

ЖИТЛО В
МІСТАХ



Системи забезпечення житлом в Україні



Системи забезпечення житлом в Україні

ПОДЯКИ

Ro3kvit

Автори доповіді

- Павло Федорів
- Віта Шнайдер
- Джулі Лоусон
- Олександр Анісімов

Зовнішнє рецензування

- Надія Антоненко
- Іван Вербицький

ООН-Хабітат

Керівництво та координація проєкту

- Гвендолін Меннетріє
- Маріана Лесса Войта
- Єлена Архіповайте

Редагування

- Сюзанна Магуайр

Графічний дизайн

- Денніс Коч

Формат цитування

Федорів, П., Шнайдер, В., Лоусон, Д., Анісімов, О.
2026. «Системи забезпечення житлом в Україні».
«Серії тематичних документів для розроблення
підходів до міського відновлення в Україні».
Підготовлено Ro3kvit для ООН-Хабітат. Київ: Офіс
ООН-Хабітат в Україні.

Застереження

Це видання було підготовлено в межах проекту «На шляху до інклюзивного та стійкого відновлення міст в Україні», що впроваджується Програмою Організації Об'єднаних Націй з населених пунктів (ООН-Хабітат) за фінансування Федерального міністерства економічного співробітництва та розвитку Німеччини (BMZ). Підтримка ООН-Хабітат у підготовці цієї публікації не означає схвалення її змісту, який відображає лише погляди авторів. ООН-Хабітат не несе відповідальності за будь-яке використання інформації, що міститься у цьому документі.

Авторське право © 2026 ООН-Хабітат. Всі права захищено

Фото на обкладинці: Фасад радянської «хрущовки» © ООН-Хабітат Україна

Інформація та запити

- Детальніша інформація про Ro3kvit доступна на сайті <https://ro3kvit.com/>
- Детальніша інформація про ООН-Хабітат доступна на сайті www.unhabitat.org
- Коментарі, виправлення чи пропозиції надсилайте на електронну пошту: unhabitat-ukraine@un.org

ПРО ЦЕЙ ДОКУМЕНТ

Серія тематичних документів

Цей документ — один із дев'яти документів, підготовлених на замовлення Програми ООН з населених пунктів (ООН-Хабітат) у 2025 році національними організаціями в Україні в межах «Серії тематичних документів для розроблення підходів до міського відновлення в Україні». До серії входять такі документи:



Міське управління

- Громадянська відповідальність: майбутнє міст в Україні
- Муніципальне управління в Україні
- Децентралізація та відновлення: планування місцевого відновлення в Україні



Питання землі в містах

- Питання землі та власності у контексті житлового й міського розвитку в Україні



Містобудування

- Просторове планування в Україні



Житло в містах

- Системи забезпечення житлом в Україні
- Дослідження питання соціального житла в Україні



Професійні навички

- Фахівці техногенного середовища: освіта та практика в Україні
- Фахівці техногенного середовища: університетська освіта в Україні

Резюме

Цей тематичний документ містить загальний огляд житлової системи України, покликаний стати інформаційною основою для поточних зусиль із відновлення після повномасштабного вторгнення Росії з 2022 року, а також сприяти розробці більш стійкої національної житлової системи. У доповіді розглядаються історична спадщина, сучасний стан та майбутні виклики, що визначають особливості забезпечення житлом та його якісні показники по всій Україні, з особливою увагою до питань відбудови, цінової доступності житла, соціального захисту, міського планування та довгострокової системної реформи.

Житлова система України значною мірою сформована її радянським та пострадянським минулим. Радянське масове житлове будівництво, державне підприємство та централізоване планування створили великий фонд типізованих багатоквартирних будинків і мікрорайонів. Після здобуття незалежності з 1991 року реформи перевели значну частину цього фонду у приватну власність через швидку приватизацію, створивши житлову систему, де домінує індивідуальне володіння житлом. Хоча це розширило формальні права власності, належних механізмів колективного управління будинками, їх довгострокового технічного обслуговування, реінвестування чи реновації створено не було. Сьогодні значна частина житлового фонду України є застарілою, енергонеефективною та складною для колективного управління, особливо в багатоквартирних будинках, де право власності на окремі квартири співіснує зі спільною відповідальністю за місця загального користування, інфраструктуру та прибудинкову ділянку.

Масштаби руйнувань, спричинених війною, лише поглибили ці хронічні слабкі місця. За оцінками, житловий фонд України становить приблизно 993,8 млн м², що в середньому дорівнює 23,7 м² на одного мешканця. З моменту повномасштабного вторгнення близько 14 відсотків національного житлового фонду було пошкоджено або зруйновано. Таким чином, житло є водночас центральною гуманітарною проблемою та одним із найважливіших секторів для інвестицій у відбудову та відновлення (World Bank et al., 2026). Однак у документі наголошується, що відновлення житлового сектору не може обмежуватися лише відбудовою та ремонтом пошкоджених квартир чи будинків. Воно має також вирішувати питання якості, експлуатаційних характеристик, безбар'єрності (інклюзивності), управління та довгострокової стійкості наявного житлового фонду, зокрема значної частки радянських

багатоквартирних будинків, які й надалі визначають умови життя в містах.

Демографічні зміни ще більше ускладнюють порядок денний відновлення. Населення України скоротилося з приблизно 52 мільйонів на початку 1990-х років до близько 36 мільйонів у 2024 році, причому втрати населення посилюються внаслідок переміщення, спричиненого війною. Рівень урбанізації залишається високим — близько 70 відсотків, проте навантаження на житловий сектор суттєво відрізняється в різних регіонах країни. Деякі міста та області стикаються з гострим попитом з боку внутрішньо переміщених осіб (ВПО), тоді як інші потерпають від депопуляції, старіння населення та скорочення місцевої економіки. Ці тенденції вказують на потребу у відновленні житлового фонду, яке буде просторово диференційованим, ґрунтуватиметься на обґрунтованих даних і буде тісно пов'язане із соціальними послугами, працевлаштуванням, потребами у догляді та стратегіями місцевого розвитку. ВПО, люди літнього віку, домогосподарства з низьким рівнем доходу та інші вразливі групи стикаються з особливими бар'єрами в доступі до стабільного, належного та фінансово доступного житла.

Доповідь висвітлює суттєві прогалини у функціонуванні житлової системи України. Забезпечення фінансово доступним і соціальним житлом залишається вкрай обмеженим: у звіті наводиться цифра лише в 1 089 одиниць соціального житла, які фінансуються за моделями, що наразі є недостатніми для масштабування. Приватний сектор оренди слабо регулюється і часто є тіньовим (неформальним), що створює проблеми з ціновою доступністю, захищеністю прав володіння та якістю житла, зокрема (але не виключно) для переміщених домогосподарств. Сфера фінансування житла залишається нерозвиненою, з обмеженим доступом до довгострокового доступного кредитування та недостатніми каналами залучення інвестицій для термомодернізації, підвищення енергоефективності та некомерційного житла. Ці обмеження залишають багатьох громадян у залежності від приватної власності або ненадійних умов оренди, водночас обмежуючи здатність державного сектору реагувати на житлові потреби.

Житлове та просторове планування також недостатньо інтегровані між собою. На результати у сфері житла впливають не лише обсяги будівництва, а й земельна політика, пропускна здатність інфраструктури, транспортна доступність, зелені зони та громадські простори,

соціальні послуги й місцевий економічний розвиток. У документі відзначається важливість планувальних інструментів, здатних підтримувати компактні, забезпечені інфраструктурою, доступні та енергоефективні мікрорайони, водночас дозволяючи інтегрувати соціальне й доступне житло в європейські програми міського розвитку. Тому поточні заходи з відновлення та відбудови мають посилити зв'язок між житловою політикою, міським плануванням, інфраструктурними інвестиціями та стратегіями розвитку органів місцевого самоврядування.

Енергоефективність є виключно важливим наскрізним питанням. Українські житлові будинки споживають у два-три рази більше енергії на квадратний метр, ніж аналогічні будівлі в країнах ЄС. Це відображає вік і технічний стан фонду, хронічне недофінансування в минулому, технічні недоліки та слабкі стимули для проведення колективної термомодернізації. Покращення енергетичних характеристик є критично важливим, серед іншого, для зниження витрат домогосподарств на комунальні послуги. Такі програми, як Фонд енергоефективності, є важливими стартовими майданчиками, однак масштаби потреб вимагають розширення моделей фінансування, вдосконалення систем управління будівлями та кращої координації між програмами поточного ремонту, капітальної відбудови й модернізації.

Управління та технічне обслуговування багатоквартирних будинків є ще одним фундаментальним викликом. Україна має значний фонд багатоквартирних будинків, багато з яких потребують інвестицій у місця загального користування, інженерні мережі, несучі конструкції та енергоефективність. Однак роздробленість власності, обмежена фінансова спроможність співвласників, невизначеність зон відповідальності та неефективні форми управління стримують належне утримання й реновацію. Політика відновлення повинна буде зміцнити правові, інституційні та фінансові умови, за яких об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), співвласники, управителі, муніципалітети та надавачі послуг зможуть здійснювати довгострокові інвестиції у спільні будівлі та інфраструктуру.

У документі зазначається, що збір даних і моніторинг є критично важливою основою для проведення реформ. Наявні дані надають важливу інформацію про обсяги будівництва та загальний житловий фонд, проте залишаються

суттєві прогалини щодо якості житла, заселеності, цінової доступності, форм володіння, ступеня пошкоджень, технічного стану будівель, житлових потреб та динаміки місцевих ринків. Ці прогалини ускладнюють якісну розробку політик, визначення пріоритетів та моніторинг. Єдина система або реєстр житлових даних, передбачений новим рамковим законом про основні засади житлової політики, може стати важливим інструментом для прийняття рішень на основі фактів — за умови, що ця система фіксуватиме як попит, так і пропозицію на житло, включаючи показники доступності, соціальне житло, умови оренди, пошкодження та потреби у відновленні.

З огляду на майбутнє, автори доповіді аргументують, що відновлення житлового сектору України слід розглядати одночасно як виклик практичної відбудови та як порядок денний довгострокової системної реформи. Рамковий закон про основні засади житлової політики 2026 року створює правове підґрунтя для національної житлової стратегії. Така стратегія має охоплювати низку пріоритетів: підсумовуючи, вони мають включати розширення фонду доступного та соціального житла; вдосконалення регулювання та виведення з тіні сектору оренди; масштабування інвестицій в енергоефективність; розвиток фінансування житлової сфери; покращення управління та реновації багатоквартирних будинків; інтеграцію житлової політики з просторовим плануванням та інфраструктурою; а також створення надійних систем житлових даних. Вона також повинна чітко розмежувати ролі центрального уряду, муніципалітетів, приватних суб'єктів, неприбуткових організацій, громад та міжнародних партнерів.

Зрештою, успішне відновлення житлового сектору вимагатиме скоординованого багаторівневого врядування, посилення спроможності муніципалітетів, дієвих механізмів державних інвестицій, ефективного регулювання участі приватного сектору, а також міцнішої нормативної бази щодо соціального житла та його цінової доступності. За умови стратегічного підходу відновлення житлової сфери може сприяти розбудові більш інклюзивної, стійкої та стабільної житлової системи, яка покращить доступ, фінансову доступність, якість та енергетичні характеристики житла, водночас підтримуючи ширші цілі міського відновлення та соціальної згуртованості. Це становить надзвичайно складне завдання, яке ще більше ускладнюється тиском триваючого активного військового вторгнення.

ЗМІСТ

Резюме	VI
Загальний вступ до серії тематичних документів	X
Вступ	1
Демографічна ситуація, потреби, цінності та соціальний вимір.....	15
Житло та планування	24
Власність, інвестиції, технічне обслуговування та управління.....	34
Вирішення проблем житлової системи	45
Висновки.....	49
Список джерел	51
Додаток	59

СПИСОК РИСУНКІВ

Рисунок 1: Хронологічна шкала етапів розвитку житлового фонду України	2
Рисунок 2: Введення в експлуатацію нової житлової площі та відсоткова зміна за 2009–2021 роки (Примітка: житлова площа на окупованих територіях не враховується в загальному показнику з 2014 року) (Держстат, 2022).	11
Рисунок 3: Зафіксована зміна чисельності населення в місяці збору даних (ліворуч); та основна проблема, що впливає на доступ людей до житла (праворуч), травень – червень 2024 року (Shelter Cluster Ukraine, 2024).	19
Рисунок 4: Логіка, що застосовується для визначення потреб ВПО у житловій підтримці, та орієнтовна потреба в житлових одиницях через брак доступу до належного житла в розрізі областей (Lawson et al, 2023, с. 23, 27).	23
Рисунок 5: Проїзди до громадських і житлових будинків, як це зображено в Державних будівельних нормах «Планування та забудова територій» ДБН Б.2.2-12:2019 (с. 124)	27
Рисунок 6: Процедури сплати інфраструктурних внесків	31
Рисунок 7: Наявний житловий фонд соціального призначення за областями станом на 1 січня 2021 року (Cedos, 2024). 38	
Рисунок 8: Аналіз проблем, що впливають на процес девелопменту (забудови) багатоквартирної житлової нерухомості в Україні.	40
Рисунок 9: Нова економічно стала та соціально інклюзивна модель (Конференція EU-STARTER, 2024).....	47

СПИСОК ТАБЛИЦЬ

Таблиця 1: Форма володіння за часткою від усіх домогосподарств країни, джерелом інвестицій у житло та суб'єктом управління і технічного обслуговування житла (Cedos, 2025).	34
Таблиця 2. Розвиток житлового законодавства України у 1991–2022 роках (Sukhomud and Shneider, 2023).....	60

СПИСОК СКОРОЧЕНЬ ТА АБРЕВІАТУР

ВВП – Валовий внутрішній продукт
 ВПО – Внутрішньо переміщена особа
 грн – Українська гривня
 ДБН – Державні будівельні норми
 Держплан – Державний плановий комітет (у радянські часи)
 Держстат – Державна служба статистики України
 дол. США – Долар США
 ЕЕ – Енергоефективність
 ЄДССБ – Єдина державна електронна система у сфері будівництва
 ЄЕК ООН – Європейська економічна комісія ООН
 ЄС – Європейський Союз
 ЖБК – Житлово-будівельний кооператив
 ЖЕК – Житлово-експлуатаційна контора
 КМУ – Кабінет Міністрів України
 КУА – Компанія з управління активами
 МОМ – Міжнародна організація з міграції
 МФК – Міжнародна фінансова корпорація
 НАН України – Національна академія наук України
 НБУ – Національний банк України
 НЕФКО – Північна екологічна фінансова корпорація
 НУО – Неурядова організація / громадська організація
 ООН – Організація Об'єднаних Націй
 ОСББ – Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
 ПДВ – Податок на додану вартість
 РЕ – Рада Європи
 РСР – Радянська Соціалістична Республіка
 СРСР – Союз Радянських Соціалістичних Республік
 УВКБ ООН – Управління Верховного комісара ООН у справах біженців
 УВКПЛ – Управління Верховного комісара ООН з прав людини
 УНІА – Українська національна іпотечна асоціація
 ФЕЕ – Фонд енергоефективності
 ФФБ – Фонд фінансування будівництва
 ЮНІСЕФ – Дитячий фонд ООН
 BMZ – Федеральне міністерство економічного співробітництва та розвитку Німеччини
 CAPTA – Колектив фотографів, репортерів та редакторів
 DREAM – Цифрова екосистема для підзвітної впроваджувальної діяльності щодо відновлення
 IIBW – Інститут нерухомості, будівництва та житла (Австрія)
 IWO – Ініціатива «Житлове господарство у Східній Європі»
 KfW – Німецький державний банк розвитку
 NZEB – Будівлі з близьким до нульового рівнем споживання енергії
 PIMA – Оцінка управління державними інвестиціями
 RDNA – Швидка оцінка завданої шкоди та потреб на відновлення України
 STARTER – Проєкт «Стратегічна технічна допомога у проведенні реформ у напрямі енергоефективності та відновлюваних джерел енергії»

Загальний вступ до серії тематичних документів

Через чотири роки після початку повномасштабного вторгнення Росії в Україну в лютому 2022 року — і майже через 12 років після незаконної анексії Автономної Республіки Крим та міста Севастополя у 2014 році — війна продовжує завдавати невимовних страждань українському народу.¹ Бойові дії з 2022 року спричинили масштабні пошкодження та руйнування техногенного середовища України — від житла, інженерних мереж і транспортної інфраструктури до об'єктів соціальної інфраструктури та культурної спадщини. В умовах цієї комплексної кризи міських систем багато міст змістили фокус із довгострокового розвитку на безперервний аварійний ремонт та управління ризиками. За останніми оцінками, вартість відбудови та відновлення становить 587,7 мільярда доларів США — ця цифра зростає з кожним роком, починаючи з 2022-го.² Житловий сектор зазнав найбільших збитків у грошовому еквіваленті: війна призвела до пошкодження або руйнування 14 % житлового фонду країни, що позначилося на житті 3 мільйонів домогосподарств; за попередніми оцінками, на відновлення цих об'єктів необхідно спрямувати 61,1 мільярда доларів США.³ Станом на січень 2026 року близько 3,7 мільйона людей стали внутрішньо переміщеними особами в Україні з 2022 року, а ще 5,8 мільйона наразі є біженцями за межами країни. Ця ситуація розгортається на тлі попередньої хвилі переміщень та потрясінь, спричинених конфліктом із 2014 року.⁴

У країні, де частка міського населення становить 70%,⁵ міста України відіграють центральну роль як у самій кризі, так і в процесах відновлення. Загальні потреби у відновленні та відбудові просторово сконцентровані у прифронтових територіях та великих урбанізованих областях.⁶ Міські центри «стикаються як з обмеженнями пропозиції, так і з високим

попитом з боку переміщеного населення».⁷ Існує нагальна та невідкладна необхідність реагувати на наслідки для техногенного середовища та критичної інфраструктури в умовах масштабних гуманітарних потреб. Незважаючи на триваючі бойові дії та фінансові обмеження, Уряд України має твердий намір «відбудувати краще, ніж було». Цей підхід включає прагнення ревіталізувати існуючі міста та планувальні райони за допомогою територіально орієнтованих підходів, які підтримують інвестиції на місцевому рівні та сприяють відновленню,⁸ що було відзначено у найновішій «П'ятій швидкій оцінці завданої шкоди та потреб на відновлення» (RDNA5).⁹ Оцінка також підкреслила, що ефективне планування відновлення вимагає реформ для підвищення інституційної та технічної спроможності державного сектору країни щодо підготовки, реалізації та моніторингу інвестиційних проєктів.¹⁰ Посилення збору даних та проведення досліджень визначено одним із головних пріоритетів для забезпечення сталого відновлення.¹¹

Подолання викликів, що постали зараз перед Україною, вимагає довгострокової аналітичної перспективи, яка сягає періоду ще до 2014 року. Такий підхід необхідний для врахування радянської та пострадянської структурної спадщини, яка продовжує фундаментально формувати умови, обмеження та можливості для сучасного планування міського відновлення. Зокрема, перехідний період після 1991 року призвів до виникнення приватизованих житлових систем із фрагментованою власністю та накопиченими проблемами технічного обслуговування, старіючої та недофінансованої інфраструктури, деіндустріалізованої міської економіки та динаміки скорочення міст. Водночас цей період відзначився розгортанням реформ децентралізації та формуванням дедалі більш

- 1 Щодо людських втрат, бойові дії з 2022 року також призвели до загибелі понад 15 000 цивільних осіб і поранення понад 41 000 осіб (УВКПЛ, 2026).
- 2 Група Світового банку; Уряд України; Європейська Комісія; Організація Об'єднаних Націй (2026)
- 3 Найсвіжіша П'ята швидка оцінка завданої шкоди та потреб на відновлення вказує, що 74% загальних збитків з 2022 року припадає на 4 сектори: житло (потребує 61,1 млрд доларів США на відбудову та відновлення протягом 10-річного періоду 2026–2035 рр.); транспорт (40,3 млрд доларів США); енергетика (24,8 млрд доларів США); торгівля та промисловість (19,2 млрд доларів США). (Уряд України, Група Світового банку, Європейська Комісія та Організація Об'єднаних Націй, 2026, с. 24). Як зазначається у звіті, «Загальні потреби включають витрати, пов'язані з відбудовою за покращеними стандартами (...) та враховують інфляційний тиск» (Група Світового банку; Уряд України; Європейська Комісія; Організація Об'єднаних Націй (2026, с. 30).
- 4 Станом на липень 2021 року Україна вже мала найбільшу кількість внутрішньо переміщених осіб (ВПО) в Європі — понад 1,4 мільйона осіб, які були змушені покинути свої домівки (Міхеєва та Кузнецова, 2023 [для МОМ])
- 5 Група Світового банку (б.д.) (дані за 2023 рік)
- 6 Група Світового банку; Уряд України; Європейська Комісія; Організація Об'єднаних Націй (2026, с. 27)
- 7 Група Світового банку; Уряд України; Європейська Комісія; Організація Об'єднаних Націй (2026, с. 24)
- 8 Група Світового банку; Уряд України; Європейська Комісія; Організація Об'єднаних Націй (2026, с. 54)
- 9 Група Світового банку; Уряд України; Європейська Комісія; Організація Об'єднаних Націй (2026)
- 10 Група Світового банку; Уряд України; Європейська Комісія; Організація Об'єднаних Націй (2026, с. 11)
- 11 Група Світового банку; Уряд України; Європейська Комісія; Організація Об'єднаних Націй (2026, с. 42)

активного громадянського суспільства із запитом на демократичне управління.

У цьому історичному контексті національні, субнаціональні та секторальні стратегії відновлення мають розроблятися та впроваджуватися таким чином, щоб вони також включали заходи з розбудови потенціалу серед фахівців техногенного середовища. Війна суттєво вплинула на доступність українських експертів у сфері містопланування, яких бракувало ще до початку повномасштабного вторгнення. Ця ситуація становить реальний ризик для широко підтримуваної урядової мети «відбудувати краще, ніж було». Хоча з'явилося кілька організацій, які підтримують розвиток спроможностей в Україні з питань міського та територіального розвитку й управління, доступ до контекстуально релевантних матеріалів та найкращих практик із цих питань досі залишається обмеженим.

Реагуючи на потреби міського відновлення, ООН-Хабітат співпрацює з Міністерством розвитку громад та територій України, надаючи стратегічні та політичні консультації. Відповідно до свого мандату сприяти створенню соціально та екологічно сталих і стійких міст та селищ, ООН-Хабітат підтримала низку неприбуткових та державних українських організацій у підготовці тематичних документів щодо дев'яти взаємопов'язаних аспектів техногенного середовища України. Кожен документ розглядає історичний контекст та ключові питання відповідної теми у зв'язку з міським відновленням, представляючи цінне авторське розуміння проблематики.

У межах напрямку **«Житло В Містах»** документ *«Системи забезпечення житлом в Україні»* досліджує, як громадянська участь та громадськість можуть взаємодіяти з інклюзивними та демократичними процесами міського відновлення. Документ *«Муніципальне управління в Україні»* визначає інституційні та адміністративні особливості, а також можливості й обмеження, що впливають на здатність муніципалітетів долучатися до відновлення. Документ *«Децентралізація та відновлення: планування місцевого відновлення в Україні»* оцінює вплив історичної реформи децентралізації на формування ролі органів місцевого самоврядування у плануванні та реалізації відновлення. У межах напрямку **«Питання землі в містах»** документ *«Питання землі та власності у контексті житлового й міського розвитку в Україні»* охоплює еволюцію земельної власності та прав на нерухомість, зокрема в аспекті їхньої критичної важливості для відбудови та розвитку житла. У межах напрямку **«Містобудування»** документ *«Просторове планування в Україні»* окреслює планувальне

середовище та пов'язані з ним рамкові умови, що спрямовують скоординовану просторову відбудову на національному, регіональному та місцевому рівнях. У межах напрямку **«Житло в містах»** документ *«Системи забезпечення житлом в Україні»* вивчає механізми фінансування, надання та регулювання житла під час відновлення, і доповнюється документом *«Дослідження питання соціального житла в Україні»*, який розглядає еволюцію соціального житла та наслідки для розширення забезпечення доступним житлом. У межах останнього напрямку, **«Професійні навички»**, документ *«Фахівці техногенного середовища: освіта та практика в Україні»* оцінює професійний потенціал, доступний для планування, проектування та реалізації міської відбудови, тоді як документ *«Фахівці техногенного середовища: університетська освіта в Україні»* аналізує системи вищої освіти, які готують майбутніх фахівців техногенного середовища для відбудови та міського розвитку.

