-the-past-10-years/>
65. World Bank. Bosnia and Herzegovina: Post-Conflict Reconstruction — Lessons Learned. URL: https://documents1.worldbank.org/curated/en/148931468201253246/pdf/205620PUB0R_EPL0a0ISBN00082130468104.pdf
66. World Bank; United Nations. Fourth Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA4): Feb 2022 – Dec 2024. 2025. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099022025114040022/pdf/P1801741ca39ec0d81b5371ff73a675a0a8.pdf>
67. wiiw Balkan Observatory. Understanding Reform — The Case of Croatia; Financial and Technical Assistance in the Reconstruction and Development of Post-Conflict Bosnia and Herzegovina. URL: <https://wiiw.ac.at/financial-and-technical-assistance-in-the-reconstruction-and-development-of-post-conflict-bosnia-and-herzegovina-dlp-3229.pdf>

68. Interfax-Ukraine. Targeted winter cash support for vulnerable households (пресреліз/повідомлення). 2024–2025. Доступ: <https://en.interfax.com.ua/news/press-release/1023746.html> (дата звернення: 21.10.2025).

69. UNHCR (Агентство ООН у справах біженців). *UNHCR and State Emergency Service of Ukraine strengthen cooperation to support displaced and other conflict-affected people in Ukraine*. 2024–2025. Доступ: <https://www.unhcr.org/ua/en/news/unhcr-and-state-emergency-service-ukraine-strengthen-cooperation-support-displaced-and-other> (дата звернення: 21.10.2025).

70. Council of Europe (Рада Європи). *Project: Enhanced Social Protection in Ukraine*. 2024–2025. Доступ: <https://www.coe.int/en/web/kyiv/enhanced-social-protection-in-ukraine> (дата звернення: 21.10.2025).

71. Карта відновлення. URL: <https://reukraine.shtab.net/> (дата звернення: 07.12.2025).

ДОДАТКИ

Додаток А



Рис. А.1 – зруйновані/відновлені об'єкти житлової інфраструктури

Шевченківського району міста Київ

Джерело: розроблено автором за допомогою відкритої геоінформаційної системи QGIS [71]

ЗВІТ ПОДІБНОСТІ



Дата звіту 12/8/2025
Дата редагування



Звіт не був оцінений

Звіт подібності

Метадані

Назва організації

Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman KNEU

Заголовок

«Адаптація соціально-економічних інструментів житлової політики до викликів масових руйнувань житлового фонду в умовах воєнних дій»

Автор

Науковий керівник / Експерт

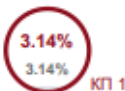
Єлагіна Софія СергіївнаДоктор економічних наук, професор Шевчук Олег Анатолійович

підрозділ

кафедра регіоналістики і туризму

Обсяг знайдених подібностей

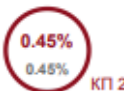
Коефіцієнт подібності визначає, який відсоток тексту по відношенню до загального обсягу тексту було знайдено в різних джерелах. Зверніть увагу, що високі значення коефіцієнта не автоматично означають плагіат. Звіт має аналізувати компетентна / уповноважена особа.



КП 1

25

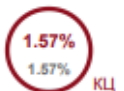
Довжина фрази для коефіцієнта подібності 2



КП 2

18283

Кількість слів



КЦ

147355

Кількість символів

Тривога

У цьому розділі ви знайдете інформацію щодо текстових спотворень. Ці спотворення в тексті можуть говорити про МОЖЛИВІ маніпуляції в тексті. Спотворення в тексті можуть мати навмисний характер, але частіше характер технічних помилок при конвертації документа та його збереженні, тому ми рекомендуємо вам підходити до аналізу цього модуля відповідально. У разі виникнення запитань, просимо звертатися до нашої служби підтримки.

Заміна букв		0
Інтервали		0
Мікропробіли		1
Білі знаки		0
Парафрази (SmartMarks)		41

Джерела

Нижче наведений список джерел. В цьому списку є джерела із різних баз даних. Копір тексту означає в якому джерелі він був знайдений. Ці джерела і значення Коефіцієнту Подібності не відображають прямого плагіату. Необхідно відкрити кожне джерело і проаналізувати зміст і правильність оформлення джерела.

10 найдовших фраз		Копір тексту
ПОРЯДКОВИЙ НОМЕР	НАЗВА ТА АДРЕСА ДЖЕРЕЛА URL (НАЗВА БАЗИ)	КІЛЬКІСТЬ ІДЕНТИЧНИХ СЛІВ (ФРАГМЕНТІВ)
1	https://rehouse.org.ua/counsellor/reforma-zhytlovoyi-polityky-v-ukrayini-shcho-na-papery-yak-v-zhytli-shcho-na-perspektyvu	31 0.17 %
2	https://rehouse.org.ua/counsellor/reforma-zhytlovoyi-polityky-v-ukrayini-shcho-na-papery-yak-v-zhytli-shcho-na-perspektyvu	27 0.15 %
3	https://rehouse.org.ua/counsellor/reforma-zhytlovoyi-polityky-v-ukrayini-shcho-na-papery-yak-v-zhytli-shcho-na-perspektyvu	25 0.14 %