Тоді як багато документів про відновлення та відбудову в Україні починаються з опису збитків від 2014 та 2022 років, ця серія пропонує ширшу перспективу. Вона активно досліджує обрані теми крізь призму радянського та пострадянського перехідного періоду і періоду реформ.

Загалом, серія передає голоси науковців, практиків та активістів громадянського суспільства з різних дисциплін та сфер, представляючи місцеві експертні знання та досвід, укорінені в українському контексті. Вони пропонують багатовимірну діагностичну базу та спільну мову для інформування постійних багаторівневих дискусій щодо міських викликів та можливостей країни, а також варіантів майбутнього та способів, якими Україна може їх досягти. Зокрема, серія має на меті зробити внесок у триваючі процеси децентралізації та демократизації. Прийняття рішень щодо міст та селищ на місцевому рівні та з урахуванням контексту вимагає ширшої обізнаності та спільного розуміння техногенного середовища, включаючи його планування та управління. Тематичні документи відповідають на цю потребу, підвищуючи наявність та доступність знань з міської тематики та надаючи велику кількість посилань для подальшого читання. ООН-Хабітат сподівається, що ця серія слугуватиме інформаційним ресурсом для розробників політик, посадових осіб місцевого самоврядування, практиків, партнерів з розвитку, дослідників, залучених до міського відновлення України, а також для широкого кола читачів; і сприятиме дискурсу, процесам та результатам відновлення, які відповідатимуть контексту, будуть інклюзивними, стійкими та сталими.

Вступ

Житло є невід'ємною складовою соціально-економічного розвитку та сталого майбутнього всіх країн і міст, а також людей, які в них проживають. В Україні сучасна житлова система сформувалася під впливом сукупності факторів: соціальних трансформацій, тривалої боротьби за демократію, періодів фінансової нестабільності, а також масштабних руйнувань і вимушеного переміщення населення, спричинених війною — зокрема повномасштабним вторгненням Росії з 2022 року. Ці виклики накладаються на стійку спадщину радянської системи (до 1991 року), унаслідок чого житловий сектор відображає як структурні характеристики тієї епохи, так і новішу динаміку, що разом визначають можливості вибору житла для домогосподарств. Розуміння цього контексту є вкрай важливим для розробки рішень, спрямованих на подолання житлових проблем України та реалізацію прагнень громадян, особливо з огляду на потреби міжсекторального планування міського відновлення. Якщо зусилля з розширення доступу до належного житла, спрямування інвестицій у необхідні обсяги пропозиції, а також покращення якості житлових будівель і прилеглих мікрорайонів ґрунтуються на чіткому розумінні контексту, вони мають значно вищі шанси на успіх.

Цей документ відповідає на низку критично важливих питань щодо житлових систем, викликів та майбутніх перспектив в Україні. На основі кабінетного дослідження (аналізу вторинних джерел) у ньому розглядається житлова система України шляхом аналізу її історичної еволюції, сучасного стану та майбутніх перспектив. Доповідь розпочинається з відстеження розвитку житлового сектору з XIX століття через радянський період до сьогодення, висвітлюючи ключові зміни політики та зумовлені ними характеристики й просторовий розподіл житлового фонду між міськими та сільськими територіями. Далі розглядається демографічна та соціальна динаміка, зокрема скорочення й старіння населення та масштабне вимушене переміщення, а також те, як ці тенденції формують попит на житло, умови проживання, структуру форм володіння та прагнення домогосподарств. У документі також досліджується нормативно-правова та планувальна база, що регулює проектування житла, інженерну інфраструктуру та її інтеграцію з громадськими і зеленими просторами, з одночасною оцінкою того, як розвиток може краще узгоджуватися з ширшими соціально-економічними цілями, включаючи забезпечення

фінансово доступним та соціальним житлом. Крім того, аналізуються структури власності на житло та механізми фінансування, визначаються обмеження в моделях власності на ринках оренди та в кооперативних системах, а також оцінюється ефективність житлового фінансування з точки зору доступу та цінової доступності. Окрему увагу приділено системним викликам, зокрема тим, що виникли внаслідок спричинених війною руйнувань та переміщення, і розглянуто роль відбудови житла в підтримці економічного відновлення та сталого міського розвитку. Нарешті, документ містить рекомендації щодо політик, спрямованих на зміцнення житлового сектору України через цільові реформи, вдосконалення регулювання ринку оренди, а також посилення уваги до енергоефективності та інклюзивного забезпечення житлом.

Для того, щоб тримати руку на пульсі житлової системи, особливого моніторингу та подальших досліджень потребують конкретні сфери: дані про житлові потреби та моніторинг житлових умов (кількість, якість, доступність, зокрема цінова). В умовах децентралізації відповідальності за реалізацію житлової політики та її фінансування нерівномірні наслідки нинішньої війни можуть поглибити нерівність у доступі до житла в географічному та демографічному вимірах. Це, імовірно, ускладнить наявні проблеми з реалізацією конституційного права¹² на доступ до житла в Україні. Відмінності як у потребах, так і в спроможностях їх задоволення необхідно враховувати під час планування відновлення та формування сталої житлової політики, розробляючи відповідні механізми багаторівневого врядування для їх пом'якшення.

ІСТОРИЧНИЙ КОНТЕКСТ, МОРФОЛОГІЯ ТА ТИПОЛОГІЯ

У цьому розділі розглядається еволюція та сучасні характеристики житлової системи України. Окреслено ключові історичні етапи — від ранньої урбанізації та радянського масового житлового будівництва до приватизації й ринкових реформ після здобуття незалежності, разом із головними змінами в державній політиці з 1991 року. Також аналізується склад та розподіл житлового фонду, основні типології та характеристики житлових приміщень, підкреслюючи, як історична спадщина й надалі визначає сучасні житлові умови та просторовий розвиток. Демографічний контекст

12 Стаття 47 Конституції України (1996) визначає: «Кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду».

характеризується скороченням чисельності населення з максимального показника понад 52 млн осіб у 1993 році до довоєнного мінімуму в 44 млн осіб у 2021 році та подальшим падінням після лютого 2022 року до менше ніж 38 млн осіб на 2023 рік (MacroTrends, б.д.).

ЕВОЛЮЦІЯ ЖИТЛОВОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ

Ключові етапи еволюції житлового фонду України наведено на Рисунку 1. Відповідно до послідовних звітів про Швидку оцінку завданої шкоди та потреб на відновлення України (RDNA), підготовлених у відповідь на повномасштабне

вторгнення Росії у 2022 році (зокрема RDNA2, що було підтверджено в наступних оцінках), понад 80 відсотків багатоквартирного житлового фонду України було зведено в радянський період (до 1991 року), тоді як менш ніж 20 відсотків було збудовано після здобуття незалежності (World Bank et al., 2023, с. 163). Детальніше про це йдеться у звіті RDNA4: серед багатоквартирних будинків близько 88 % збудовано до 1991 року, і лише 12 % — у період незалежності (World Bank et al., 2024, с. 89). Оскільки значна частина житлового фонду є застарілою, ці будівлі енергонеєфективні, роками не бачили капітального ремонту й особливо вразливі до руйнувань.

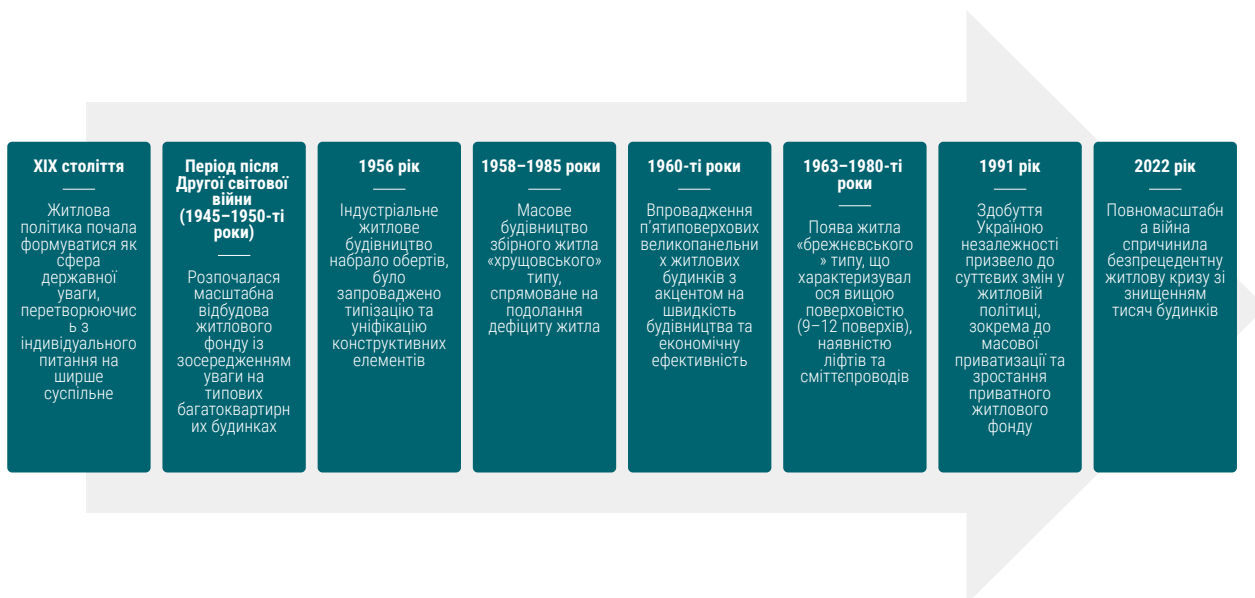


Рисунок 1: Хронологічна шкала етапів розвитку житлового фонду України

Урбанізація та централізоване планування житлового будівництва

Наприкінці ХІХ — на початку ХХ століття міське житло в Україні зазнало суттєвих змін на тлі будівельних бумів, які призвели до появи прибуткових будинків. Еволюція житлової архітектури також відображала ширші соціально-політичні трансформації, зокрема вплив австро-угорської та російської імперій. В урбаністичному розвитку українських міст того періоду ключову роль у плануванні садиб відігравали економічні чинники. Головні фасади зводили вздовж вулиці (на «червоній лінії»), а за ними розташовували бічні крила та флігелі. Утім, це нагромадження окремих будівель виростало практично без єдиного плану чи регулювання і мало погане внутрішнє планування. Щільна забудова часто ігнорувала не лише споживчі стандарти, а й естетику: розміри

кімнат, ширину коридорів, оформлення фасадів та загальну композицію вуличного простору. Головним чинником, що визначав планування будинку, були параметри земельної ділянки, а в пріоритеті завжди залишалася економічна вигода. Це поглиблювало соціальне розшарування у зростаючих містах: еліта мешкала в престижних і комфортних прибуткових будинках, тоді як бідні верстви населення задовольнялися тісним житлом і незадовільними міськими умовами (Chernyshev et al., 2023).

Після революції 1917 року та радянської окупації Західної України у вересні 1939 року розподіл простору в міському житловому фонді зазнав кардинальних змін. Особняки та великі квартири в прибуткових будинках перепланували для заселення кількох сімей одночасно. Просторі помешкання розділили на менші кімнати, що

повністю змінило їхнє первинне планування та призначення. Головною метою цієї трансформації було максимальне ущільнення мешканців (Chernyshev et al., 2023; Комнатний, 2022).

На початку XX століття у відповідь на міграцію із сіл до міст виникли житлові кооперативи як форма самоорганізації громадян. Перші кооперативні об'єднання з'явилися близько 1900 року у великих містах, таких як Київ, Одеса, Миколаїв, Херсон і Житомир. Уже до 1920-х років на цих територіях діяло 60 житлових кооперативів (Комнатний, 2022, с. 52).

Одним із перших нормативно-правових актів, що регулювали діяльність житлової кооперації, стала Постанова Центрального Виконавчого Комітету та Ради Народних Комісарів Союзу Радянських Соціалістичних Республік (СРСР) «Про житлову кооперацію» від 19 серпня 1924 року. Згідно з цим документом, громадяни отримали право створювати кооперативні товариства трьох типів: житлово-орендні, загальногромадянські житлово-будівельні та робітничі житлово-будівельні. Від моменту створення вони могли відносно самостійно контролювати порядок заселення, ущільнення та утримання квартир без постійного втручання представників держави (Комнатний, 2022, с. 52).

Хоча держава заохочувала кооперативне будівництво, нові житлові мікрорайони все частіше планували централізовано — одночасно з розбудовою промислових об'єктів. Цей процес нав'язувався директивними підходами з Москви й надихався Генеральним планом реконструкції Москви (СРСР, 1935 рік), який впровадив забудову головних магістралей кварталами з чотири- та восьмиповерхових будинків (Dubbling and Durmanov, V, 2004, с. 204).

Саме після масштабних руйнувань Другої світової війни держава ще більше централізувала зусилля зі спорудження нового житла в містах для відновлення втраченого житлового фонду. Центральним органом державного планування економіки Радянського Союзу був Держплан (Государственный плановый комитет)¹³. Житлове будівництво перебувало під керівництвом союзного Міністерства будівництва в Москві, а його планування централізовано здійснювалося через п'ятирічні плани економічного розвитку

Держплану. Цілі міста та райони розбудовувалися за просторовими генеральними планами, розрахованими на двадцятирічну перспективу, які створювалися відповідно до жорстких будівельних норм. Після затвердження ці плани набували сили закону (Dubbling and Durmanov, 2004). З 1960-х років централізоване планування та фінансування остаточно сформували систему, яка працювала за цільовими показниками п'ятирічок. Держплан розраховував необхідні для їх реалізації витрати у Державному плані й розподіляв капіталовкладення між міністерствами та республіками. Ті, своєю чергою, розподіляли кошти між містами й державними підприємствами. Останні іноді самостійно будували житло — переважно методом великопанельного індустріального будівництва — і розподіляли його серед своїх працівників (Kalinina, 1992). Таким чином, власність на житло та його спорудження взяла на себе держава, тоді як муніципалітети й державні підприємства виконували ролі розпорядників (розподільників) та управителів. Житло розподіляли залежно від місця роботи та професії людини; саме за цим принципом формували й вели квартирні черги та реалізовували політику розподілу. Орендарі державного житла отримували повні права користування: безстроковий договір найму, а також право обміну та успадкування квартири. Квартплата зазвичай регулювалася державою та утримувалася на дуже низькому рівні для забезпечення цінової доступності для населення. Комунальні послуги часто дотувалися державою, що відображало орієнтацію централізованої планової системи на задоволення базових потреб, а не на отримання прибутку. Хоча більшість житла перебувала у державній власності — внаслідок експропріації або прямого державного будівництва, — у період з 1960-х до 1980-х років влада заохочувала кооперативне будівництво, щоб компенсувати власні обмежені ресурси. У сільській місцевості житловий фонд залишався у приватній власності, тоді як у містах існував тіньовий ринок оренди. Хоча даних про тіньовий ринок оренди небагато, за оцінками, що базуються на офіційних джерелах, у 1990 році в СРСР у приватній оренді перебувало 2,9 % усіх міських помешкань. Втім, цей показник є заниженим, оскільки значна частина приватного найму не реєструвалася або була технічно незаконною: або через те, що орендодавці отримували плату, вищу за дозволену норму (див. нижче), або через відсутність у наймача обов'язкової прописки (дозволу на проживання) (Alexeev, 1991, с. 5).

13 Детальнішу інформацію про Держплан див. у праці Ноува (1992) (Nove, 1992)

Державна служба статистики України (Держстат) (2002) повідомляла, що в 1990 році з 279 000 збудованих об'єктів житла:

- 179 000 квартир було споруджено за рахунок державного житлового будівництва (64 % від загального обсягу будівництва житла);
- 41 000 квартир (14,5 %) було збудовано житлово-будівельними кооперативами;
- 59 000 (21 %) — зведено приватним сектором, переважно індивідуальними забудовниками.
- Житлова площа залежала від забудовника: державні квартири були меншими (56,7 м²), ніж кооперативні (61,6 м²) та приватні будинки (75,1 м²).

1990 році, за даними Дюббелінга та Дурманова (2004, с. 207),

- Приблизно 15 % міського будівництва становило житло заввишки від одного до чотирьох поверхів;
- 34 % — п'ятиповерхова забудова;
- 30 % — будинки заввишки від 9 до 10 поверхів;
- 21 % — будівлі понад 10 поверхів, житло, де власники проживали самостійно, та індивідуальні фермерські будинки (садиби).

За словами Шевченко (2022, с. 72), епоха масового будівництва державного житла в другій половині XX століття забезпечила велику кількість комфортніших квартир, що стало значним прогресом порівняно з бараками та комунальними квартирами. Цього вдалося досягти економічно вигідним шляхом завдяки типізованому великопанельному будівництву та потоковому конвеєрному виробництву будівельних елементів, що дозволяло швидко зводити будинки шляхом монтажу безпосередньо на будівельному майданчику.

Однак ця система мала й чимало недоліків. Орієнтація на масове виробництво призвела до одноманітності та монотонності житлової забудови. Швидкі темпи будівництва часто ставили кількість вище за якість, через що будівлі мали обмежену довговічність і незадовільні умови для проживання. Попри спроби подолати дефіцит житла, попит часто перевищував пропозицію, що призводило до перенаселення квартир. Держава ніколи не досягала своїх цілей щодо забезпечення всіх громадян належною житловою площею: у 1991 році, на момент переходу до незалежності, у квартирній черзі залишалося 2,7 мільйона українських домогосподарств — близько 5 % від тодішнього загального населення в 52,2 мільйона

осіб. Того ж року житло отримали 179 000 черговиків (Держстат, 2025). Люди не мали іншого вибору, окрім як роками чекати в гуртожитках, комуналках або перенаселених квартирах. Розподіл житла залежав від кількості членів сім'ї, а не від індивідуальних вподобань чи потреб, що суттєво обмежувало вибір мешканців. Крім того, розподіл квартир був нерівномірним: деякі домогосподарства отримували нові, просторіші помешкання з кращим плануванням, тоді як інші — особливо в сільській місцевості — були позбавлені базових зручностей. У багатьох житлових проєктах бракувало належної інфраструктури, зокрема паркомісць, ліфтів та сучасних інженерних комунікацій (особливо в будинках ранньої забудови, таких як «хрущовки»). Будівлі проєктували без урахування енергоефективності, що призводило до високого споживання енергії та дискомфорту під час несприятливих погодних умов. На належне утримання житлового фонду виділяли недостатньо ресурсів та уваги, через що з роками будинки поступово занепадали (Dubbling and Durmanov, 2004).

Підсумовуючи, на момент переходу до незалежності в 1991 році загальна площа житлового фонду становила 932,7 млн м². Середня площа житла на одного мешканця дорівнювала 18 м². Налічувалося 17,92 мільйона квартир, а на квартирному обліку (у черзі) перебувало 2,7 мільйонів домогосподарств (близько 5 % від загальної чисельності населення).

Для порівняння: за останніми доступними даними за 2020 рік, загальна площа житлового фонду зросла до 1,014 млрд м². Середня площа житла на одного мешканця збільшилася до 23,7 м². Кількість квартир незначно скоротилася до 17,38 мільйона. Загалом житлова площа розширилася; однак показники 2020 року не враховують території Донецької та Луганської областей, окуповані після 2014 року.

Віхи змін у житловій політиці (1991–2024 роки)

У 1992 році, після здобуття Україною незалежності, розпочалися масштабні реформи житлової політики. Уряд запровадив заходи для диверсифікації житлового будівництва, роблячи ставку на баланс між висотною та малоповерховою забудовою і сприяючи розвитку районів із різноманітною житловою типологією. Якість житла стала диференційованою: з'явилися базові квартири для сімей із низькими доходами та престижніші варіанти для заможніших верств,

що дозволило відійти від однакової для всіх типізованої забудови. Крім того, було ліквідовано монополію великих підприємств великопанельного індустріального будівництва — частково завдяки загальній тенденції технологічних змін, що стимулювала використання різноманітних будівельних методів, хоча в застосуванні матеріалів іноді залишалася певна інерційність (залежність від попередньої траєкторії розвитку). Ці реформи мали на меті створити приватизований та динамічний ринок житла.

Програми масової приватизації (зокрема ваучерна система) надали громадянам право набувати у власність державні активи, зокрема й житло (Giannattasio, 2020).¹⁴ Палмер (1991) підкреслює важливість самовизначення України у формуванні приватизаційної політики, зазначаючи, що поради західних фахівців були цінними, проте недостатніми для врахування специфічного українського контексту. Демократизація політики та юридична реструктуризація відносин власності стали ключовими аспектами цієї реформи. Передачу приватної власності через приватизацію житла розглядали як обов'язкову передумову переходу до ринкової економіки — поряд із приватизацією інших державних активів, таких як промислові підприємства та земля. У 1992 році Парламент ухвалив Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» (Верховна Рада України, 1992), який передбачав безоплатну приватизацію житла площею до 21 м² на особу для зареєстрованих у ньому наймачів та викуп за символічну плату площі, що перевищувала цю норму. Ідея «безоплатної» приватизації полягала в перетворенні житла на товар і створенні відповідного ринку, що водночас мало пом'якшити шок від економічного переходу (Stephens et al., 2015). Ще одне завдання приватизації полягало в тому, щоб полегшити вихід держави зі сфери забезпечення житлом та його утримання й перекласти відповідальність за обслуговування будинків на домогосподарства. Протягом наступних кількох років темпи приватизації залишалися повільними, оскільки громадяни не відчували практичної необхідності приватизувати житло, якщо тільки не планували його продати.

У 1995 році Парламент ухвалив першу й єдину «Концепцію державної житлової політики» (Верховна Рада України, 1995). У ній наголошувалося на необхідності реформування житлової політики у зв'язку з економічними

змінами: житло ставало частиною ринку, державні інвестиції в житлове будівництво скорочувалися, кооперативне та індивідуальне будівництво не отримувало належної підтримки, а між містом і селом спостерігався різкий розрив у рівні забезпечення житлом. Однією із зазначених просторових проблем була необхідність змінити патерни міського розвитку та стимулювати будівництво в малих і середніх містах.

До кінця 1990-х років дедалі більше громадян приватизували свої квартири: до 2007 року частка приватного житлового фонду досягла 90,1 %, а з 2013 до січня 2022 року коливалася на рівні близько 94 %. Важливо зазначити, що, всупереч базовому задуму реформи, приватизація лише підживила соціалістичні очікування, що держава зобов'язана забезпечити житлом усіх, і поєднала їх з українською ідеологією обов'язкового володіння житлом у приватній власності.

Таким чином, незважаючи на вихід держави зі сфери житлового будівництва, уряд у своїх законах та програмах і надалі зосереджений на забезпеченні громадян житлом саме у приватну власність — через програми доступного житла, заохочення приватизації гуртожитків та субсидування іпотеки. Альтернативні шляхи забезпечення доступним, надійним та фінансово прийнятним житлом — кооперативне й соціальне житло або регулювання оренди — формально окреслені в законодавстві, проте на рівні державної політики та практичного впровадження ними здебільшого нехтують. Наслідком такої обмеженої підтримки лише однієї форми забезпечення житлом — з боку держави — є загальна негнучкість державної системи в кризові періоди (Sukhomud and Shnaider, 2023). Ключові віхи розвитку українського житлового законодавства після 1991 року наведено в [Додатку](#).

Наразі за формування житлової політики офіційно відповідає Міністерство розвитку громад та територій України, хоча Міністерство фінансів, Міністерство економіки, Міністерство соціальної політики, Міністерство юстиції, Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів і Міністерство енергетики України також значною мірою впливають на житлову сферу через власні нормативно-правові акти й програми, що є звичним і для інших країн. Крім того, на сучасне управління житлом досі впливають інститути минулого. Часто застарілі норми та правила, що регулюють

14 Не всі мешканці скористалися своїм правом на набуття власності; деякі з них уникали проходження юридичних процедур, імовірно, через побоювання втратити своє житло в процесі оформлення.

земельні й фінансові питання та діяльність органів місцевого самоврядування (наприклад, Цивільний кодекс (Верховна Рада України, 2003), Житловий кодекс (Верховна Рада України, 1983), Земельний кодекс (Верховна Рада України, 2001) та нормативні акти щодо управління приватизованим житлом), і досі зберігають значний вплив.

ХАРАКТЕРИСТИКИ НАЯВНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Традиція, що перейшла з радянських часів у пострадянську епоху, ототожнювати житлову політику виключно з будівельною політикою, у поєднанні з інерційністю бюрократичних систем, призвела до ситуації, коли більшість інформації у сфері житла стосується обсягів збудованих в експлуатацію будівельних об'єктів, а не фактичного використання та експлуатації зведеного житла. Зокрема, це зумовило неповноту даних щодо ключових характеристик житлового фонду — відсутня навіть точна інформація про кількість багатоквартирних будинків.

З моменту здобуття незалежності у 1991 році до 2001 року щорічні обсяги будівництва державного житла різко скоротилися — зі 179 000 до 9 000 квартир (Dubbling and Durmanov, 2004). Це пояснювалося вкрай обмеженими ресурсами держави й муніципалітетів, а також тим, що в умовах приватизації такі квартири фактично «дарували» домогосподарствам.

Водночас якість нового житла зросла — принаймні з точки зору середньої площі, яка збільшилася з 61,3 м² у 1990 році до 91,3 м² у 2001 році; при цьому зросла загальна площа як приватного (112,1 м²), так і зведеного за державний кошт (75,4 м²) житла (Dubbling and Durmanov, 2004).

Перед глобальною фінансовою кризою 2008 року щорічні обсяги будівництва житла в країні становили близько 90 000 одиниць на рік; після 2010 року показники знову почали зростати, досягши у 2017 році 125 000 квартир на рік. Це може бути пов'язано не лише із загальним зростанням темпів будівництва, а й зі зміною структури пропозиції в бік менших за площею (і, відповідно, дешевших) «смартквартир» після кризи та зникнення спекулятивної мильної бульбашки на ринку нерухомості.

У період з 2003 до 2017 року співвідношення введеної в експлуатацію житлової площі індивідуальних приватних будинків і багатоквартирних будинків змінилося з 3:2 до 2:3, що вказувало на дедалі більшу роль механізму фінансування будівництва девелоперами за рахунок попереднього продажу квартир. Протягом цього періоду житловий фонд зростав не більше ніж на 1 % щорічно, а лідерами за темпами були Київ та Київська область, а також Івано-Франківська, Львівська та Одеська області. Це свідчило про нерівномірний регіональний розвиток, коли великі міста та привабливі регіони відчували приплив нових мешканців на тлі занепаду сільських територій та старопромислових регіонів.

Найвідоміші та найнадійніші останні дані щодо житлового фонду України наведено у звіті Державної служби статистики України «Житловий фонд за регіонами у 2020 році» (Держстат, 2021). Це офіційне статистичне видання дає комплексне уявлення про житловий фонд країни безпосередньо перед повномасштабним вторгненням 2022 року.

- Загальна площа житлового фонду України у 2020 році становила приблизно 1,17 млрд м² (Держстат, 2021, цит. за: Світовий банк та Глобальний фонд зменшення небезпеки лих і відновлення, 2022).
- Налічувалося близько 18 мільйонів житлових одиниць, розподілених між багатоквартирними будинками, гуртожитками та різними типами одноквартирних (садибних) будинків (Світовий банк, Уряд України, Європейська Комісія та ООН, 2023).¹⁵
- З них дві третини житлових одиниць знаходилися в міській місцевості, а одна третина — у сільській. Частка в одну третину в сільській місцевості станом на 2020 рік стала наслідком незначного зростання питомої ваги сільського житла після обвалу темпів міського будівництва у 2008 році через глобальну фінансову кризу. Значній частці житлового фонду в сільській місцевості могло також сприяти активне будівництво на приміських територіях, прилеглих до окремих міст.

Будівництво приватних будинків підлягало мінімальному регулюванню й залежало переважно від наявності будівельних матеріалів та робочої сили. При цьому архітектурно-будівельна форма будинків відображала доступні на той час матеріали, низькі комунальні тарифи для

15 Цей показник не враховує територію АР Крим та тимчасово окуповані частини Донецької і Луганської областей.

населення та практичну відсутність оподаткування нерухомості. З 2018 року в Україні впроваджено так звану «будівельну амністію», яка передбачає спрощену процедуру прийняття в експлуатацію (легалізації) самочинно збудованих об'єктів. Це стосується індивідуальних житлових, садових і дачних будинків, зведених до серпня 1992 року, а також аналогічних будівель загальною площею до 500 м², споруджених у період з 1992 року до квітня 2015 року, разом із господарськими будівлями й спорудами (гаражами, сараями, літніми кухнями тощо).

Повномасштабне вторгнення Росії в Україну з 2022 року завдало сильного удару по житловому сектору та житловому будівництву. У 2022 році загальна площа житла, що перебувало в процесі будівництва, була на 38 % меншою, ніж у 2021 році. Скорочення пропозиції нових житлових площ відбулося практично по всій території України, за рідкісними винятками. Прифронтові східні та південні регіони закономірно зазнали найбільшого падіння темпів будівництва. Тут обсяги нового будівництва впали на 70–90 % порівняно з 2021 роком (Ro3kvit, 2023; Drosdov & Partners та ін., 2023, с. 18).

ТИПОЛОГІЇ ЖИТЛА

Урбанізованість, індустріалізація та приватизація у XX столітті кардинально змінили традиційні типи житла в Україні. Будівництво та споживання житла в країні пройшли кілька ключових історичних етапів, що відображають різні політичні, економічні й культурні періоди (Dubbling and Durmanov, 2004; Stefanchuk et al., 2021; Meuser and Mysak, 2023).

Дорадянська епоха (XIX століття)

У дорадянську епоху (XIX століття) житло було переважно приватною справою, а органи місцевої влади встановлювали лише базові вимоги до будівництва та безпеки. Сліди традиційних форм житла XIX століття і сьогодні можна знайти в сільській місцевості по всій Україні. До 1920–1930-х років більшість будинків споруджували з дерева (каркасно-стовпові або зрубні), тоді як інші будували з глини, каменю чи цегли. Ця малоповерхова забудова мала високі круті дахи (стріхи) для захисту від суворого клімату, інколи прикрашалася традиційними українськими мотивами й складалася з центрального входу — сіней, що вели до житлової кімнати (світлиці) з одного боку та господарського приміщення (комори) з іншого.



Фото 1: Ловинь, Чернігівська область. Джерело: Ільченко та Ославська (2023, с. 17) © Old Khata Project

Період до 1922 року

До 1922 року житло в українських містах і містечках зазнало суттєвих трансформацій під впливом економічних, соціальних та адміністративних чинників. Наприкінці XIX — на початку XX століття міське житло перейшло від малоповерхових особняків із садами до щільніших, середньоповерхових прибуткових будинків. Ця зміна була зумовлена стрімкою індустріалізацією, зростанням чисельності населення та підвищенням вартості землі у містах.

У великих містах, таких як Київ, Харків та Одеса, домінуючим типом житла стали прибуткові будинки. Ці споруди часто мали щільне периметральне планування з фасадами, вирівняними вздовж вулиць. Площу внутрішніх дворів зводили до мінімуму, що призводило до тісної забудови. Адміністративні та правові вимоги сильно впливали на планування та спорудження садиб. Наприклад, будівлі часто вирівнювали вздовж «червоних ліній» вулиць, ставлячи в пріоритет дотримання меж земельних ділянок та правил щодо фасадів. Однак при плануванні значно нехтували естетичними та функціональними аспектами дворових просторів, що призводило до появи тісних і погано провітрюваних дворів-криниць (Chernyshev et al., 2023).

У менших містах і провінційних центрах житлова забудова була різноманітнішою й поєднувала особняки та невеликі прибуткові будинки. На планування та архітектуру цих будівель впливали розмір і форма земельних ділянок, а також місцеві містобудівні норми (Chernyshev et al., 2023).

1922-1938 роки

У період з 1922 до 1938 року житлова архітектура на українських землях розвивалася під впливом різних політичних та економічних систем: східні регіони увійшли до складу Радянського Союзу, тоді як західні входили до Другої Речі Посполитої. Цей період позначився експериментальним етапом у житловому будівництві, коли архітектурні інновації зосереджувалися на просторах для комунального (спільного) проживання та функціональному дизайні. На сході радянські архітектори й планувальники у співпраці з місцевою владою працювали над покращенням міських умов у таких містах, як Харків (Crawford, 2023, с. 12, с. 2–3). Це дало змогу виробити стандарти планування кварталів для праці та життя, що інтегрували заклади соціальної сфери та громадський транспорт. У Харкові, який був центром важкої промисловості, проектували знакові футуристичні будівлі. Також впроваджувалися нові підходи до розмежування приватного й громадського просторів — з'являлися спільні фабрики-кухні, пральні та зони для дозвілля.



Фото 2: Будинок на проспекті Леніна, 7 (нині проспект Науки), Харків, близько 1930-х рр. Джерело: Georgij (б. д.).

1938-1956 роки

Наступний, сталінський період житлового будівництва в Україні з 1938 до 1956 року характеризувався суворою типізацією проєктів,

покликаного забезпечити практичним та однотипним житлом зростаюче міське населення. Водночас у цій архітектурі використовувалися неокласичні елементи — багатий декор, ліпнина та колони. Неокласичні елементи займали помітне місце в сталінській архітектурі, оскільки символізували міць, владу та культурну спадкоємність. Сталінські будівлі, стиль яких часто називають «соціалістичним класицизмом», мали на меті продемонструвати силу й велич радянської держави. Надихаючись класичною грецькою та римською архітектурою, ці елементи створювали відчуття позачасовості й стабільності, що повністю відповідало ідеологічним цілям тієї епохи. Хоча у проєктах житла пріоритет надавався функціональності та раціональності, адміністративні й освітні будівлі зводили з розмахом, формуючи монументальні та виразні міські ансамблі. Крім того, житлове будівництво інтегрували в ширші містобудівні програми: житлові мікрорайони проєктували в безпосередній близькості до промислових зон і вузлів громадського транспорту.



Фото 3: Будинок зі шпилем у Харкові. Джерело: Constructivism Kharkiv © Constructivism Kharkiv.

Проекти масової житлової забудови в Україні були частиною ширших глобальних зусиль, спрямованих на подолання дефіциту житла, особливо в районах із високими темпами урбанізації. Це відображало спільний виклик, з яким стикалися багато країн під час стрімкого зростання міст і чисельності населення (Shevchenko, 2022).

1956-1989 роки

У період з 1956 до 1989 року — тобто в епохи Хрущова та Брежнєва — відбулися подальші зрушення в типізації житлової архітектури, що супроводжувалися масовим впровадженням

методів індустріального збірного будівництва та типових проектів житлових будинків (Троян, 2017). Ці технології відіграли ключову роль у прискоренні темпів спорудження житла та зниженні його собівартості, аналогічно до інновацій, що впроваджувалися в інших країнах протягом XIX століття. Таке швидке будівництво багатоквартирних будинків мало на меті подолати гострий дефіцит житла та забезпечити доступними помешканнями зростаюче міське населення. Типові серії будинків К-7 та 1-464 стали символами хрущовської епохи; вони вирізнялися простим і функціональним плануванням, де в пріоритеті були економічна ефективність та стислі терміни будівництва. Проекти серій К-7 та 1-464 розробили радянські архітектори й інженери в рамках державної житлової програми будівництва «хрущовок». Провідну роль у проектуванні серії К-7 відіграв відомий радянський архітектор Віталій Лагутенко у співпраці з Михайлом Посохінім (Earley, 2023). Ці будівлі часто критикували за брак естетичної привабливості, проте вони стали критично важливим рішенням для задоволення повоєнних житлових потреб. Сьогодні застарілий житловий фонд «хрущовок» потребує санації (реконструкції) та модернізації. Оновлення цих будівель із використанням сучасних матеріалів і технологій може суттєво скоротити споживання енергії та витрати на утримання, а також зробити вагомий внесок у досягнення цілей сталого розвитку.



Фото 4: Хлопчик грається у дворі будинку радянської доби на околиці Києва, Україна. Джерело: Ерік Мессорі / CAPTA / Al Jazeera, у праці Мессорі та Ді Іліо (2019) (Messori and Di Ilio, 2019).

У період з 1956 до 1989 року було впроваджено концепцію мікрорайонів, що мала на меті створення самодостатніх житлових утворень із доступом до базових об'єктів соціальної сфери — шкіл, магазинів та медичних закладів. Цю концепцію було успадковано від радянського містобудування (Andrusz, 1985); площа таких

утворень зазвичай становила від 10 до 60 гектарів (приблизно 30–160 акрів). У деяких випадках вони могли сягати 80 гектарів (близько 200 акрів). Мікрорайони радянської доби зазвичай проектували з розрахунку на проживання від 6 000 до 12 000 мешканців, що відображало типізовані нормативи забезпечення послугами на рівні житлового району (Andrusz, 1985; French and Hamilton, 1979). Ці житлові масиви проектували таким чином, щоб вони поєднували житлову забудову, заклади громадського обслуговування та зелені зони, а їхніми природними чи штучними межами слугували магістральні вулиці та природні перешкоди. Вони також покликані були формувати відчуття спільноти та забезпечувати високу якість життя мешканців. Брежньовська епоха продовжила тенденції, започатковані за часів Хрущова, проте зробила більший акцент на покращенні якості й естетики житлових будинків. У цей період з'явилася забудова заввишки від 9 до 17 поверхів, де в окремих серіях пропонувалися просторіші квартири та кращі умови проживання.

Застосування залізобетонного великопанельного збірного будівництва у радянському та українському житловому секторі мало цілу низку наслідків. Його масове використання дозволило швидко та економічно вигідно вводити в експлуатацію великі обсяги житла. Однак такий суто технічний підхід також призвів до довгострокових проблем, серед яких — обмежена архітектурна різноманітність, низькі теплотехнічні характеристики та старіння будівельного фонду, значна частина якого нині наближається до вичерпання свого проектного терміну експлуатації або вже перевищила його. Конструктивна деградація, енергонеефективність та проблеми з технічним обслуговуванням стали гострими викликами, хоча останні дослідження свідчать про те, що санація (реконструкція) цих будівель може бути більш сталим та економічно доцільним рішенням, аніж їхнє знесення (Троян та ін., 2024).



Фото 5: Будинки серії 1-464 хрущовського періоду в Україні.

Підсумовуючи, радянський період відзначився тотальним втручанням держави у сферу житла. Уряд реалізовував проекти масового житлового будівництва, спадщина яких призвела до того, що сьогодні 73 % міських домогосподарств проживають у житловому фонді, зведеному в 1960–1980-х роках. Серед міських домогосподарств ще 16 % мешкають у будинках, зведених у 1950-х роках або раніше. У той період будівлі проектували «серіями», використовуючи однакові конструктивні елементи — наприклад, збірні залізобетонні плити та цегляні блоки. Цей підхід мав на меті, серед іншого, забезпечення стандартизованими та економічно ефективними житловими рішеннями по всьому Радянському Союзу, зокрема й в Україні (Malaia and Meuser, 2024; Ro3kvit, 2023).



Фото 6: Великопанельні будинки у Харкові. Джерело: Кожевникова, А. (2023) у публікації «Первое Окноное Бюро» (2023).

1990-2008 роки

Період з 1990 до 2008 року охоплює перехід від пізньорадянської епохи до здобуття Україною незалежності у 1991 році, що відзначився появою приватних забудовників та стрімкими змінами у структурі форм володіння житлом. До 1990 року будівництво житла (279 000 одиниць за той рік) почало відходити від залежності від державного будівництва. На межі століть епоха масового державного житлового будівництва — коли більшість житла зводили державні установи, відомчі підприємства, а також громадські й колективні забудовники — добігла кінця. У 2001 році загальний обсяг введеного в експлуатацію житла становив менше чверті від показника десятирічної давнини (64 000 одиниць), причому половину з цього обсягу забезпечили приватні забудовники (Держкомстат України, 2002, цит. за: Dubbling and Durmanov, 2004). Цей зсув неминуче

означав масштабні технічні, фінансові та професійні трансформації в системі житлового будівництва.

Незважаючи на економічні труднощі, у цей період відбулася диверсифікація архітектурних стилів та будівельних технологій, що торкнулася як висотних будівель у закритих житлових комплексах (часто орієнтованих на інвесторів та домогосподарства з високим рівнем доходу), так і житла, розрахованого на середній рівень доходу (наприклад, Фото 7, ЖК «Комфорт Таун», Київ).



Фото 7: ЖК «Комфорт Таун», Київ, 2021 рік. Джерело: Ro3kvit (2021). © Ro3kvit

2008-2022 роки

У період з 2008 до 2022 року продовжилася диверсифікація планувань та проектів, навіть попри те, що більшість із них розроблялася з метою максимального використання (ущільнення) доступних земельних ділянок. Глобальна фінансова криза 2008 року, збройний конфлікт у Донецькій та Луганській областях з 2014 року й повномасштабне вторгнення в Україну з початку 2022 року — усі ці події справили сильний вплив на житлове будівництво та міський розвиток, пов'язаний із відбудовою житла. Нове будівництво змістилося на захід країни — далі від лінії фронту на сході, півночі та півдні України, а в містах, які сприймалися як безпечніші, відбувся відносний будівельний бум. Сучасні житлові проекти, що відображають різноманітність архітектурних стилів та будівельних технологій, забезпечують високу якість життя для тих, хто має змогу собі це дозволити.



Фото 8: Нове житло в Києві. Джерело: Ro3kvit (2023). © Ro3kvit

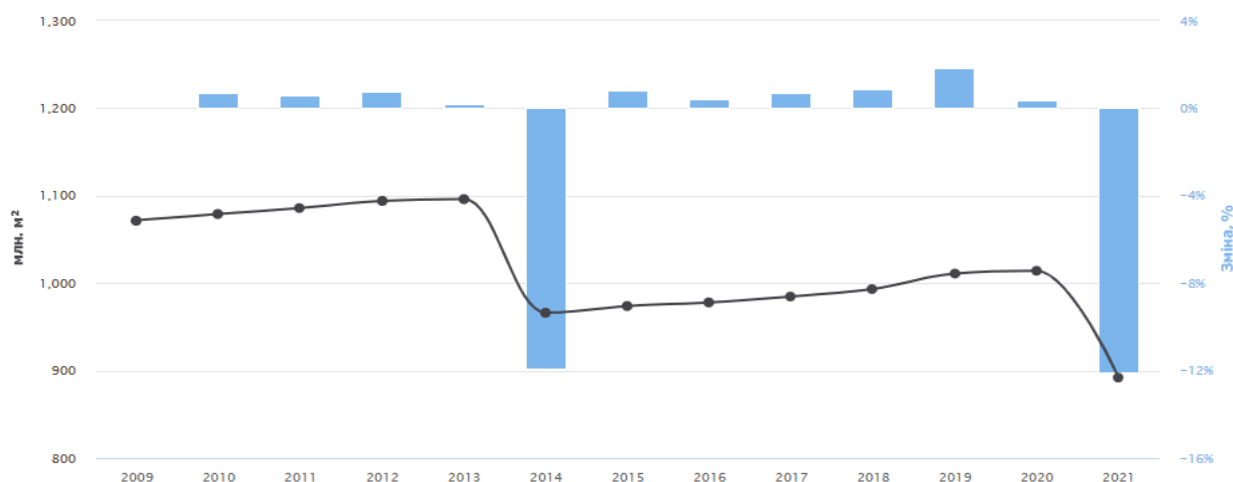


Рисунок 2: Введення в експлуатацію нової житлової площі та відсоткова зміна за 2009–2021 роки (Примітка: житлова площа на окупованих територіях не враховується в загальному показнику з 2014 року) (Держстат, 2022).

На Рисунок 2 відображено динаміку житлового фонду України в загальних квадратних метрах за період з 2009 до 2021 року (Державна служба статистики України, 2022). Обсяги нової житлової площі, зведеної з 2009 року, спорадично знижувалися від позначки трохи нижче 1 100 млн м² до рівня менше 900 млн м², із двома різкими падіннями (спадами) у 2014 та 2021 роках (Держстат, 2022, цит. за: Moodies).¹⁶ Падіння 2014 року пояснюється тим, що з того року житлову площу на окупованих територіях було вилучено із загального підрахунку. Причина спаду 2021 року — напередодні повномасштабного вторгнення 2022 року — залишається не до кінця зрозумілою, хоча, найімовірніше, це зумовлено неповнотою даних за 2021 рік з огляду на терміни публікації звіту у 2022 році.

ДЕТАЛЬНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИТЛА

Різні типи житла зазвичай відрізняються за розмірами та конфігурацією. Ці планувальні рішення загалом відображають еволюцію підходів до проектування житла, спрямовану на задоволення соціальних та економічних потреб суспільства.

«Сталінки» (1930-ті – кінець 1950-х років)

«Сталінки» — це радянські багатоквартирні будинки, споруджені з цегли на території України в період з кінця 1930-х до кінця 1950-х років, які вирізнялися просторим і функціональним

плануванням. Зазвичай їх зводили в центральних, престижних районах, і призначалися вони переважно для тодішньої еліти: партійного керівництва, науковців та діячів культури. Хоча ці будинки цінували за монументальність архітектури та комфорт, їх водночас критикували за високу собівартість будівництва, відсутність таких сучасних зручностей, як ліфти (у більшості малоповерхових серій), та старіння інженерних мереж (Shevchenko, 2022; Dubbling and Durmanov, 2004). «Сталінки» переважно мали від трьох до чотирьох кімнат, хоча траплялися й однокімнатні квартири. Їх проектували відповідно до принципів неокласицизму та соціалістичного реалізму. До ключових характеристик належали:

- Просторова конфігурація
- Планування було ізольованим (роздільним): з окремими спальнями, центральною вітальною та просторими кухнями (від 10 до 15 м²). Коридори раціонально з'єднували приміщення, хоча в деяких проектах був відсутній окремий передпокій (холл).
- Висота стель
- Високі стелі (від 3,0 до 3,2 м) створювали відчуття простору й величі.
- Конструктивні особливості
- Будинки споруджували з довговічних матеріалів, зокрема червоної або білої (силікатної) цегли, із залізобетонними або комбінованими (дерев'яно-металевими чи збірними залізобетонно-цегляними) перекриттями.
- Тепло- та звукоізоляційні властивості

¹⁶ Для отримання додаткової інформації, будь ласка, відвідайте офіційний сайт Держстату: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

- Товсті стіни забезпечували чудову ізоляцію, підвищуючи рівень теплового та акустичного комфорту.
- Планування
- Квартири проектувалися для сімейного проживання, із варіантами суміжних або роздільних кімнат, а також із підсобними приміщеннями, такими як комори.

«Хрущовки» (1956–1985 роки)

«Хрущовки» — це тип радянських багатоквартирних будинків масової серії, що споруджувалися переважно з кінця 1950-х до початку 1970-х років за керівництва Микити Хрущова. Вони мали компактні розміри з невеликими кухнями площею від 5 до 7 м². Квартири часто мали суміжні (прохідні) кімнати. Зведені для подолання дефіциту житла, ці помешкання були скромними й недорогими квартирами для робітників. «Хрущовки» проектували для міських територій із середньою щільністю забудови. Це зазвичай забезпечувалося шляхом розміщення чотири- або п'ятиповерхових багатоквартирних будинків у межах мікрорайонів зі щільністю населення приблизно 300–450 мешканців на гектар, що дозволяло забезпечувати людей житлом із одночасним збереженням відкритих зелених зон та об'єктів громадського призначення. Будинки розташовували групами для формування цілісного житлового середовища. Вони були невід'ємною частиною розбудови мікрорайонів, що включали зелені насадження, дитячі майданчики та базові об'єкти соціальної інфраструктури, такі як школи й магазини.