4	https://rehouse.org.ua/counsellor/reforma-zhytlovoyi-polityky-v-ukrayini-shcho-na-paperi-yak-v-zhytli-shcho-na-perspektyvu	22 0.12 %
5	https://rehouse.org.ua/counsellor/reforma-zhytlovoyi-polityky-v-ukrayini-shcho-na-paperi-yak-v-zhytli-shcho-na-perspektyvu	21 0.11 %
6	https://rehouse.org.ua/counsellor/reforma-zhytlovoyi-polityky-v-ukrayini-shcho-na-paperi-yak-v-zhytli-shcho-na-perspektyvu	20 0.11 %
7	https://rehouse.org.ua/counsellor/reforma-zhytlovoyi-polityky-v-ukrayini-shcho-na-paperi-yak-v-zhytli-shcho-na-perspektyvu	19 0.10 %
8	https://rehouse.org.ua/counsellor/reforma-zhytlovoyi-polityky-v-ukrayini-shcho-na-paperi-yak-v-zhytli-shcho-na-perspektyvu	17 0.09 %
9	https://rehouse.org.ua/counsellor/reforma-zhytlovoyi-polityky-v-ukrayini-shcho-na-paperi-yak-v-zhytli-shcho-na-perspektyvu	16 0.09 %
10	Кіндій_стаття 10/16/2024 Publishing House "Helvetica" (Видавничий дім "Гельветика")	16 0.09 %

з бази даних RefBooks (0.00 %)

ПОРЯДКОВИЙ НОМЕР	ЗАГОЛОВОК	КІЛЬКІСТЬ ІДЕНТИЧНИХ СЛІВ (ФРАГМЕНТІВ)
------------------	-----------	--

з домашньої бази даних (0.00 %)

ПОРЯДКОВИЙ НОМЕР	ЗАГОЛОВОК	КІЛЬКІСТЬ ІДЕНТИЧНИХ СЛІВ (ФРАГМЕНТІВ)
------------------	-----------	--

з програми обміну базами даних (0.63 %)

ПОРЯДКОВИЙ НОМЕР	ЗАГОЛОВОК	КІЛЬКІСТЬ ІДЕНТИЧНИХ СЛІВ (ФРАГМЕНТІВ)
1	Кіндій_стаття 10/16/2024 Publishing House "Helvetica" (Видавничий дім "Гельветика")	36 (3) 0.20 %
2	ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ УКРАЇНИ 2/3/2025 Koretsky Institute of State and Law of the National Academy of Sciences Ukraine (Koretsky Institute of State and Law of the National Academy of Sciences Ukraine)	29 (5) 0.16 %
3	фінальна версія 10/6/2025 International Institute of Management (ІНФОРМАЦІЙНО-РЕСУРСНИЙ ЦЕНТР)	18 (2) 0.10 %
4	НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК 7/2/2025 Kharkiv State Academy of Culture (KSAC)	12 (2) 0.07 %
5	Пішак Віталіна_Право власності на житло. Страхування житла в умовах воєнного стану 5/14/2025 King Danylo University (King Danylo University)	11 (1) 0.06 %
6	Джерела і форми доходів домогосподарств 5/26/2025 State Tax University course papers (Кафедра публічних фінансів)	10 (1) 0.05 %

з Інтернету (2.51 %)

ПОРЯДКОВИЙ НОМЕР	ДЖЕРЕЛО URL	КІЛЬКІСТЬ ІДЕНТИЧНИХ СЛІВ (ФРАГМЕНТІВ)
------------------	-------------	--

7	https://rehouse.org.ua/counsellor/reforma-zhytlovyi-polityky-v-ukrayini-shcho-na-paperyi-yak-v-zhytti-shcho-na-perspektyvu	401 (28) 2.19 %
8	https://dsu.edu.ua/storage/documents/konf/Shomyk-konferentsyy_2018_ok.pdf	15 (2) 0.08 %
9	https://daypolitico.com/drugyi-rik-borotby-kyuchovi-chysla-volykoyi-vijny/	13 (1) 0.07 %
10	https://confmanagement-proc.kpi.ua/article/view/329506/319035	12 (1) 0.07 %
11	https://www.kmu.gov.ua/storage/app/bills_documents/document-2181161.pdf	10 (1) 0.05 %
12	https://mtu.gov.ua/files/Avto/%D0%9F%D0%BE%D1%8F%D1%81%D0%BD%D1%8E%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0_%D0%B7%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B0%D0%9E%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D1%96_%D0%B7%D0%B0%D1%81%D0%B0%D0%B4%D0%B8_%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%96_%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%96%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B8%D0%B4%D0%BE%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%B0%D1%86.pdf	8 (1) 0.04 %

Список принятых фрагментів (немає прийнятих фрагментів)

ПОРЯДКОВИЙ НОМЕР	ЗМІСТ	КІЛЬКІСТЬ ОДНАКОВИХ СЛІВ (ФРАГМЕНТІВ)
------------------	-------	---------------------------------------