Типізація та стандартизація будівництва «хрущовок» дозволила налагодити їхнє масштабне виробництво й забезпечити однотипність забудови в різних регіонах, значно скоротивши терміни та собівартість зведення. Початково їх розглядали як тимчасове житло з проектним терміном експлуатації від 25 до 50 років. Однак чимало «хрущовок» продовжують експлуатуватися й сьогодні та часто потребують модернізації.

- Конструктивна схема та структура будівлі
- Зазвичай заввишки у чотири-п'ять поверхів, запроєктовані без ліфтів заради зниження собівартості.
- Споруджувалися з використанням збірних залізобетонних панелей або цегли, з акцентом на високі темпи монтажу.
- Поширеним рішенням були плоскі або похилі (шатрові) дахи без горища, причому останні застосовували для економії матеріалів.
- Планування квартир
- Компактні помешкання на одну–три кімнати, запроєктовані з урахуванням максимальної раціональності використання площі.
- Кухні були малими — від 5 до 7 м², часто обладнані нішею для зберігання продуктів («холодильною шафою») під вікном.
- Поширеним явищем були суміжні (прохідні) кімнати¹⁷ де одна з кімнат слугувала проходом до іншої, що знижувало рівень приватності.
- Висота стель
- Нижчі стелі порівняно з попередніми «сталінками» — зазвичай від 2,5 до 2,7 м, що відображало перехід до мінімалізму та економії простору.
- Інновативні та специфічні рішення
- Ранні проекти передбачали такі елементи, як вікно між кухнею та ванною кімнатою для природного освітлення та провітрювання, хоча згодом ці рішення визнали застарілими й неефективними.

«Брежнєвки» (1960-ті – 1980-ті роки)

«Брежнєвки» — це тип радянських багатоквартирних будинків масової серії, що споруджувалися переважно з кінця 1960-х до 1980-х років¹⁸ за керівництва Леоніда Брежнєва. У них з'явилися просторіші квартири на дві–чотири кімнати з покращеним плануванням, а також такі елементи інженерного благоустрою, як ліфти та сміттєпровод. Ця забудова стала важливим етапом еволюції радянського масового житла, що вирізнявся функціональним дизайном та кращим рівнем благоустрою порівняно з попередніми

17 Суміжні (прохідні) кімнати були поширеним явищем у радянському масовому житловому будівництві; у них приміщення виконували одночасно функції транзиту (комунікації) та житлового простору. Це відображало прагнення мінімізувати загальну площу та досягти максимальної економічної ефективності.

18 Перехід між типологіями хрущовок та брежнєвок відбувався поступово, без чіткого хронологічного розмежування. Будівництво п'ятиповерхових житлових будинків хрущовської доби тривало до кінця 1960-х років, тоді як у брежнєвський період почали впроваджувати нові серії індустріального домобудування з більшою поверховістю та поліпшеним плануванням. Унаслідок цього обидва типи житлової забудови певний час співіснували. З погляду поширеності, житло брежнєвської доби зрештою становить більшу частку радянського міського житлового фонду, оскільки його будівництво тривало у значних обсягах із кінця 1960-х до 1980-х років, тоді як програма хрущовського масового житлового будівництва була зосереджена переважно наприкінці 1950-х — на початку 1960-х років.

типологіями. Вона була невід'ємною частиною подальшого розвитку концепції мікрорайонів. Ці будинки проектували для міських територій із вищою щільністю забудови, що давало змогу розселити зростаюче населення, зберігаючи при цьому відкриті простори для громадського дозвілля та соціальної активності. Знову ж таки, типізація та стандартизація визначали проекти масового будівництва, зумовлюючи однотипність забудови в різних регіонах. Проблеми з теплоізоляцією з часом вирішували шляхом додаткової обробки та герметизації міжпанельних швів. Водночас проблеми зі звукоізоляцією залишалися хронічними, що змушувало мешканців вживати додаткових заходів власноруч.

- Конструктивна схема та структура будівлі
- Зазвичай заввишки від дев'яти до дванадцяти поверхів, що знаменувало перехід до багатоповерхового висотного будівництва.
- Споруджувалися з використанням збірних залізобетонних панелей, цегли або блоків, з акцентом на економічну ефективність та високі темпи монтажу.
- Стандартом стали плоскі дахи з бітумним покриттям та внутрішніми водостоками (системами водовідведення).
- Планування квартир
- Помешкання від двох до чотирьох кімнат зі збільшеною загальною та житловою площею порівняно з «хрущовками».
- Кухні стали дещо більшими — приблизно від 6,8 до 7,4 м², що покращило їхню функціональність.
- У пізніших серіях ванна кімната і вбиральня проектувалися роздільними (роздільний санвузол), що підвищило рівень приватності та зручність користування.
- Висота стель
- Стандартизована на рівні 2,65 м, що забезпечувало баланс між просторовим комфортом та економією будівельних матеріалів.
- Інновативні та специфічні рішення
- Було запроваджено ліфти та сміттєпроводи, що покращило доступність будівель і спростило поводження з побутовими відходами.
- Ширші сходові клітки та коридори покращили внутрішньобудинкову комунікацію і транзит мешканців.

Після розпаду Радянського Союзу багато українців почали самостійно модифікувати свої помешкання, зокрема склити балкони, щоб компенсувати брак корисної площі в радянських збірних будинках. Такі прибудови та скління репрезентують

феномен неформальної архітектури, що виник на тлі переходу від колективної одноманітності до індивідуального самовираження та утвердження приватної власності.



Фото 9: Сцена з балкона. Джерело: Блажан (2020) © Український культурний фонд.

Сучасне квартирне житло

Типова квартира, що будується в Україні сьогодні, відображає еволюцію ринку житла під впливом економічних викликів та триваючого збройного конфлікту. У таких містах, як Київ, квартири часто є компактними — площа однокімнатних помешкань становить приблизно від 28 до 40 м², хоча на ринку представлені й більші за площею варіанти. У сучасному житлі основний акцент робиться на плануваннях відкритого типу, просторіших житлових зонах та покращеному природному освітленні. У нове будівництво дедалі частіше впроваджуються обов'язкові елементи інклюзивності та доступності, такі як розширені дверні прорізи та безбар'єрний простір, покликані задовольнити різноманітні потреби мешканців. Вимоги щодо енергоефективності інтегровані в оновлені державні будівельні норми, зокрема ДБН В.1.2-11:2021 «Основні вимоги до будівель і споруд. Енергозбереження та енергоефективність» (Міністерство розвитку громад та територій України, 2021). Нормативи природного освітлення в житлових будинках регламентуються Державними будівельними нормами ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» та супутніми стандартами з освітлення (Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2018). Приватність забезпечується завдяки стандартам звукоізоляції та продуманим планувальним рішенням (детальнішу інформацію про будівельні норми див. у Розділі 3).

Домінування приватної власності на житло в поєднанні з нерозвиненим ринком оренди суттєво обмежило мобільність житлового фонду та стимулювало приміську експансію

(розростання передмість). Застарілі або неналежно контрольовані норми містобудівного регулювання уможливили фрагментарну та неефективну забудову. Перехід від централізовано-планової економіки до ринкової системи також призвів до нерегульованого розростання міст, оскільки приватні забудовники прагнули максимально використати можливості забудови нових вільних ділянок у приміських зонах. Крім того, ширший доступ до приватних автомобілів зробив щоденні поїздки (маятникову міграцію) з передмість до центрів міст зручнішими, що лише посилює розповзання міської забудови та затори на дорогах.

Сьогодні розповзання міст є серйозною проблемою для низки українських міст, на що наголошується в таких дослідженнях, як «*Ukraine Urbanization Review*» (World Bank, 2015). У звіті висвітлено такі проблеми, як фрагментарна забудова, неефективне використання земельних ресурсів та розширення забудованих територій без цілісного містобудівного планування. Такі патерни призвели до ускладнень в ефективності роботи інфраструктури, забезпеченні екологічної сталості та міському управлінні. Вирішення цих проблем потребує скоординованого містобудівного планування та збалансованої політики сталого розвитку для ефективного управління процесами зростання та ревіталізації (регенерації) міського середовища.¹⁹

¹⁹ Детальніше це питання буде розглянуто в супутньому документі цієї серії — «Просторове планування в Україні» (Spatial Planning in Ukraine) (Анісімов та ін., 2026, готується до публікації).

Демографічна ситуація, потреби, цінності та соціальний вимір

Зв'язок між житловим фондом і профілем населення є вкрай глибоким і взаємозалежним: такі демографічні чинники, як розмір домогосподарств, темпи їх створення, старіння населення, відчуття небезпеки (нестабільності) та зайнятість, суттєво впливають на попит і пропозицію на ринку житла. В Україні ця динаміка еволюціонувала з часом, відображаючи широкі соціальні, економічні та політичні трансформації, а також руйнування і вимушене переміщення населення, спричинені війною проти України.

У просторовому вимірі скорочення чисельності населення з початку 1990-х років відбувалося нерівномірно по території України й мало різні наслідки для попиту на житло в різних регіонах. У багатьох сільських районах та малих містах відтік населення й старіння громади знизили темпи утворення нових домогосподарств та сповільнили попит на житло. Водночас середній розмір домогосподарства скоротився: за цей період з'явилося більше домогосподарств з однієї особи та невеликих сімей. У великих містах ця зміна структури домогосподарств підвищила попит на малогабаритні квартири та міське житло загалом. Великі міські центри, зокрема Київ та прилегла агломерація, переживали безперервний розвиток житлового будівництва завдяки припливу населення та наявності робочих місць. Оскільки близько 70 % домогосподарств проживають у міській місцевості, житлове будівництво й інвестиції зосереджувалися переважно в містах, тоді як багато сільських територій та менших поселень зазнали стагнації в розвитку житлової сфери.

Попри скорочення населення, будівництво триває, часто без чіткої прив'язки до реальних демографічних потреб. Вразливі верстви населення, зокрема малозабезпечені сім'ї та внутрішньо переміщені особи (ВПО), стикаються з гострими житловими проблемами. Значна частина житлового фонду, особливо зведеного за радянських часів, потребує модернізації для відповідності сучасним стандартам. Поширеними викликами є низька енергоефективність і занепад інженерної інфраструктури. Ці тенденції підкреслюють гостру необхідність розробки в Україні комплексної житлової політики, яка б враховувала просторові демографічні зрушення, забезпечувала модернізацію наявного фонду та розширювала доступ до житла. Така політика повинна працювати з поточними демографічними та географічними трансформаціями, зумовленими триваючим збройним конфліктом, а також з

урахуванням сценаріїв розвитку та розв'язання цих процесів у середньо- та довгостроковій перспективі.

ДЕМОГРАФІЧНІ ТЕНДЕНЦІЇ

З моменту здобуття незалежності чисельність населення України суттєво скоротилася: приблизно з 52,2 мільйона у 1993 році до близько 41,4 мільйона у 2021 році, напередодні повномасштабного вторгнення (Державна служба статистики України, 2021; World Bank, 2020). Це демографічне скорочення було просторово нерівномірним і супроводжувалося подальшою урбанізацією. Сільська місцевість та багато малих міст зазнали відчутніших втрат населення через міграцію, старіння та зниження народжуваності, тоді як великі міста, зокрема Київ та Київський регіон, продовжували приваблювати людей завдяки широким можливостям працевлаштування та здобуття освіти (World Bank, 2020; Лібанова, 2019). За цей період змінилася і структура домогосподарств: скоротився їхній середній розмір, зросла кількість домогосподарств з однієї особи та домогосподарств літніх людей (Державна служба статистики України, 2021; Лібанова, 2019). У багатьох сільських поселеннях та малих містах молодше працездатне населення переїхало до великих міст або за кордон, залишивши після себе переважно людей старшого віку та малочисельні домогосподарства. Ці демографічні зміни мають нерівномірні наслідки для житлового сектору. У великих містах менші за розміром домогосподарства підтримують стабільний попит на квартири й нове будівництво, тоді як на сільських територіях, що занепадають, та в малих містах втрата населення призводить до появи недозаселених або пустуючих помешкань, старіння житлового фонду й вкрай обмежених інвестицій у ремонт чи будівництво нового житла (World Bank, 2020). На ці просторові диспропорції в попиті на житло, найімовірніше, додатково — принаймні тимчасово — вплине війна через вимушене переміщення, міграцію та зміну регіональних економічних умов.

Порівняно з 41,4 мільйона у 2021 році, демографічні показники впали ще глибше з початком повномасштабного вторгнення у 2022 році, знизившись до 37,7 мільйона у 2023 році (Державна служба статистики України, 2022; Macrotrends, б. д.) і ще нижче — до близько 36 мільйонів — у середині 2024 року (31,1 мільйона на територіях, підконтрольних Уряду України). Це

скорочення стало наслідком не лише міграційного відтоку, а й значною мірою пов'язане із загальним швидким старінням населення та критичним падінням рівня народжуваності, що сформувало ромбоподібну статеву-вікову піраміду населення.

Зовнішня міграція (відтік населення)

Повномасштабне вторгнення Росії в Україну в лютому 2022 року спричинило найбільше та найстрімкіше вимушене переміщення населення в Європі з часів Другої світової війни, про що йдеться в низці офіційних заяв ООН. На початку травня кількість переміщених осіб оцінювалася в 12,8 мільйона, з яких 7,7 мільйона виїхали за межі державного кордону України (Управління Верховного комісара ООН з прав людини, 2022).

Старіння населення

Для населення України характерні зростання медіанного віку та збільшення частки літніх людей віком понад 65 років (Державна служба статистики України, 2021).²⁰ Старіння населення формує специфічні потреби у сфері житла, зокрема необхідність забезпечення інклюзивності (безбар'єрності) та пішої доступності до об'єктів соціальної сфери й закладів охорони здоров'я. Старіння міського населення має безпосередні наслідки для необхідної кількості, типів і просторового розміщення житла, а також для супутньої інфраструктури, такої як громадський транспорт і заклади соціального обслуговування (World Bank, 2015).

Урбанізація населення

Частка населення, що проживає в міській місцевості, впродовж останніх десятиліть залишалася стабільною на рівні близько 70 %, однак це мало різні наслідки для різних населених пунктів. У радянську епоху контрольоване розростання міських регіонів домінувало над розвитком сільських територій. Протягом останніх 30 років скорочення чисельності сільського

населення прискорилося: села та малі міські центри втрачали мешканців на користь великих міст.

Вимушене переміщення, зумовлене збройним конфліктом

Хоча у 2014 році відбулася перша хвиля вимушеного переміщення, спричиненого збройним конфліктом — переважно з території АР Крим та окремих районів Донецької і Луганської областей, — оцінити точну кількість фактично переміщених осіб було складно. Це пояснювалося тим, що частина громадян реєструвалася як внутрішньо переміщені особи (ВПО) виключно для отримання доступу до пенсій та соціальних виплат на підконтрольній Уряду України території.

Після початку повномасштабного вторгнення 2022 року значна кількість людей була змушена переміститися з південно-східних регіонів України до центральних та західних областей або за кордон. Водночас вагома частка громадян перемістилася в межах власних або сусідніх регіонів: такі міста, як Харків, Дніпро та Запоріжжя, а також обласні центри середнього розміру — Полтава, Вінниця та Житомир — прийняли значну кількість ВПО, що суттєво змінило локальну демографічну структуру та баланс населення.

ПОТРЕБИ ДОМОГОСПОДАРСТВ ТА СТРУКТУРА ФОРМ ВОЛОДІННЯ ЖИТЛОМ

Основним джерелом даних про житлові умови в Україні є щорічна статистична збірка «Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України», яку публікує Державна служба статистики України (Держстат). Цей звіт базується на даних вибіркового обстеження, під час якого інформація про склад та характеристики домогосподарств збирається шляхом вибірових опитувань щодо умов їхнього життя. Оскільки через введення воєнного стану це обстеження не проводилося з 2022 року, у період із грудня 2023 до лютого 2024 року було проведено альтернативне дослідження ЮНІСЕФ та Інститутом демографії та проблем якості життя Національної академії наук

²⁰ Наприклад, у 2020 році особи віком 65 років і старші становили близько 16,9 % населення, тоді як до 2024 року цей показник зріс до 19 % (Державна служба статистики України, 2021). Це зумовлено поєднанням від'ємного природного приросту (низької народжуваності) та значного відтоку молодого населення через економічні чинники або обставини, пов'язані з війною.

України за підтримки Федерального міністерства економічного співробітництва та розвитку Німеччини (BMZ) і Німецького банку розвитку (KfW) (Інститут демографії та проблем якості життя НАН України та Український центр соціальних реформ, 2024).

Втім, останнє дослідження Держстату, проведене в листопаді 2021 року та опубліковане у 2022 році (Держстат, 2022), надає цінні базові (еталонні) дані щодо житлових умов домогосподарств на той час. У 2021 році налічувалося 14 549 000 домогосподарств (більшість — 40 % — у великих містах, 30 % — у малих містах і 30 % — у сільській місцевості) та близько 15 500 000 житлових одиниць. Переважно українські домогосподарства проживали у квартирах (47,3 % загалом; 81,8 % — у великих містах і 48,1 % — у малих) та одноквартирних (садибних) будинках (49,1 % загалом; 94,5 % — у сільській місцевості та близько 50 % — у малих містах). Це співвідношення залишалося майже незмінним принаймні з кінця 1990-х років. У міській місцевості понад дві третини домогосподарств мешкали у дво- або трикімнатних квартирах, і близько 15 % — в однокімнатних квартирах (порівняно з менше ніж 3 % у сільській місцевості). Станом на січень 2022 року в старому житловому фонді було зареєстровано трохи більше ніж 30 000 осіб, а в аварійному житловому фонді — майже 11 000 осіб (Держстат, 2021). Проте загальний технічний стан житла та його обслуговування також виявилися серйозною проблемами. За даними Держстату, 40 % домогосподарств проживали в житлі, де ніколи не проводився капітальний ремонт. Відсоток таких будинків варіюється залежно від їхнього віку: від 17,1 % для будівель, зведених до 1950-х років, до 47,5 % для споруджених у 1980-х роках. Це свідчить про накопичення колосального обсягу прострочених ремонтних робіт за повної відсутності механізмів фінансування таких значних інвестицій.

Більшість домогосподарств в Україні є приватними власниками свого житла, отримавши у власність помешкання, у яких вони на той момент проживали як зареєстровані наймачі. В масштабах країни 95,5 % житла перебуває у приватній власності або у власності осіб, які в ньому проживають (Lawson and Troy, 2023, с. 4), що є наслідком масової приватизації державного житлового фонду в 1990-х роках. Це одна з житлових систем із найбільшим домінуванням приватної власності у світі. Решта фонду є сумішшю комунального та державного житла. Організації місцевого самоврядування утримують невеликий фонд соціального житла

в Україні. Наприклад, до повномасштабного вторгнення 2022 року до фонду соціального житла щорічно розподілялося лише близько 100 квартир (Kuzemska, 2025).

Натомість частка домогосподарств, що проживають у житлі державної чи комунальної форми власності, скорочувалася (з 18 % у 1999 році до менш ніж 1 % у 2020-х роках). Ця тенденція аналогічна й для частки домогосподарств, які мешкали у відомчому житлі (що належало підприємствам та установам): якщо у 1999 році на такі домогосподарства припадало близько 3 %, то до 2006 року ця форма володіння житлом практично зникла. Хоча за період до 1999 року статистичні дані відсутні, можна припустити, що скорочення цієї частки відображало закриття та ліквідацію державних підприємств із подальшою передачею їхнього житлового фонду до комунальної власності міст або його приватизацією зареєстрованими в ньому наймачами.

За даними Держстату, у 2021 році — напередодні повномасштабного вторгнення — лише близько 4,8 % домогосподарств орендували житло (у великих містах цей показник зростав до 8,8 %) (Держстат, 2022, с. 27). Втім, враховуючи тіньовий (неформальний) характер українського ринку оренди, реальна частка може бути значно вищою. Порівняння цих показників Держстату з даними Інституту демографії за 2023 рік демонструє короткострокове зростання частки орендарів (Інститут демографії та проблем якості життя НАН України та Український центр соціальних реформ, 2024): у 2023 році 9,2 % домогосподарств були орендарями, а 89 % — власниками, які проживали у своєму житлі. У великих містах частка орендарів перевищувала середній показник по країні й становила 14,2 %, тоді як у малих містах була нижчою за загальнодержавний рівень — 8,6 % (Там само). Зростання частки оренди можна пояснити масовим вимушеним переміщенням населення через збройний конфлікт, що змусило людей винаймати приватне житло за відсутності інших альтернатив.

Щоквартальні звіти Міжнародної організації з міграції (IOM) щодо внутрішнього переміщення в Україні («IOM Ukraine Internal Displacement Reports») зафіксували стрімке зростання частки внутрішньо переміщених осіб (ВПО), які забезпечують себе житлом через приватний ринок оренди: цей показник зріс із 6,5 % у березні 2022 року до 60 % у січні 2023 року. ВПО мешкають переважно у квартирах (56,9 % порівняно з 44,3 % серед загального населення) та гуртожитках (5 %

порівняно з 0,6 %), а не в приватних садибних будинках (26,6 % порівняно з 50,1 %). Дослідження аналітичного центру Cedos також підтверджує значно вищу частку орендарів серед ВПО порівняно із середнім показником по країні, зазначаючи, що 14 % ВПО орендують житло (Cedos, 2025).

У дослідженні, проведеному Київським міжнародним інститутом соціології (KMIC), методом телефонних інтерв'ю з використанням комп'ютера (CATI) було опитано випадкову вибірку з 2 019 респондентів віком від 18 років у всіх регіонах, підконтрольних Уряду України²¹. Підсумковий звіт (Cedos, 2024) вказує на суттєву нерівність у рівні фінансової доступності житла серед різних вікових груп та регіонів, підкреслюючи виклики, з якими стикаються вразливі верстви населення.

Методологія Держстату визначає перенаселене житло як нестачу мінімально необхідної кількості кімнат для подружніх пар, дорослих та дітей, проте не враховує площу самих кімнат. За цим критерієм у 2021 році майже половина (48,9 %) домогосподарств вважалася такою, що проживає у перенаселеному житлі. У великих містах цей показник сягав 60,1 %, а в малих міських центрах та сільській місцевості знижувався до близько 40 %. Серед дітей віком до 18 років частка тих, хто мешкає в перенаселеному житлі, ще вища і становить 72 % (83 % — у великих містах, близько 65 % — у малих містах та селах) (Держстат, 2022).

Періодичне вибіркове обстеження умов життя домогосподарств, яке проводить Державна служба статистики України (Держстат), збирає соціально-демографічні дані для оцінки рівня життя та вивчення таких питань, як рівень бідності й задоволеність житловими умовами серед різних соціальних груп. У ньому використовується стратифікована багатоступенева вибірка зі щорічним оновленням вибіркової сукупності. Опитування проводяться серед домогосподарств у міській та сільській місцевості із застосуванням методів систематичного відбору.

За даними Держстату, близько половини мешканців міст (75 % у великих містах та 25 % у малих) підключені до централізованого опалення, тоді як 60 % мешканців сільської місцевості користуються індивідуальними системами опалення. Лише дві третини домогосподарств у

сільській місцевості забезпечені каналізацією, водопостачанням та централізованим газопостачанням, тоді як у містах доступ до цих комунікацій мають майже всі домогосподарства (Держстат, 2022).

Держстат наводить такі дані за 2021 рік щодо рівня задоволеності житловими умовами (Держстат, 2022):

- Близько 60 % вважали себе задоволеними своїми житловими умовами (при цьому найвищою ця частка була у великих містах — 67,9 %, а найнижчою у сільській місцевості — 47,9 %)
- Близько 10 % були незадоволені (від 5,4 % у великих містах до 13,9 % у селах)
- Решта 30 % була або не дуже задоволена (близько 25 % від загальної кількості), або вкрай незадоволена чи абсолютно задоволена (приблизно по 3 % відповідно), із мінімальними розбіжностями між містом і селом.

Рівень задоволеності може залежати не лише від площі житла, а й від різноманітних супутніх чинників, таких як рівень благоустрою будинку чи доступність інженерних комунікацій та комунальних послуг для конкретного домогосподарства.

ПОТРЕБИ В ЖИТЛІ, СУПУТНІЙ ІНФРАСТРУКТУРІ Й ПОСЛУГАХ

Оцінка потреб у житлі в Україні є проблематичною з точки зору доступності та якості даних. Механізм «квартирної черги» (або «реєстру обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов») було запроваджено Житловим кодексом УРСР (Верховна Рада УРСР, 1983). У 1988 році зазначалося, що кожен п'ятий громадянин Радянського Союзу перебував у черзі на отримання державного житла, що загалом становило мільйони людей (Redden, 1988). Після здобуття незалежності у 1991 році та масової приватизації житла обсяг цієї черги скоротився до 650 000 осіб станом на 2013 рік (Боброва та ін., 2022). Це скорочення пояснювалося насамперед ліквідацією квартирних черг на окремих підприємствах, а також практичним припиненням державного житлового будівництва, а не реальним задоволенням житлової потреби.

21 Дослідження не охоплювало мешканців тимчасово окупованих територій та тих громадян, які виїхали за кордон після лютого 2022 року

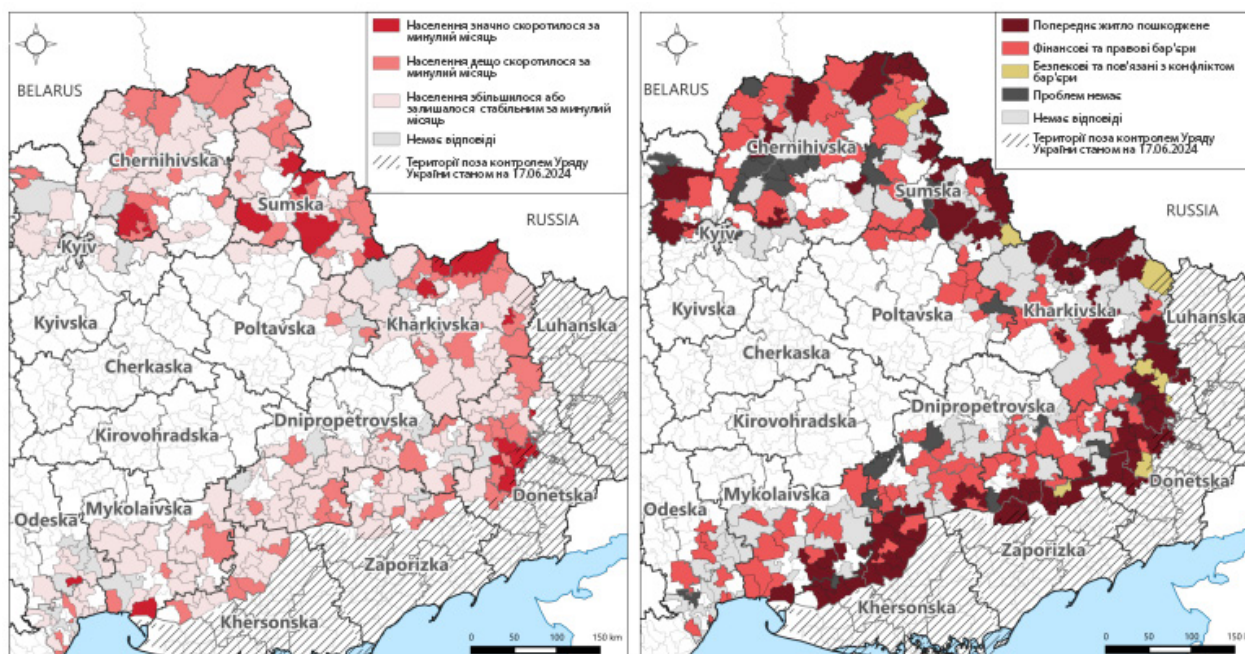


Рисунок 3. Зафіксована зміна чисельності населення в місяці збору даних (ліворуч); та основна проблема, що впливає на доступ людей до житла (праворуч), травень – червень 2024 року (Shelter Cluster Ukraine, 2024).

Житловий кодекс (Верховна Рада УРСР, 1983) та відповідна система обліку громадян у квартирній черзі залишалися чинними аж до 2026 року. Однак у період із 2015 до 2026 року управління цими даними було децентралізоване, і відповідний реєстр не адмініструвався на національному рівні; це означало повну відсутність скоординованих даних щодо загальної потреби в житлі в масштабах країни. Крім того, квартирна черга не відображала реальних житлових потреб, оскільки під час постановки на облік не враховувалися рівень доходів та загальний майновий стан громадян, а до уваги бралася лише площа наявного у власності житла в квадратних метрах (якщо домогосподарство мало менше встановленого порогу, воно отримувало право на включення до черги).²² Тобто до черги могли потрапляти домогосподарства, які не мали гострої потреби в житлі, тоді як інші громадяни, котрі стикалися з проблемами фінансової доступності або незахищеності житла, залишалися поза нею. Підсумовуючи, квартирні черги являли собою рудиментарну адміністративну систему, яка не функціонувала як надійний індикатор попиту, оскільки велася неналежним чином, не

оновлювалася систематично та ігнорувала такі ключові чинники, як рівень доходів, фінансова доступність і зміна житлових умов. Більше того, Житловий кодекс із його квартирною чергою та пов'язаною з нею опцією приватизації житла втратив чинність із ухваленням у 2026 році Закону України «Про основні засади житлової політики» (Верховна Рада України, 2026).

Збройний конфлікт, що триває з 2014 року та охопив АР Крим і частини Донецької й Луганської областей, став основним чинником, який визначив житлові умови та загальний рівень доступу до належного житла через масове вимушене переміщення населення і руйнування житлового фонду, спричинені російською окупацією українських територій у цих регіонах.

Зміни чисельності та структури населення у прифронтових зонах на сході, півночі та півдні України у 2024 році відображено на Рисунку 3. Бар'єри у доступі до житла (карта праворуч), зокрема пошкодження житлового фонду та безпекові виклики, географічно збігаються з

²² Український аналітичний центр Cedoss запропонував низку реформ для модернізації цього процесу, підвищення його справедливості та приведення у відповідність до найкращих міжнародних практик. Серед них – «створення єдиного електронного реєстру потреби в соціальному житлі... для належного планування житлових програм... ведення обліку не лише попиту, а й пропозиції, а саме соціального житлового фонду. Закон повинен гарантувати створення Єдиного житлового реєстру та визначити ключові принципи його функціонування. Цей реєстр має складатися з реєстру операторів соціального житла та реєстру потреби в соціальному житлі» (Cedoss, 2023).

ареалами масового вимушеного переміщення населення (карта ліворуч).

Загалом фінансова доступність житла в Україні погіршилася від початку війни. Співвідношення вартості квартири до річного доходу домогосподарства зросло з 8,0 у 2020 році до 12,2 у 2023 році (при тому, що порогом фінансової доступності вважається показник 5,0) (IFC, 2023). У масштабах країни третина (31 %) орендарів витрачає понад 70 % доходу свого домогосподарства²³ на житло (включаючи орендну плату та комунальні послуги), тоді як близько половини (54 %) орендарів витрачають на оренду та комунальні послуги понад половину свого доходу (IOM, 2024). Відсутність регулювання ціноутворення та підвищення орендної плати на приватному ринку оренди залишає багатьох людей у вкрай нестабільному становищі.

Тиск на фінансову доступність житла в Україні, як і в інших країнах, відображає витрати як на оренду, так і на комунальні послуги. У результатах соціологічних опитувань ці витрати зазвичай подаються разом: аналітичний центр Cedos визначає витрати на житло як такі, що включають орендну плату, іпотечні платежі та рахунки за комунальні послуги, і зазначає, що 42 % домогосподарств витрачають на житло понад 30 % свого доходу, причому 13 % витрачають понад половину (Cedos, 2025). Серед орендарів Міжнародна організація з міграції (МОМ) також фіксує критичний рівень витратного навантаження на житло, якщо сумувати оренду та комунальні платежі. Втім, витрати лише на комунальні послуги також слід розглядати як окремий чинник тиску на фінансову доступність. Дослідження з питань енергетичної бідності в Україні показують, що витрати на опалення є основним джерелом фінансових труднощів, тоді як аналіз витрат у зимовий період, проведений МОМ, виявив, що медіанні витрати на комунальні послуги протягом опалювального сезону становлять близько 3 000 грн на місяць, що дорівнює приблизно п'ятій частині медіанного доходу домогосподарства (Goncharuk, et al., 2021; IOM, 2025). Розмежовувати оренду та комунальні послуги вкрай важливо, оскільки власники житла, які не мають витрат на оренду чи іпотеку, все одно можуть зазнавати значного фінансового тягаря через комунальні платежі — особливо в старому, енергонеощадному житлі.

Вразливі верстви населення зазнають надмірного фінансового навантаження на житло й потребують допомоги з оплатою оренди. Громадяни, чий помешкання були зруйновані або пошкоджені, вимушено переміщені особи та люди з низьким рівнем доходів витрачають на житло більшу частку свого доходу, ніж ті, хто не належить до жодної з цих категорій. Приблизно 39 % ВПО зазначили, що потребують допомоги з оплатою оренди. Серед тих, хто переїхав до іншого регіону або до іншого населеного пункту в межах своєї рідної області, про потребу в такій допомозі вказали 28 % та 11 % відповідно. Водночас серед тих, хто не переміщувався, такої допомоги потребували лише 3 % (Cedos, 2022).

Витрати на житло в безпечніших регіонах стрімко зросли, тоді як реальні доходи населення скоротилися через інфляцію та девальвацію гривні (IFC, 2023). За даними опитування МОМ (IOM, 2023), 65 % ВПО проживають у домогосподарствах, де місячний дохід на одного члена сім'ї дорівнює або є меншим за 4 666 грн (126 дол. США), що відповідає фактичному прожитковому мінімуму, встановленому Міністерством соціальної політики України у січні 2022 року. Лише 38 % ВПО покладаються на регулярну заробітну плату як на основне джерело доходу, порівняно з 51 % серед населення, яке не зазнало переміщення. Рівень безробіття серед переміщеного населення також залишається значно вищим, ніж серед тих, хто не переміщувався (15 % порівняно з 6 %) (IOM, 2023).

Витрати на житло становлять серйозну проблему не лише для ВПО та/або орендарів, а й для багатьох власників житла, які можуть опинитися в ситуації, коли вони є «багатими на активи, але бідними на доходи». Цей феномен, який часто називають «синдромом бідного власника житла», є структурною особливістю постсоціалістичних житлових систем у країнах Центральної та Східної Європи (ЦСЄ). Унаслідок стрімкої приватизації державного та комунального житла в 1990-х роках тодішні зареєстровані наймачі набували права власності на помешкання за вкрай низькими цінами, що призвело до надзвичайно високих показників приватної власності на житло, які часто перевищують 80–90 % усього житлового фонду. Однак таке розширення приватної власності не супроводжувалося співмірним зростанням доходів домогосподарств або створенням ефективних систем фінансування житла, технічного

²³ Доходи домогосподарств в Україні зростали в період між 2020 та 2021 роками, проте різко скоротилися після початку повномасштабного вторгнення 2022 року через скорочення економіки та вимушене переміщення; до 2023 року спостерігалось лише часткове та нерівномірне відновлення (World Bank, 2024; CEIC, 2023).

обслуговування й управління багатоквартирними будинками. Як наголошують Люкс і Сунєга (Lux and Sunega, 2014), наслідком цього стала житлова система, де домінує проживання у власному житлі, проте багатьом домогосподарствам бракує фінансової спроможності для його належного утримання. Стівенс, Люкс і Сунєга (Stephens, Lux and Sunega, 2015) додатково характеризують ці постсоціалістичні житлові системи як «режими соціального забезпечення через житло за замовчуванням», де приватна власність на житло слугує заміником більш розвинених систем соціального забезпечення та оренди житла. У цьому контексті багато домогосподарств — зокрема літні люди, малозабезпечені сім'ї та мешканці застарілих багатоквартирних будинків — володіють житловими активами, але ледве справляються з поточними витратами на житло, такими як комунальні послуги, ремонт та утримання будинку. Таке поєднання поширеності приватної власності й обмеженої фінансової спроможності сприяє хронічному надмірному витратному навантаженню на житло, відкладеному технічному обслуговуванню та поступовій деградації житлового фонду в більшій частині регіону (Lux & Sunega, 2014; Stephens, Lux & Sunega, 2015).

Умови зайнятості та рівень доходів також впливають на фінансову доступність житла для переміщених домогосподарств. Багато внутрішньо переміщених осіб (ВПО) зіткнулися з втратою роботи або перебоями в зайнятості та покладаються на нерегулярні джерела доходу, тимчасову роботу або соціальну допомогу замість стабільної заробітної плати. Хоча військовослужбовці отримують регулярне грошове забезпечення від держави та додаткові бойові виплати, ці кошти зазвичай прив'язані до конкретного військовослужбовця й не обов'язково стабілізують житлову ситуацію для переміщених членів їхніх сімей, які залишаються на цивільних ринках житла. Члени сімей мобілізованих військовослужбовців можуть розраховувати на дохід бійця, державні виплати сім'ям військовослужбовців або допомогу для ВПО, проте цієї підтримки часто виявляється недостатньо для покриття високих витрат на оренду та комунальні послуги у великих містах, де приплив переміщених осіб підвищив попит на житло. У результаті багато домогосподарств ВПО — зокрема й ті, чий члени родини служать у війську або займаються волонтерською діяльністю у сфері оборони, — продовжують потерпати від високого витратного навантаження на житло та незахищених умов оренди на переважно нерегульованих приватних ринках оренди (IOM, 2024; OECD and EUAA, 2024).

Дослідження безпритульності, проведене у 2024 році, показало, що майже чверть (22 %) людей, які живуть на вулиці або в притулках, є ВПО (Deraul Україна, 2024).

В Україні також діє масштабна програма надання субсидій на оплату житлово-комунальних послуг (ЖКП), покликана захистити домогосподарства від надмірних витрат на енергоносії та комунальні послуги. Субсидія надається на основі перевірки майнового стану та доходів, коли розрахована вартість житлово-комунальних послуг перевищує визначену частку доходу домогосподарства (зазвичай близько 15 % сукупного місячного доходу) у рамках державної програми соціального захисту. Відповідно до цього механізму, домогосподарства повинні сплачувати обов'язкову частку платежу, розраховану на основі їхнього доходу та складу сім'ї, тоді як держава компенсує різницю між цим обов'язковим платежем і фактичною вартістю комунальних послуг у межах встановлених урядом соціальних нормативів споживання. Право на отримання субсидії визначається на основі даних про доходи домогосподарства (включаючи заробітну плату, пенсії та соціальні виплати), складу (розміру) домогосподарства та певних критеріїв майнового стану. Ця програма суттєво розширилася під час реформи енергетичних тарифів після 2014 року й залишається важливим інструментом соціального захисту, що відображає як високу енергоемність українського житлового фонду, так і вразливість багатьох домогосподарств — особливо пенсіонерів та малозабезпечених власників житла — до зростання тарифів на опалення й електроенергію (World Bank, 2021; Low Carbon Ukraine, 2021). Варто зазначити, що навіть до початку повномасштабного вторгнення 2022 року субсидії на оплату комунальних послуг отримували близько 2 мільйонів домогосподарств (Oliynyk S., 2020).

Власники житлової нерухомості зобов'язані сплачувати податок на нерухомість, якщо загальна площа їхнього майна перевищує встановлені законодавством пороги пільги (наприклад, 60 м² для квартир або 120 м² для житлових будинків). Податок розраховується за кожен квадратний метр, що перевищує ці ліміти, а його ставки встановлюють органи місцевого самоврядування у розмірі до 1,5 % від мінімальної заробітної плати за квадратний метр на рік. Відповідно до Податкового кодексу України (Верховна Рада України, 2010), податок на нерухоме майно є місцевим податком і зараховується безпосередньо до муніципальних бюджетів, а не до центрального бюджету держави. Оподаткування нерухомості відіграє відносно незначну роль у

державних фінансах України порівняно з багатьма європейськими країнами. В усьому ЄС доходи від податку на нерухомість коливаються від близько 0,3 % ВВП у деяких країнах Центральної та Східної Європи до близько 3,7 % у Франції, тоді як середній показник по ЄС становить приблизно 1,9 % ВВП (European Commission; OECD, 2023). У більшості постсоціалістичних країн — зокрема у Словаччині, Литві, Естонії та Чехії — надходження від періодичного оподаткування нерухомості залишаються нижчими за 0,5 % ВВП, що відображає історично низькі податкові ставки та спадщину масової приватизації житла (OECD, 2023).

За даними звіту «Швидка оцінка завданої шкоди та потреб на відновлення» RDNA5 (World Bank et al., 2026), житловий сектор є найбільш постраждалим за обсягом прямих збитків: 14 % національного житлового фонду, де проживало близько 3 мільйонів домогосподарств, зазнали пошкодження або були зруйновані, що потребує 61,1 млрд дол. США на потреби відбудови й відновлення. На основі даних загального опитування населення в січні 2025 року Міжнародна організація з міграції (IOM) оцінила кількість фактично внутрішньо переміщених осіб (ВПО) в 3,665 мільйона, а кількість осіб, які повернулися до свого постійного місця проживання, — в 4,238 мільйона. Майже дві третини ВПО перебувають у стані переміщення вже понад два роки, причому затяжне переміщення додатково посилює фінансову вразливість і змушує людей переїжджати до житла гіршої якості (знижувати житлові стандарти), про що повідомило кожне четверте домогосподарство (26 %) (IOM, 2025). Майже половина ВПО у домогосподарствах, що складаються виключно з переміщених осіб, мешкали у великих містах (45 %), ще чверть (26 %) — у малих містах, а 20 % — у сільській місцевості (IOM, 2025). Станом на грудень 2025 року було офіційно зареєстровано 4 618 666 внутрішньо переміщених осіб (World Bank et al., 2026, с. 14). У світовому масштабі станом на грудень 2025 року налічувалося близько 6 мільйонів біженців з України (World Bank et al., 2026, с. 40; UNHCR, 2026).

Роль держави в забезпеченні доступу до житла стала ще критичнішою після початку повномасштабного російського вторгнення у 2022 році, коли масове переміщення, травми та демографічний тиск суттєво розширили масштаби соціальних потреб. Різке зростання кількості ветеранів та осіб з інвалідністю підвищило попит на інклюзивне й адаптоване житло, тоді як населення літнього віку — яке часто зосереджене в малих містах і селах — стикається з додатковими викликами, пов'язаними з ізоляцією, доступом до

послуг та незадовільним станом житлового фонду. Значна кількість ВПО оселилася в центральних та західних регіонах, що створило тиск на місцеві ринки житла й викликало занепокоєння щодо соціальної згуртованості та інтеграції в приймаючих громадах. Домінування приватної власності та обмежена пропозиція соціального житла звужують спроможність держави оперативно реагувати, зокрема в питанні забезпечення надійних та фінансово доступних варіантів оренди, де правовідносини часто є неформальними й слабо врегульованими.

Уряд України та муніципалітети вжили низку заходів для забезпечення житлом переміщених осіб і громадян, чиї помешкання були пошкоджені або зруйновані: від невідкладних рішень, таких як розгортання місць тимчасового проживання (колективних центрів), до ремонту пошкоджених будівель, переобладнання порожніх чи не до кінця використовуваних приміщень під житло, а також нового будівництва (програма «єВідновлення» — основний державний механізм компенсації для власників житла, постраждалих від руйнувань внаслідок війни, — детально розглядається в Розділі 5.1). Попри це, ВПО повідомляють про суттєві труднощі в доступі до належного житла (22 % респондентів), зумовлені насамперед високою вартістю оренди. Серед ВПО 45 % опосередковано вказали на наявність проблем із житлом, спричинених війною, а дві третини повідомили, що стикаються зі значними труднощами при отриманні компенсації або допомоги за пошкоджене майно (IOM, 2025). Значна частина громадян вказала, що не має на руках офіційних правовстановлюючих документів на пошкоджене чи зруйноване основне житло (понад 400 тисяч осіб) або не зареєструвала право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (приблизно 490 тисяч осіб), що є обов'язковою умовою для отримання допомоги в рамках програми «єВідновлення». Серед тих, хто подав заяви, наразі компенсацію отримала лише п'ята частина; основними причинами затримок є розташування майна в безпосередній близькості до лінії фронту (на це вказали 48 % домогосподарств ВПО) або на тимчасово окупованих територіях (36 %) (IOM, 2025).

Лоусон та ін. (Lawson et al., 2023) проаналізували результати опитувань IOM щодо житлових умов та намірів переміщених осіб щодо подальшого місця проживання, щоб краще зрозуміти потенційні просторові наслідки для розробки заходів житлової політики, як це показано на Рисунку 4 нижче.

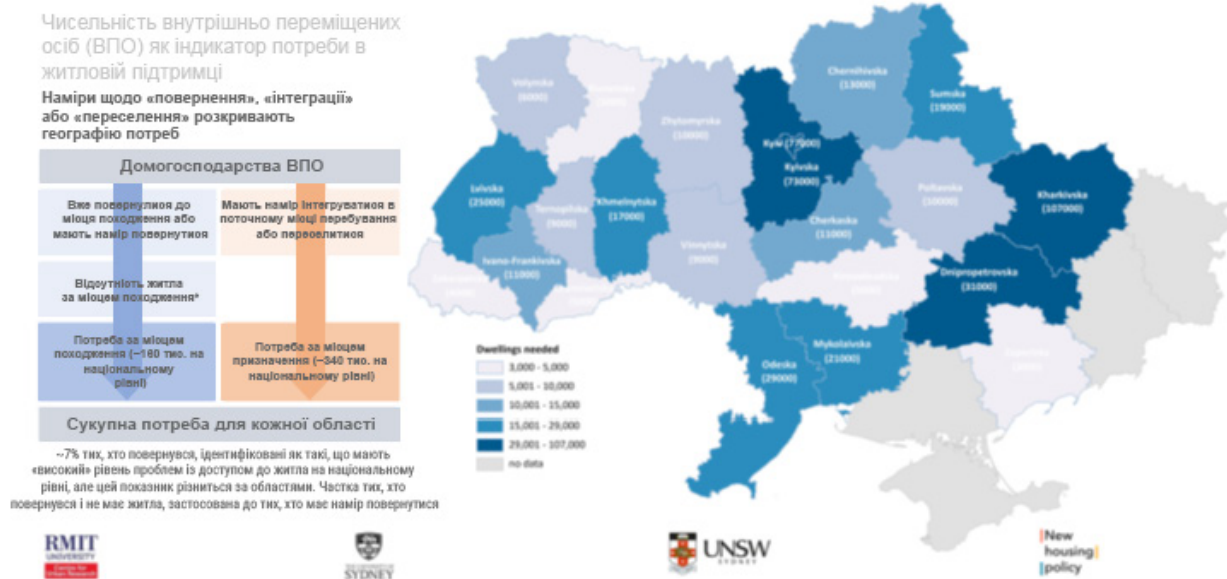


Рисунок 4: Логіка, що застосовується для визначення потреб ВПО у житловій підтримці, та орієнтовна потреба в житлових одиницях через брак доступу до належного житла в розрізі областей (Lawson et al, 2023, с. 23, 27).

Дослідження та практичний досвід в Україні вказують на суттєві прогалини в інтеграції внутрішньо переміщених осіб (ВПО) у сфері житла, зокрема щодо можливості набуття приватної власності на житло, що має ключове культурне й матеріальне значення в нашому регіоні. Ці перешкоди гальмують їхню соціальну, економічну та громадську інтеграцію (Zavisca et al., 2023).

У нинішніх умовах після 2022 року житло відіграє центральну роль не лише у процесах відбудови, а й у соціальній політиці, що підкреслює гостру потребу в скоординованій системі, яка б поєднувала забезпечення житлом із соціальним доглядом та довгостроковою інтеграцією. В Україні спостерігається брак узгодженості між житловою та соціальною політикою: соціальна інфраструктура та заклади догляду функціонують відірвано від ширшого житлового сектору. Можливості для вразливих категорій населення (наприклад, дітей-сиріт, осіб з інвалідністю, літніх людей, які

потребують догляду, ветеранів, вдів чи вдовців військовослужбовців, представників меншин, безпритульних осіб) проживати самостійно в громадах (підтримуване проживання в громаді), а не в інтернатних закладах, залишаються вкрай обмеженими через брак належного й фінансово доступного житла та відповідних супутніх послуг підтримки. Планом для України (Ukraine Plan, Уряд України, 2024, с. 11) прямо передбачено зв'язок між вдосконаленням соціального догляду та деінституціоналізацією догляду й розвитком житлового сектору, зокрема соціального житла.

Збалансоване (стале) містобудівне планування та інклюзивні політики є критично важливими для відновлення громад і підтримки довгострокової згуртованості суспільства. Сучасні практики забезпечення житлом вразливих верств населення, зокрема ВПО, демонструють змішану ефективність. Детальніше вони розглядаються в Розділі 5.

Житло та планування

У цьому розділі розглядаються ключові нормативно-правові акти, що визначають засади планування, будівництва та утримання житла. Як було зазначено в [Розділі 1](#), мінімальні стандарти для квартир в Україні в епоху масового житлового будівництва формувалися під впливом радянських нормативів та практичних обмежень того часу. Житлові райони проєктувалися із зеленими зонами та благоустроєм, що створювало буфер між будівлями, знижувало рівень шуму й підвищувало рівень приватності, поруч з іншими перевагами.

Житлова й містобудівна політика в Україні еволюціонувала з 1991 року. Житловий кодекс радянської доби (Верховна Рада УРСР, 1983) визначав такі обов'язки держави у сфері житла:

- **Забезпечення права на житло:** Стаття 1 гарантує конституційне право громадян на житло, що забезпечується розвитком і охороною державного та громадського житлового фонду.
- **Справедливий розподіл:** Стаття 1 також передбачає справедливий розподіл житлової площі під громадським контролем, гарантуючи рівноправність під час реалізації програм житлового будівництва.
- **Підтримка житлового будівництва:** Стаття 1 наголошує на сприянні кооперативному та індивідуальному житловому будівництву з метою розширення доступності житла.
- **Соціальне житло:** Стаття 4 містить положення щодо громадян, які потребують соціального захисту, зокрема доступу до соціального житла.
- **Утримання житлового фонду:** Стаття 2 визначає належне використання, збереження та технічне обслуговування житлового фонду як один із ключових обов'язків держави.
- **Правова основа:** Стаття 3 регулює житлові правовідносини та будівництво шляхом законодавчого закріплення гарантій прав громадян і зміцнення законності в житловій сфері.

Положення Житлового кодексу в сукупності мали на меті створення збалансованої та справедливої житлової системи з одночасним задоволенням потреб вразливих верств населення. Проте Кодекс зазнавав гострої критики. Попри важливість захисту житлових прав, це питання не виділено як окреме в нормах закону 1983 року. Внаслідок цього такий захист розпорошений у різних нормативно-правових актах, а його зміст не має чіткого доктринального визначення (Teremetskyi et al., 2021). Кодекс не надає належних правових гарантій

для орендарів (наймачів), таких як чіткі процедури виселення, строки повідомлення про виселення чи доступ до альтернативного житла. На цьому також наголошувалося у звітах Європейського комітету з соціальних прав, який визнав Україну такою, що не дотримується Європейської соціальної хартії (Рада Європи, 2024). Упродовж десятиліть Житловий кодекс 1983 року залишався чинним зі змінами та доповненнями і загалом сприймався як застарілий та несумісний із ринковою моделлю житлової системи.

У період з 1991 до 2026 року було ухвалено нові Державні будівельні норми (Міністерство розвитку громад та територій України, 2022), норми щодо житлових будинків (Міністерство регіонального розвитку України, 2019) та містобудування (Міністерство регіонального розвитку України, 2019), а також численні постанови Кабінету Міністрів України (КМУ). У нових нормативних актах основний акцент зроблено на енергоощадних заходах, зокрема на сучасній теплоізоляції та системах опалення, для зниження енергоспоживання й наближення до європейських стандартів.

Житловий кодекс проіснував аж до 2026 року, коли було ухвалено Закон України «Про основні засади житлової політики» (Верховна Рада України, 2026). Він знаменує собою важливий крок до системної житлової реформи. Втім, цей закон має рамковий характер і потребує ухвалення подальшого підзаконного законодавства для повноцінного функціонування. Очікується, що Уряд розробить «споживчі стандарти» для різних типів житла, які стосуватимуться таких параметрів, як загальна площа, житлова площа, санітарно-гігієнічні вимоги та інші характеристики.

Відсутність вичерпних даних про житлові умови ускладнює зусилля з підвищення стандартів життя. Існує серйозне занепокоєння через відсутність моніторингу житлових потреб і технічного стану житла, а також через слабкий контроль за дотриманням мінімальних житлових стандартів, зокрема в секторі оренди (Рада Європи, 2023; 2024).

ОГЛЯД СТАНДАРТІВ ПРОЄКТУВАННЯ ЖИТЛА

В Україні діє розгалужена система регулювання будівельних норм, яка наразі гармонізується з «Єврокодами», зокрема щодо будівель із майже нульовим споживанням енергії (Nearly Zero-Energy Building, NZEB) та стандартів доступності

(безбар'єрності). Цю нормативну базу було оновлено у 2022 році з основним фокусом на безпеці, енергоефективності, інклюзивності та екологічних стандартах. У 2024 році в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (ЄДЕССБ) було доступно 97 оцифрованих державних будівельних норм (ДБН) разом із поточними змінами до них. Серед ключових стандартів варто виділити такі:

- Житлові будинки: ДБН В.2.2-15:2019 встановлює мінімальні вимоги до житлових будинків, зокрема щодо площі квартир.²⁴
- Пожежна безпека: ДБН В.1.2-7:2021 визначають заходи з пожежної безпеки, включаючи вимоги до шляхів евакуації, вогнестійких матеріалів та систем пожежогасіння.
- Доступність (безбар'єрність): ДБН В.1.2-9:2021 зобов'язкує для створення безбар'єрного простору, зокрема проектування пандусів, ліфтів та доступних вхідних груп, задля забезпечення інклюзивності та потреб осіб з інвалідністю.
- Охорона навколишнього середовища: ДБН А.2.2-1:2021 містять настанови щодо оцінки впливу на довкілля (ОВД), роблячи акцент на екологічно безпечних методах будівництва та управлінні відходами.
- Конструктивна надійність та стійкість: ДБН В.1.2-6:2021 регламентують вимоги до механічного опору та стійкості, гарантуючи конструктивну цілісність та просторову надійність будівель.
- Захист від шуму та вібрації: ДБН В.1.2-10:2021 містять норми щодо мінімізації акустичного впливу та вібрації в житлових будинках.

Зокрема, ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» встановлюють базові вимоги, що стосуються таких аспектів:

- Площа квартир:
 - Розділ 5 (Архітектурно-планувальні рішення): Визначає мінімальну та максимальну площу квартир залежно від кількості кімнат. Наприклад, площа однокімнатних квартир становить від 28 до 40 м², тоді як п'ятикімнатних — від 84 до 98 м².

- Додаток А: Деталізує правила розрахунку площі квартир, включаючи житлові та допоміжні (підсобні) приміщення.

- Висота стель:

- Розділ 5 (Архітектурно-планувальні рішення): Встановлює, що мінімальна висота житлових приміщень у чистоті (від підлоги до стелі) має становити не менше 2,5 м. У районах із середньомісячною температурою липня 21 °С і вище висота повинна бути не менше 2,7 м. Для підсобних приміщень, таких як ванні кімнати та санвузли, допускається зменшення висоти до 2,1 м.

- Площа приміщень:

- Розділ 5 (Архітектурно-планувальні рішення): Встановлює мінімальну площу приміщень, зокрема загальної кімнати (вітальні) — не менше 14 м² в однокімнатних квартирах і не менше 16 м² в інших квартирах. Площа спальні на одну особу має становити не менше 8 м², а на дві особи — не менше 10 м². Площа кухні повинна бути не менше 8 м², хоча в однокімнатних квартирах її може бути зменшено до 5 м².

- Планування квартир:

- Розділ 5 (Архітектурно-планувальні рішення): Охоплює вимоги до планування квартир, гарантуючи їхню функціональність і комфорт. Норми допускають влаштування кухонь-ніш та об'єднаних кухонь-вітальень за умови забезпечення належної вентиляції.
- Розділ 9 (Безпека і доступність під час експлуатації): Забезпечує безпеку та доступність планувальних рішень, встановлюючи належну ширину коридорів і дверних прорізів.

- Природне освітлення:

- Розділ 10 (Санітарно-гігієнічні вимоги): Регламентує природне освітлення, встановлюючи співвідношення площі світлових прорізів (вікон) до площі підлоги в межах від 1:5,5 до 1:8. Також є обов'язковим забезпечення природного

24 Ці будівельні норми поширюються на проектування нових, а також реконструкцію та капітальний ремонт житлових будинків з умовною висотою до 73,5 м включно: одноквартирних і багатоквартирних, зокрема спеціалізованих квартирних житлових будинків для літніх людей та осіб з інвалідністю, а також гуртожитків. Під час проектування житлових будинків з умовною висотою понад 73,5 м слід керуватися вимогами розділів 4 і 5 цих норм та ДБН В.2.2-41. Див.: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199650971919583106

освітлення житлових кімнат, кухонь та сходових кліток.

- Додаток А: Містить методичні вказівки щодо розрахунку коефіцієнтів природного освітлення (КПО).
- Доступність (інклюзивність):
 - Розділ 9 (Безпека і доступність під час експлуатації): Забезпечує доступність будівель для маломобільних груп населення (МГН) та осіб з інвалідністю, що передбачає розширені дверні прорізи, пандуси та безбар'єрний простір.
 - Розділ 5 (Архітектурно-планувальні рішення): Містить вимоги до проектування квартир для осіб з інвалідністю, зокрема збільшення вільної площі для маневрування крісла колісного.
- Приватність:
 - Розділ 5 (Архітектурно-планувальні рішення): Регламентує приватність завдяки дотриманню нормативів звукоізоляції та раціональному розташуванню вікон і перегородок.
 - Розділ 10 (Санітарно-гігієнічні вимоги): Забезпечує належну вентиляцію та освітлення без порушення приватності мешканців.

Крім того, Постанова Кабінету Міністрів України № 219 (від 19 березня 2008 року), яка регулює порядок надання соціального житла, визначає нижчі нормативи для цього сегмента: 22 м² для сім'ї з двох осіб та додатково 9,3 м² на кожного наступного члена сім'ї. Для соціальних гуртожитків та тимчасового житла норми є значно нижчими й становлять лише 6 м² житлової площі на одну особу.

Державні будівельні норми «Планування та забудова територій» ДБН Б.2.2-12:2019 безпосередньо впливають на житлове будівництво через деталізовані вимоги до забудови житлових територій та містобудівного проектування. Відповідні аспекти цих Норм охоплюють такі напрями:

- Просторова організація: Розділ 5 наголошує на функціональному зонуванні територій для житлового будівництва та узгодженні з містобудівними обмеженнями задля забезпечення сталого розвитку.
- Житлова забудова: Розділ 6.1 визначає мінімальні стандарти для житлових зон,

деталізуючи вимоги до планувальної організації території та інфраструктури.

- Інтеграція із соціальною інфраструктурою: Розділ 9 вимагає пішої доступності (близькості) житла до закладів освіти, охорони здоров'я та культури, що підвищує якість міського середовища, а також регламентує забезпечення об'єктами соціальної сфери залежно від кількості мешканців та площі території, яку вони займають.
- Екологічні вимоги: Розділ 14 інтегрує норми з охорони навколишнього середовища, зокрема захист від шуму, регулювання якості повітря та оптимізацію мікроклімату житлових територій.
- Інженерна інфраструктура та доступність: Розділ 11 містить вимоги до інженерних мереж та споруд (водопостачання, каналізація, енергозабезпечення), гарантуючи функціональну надійність і безпеку.

Зокрема, у ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» визначено такі вимоги до житлових зон (Residential Development Zone):

- Регламенти зонування: Земельні ділянки в межах житлової зони мають бути чітко призначені для житлової забудови відповідно до комплексних містобудівних проєктів та принципів сталого розвитку (Розділ 6.1).
- Інфраструктура: Має бути передбачено належне забезпечення базовою інфраструктурою, зокрема, вулично-дорожньою мережею, системами водопостачання, водовідведення та енергопостачання для гарантування повноцінного функціонування житлових зон.
- Екологічні норми: Обов'язковим є створення озелених територій (зелених зон) разом із заходами з охорони довкілля, зокрема зниженням рівня забруднення повітря й захистом від шуму, задля забезпечення сприятливих умов життєдіяльності (Розділ 14).
- Параметри забудови: Норми регламентують щільність забудови, обмеження щодо поверховості (висотності) та побутові й протипожежні розриви між будинками для оптимального використання земель і збереження якості житлового середовища (Розділ 6.1).

- Доступність (інклюзивність): Планувальна організація повинна забезпечувати безбар'єрний доступ для маломобільних груп населення та осіб з інвалідністю, гарантуючи інклюзивність житлового середовища (Розділ 9).
- Піша доступність до соціальної інфраструктури: Житло має

розташовуватися в межах нормативної доступності до об'єктів соціальної інфраструктури — шкіл, закладів охорони здоров'я та рекреаційних просторів, щоб задовольняти потреби мешканців і підвищувати якість життя (Розділ 9)

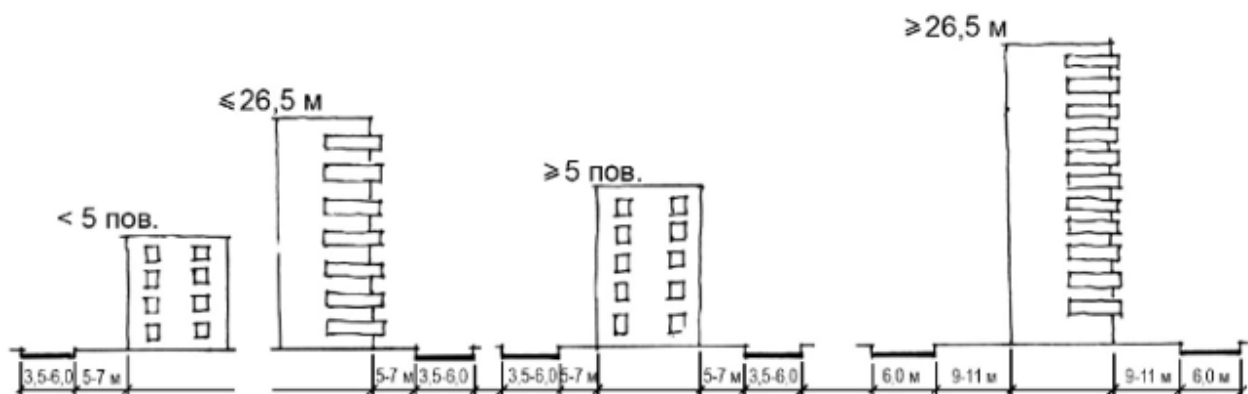


Рисунок 5: Проїзди до громадських і житлових будинків, як це зображено в Державних будівельних нормах «Планування та забудова територій» ДБН Б.2.2-12:2019 (с. 124)

У тому ж документі — ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» — питання енергоефективності та екологічної сталості регулюються через низку положень:

- Екологічні норми: Розділ 14 акцентує увагу на охороні атмосферного повітря, водних об'єктів та захисті від шуму, що сприяє формуванню сталого міського середовища.
- Енергоефективність будівель: Норми визначають застосування енергоефективних матеріалів та конструктивних рішень для житлових і громадських будинків, забезпечуючи їхню відповідність сучасним стандартам.
- Інтеграція відновлюваних джерел енергії: Документ передбачає впровадження в містобудівне проектування відновлюваних джерел енергії, таких як сонячні панелі та теплові насоси.
- Озеленені території: Розділ 8 вимагає включення зелених зон та рекреаційних просторів до структури міських територій, що покращує екологічний баланс та сприяє сталості середовища.
- Оптимізація інженерної інфраструктури: Розділ 11 окреслює засади розвитку ефективних систем водопостачання, водовідведення (каналізації) та енергетичних мереж задля скорочення споживання ресурсів.

Азбест

Поширеність азбесту в українському житловому фонді створює серйозні виклики для управління, технічного обслуговування, ремонту, реновації та відбудови житла, особливо в післявоєнний період. Забруднення азбестом унаслідок пошкодження будівель несе довгострокову загрозу для здоров'я, спричиняючи захворювання дихальних шляхів та онкологічні хвороби. Належне поводження з такими матеріалами та їх безпечна утилізація є критично важливими для мінімізації цих ризиків. Руйнування будівель від початку повномасштабного вторгнення у 2022 році призвело до утворення мільйонів тонн азбестозабруднених будівельних відходів (уламків), що потребує застосування спеціалізованих протоколів управління відходами. Нещодавня заборона на використання азбесту та азбестовмісних матеріалів в Україні вимагає дотримання нових законів, зокрема щодо класифікації азбестових відходів як небезпечних. Для забезпечення безпечного поводження, зниження ризиків і захисту громадського здоров'я під час відновлювальних робіт було розроблено настанови з проведення невідкладних ремонтів (Miyamoto et al., 2023) та контрольованого демонтажу (Miyamoto International, 2024) будівель і споруд, що містять азбест, в Україні.

ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ

Протягом останнього десятиліття Україна визначила енергоефективність як ключовий напрям реформ (Oliynyuk, 2014). У 2016 році середнє енергоспоживання в багатоквартирних житлових будинках становило 264 кВт·год/м², тоді як у 27 країнах ЄС (EC27) відповідний показник у середньому не перевищував 90 кВт·год/м² (КМУ, 2016). Українські житлові будинки споживають у два-три рази більше енергії на квадратний метр для побутових потреб порівняно з аналогічними будівлями у країнах ЄС зі схожим кліматом (IFC, 2020). Така структура споживання зумовлена низькою чинників, зокрема типом будівництва та пов'язаними з ним матеріалами огорожувальних конструкцій, низькою якістю будівельних технологій та технічного обслуговування будинків, а також застарілою інфраструктурою з високими втратами в мережах. Значна частина багатоквартирних будинків була зведена до 1990-х років, коли енергія з централізованих джерел постачання була відносно дешевою, а ефективність не належала до пріоритетів, через що такі будівлі позбавлені сучасних характеристик енергоефективності.

Утім, значні субсидії на оплату енергоносіїв (близько 40 млрд євро на рік, за даними Міністерства соціальної політики (2024)) досі виплачуються домогосподарствам українським урядом (World Bank, 2021), переважно через Програму житлових субсидій (субсидій на оплату житлово-комунальних послуг), яка надає фінансову допомогу малозабезпеченим домогосподарствам для покриття витрат на електроенергію, газ та інші комунальні послуги з метою зменшення фінансового тягаря на вразливі сім'ї та запобігання енергетичній бідності. Масштаби цієї програми були розширені у відповідь на зростання тарифів на енергоносії. Однак ця програма є дороговартісною і стає об'єктом критики щодо її політичної доцільності (Ukrainian Energy, 2020).

Щоб пом'якшити ці виклики, з 2014 року діє державна програма співфінансування «Теплі кредити», яка надає кредити власникам житла на заходи з енергоефективності (утеплення будівель, встановлення лічильників води й тепла, радіаторів із терморегуляторами, заміна вікон, модернізація освітлення тощо). Програма компенсує частину відсотків за кредитом, що робить інвестиції в енергоощадні модернізації доступнішими для мешканців. Учасники програми можуть заощаджувати від 20 до 40 відсотків на рахунках за комунальні послуги завдяки впровадженню

заходів з енергозбереження. До 2019 року цією програмою скористалися близько 600 000 домогосподарств (Укрінформ, 2019). Урядовець зазначив, що, хоча програма й сприяла реформам у сфері енергоефективності в країні, вона не була «системним підходом до вирішення цієї проблеми» (Укрінформ, 2019).

Крім того, у 2016 році Уряд України спільно з ЄС та Міжнародною фінансовою корпорацією (МФК) створив державний Фонд енергоефективності (ФЕЕ) для підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) в інвестуванні у підвищення якості житла. ФЕЕ стимулює створення ОСББ та відшкодовує їм витрати на інвестиції в енергетичну модернізацію. Гранти й кредити для ОСББ та житлово-будівельних кооперативів (ЖБК) підтримують проведення теплоізоляції, заміни вікон та модернізації систем опалення. З 2019 року ключовими програмами ФЕЕ є «Енергодім», «ГрінДІМ» та «ВідновиДІМ» (для відновлення пошкоджених будівель). ФЕЕ надає технічну підтримку ОСББ, зокрема щодо проведення енергоаудитів, розробки проектів та супроводу їх реалізації, а також здійснює моніторинг і оцінку прогресу (ФЕЕ, 2025).

Енергетичні аудити були запроваджені Законом України «Про енергетичну ефективність будівель» (Верховна Рада, 2017), при цьому ключові положення, включно із залученням сертифікованих енергоаудиторів та обов'язковою енергетичною сертифікацією для певних типів житла, набули чинності у 2019 році. Аудити сформували нормативну базу для розрахунку вартості життєвого циклу та сертифікації будівель.

- Нові та реконструйовані житлові будинки: вони мають відповідати класам наслідків (відповідальності) СС2 (середні наслідки) та СС3 (значні наслідки) відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Верховна Рада України, 2011).
- Термомодернізовані житлові будинки: житло, що проходить термомодернізацію за рахунок державного фінансування, повинно відповідати мінімальним вимогам до енергетичної ефективності.

Процес сертифікації передбачає оцінку огорожувальних конструкцій будівлі та інженерних систем задля забезпечення їхньої відповідності стандартам енергоефективності.

На практиці енергоаудит та сертифікація будівель в Україні щойно розпочалися. Станом на лютий 2021

року в Україні було сертифіковано близько 6 000 будівель, з яких менш ніж 3 000 були житловими (VoxUkraine, 2022).

Україна ухвалила багато інших законів та стратегій для вирішення питань енергоефективності і продовжує прогресувати у цій сфері реформування:

- Закон України «Про енергетичну ефективність» (Верховна Рада, 2021)
 - Встановлює правові засади для формування політики у сфері енергоефективності.
 - Імплементує директиви ЄС щодо енергоефективності, екодизайну та енергетичного маркування.
- Закон України «Про енергетичну ефективність будівель» (Верховна Рада, 2017)
 - Вимагає проведення сертифікації енергетичної ефективності будівель.
 - Встановлює мінімальні стандарти енергетичної ефективності.
- Національний план дій з енергоефективності (Верховна Рада, 2020)
 - Окреслює заходи для досягнення національних цілей з енергоефективності.
 - Включає джерела фінансування, цільові показники енергозбереження та методологічні підходи.
- Державні будівельні норми (ДБН)
 - Містять стандарти щодо теплоізоляції, опалення, вентиляції та кондиціонування повітря.



Фото 11: Житлові будинки у Львові, модернізовані зусиллями Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) за рахунок інвестицій Фонду енергоефективності (ФЕЕ, 2020)

ПЛАНУВАННЯ ЖИТЛА НА ПРАКТИЦІ

Ефективність положень Державних будівельних норм «Планування та забудова територій» (ДБН Б.2.2-12:2019) та «Житлові будинки» (ДБН В.2.2-15:2019) щодо задоволення існуючих потреб виявилася неоднозначною. Збір даних стосовно житлових потреб та умов є недостатнім, що ускладнює ефективне реагування на ці потреби. Хоча стаття 6.1 Містобудівного кодексу (Міністерство регіонального розвитку України, 2019) стимулює застосування зонування для різних типів житла, зокрема доступного, її впровадження залишається непослідовним через обмежений моніторинг житлових потреб (Федорів та Ломоносова, 2019). Положення щодо гуртожитків і житла для вразливих груп населення існують, але вони також використовуються недостатньо через брак ресурсів (Omelchuk, 2018). Обидва нормативні документи значною мірою покладаються на інституційну спроможність та фінансування держави й муніципалітетів, яких наразі бракує. Більш ефективне стратегічне керівництво, заходи з нарощування професійного потенціалу та формування здоровішої конкуренції на ринку житлового будівництва могли б покращити стандарти якості.²⁵ Хоча у 2010-х роках спостерігалася позитивна динаміка будівельної активності, вирішення житлових проблем найбільш нужденних верств населення виявилось недосяжним (Omelchuk, 2018).

Наразі триває розробка нового Містобудівного кодексу (UN-Habitat, 2025), покликаною врегулювати ключові проблеми комплексного містобудівного планування та житлової політики. Очікується, що він охоплюватиме правила зонування, житлові стандарти, принципи сталого розвитку, інтеграцію інфраструктури та повоєнну відбудову.

Архітектурні конкурси, залучення громадян та приклади добровільних міських стандартів, як-от у Львові (Львівська міська рада, 2022), можуть запропонувати потенційні шляхи розвитку, які потребують окремої уваги за межами цього документа.

Ролі різних зацікавлених сторін та державних установ розглядаються детальніше в супутньому документі з цієї ж серії, присвяченому земельним та майновим питанням у сфері житла й міського розвитку (Anisimov and Fedoriv, 2026).

25 Розгляньте, наприклад, покращення у сфері забезпечення соціальним житлом, досягнуті завдяки конкурентним процедурам надання прав оренди у Львові (див. Львівська міська рада, 2023).

ЖИТЛО ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Існують дві основні складові, що стосуються проблеми планування інженерних мереж (комунікацій) та громадських просторів. Українське будівельне законодавство слабо інтегрує взаємодію між Детальним планом території²⁶ та проектом будівництва.²⁷ По суті, щодо приватної забудови, Детальний план може лише обмежувати щільність та висотність забудови; визначати планування (ширину) вулиць; та встановлювати максимальні межі земельних ділянок. Це також має значення для соціального та доступного житла (див. Розділ 3.3). Процедура затвердження масштабних девелоперських проєктів є вкрай централізованою: формальні процеси погодження відбуваються на національному рівні, тоді як органи місцевого самоврядування мають обмежені можливості для нагляду за їх реалізацією або забезпечення дотримання норм на практиці. Відсутність формального інструменту планування громадських просторів означає, що ключові аспекти просторового планування, зокрема транспортно-пішохідні зв'язки (циркуляція), відкриті простори та міський дизайн, не підлягають систематичній оцінці чи регулюванню. Як наслідок, результати забудови здебільшого визначаються окремими забудовниками (девелоперами) за умови дотримання ними базових положень Детального плану території. Це призводить до погано скоординованої просторової організації, коли кожен проєкт часто створює власні екстерналії (зовнішні наслідки), такі як паркування на вулицях, точки заїзду автомобілів, перекриті краєвиди та мінімізований громадський простір на своїх земельних ділянках. Наприклад, на Фото 12 зображено розірваний, незавершений та нерегульований «проміжний» простір між новими приватними будівельними майданчиками у Львівській громаді в районі Під Голоском у 2023 році.

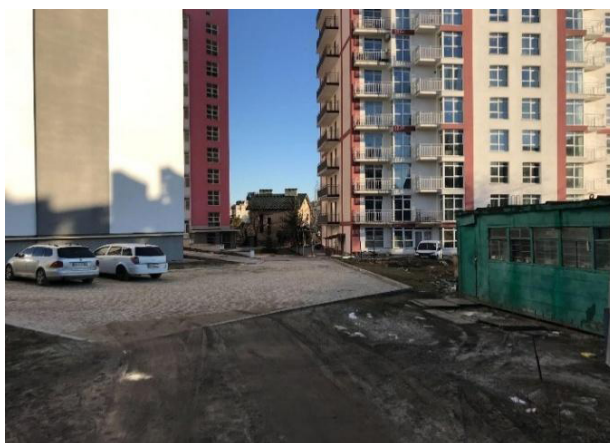


Фото 12: Розірваний, незавершений та нерегульований «проміжний» простір між новими приватними будівельними майданчиками у Львівській громаді в районі Під Голоском у 2023 році. © Ro3kvit

По-друге, зміст Детального плану часто передбачає розміщення певної громадської інфраструктури, особливо закладів догляду за дітьми та об'єктів мобільності, щоб відповідати державним стандартам і положенням Генерального плану, з яким Детальний план має узгоджуватися. Однак не існує жорсткого зв'язку між просторово спланованими публічними інвестиціями та фактичним бюджетуванням.²⁸ У результаті приватні земельні ділянки забудовуються під житло згідно з Генеральним планом без належної супутньої громадської інфраструктури. Зазвичай забудовники забезпечують і частково оплачують лише базові комунікації, такі як водопостачання, електроенергія та каналізація (водовідведення), щоб мати можливість подати заявку на отримання дозволу на будівництво.

Інструменти політики вилучення вартості землі внески на розвиток інфраструктури в Україні не знайшли успішного застосування. В Україні існували норми щодо інфраструктурних внесків, які діяли до 2020 року й часто називалися «пайовою участю» або «інвестиційними внесками» у будівництво. Ці внески були платежами, які забудовники сплачували органам місцевого самоврядування для фінансування розвитку інфраструктури та громадських послуг, потреба

26 Детальний план території (ДПТ) — це містобудівна документація місцевого рівня, яка визначає планувальну організацію, інфраструктуру та просторовий розвиток території. Проте слабка інтеграція між цим етапом планування та подальшими проєктами будівництва часто призводить до невідповідностей, особливо у забезпеченні інженерними мережами та громадськими просторами. Це передбачено Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI (Верховна Рада України, 2011, зі змінами).

27 Детальніше це питання розглядається в супутньому документі поточної серії, присвяченому земельним та майновим питанням у сфері житла й міського розвитку (Anisimov and Fedoriv, 2026).

28 Детальніше це питання розглядається в супутньому документі поточної серії, присвяченому земельним та майновим питанням у сфері житла й міського розвитку (Анісімов та Федорів, 2026).

в яких виникала через появу нової забудови. Ці внески також були покликані підтримувати покращення інфраструктури, зокрема житлові

проекти для вразливих верств населення. Процес реалізації, що існував до 2020 року, показано на Рисунку 6.

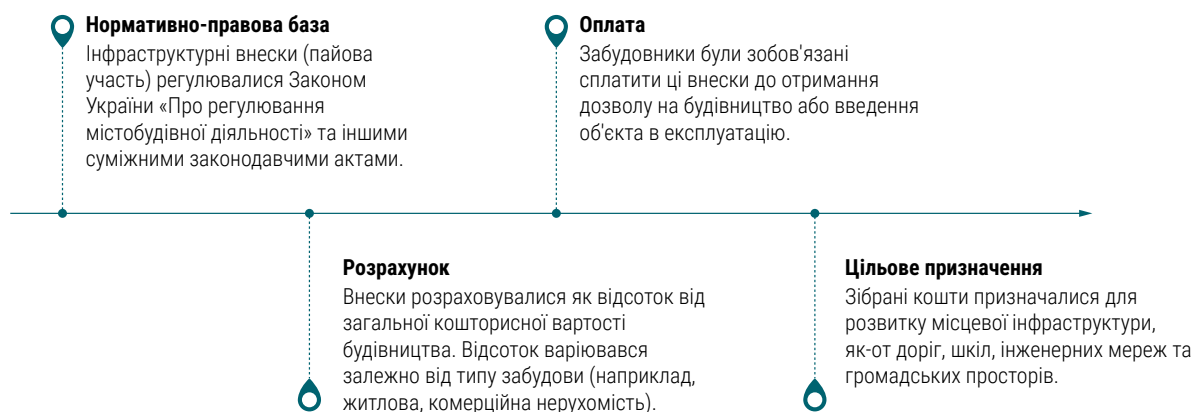


Рисунок 6: Процедури сплати інфраструктурних внесків²⁹

Однак виникли проблеми з їхньою реалізацією, такі як брак прозорості та неефективність, що обмежило їхню дієвість у безпосередньому задоволенні потреб у доступному та соціальному житлі. У 2019 році Україна ухвалила реформи, спрямовані на покращення інвестиційного клімату, які передбачали зменшення розміру інфраструктурних внесків з 2020 року та їхнє повне скасування з 2021 року (Верховна Рада України, 2019). Серед інших причин були такі:

- Брак прозорості: Існувало занепокоєння через відсутність чітких настанов щодо того, як саме розраховувалися та розподілялися кошти, що створювало ризики їхнього нецільового використання (зловживань).
- Корупційні ризики: Систему критикували за вразливість до корупції, зі звинуваченнями у виведенні коштів або неефективному управлінні ними.
- Тягар для забудовників: Забудовники часто розглядали ці внески як додатковий фінансовий тягар, що могло стримувати інвестиції.
- Неефективність: Зібрані кошти не завжди ефективно використовувалися для розбудови інфраструктури, залишаючи громади без належного забезпечення попри здійснені

платежі. Однак їхнє скасування породило нові виклики, як-от пошук альтернативних механізмів фінансування розвитку інфраструктури в міських районах, що зростають.

РОЗВИТОК СОЦІАЛЬНОГО ТА ДОСТУПНОГО ЖИТЛА І СТРУКТУРА ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Хоча оцінка місцевих житлових потреб раніше була законодавчо закріпленою вимогою Житлового кодексу, вона часто проводилася нерегулярно, а її результати були застарілими та нереалістичними (див. Розділ 2.2). Що ще важливіше, не існувало дієвих механізмів трансформації цих житлових потреб у плани містобудівного розвитку чи реальне житлове будівництво. Цій прогалині сприяють кілька чинників.

По-перше, історично склалося так, що різні закони містять суперечливі визначення, що створює правову невизначеність. Податковий кодекс України (Верховна Рада України, 2010), Земельний кодекс України (Верховна Рада України, 2001), Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» (Верховна Рада України, 2006) та Закон України «Про регулювання містобудівної

29 Це було закріплено в документі Верховної Ради України (2019) — Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні». Додаткові коментарі на цю тему див. у Baker McKenzie (2019).

діяльності» (Верховна Рада України, 2011) по-різному визначають доступне та соціальне житло³⁰ — пов'язуючи його з державним фінансуванням, формою власності або некомерційним статусом. Ця неузгодженість послаблює здатність проєктувальників встановлювати чіткі житлові вимоги в містобудівній документації, які можна було б забезпечити примусовим виконанням. Очікується, що узгодження визначень у різних нормативно-правових актах у рамках триваючих законодавчих реформ допоможе усунути цю прогалину.

По-друге, органи місцевого самоврядування не мають законних повноважень вимагати (встановлювати обов'язкові квоти) щодо доступного чи соціального житла в конкретних районах забудови під час визначення функціонального зонування в Детальних планах, Генеральних планах чи Комплексних планах просторового розвитку. Обов'язкове функціональне зонування не розрізняє житло за типами, рівнями доступності чи формами володіння — обов'язковими для виконання є лише норми щодо щільності та висотності забудови.

Однак відповідно до статті 41 Земельного кодексу України (Верховна Рада України, 2001) та статті 22 Закону № 1087-IV «Про кооперацію» (Верховна Рада України, 2003), за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового будівництва можуть безоплатно передаватися у власність житлово-будівельних кооперативів (ЖБК) або надаватися їм у довгострокову оренду відповідно до затверджені містобудівної документації. ЖБК можуть набувати земельні ділянки за цивільно-правовими угодами. Варто зазначити, що згідно з чинним законодавством українські ЖБК зобов'язані передавати збудовані квартири у власність своїм членам (фізичним особам) (IIWB-NHR, 2024:56).

По-третє, навіть якщо план визначає, що певний відсоток житла має бути соціальним, міські ради не мають жодного правового механізму, який би зобов'язував землевласників виділяти частину

своїєї забудови під соціальне або доступне житло чи передавати частину своєї ділянки муніципалітету. Крім того, під час видачі дозволів на будівництво або містобудівних умов та обмежень органи влади не можуть нав'язувати забудовникам вимоги щодо надання соціального житла, навіть якщо такі вимоги прописані в Детальному плані території.

Підсумовуючи, можна стверджувати, що існує низка точок докладання зусиль для покращення механізмів забезпечення виконання цілей щодо соціального та доступного житла в межах містобудівної документації. У цьому контексті може бути корисним спиратися на міжнародний досвід, де такі цілі часто досягаються через механізми переговорного (узгоджувального) планування, які забезпечують гнучкість у дотриманні вимог. Ці підходи зазвичай передбачають низку варіантів реалізації — як-от виділення житла безпосередньо на об'єкті забудови, фінансові внески або альтернативні варіанти структури володіння — залежно від економічної життєздатності проєкту. Важливо, що вони не є статичними, а еволюціонують із часом, адаптуючись до мінливих економічних умов, ризиків для планувальників та характеру державно-приватного партнерства.

Новий рамковий закон України про житлову політику 2026 року — Закон «Про основні засади житлової політики» (Верховна Рада України, 2026) — містить положення щодо громадян, які потребують соціального захисту, зокрема стосовно доступу до соціального житла (Стаття 4). Цей рамковий закон, який потребуватиме ухвалення підзаконних нормативно-правових актів для реалізації закладених у ньому амбітних цілей, більш детально розглядається в Розділі 5. Закон не зобов'язує органи місцевого самоврядування проводити оцінку житлових потреб; однак він вимагає від них вести облік наявного житлового фонду.

КООРДИНАЦІЯ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА ТА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ ЦІЛЕЙ

Невіддільний зв'язок між національною житловою політикою України та іншими відповідними

30 Що стосується безпосередньо терміна «соціальне житло», то Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» (Верховна Рада України, 2006 р.) надав визначення, покликане «вирішити проблему невизначеності та паралельного використання термінів “соціальне житло”, “доступне житло”, “державне житло”, “тимчасове житло” та “кризове житло”». Він визначає соціальне житло як житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається органами місцевого самоврядування громадянам України, які за законом потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк. Згідно із законом, соціальний житловий фонд формується органами місцевого самоврядування. Більш детальна інформація про соціальне житло в Україні міститься у супутньому документі поточної серії (Cedos, 2026).

сферами політики вимагає збалансованого, послідовного та скоординованого підходу. Однак на національному рівні Україна потерпає від фрагментованого підходу з обмеженою співпрацею між ключовими сферами фінансів, економіки та соціальної політики. Як наслідок, багато ключових напрямів реформ не завжди узгоджуються між собою або не мають належної підтримки. Це стає на заваді злагодженим політичним зусиллям, спрямованим на покращення управління нерухомістю, належний розвиток іпотечного ринку та забезпечення ефективного функціонування ринку оренди, що включав би надавачів житла в суспільних інтересах. Наслідком такої нестачі координації є подальше зростання вартості житла, погіршення стану житлового фонду та недостатнє інвестування у вкрай необхідне доступне орендне житло. Більш стратегічний і скоординований підхід посилив би здатність України досягати прогресу в реформах та відбудові.

На місцевому рівні, як правило, немає окремої житлової стратегії чи плану. Зазвичай загальні дані для формування майбутніх планів надаються

містобудівною документацією, яка, як уже зазначалося, навряд чи здатна постулювати та/або розмежовувати різні типи потреб і форм володіння (власності). Місцеві бюджети, за деякими винятками, як-от Вінниця та Київ, утримуються від фінансування будь-якого житлового будівництва за рахунок власних коштів. Обмежена фіскальна спроможність, чинна збиткова модель соціального житла та відсутність окремих (соціальних) житлових фондів у муніципалітетах призводять до повної залежності від приватних забудовників або донорських організацій. Ця динаміка стає ще складнішою через руйнівний вплив економіки воєнного часу.

На національному рівні тривають зусилля зі спільного напрацювання та впровадження системних житлових реформ. Україна взяла на себе чіткі зобов'язання щодо інституційної реформи в межах Плану України для реалізації програми Ukraine Facility (Уряд України, 2024). Прогрес щодо зусиль, докладених на сьогодні, та тих, що очікуються незабаром, викладено в Розділах 5 і 6.

Власність, інвестиції, технічне обслуговування та управління

Як вступне зауваження, цей розділ не містить аналізу розвитку житлового будівництва на тимчасово окупованих територіях України через проблеми з наявністю та достовірністю даних.

Форма володіння	Частка домогосподарств (%)	Хто інвестує в це житло?	Хто здійснює управління та технічне обслуговування цього житла?
Власність	79	Власники, які проживають у своєму житлі, інвестори, покупці житла для здачі в оренду	Управляючі компанії, Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), Комунальні житлово-експлуатаційні контори (ЖЕКи)
Оренда	14	Інвестори, що купують для здачі в оренду, орендодавці	Орендодавці через управляючі компанії, ОСББ, ЖЕКи
Інше	7	Донори, міжнародні організації, благодійні фонди, органи місцевого самоврядування	Донори, міжнародні організації, благодійні фонди, муніципалітети,

Таблиця 1: Форма володіння за часткою від усіх домогосподарств країни, джерелом інвестицій у житло та суб'єктом управління і технічного обслуговування житла (Cedoss, 2025).

Пострадянська приватизація житла призвела до формування індивідуальної власності на квартири в багатоквартирних будинках, а не власності на всю будівлю загалом та земельну ділянку під нею і навколо неї. В Україні налічується близько 180 000 багатоквартирних будинків. Щоб передати відповідальність за технічне обслуговування житлових будинків від муніципалітетів новим власникам приватизованих квартир, у 2002 році були створені об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ)³¹. Поряд з ОСББ існують й інші механізми технічного обслуговування, зокрема приватні обслуговуючі (управляючі) компанії, самостійне утримання та кооперативи. Однак вони не замінили муніципальні житлово-експлуатаційні контори (ЖЕКи) — комунальні організації з обслуговування житла, що беруть свій початок із радянської системи, що свідчить про незавершений перехід від колишньої системи, попри зміну структури власності.

Наявні раніше проблеми з технічним обслуговуванням та наданням комунальних послуг загострилися через спричинені війною масові руйнування та переміщення населення. Станом на 2024 рік багатоквартирним будинкам було завдано значної шкоди: 22 253 з них були пошкоджені або зруйновані (і приблизно 5 320 — відновлені) (Shelter Cluster Ukraine, 2025). Організація ремонту цих будівель потребує ефективної структури управління. У більш віддаленій перспективі необхідно буде ухвалювати рішення щодо довгострокової життєздатності житлового фонду,

а також інвестицій у модернізацію або заміну орієнтовно 180 000 будинків.

Нещодавнє гуманітарне оцінювання виявило, що процесу компенсації також перешкоджає відсутність ясності щодо того, як підходити до виконання робіт у місцях загального користування багатоквартирних будинків (Shelter Cluster, 2025).

ФОРМИ ВОЛОДІННЯ ТА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

Багатоквартирні будинки приватної форми власності

Спільна сумісна власність є основною формою (98 відсотків) власності в багатоквартирних будинках, тоді як на будинки кооперативної власності припадає від 1 до 2 відсотків (див. Розділ 4.1.3). Багатоквартирні будинки включають приміщення, що перебувають у спільній сумісній власності, такі як дах; технічні приміщення під дахом (горища); ліфти, сміттепроводи; сходи та сходові майданчики; підвали, а також зовнішні й несучі стіни будівлі. До спільної власності також належать інженерна інфраструктура, що використовується для магістральних комунікацій; труби для газо-, водо-, теплопостачання та водовідведення (каналізації); а також насоси, котли, електропроводка та трансформатори, відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (Верховна Рада України, 2015).

31 Як це передбачено Законом України № 2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (Верховна Рада України, 2001)

Власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках не мають чітко визначених часток у праві власності на спільне майно; натомість це майно перебуває у колективній (спільній) власності, зі спільною відповідальністю всіх співвласників. Як наслідок, ця форма власності не відповідає стандартній моделі кондомініуму або кооперативу. Крім того, законодавство не дозволяє реєструвати весь багатоквартирний будинок як єдиний об'єкт нерухомого майна, що створює правову невизначеність, особливо для корпоративних власників. Юридична особа може володіти лише окремими приміщеннями і повинна формально ділити право власності на місця загального користування із самою собою, що фактично вимагає від неї «голосувати» із самою собою під час ухвалення рішень щодо управління будинком. Ця суперечність відображає обмежену увагу законодавства та державної політики до комерційної власності на житло та сектору оренди.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), там, де вони створені, несуть відповідальність лише за управління будинком і не є його власниками, а також не можуть притягуватися до відповідальності за дії окремих співвласників. Це суттєво обмежує їхні можливості, зокрема у доступі до фінансування, оскільки вони не можуть використовувати будівлю або земельну ділянку як заставу за кредитами. Заборгованість з оплати комунальних послуг також становить проблему, оскільки ОСББ можуть позиватися до окремих власників у судовому порядку, але поза цим мають обмежені механізми примусового стягнення. Там, де ОСББ не створено, рішення мають ухвалюватися співвласниками колективно шляхом голосування більшістю. Однак за відсутності ОСББ будинок не має статусу юридичної особи і не може мати власного банківського рахунку.

Щодо безпосередньо прилеглої до будинку території (прибудинкової території) — включно з озелененими зонами, дитячими майданчиками, місцями для паркування та майданчиками для збору сміття — співвласники можуть, відповідно до того ж закону, набути право власності на цю земельну ділянку від органу місцевого самоврядування, але лише після створення ОСББ.

Протягом кількох десятиліть український уряд намагається реформувати нормативно-правову базу та систему управління спільним майном у багатоквартирних будинках. Поточні дискусії зосереджені на визначенні та праві власності земельних ділянок, закріплених за цими будинками,

а також на відповідних ролях муніципалітетів та власників у призначенні управителів будинків. Реформи також стосуються питань реєстрації кондомініумів, поряд із роз'ясненням ролі муніципалітетів в укладанні договорів з управителями будинків та наданні комунальних послуг.

Приватний сектор оренди

Хвилі пов'язаного з конфліктом руйнування житла та масового переміщення населення призвели до зростання кількості орендарів у структурі володіння житлом в Україні. Проте сектор приватної оренди в Україні регулюється слабо, а оренда житла переважно є незадекларованою, неоподатковуваною та не обліковується належним чином. У 2019 році урядовець із Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України зазначив, що 90 відсотків приватного орендного житла є частиною тіньової економіки (Парцхаладзе, 2019). Більшість орендодавців є дрібними власниками, які здають від однієї до п'яти квартир, хоча цей діапазон цілком може зрости з огляду на постійний тиск на ринку оренди — особливо з боку ВПО.

ВПО переважно проживають у житлі, орендованому на приватному ринку. Понад чверть (26 відсотків) ВПО повідомили про переїзд до житла гіршої якості, тоді як 40 відсотків заявили про намір виїхати зі свого поточного помешкання через його фінансову недоступність (IOM, 2025). Ці цифри не викликають здивування, враховуючи умови приватної оренди житла в Україні та скрутне економічне становище домогосподарств ВПО. Орендарі стикаються з дискримінацією за ознакою місця походження, мови та сімейного стану. Студенти, сім'ї з маленькими дітьми, власники домашніх тварин та особи з інвалідністю, як правило, мають більш обмежений вибір. Доступ до ринку оренди також ускладнюється роллю агентів з нерухомості, які в деяких містах (наприклад, у Львові) домінують на ринку та стягують комісію в розмірі місячної орендної плати. Хоча існує кілька популярних онлайн-платформ для пошуку оренди (наприклад, LUN.ua, Dom.ria, OLX.ua), на практиці потенційним орендарям залишається складно уникнути послуг агентів з нерухомості.

Відсутність таких політичних інструментів, як верхні межі орендної плати (максимальний рівень оренди) або обмеження зростання орендної плати (ліміт на те, наскільки орендна плата може зростати з часом), дозволяє орендодавцям

встановлювати ціни довільно, відповідно до ринку. Після повномасштабного вторгнення у 2022 році ціни на оренду різко підскочили: середня місячна орендна плата у 2022 році зросла на 32,7 відсотка (Держстат, 2022). За даними Державної служби статистики, у 2023 році ціни на оренду додатково зросли на 15,9 відсотка — це втричі перевищує офіційний рівень інфляції (5,1 відсотка) (Держстат, 2023). Рівень орендної плати пов'язаний зі сприйняттям безпеки в регіоні, а також із просторовою динамікою переміщення та присутністю українських військових. Як наслідок, оренда виявляється фінансово недоступною для вразливих груп населення, таких як переміщені особи, чиї домівки зруйновані або в яких небезпечно перебувати. Було виявлено, що у 2024 році рахунки за оренду та комунальні послуги поглинають приблизно 70 відсотків доходу домогосподарства у 31 відсотка ВПО і понад 50 відсотків доходу у 54 відсотків ВПО (ІОМ, 2024), що робить сектор оренди критично недоступним. За цих обставин Міністерство соціальної політики анонсувало експериментальну програму субсидій на оренду житла для ВПО (див. Розділ 5).

Крім того, підписання договору оренди не розглядається як необхідна передумова для винайму житла. Підписані договори оренди не є стандартизованими і зазвичай не містять ключових компонентів, таких як строк дії договору або права та обов'язки кожної зі сторін. Серед орендарів побутує хибна думка, що для набуття юридичної сили договір оренди має бути нотаріально посвідчений. Через недосконалість договорів оренди, брак муніципальної підтримки та відсутність спілок (об'єднань) орендарів, порушення прав наймачів рідко доходять до рівня судових спорів. Як правило, поширені випадки виселення, підвищення орендної плати, порушення приватного простору та майна орендарів, утримання заставних платежів (депозитів) тощо не реєструються органами влади і не несуть жодних юридичних наслідків для орендодавця. Ймовірно, про порушення прав орендодавців, такі як несплата або перенаселеність житла, повідомляють так само рідко.

Значна прогалина в законодавчій базі сприяє підвищеній вразливості орендарів в Україні. Основний правовий захист забезпечується Конституцією України, яка гарантує право на житло і забороняє примусове позбавлення житла інакше як на підставі рішення суду (Стаття 47). Окрім цього, орендні відносини регулюються Цивільним кодексом. Однак, хоча Цивільний кодекс встановлює загальні положення щодо

договорів найму (оренди), вони здебільшого є диспозитивними — тобто можуть бути змінені за домовленістю сторін (частина 3 статті 6). У результаті як усні, так і письмові договори оренди можуть включати широкий спектр умов, якщо вони прямо не суперечать закону, що на практиці потенційно залишає орендарів з обмеженими гарантіями захисту.

Посилення регулювання ринку оренди та підвищення рівня захисту прав орендарів мають бути ключовим пріоритетом у межах поточних реформ житлового сектору, включно з розробкою Закону «Про основні засади житлової політики».

Кооперативне житло

В Україні житлово-будівельний кооператив (ЖБК) — це юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі об'єднання їхніх майнових пайових внесків для участі в будівництві або реконструкції житлового будинку (будинків) та його подальшій експлуатації. Важливою особливістю ЖБК є те, що кожен член кооперативу має один голос незалежно від розміру його квартири; і це право не може бути передано іншій особі. Нові житлово-будівельні кооперативи (ЖБК) зараз створюються рідко, а там, де вони використовуються, часто слугують для забудовників (девелоперів) механізмом мінімізації податкових зобов'язань та обмеження своєї юридичної відповідальності перед інвесторами (майбутніми власниками) (ІВО, 2018), які розглядаються як члени кооперативу, а не як захищені покупці.

Житлово-будівельні кооперативи в Україні оподатковуються на етапах проектування та будівництва, можуть реєструватися за спрощеною системою оподаткування або бути платниками ПДВ, якщо здійснюють комерційну діяльність (працюють задля отримання прибутку), та розподіляють дивіденди залежно від участі членів, згідно з рішенням їхнього вищого органу управління.

За наявними даними, в Україні номінально налічується 5 880 ЖБК, на які припадає лише 4 відсотки житлового ринку (Housing Europe, 2025). ЖБК є господарськими товариствами, створеними з метою будівництва та введення в експлуатацію житлового будинку. Вони не мають права на статус неприбуткової організації. ЖБК має на меті отримання прибутку, а тому не може бути включений до реєстру неприбуткових організацій.

Статистика щодо ЖБК не дезагрегується Державною службою статистики України (Держстат).

Водночас, керуючись правом, наданим Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ЖБК можуть бути реорганізовані в об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) та здійснювати діяльність відповідно до вимог цього Закону (Стаття 5). Крім того, кооперативне майно підлягає приватизації на тих самих умовах, що й державне житло, що призвело до зникнення багатьох ЖБК, створених до 1990-х років. Кооперативи, що залишилися, на практиці еволюціонували до виконання функцій житлово-експлуатаційних організацій.

Земельний кодекс (Верховна Рада України, 2001) та Закон України «Про кооперацію» (Верховна Рада України, 2003) надають ЖБК право набувати державні та комунальні землі, але Стаття 134 вимагає проведення конкурентних продажів, зокрема земельних торгів (аукціонів), без винятків для таких кооперативів, що ускладнює доступ до землі. Нещодавні зміни, внесені Законом «Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення управління багатоквартирними будинками» (Верховна Рада України, 2023), змінили правила голосування в кооперативах, зменшивши більшість, необхідну для ухвалення рішень, та посиливши вплив власників, яким належать більші частки (Центр спільних дій, 2023).

Сектор соціальної оренди

Сектору соціального орендного житла приділяється лише коротка увага, оскільки він більш детально

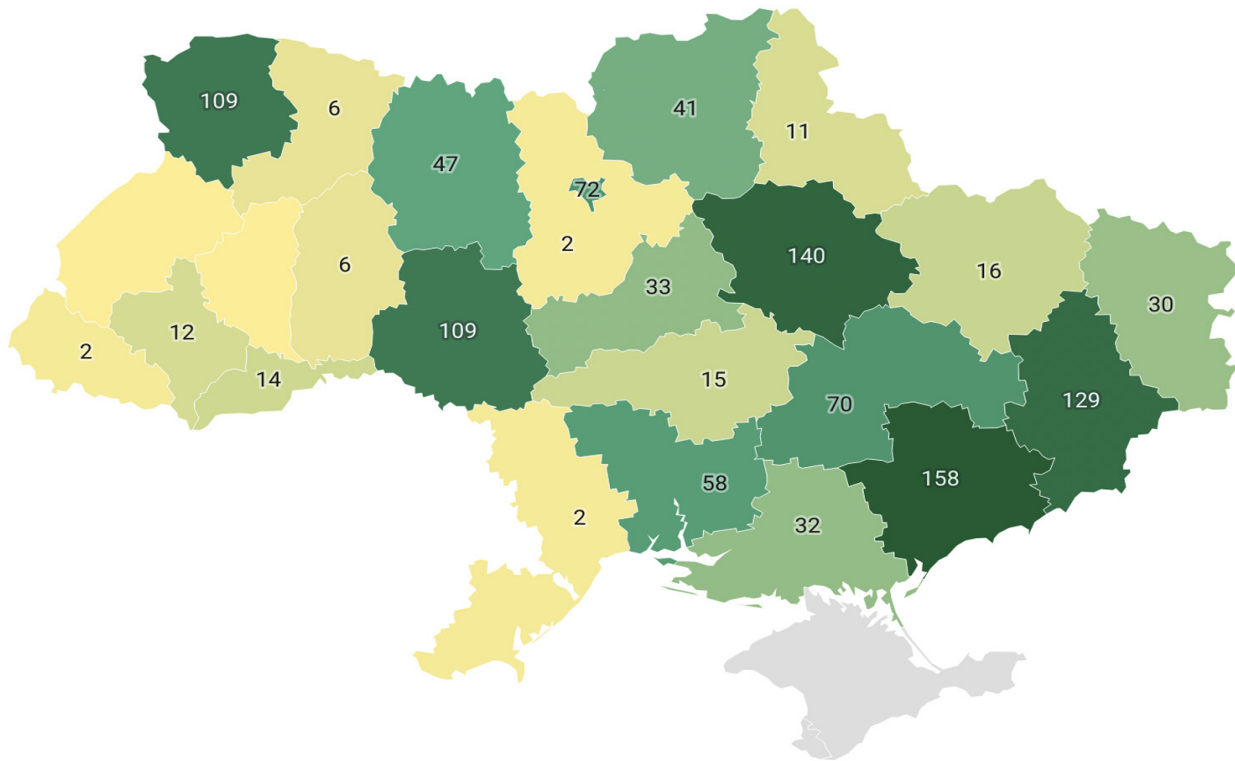
розглядається у звіті Бобрової та ін. (Боброва та ін.), 2025.

Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» (Верховна Рада України, 2006) був ухвалений у 2006 році, коли більшість державного та комунального житлового фонду вже була приватизована. Система соціального житла мала на меті забезпечення домівками осіб, які не мають власного житла та достатнього доходу для його оренди на приватному ринку (наприклад, діти-сироти, одинокі матері, багатодітні сім'ї, критично важливі працівники освітньої, медичної та інших сфер, літні люди та працівники із низьким рівнем доходу). Платежі, розраховані для мешканців, мали б бути радше символічними і не прив'язаними до розрахунків ринкової вартості оренди. Система мала функціонувати майже виключно на основі державних субсидій. Однак через брак фінансової чи політичної підтримки фонд соціального житла є вкрай обмеженим: станом на січень 2022 року він налічував загалом лише 1 089 одиниць (переважно окремі кімнати) (Боброва та ін., 2025) (Рисунок 7). Наявне соціальне житло досі перебуває в управлінні муніципальних житлових управлінь, оскільки інституту надавачів або девелоперів соціального житла не існує.

Обмін досвідом щодо більш продуктивної та стійкої європейської моделі (наприклад, Данії, Фінляндії, Франції, Австрії) відбувається з 2022 року (див. Cedros, 2022; Anisimov et al, 2023; STARTER, 2024), що детально висвітлено в супутньому документі поточної серії, присвяченому соціальному житлу (Cedros, 2026). Обмін знаннями з іншими пострадянськими країнами, які стикаються зі схожими викликами у сфері соціального житла, також може бути взаємовигідним.

Наявний житловий фонд соціального призначення станом на 1 січня 2021 року

Кількість житла соціального призначення



Київ вказано інформацію станом на 01.07.2020 (оскільки станом на 01.01.2021 не надано). Тернопільська та Одеська області вказано інформацію станом на 01.07.2019 (оскільки станом на 01.01.2020, 01.07.2020 та 01.01.2021 не надано).

Created with Datawrapper

Рисунок 7. Наявний житловий фонд соціального призначення за областями станом на 1 січня 2021 року (Cedos, 2024).

СИСТЕМА ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛА

Здобувши незалежність у 1991 році, Україна пройшла через глибоку трансформацію: від централізовано-планової житлової моделі, де держава здебільшого фінансувала, розподіляла та утримувала житло, до ринково орієнтованої системи, що характеризується «безоплатною» приватизацією та скороченням державного забезпечення. Хоча масова приватизація з початку 1990-х років призвела до стрімкого зростання рівня володіння житлом, вона також залишила у спадок старіючий житловий фонд, недофінансовані системи технічного обслуговування та слабку інституційну базу для фінансування житла.

Сучасні механізми, такі як іпотечне кредитування, залишаються обмеженими через низку чинників, зокрема макроекономічну нестабільність, високі відсоткові ставки, обмежене довгострокове

фінансування, а також низькі — і часто неформально виплачувані (тіньові) — доходи домогосподарств, що стримує доступ до належного та доступного житла. За оцінками Національного банку України, у період з 2019 по 2022 рік лише близько 2 відсотків угод із нерухомістю уклалися з використанням іпотеки (CEPR, 2024). Дослідники політики для Світового банку (Deininger and Ali, 2023) охарактеризували іпотечний ринок України не лише як недостатньо розвинений, а й як такий, що сприймається банками та домогосподарствами як ризикований. У 2020 році відношення обсягу іпотечних кредитів до ВВП становило менше 1 відсотка, порівняно з 9 відсотками в Румунії, 22 відсотками в Польщі та 44 відсотками в Німеччині (CEPR, 2024). Висока частка непрацюючих кредитів (NPL) вказує на значний ризик неповернення та обмежену фінансову стабільність. До повномасштабного вторгнення у 2022 році частка NPL в Україні неухильно знижувалася, впавши з

55 відсотків у 2018 році до 27 відсотків станом на березень 2022 року (НБУ, 2023). Однак вторгнення спричинило значні потрясіння, змінивши цю тенденцію на протилежну. До січня 2023 року частка NPL зросла до 38 відсотків, що відображає наслідки пошкодження активів, втрати доходів та зниження здатності позичальників обслуговувати кредити (НБУ, 2023а).

Як наслідок, система стикається з труднощами в задоволенні поточних житлових потреб, особливо в умовах тиску урбанізації, руйнування житла та інфраструктури, внутрішнього переміщення та потреб постконфліктної відбудови, що підкреслює стійкий розрив між конституційними амбіціями житлової політики³² та спроможністю фінансової системи.

Наразі на іпотечному ринку України домінують державні банки: понад 90 відсотків усіх іпотечних кредитів видаються трьома державними банками: Ощадбанком, ПриватБанком та Укргазбанком. Значною мірою це зумовлено підтримуваними урядом програмами, такими як «ЄОселя», що пропонують пільгові умови іпотеки, спрямовані на покращення доступу до житла для певних груп населення. Домінування державних банків є позитивним явищем у короткостроковій перспективі як стабілізуючий фактор попри високі ризики, хоча брак диверсифікації може свідчити про крихкість системи.

Система фінансування девелопменту (забудови) також вважається експертами ризикованою та непрозорою (World Bank, 2024; Deininger, and Ali, 2023; Українська національна іпотечна асоціація (УНІА), 2023; Volkov, 2025). Серед причин – контекст війни та пов'язана з нею економічна нестабільність, невизначеність прибутковості в умовах масштабних руйнувань, складність багаторівневого фінансування, включно із залежністю від міжнародних донорів, яку нелегко відстежити чи спрогнозувати, а також залежність від інституційних фінансових механізмів, які розбудовуються безпосередньо в процесі їхнього використання (наприклад, нове законодавство

про державно-приватне партнерство³³ (2025) та нова платформа відбудови³⁴ для координації донорського фінансування).

Фінансування забудовників

Кошти на житлове будівництво спираються на внески від фізичних осіб, які залучаються забудовниками (девелоперами) такими способами: попередня оплата готівкою; внесення коштів до фондів фінансування будівництва (ФФБ) з довірчим управлінням; а також випуск цільових облігацій та продаж так званих «деривативів» компаніями з управління активами (КУА) венчурних фондів. ФФБ формуються за рахунок внесків приватних осіб (довірителів). Цими фондами управляють ліцензовані управителі через оплату будівельних робіт, виконаних забудовниками. Зв'язки між цими управителями та забудовниками житла є типовими для українського будівельного сектору, і це робить довірче управління ризикованим і проблематичним через потенційний конфлікт інтересів. Спільною рисою всіх перелічених механізмів фінансування є те, що приватні «інвестори» (фізичні особи) фактично кредитують забудовників, здійснюючи попередню оплату за квартири, що будуються, не маючи жодного контролю за цільовим використанням своїх коштів і беручи на себе очевидні фінансові ризики (С. Волков, Українське національне інвестиційне агентство, особисте повідомлення, 2023; Інститут нерухомості, будівництва та житла (IIBW) та Нова житлова політика (ННП), 2024). Дослідники політики вважають цей підхід до фінансування будівництва ризикованим і непрозорим, зі схемами поза межами регульованої фінансової системи, що наражає споживачів на ризик (World Bank], 2024). Основні проблеми, пов'язані з девелопментом приватної багатоквартирної житлової нерухомості, показані на Рисунку 8. Варіанти фінансування будівництва, які збалансовують розподіл ризиків між приватними інвесторами та забудовниками, потребують подальшого дослідження за межами цього документа.

32 На конституційному рівні Україна гарантує право на житло, зобов'язуючи державу сприяти доступу до нього – особливо для вразливих верств населення (Конституція України, 1996), – водночас спираючись переважно на ринково орієнтовану систему.

33 У 2025 році Україна ухвалила Закон України «Про державно-приватне партнерство» з метою модернізації інвестиційного законодавства, сприяння повоєнній відбудові та залучення приватного капіталу шляхом оновлення механізмів ДПП та концесії (Верховна Рада України, 2025).

34 Українська платформа донорів є координаційним механізмом високого рівня, покликаним організувати та узгодити міжнародне фінансування для відновлення України (Ukraine Donor Platform, б.д.)



Рисунок 8: Аналіз проблем, що впливають на процес девелопменту (збудови) багатоквартирної житлової нерухомості в Україні.

Система залучення коштів від покупців — фізичних осіб на ранніх етапах будівництва призвела до ситуації, коли завершення будівництва може залежати від стабільного попиту, що дозволяє здійснювати перехресне фінансування різних проектів за рахунок коштів з інших проектів. Це, зі свого боку, призвело до проблеми незавершеного житлового будівництва (недобуду) та вплинуло на приватних інвесторів (постраждали інвестори), чие житло не добудоване, а гроші втрачені.

Останніми роками низка великих київських забудовників зіткнулася з серйозними фінансовими труднощами. Корпорація «Укрбуд» зазнала краху у 2019 році, залишивши численні незавершені проекти, тоді як банк «Аркада», тісно пов'язаний із фінансуванням житла, був ліквідований у 2020 році. «Київміськбуд», який перебрав на себе багато з цих проектів, відтоді потерпає від нестачі фінансування та призупинив будівництво, залишивши десятки тисяч інвесторів постраждалими. Ці проблеми посилюються падінням попиту та, в деяких випадках, звинуваченнями у неефективному управлінні фінансами.

Необхідність запропонувати вирішення цієї проблеми призвела не до реформи системи

фінансування житла, а до ухвалення Закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (Верховна Рада, 2022). Він встановлює, що залучення коштів на будівництво житла можливе лише за умови реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та пов'язаний із ним майбутній об'єкт нерухомості в Державному реєстрі речових прав. Хоча це й позиціонується як рішення проблеми недобудов, закон застосовується лише до тих будівель, дозволи на будівництво яких отримано після набрання ним чинності.

Попереднє дослідження (Guicci et al, 2008) виявило, що в секторі житлового будівництва домінує кілька великих холдингових компаній, що призводить до олігополістичних практик. Високий рівень ризиків і складність відносин у фінансуванні житла вимагають повного розкриття інформації та оцінки рішень усіма залученими сторонами. Асиметрія інформації може призводити до опортуністичної поведінки, підриваючи економічну довіру на ринку (Kalichak et al, 2024). Дослідження вказує на те, що для усунення неефективності в секторі необхідні структурні реформи.

Житлові кредити

Світова фінансова криза 2008 року спричинила різке падіння іпотечного кредитування в Україні на 66 відсотків, де фінансування житла значною мірою залежало від кредитів в іноземній валюті. Криза призвела до сильної девальвації гривні, зростання відсоткових ставок, обвалу цін на житло та високого рівня дефолтів (невиконання зобов'язань), що спровокувало відтік іноземного капіталу з кредитного ринку. У відповідь уряд заборонив видачу нових кредитів в іноземній валюті для фізичних осіб.

Національний банк України (НБУ) здійснює моніторинг іпотечного ринку шляхом проведення щомісячних опитувань, деталізуючи інформацію про непогашені іпотечні кредити, нові угоди, обсяги ринку та середньозважені відсоткові ставки. Він також є єдиним джерелом аналітичних даних щодо ринку нерухомості у звітах про фінансову стабільність. Однак збір даних був порушений через триваючий з 2022 року конфлікт, що вплинуло на звітність деяких банків.

В Україні іпотечні кредити пропонують державні та приватні банки. Приватні банки (наприклад, «Глобус Банк», «Скай Банк», «Сенс Банк») надають іпотеку з фіксованою та плаваючою відсотковими ставками, кредити під державні гарантії та пільгові програми, які зазвичай вимагають початкового внеску (авансу) в розмірі від 10 до 30 відсотків. У 2025 році плаваючі іпотечні ставки коливалися від 7,61 до 14,5 відсотка, з терміном кредитування до 20 років. Державні банки (Ощадбанк, ПриватБанк, Укргазбанк) пропонують як стандартні іпотечні кредити, так і програми з державною підтримкою.

Державні житлові програми реалізуються опосередковано та безпосередньо через державні небанківські фінансові установи: Українську фінансову житлову компанію («Укрфінжитло») та Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву («Держмолодьжитло»). З моменту свого запуску наприкінці 2022 року «Укрфінжитло» видало кредитів на загальну суму 24 млрд грн для 14 644 домогосподарств, серед яких лише 334 — це ВПО (2,3 відсотка бенефіціарів). Більшість (52 відсотки) — це сім'ї без дітей, тоді як 49 відсотків позичальників є військовослужбовцями та працівниками поліції. Основна програма «Держмолодьжитла» орієнтована на переміщені домогосподарства; станом на 28 листопада 2024 року вона надала кредити 914 домогосподарствам ВПО на суму 1 156 459 658 грн за рахунок грантів KfW. Загалом,

результатів цих зусиль далеко не достатньо для задоволення потреб найбільш вразливих домогосподарств.

Однак переміщені домогосподарства, як правило, мають низький рівень особистих заощаджень та слабкі перспективи щодо доходів (IOM, 2024), а відтак не мають достатніх коштів для виконання зобов'язань щодо початкового внеску та погашення іпотечних кредитів. Факти свідчать про те, що дуже мало ВПО змогли скористатися програмою іпотечного кредитування з державною підтримкою «єОселя» (Житловий інститут, 2025). Причини цього потребують глибшого розуміння, як і уроки глобальної кризи субпрайм-іпотеки (субстандартного іпотечного кредитування) 2008 року.

У 2023 році ринок нерухомості активізувався: кількість угод зросла на 70 відсотків у річному вимірі. У 2023 році було укладено 15 918 іпотечних договорів, що на 78 відсотків більше порівняно з попереднім роком. Таке зростання можна пояснити запровадженням програми пільгового іпотечного кредитування «єОселя», яка стала головним рушієм іпотечного кредитування, надаючи іпотеку за субсидованими ставками для пріоритетних груп населення та широкої громадськості. Проте Національний банк України стверджує, що ця програма витіснила ринкове іпотечне кредитування.

Світовий банк (Deininger & Ali, 2023) виділяє високі відсоткові ставки як головну перешкоду для доступності іпотечного кредитування, що зумовлено незавершеними інституційними реформами, обмеженнями на ринку землі та уникненням ризиків (несприйняттям ризиків) з боку банків. Іпотечна система додатково послаблюється неформальною зайнятістю, тіншовими доходами та залежністю від підтримки родини у вирішенні житлових питань. Триваючий із 2022 року конфлікт порушив інвестиційні потоки в будівництво та житловий сектор, ускладнивши для кредиторів можливість повернення коштів через звернення стягнення на заставне майно. Додатковими бар'єрами є процедури звернення стягнення, правила оцінки майна та нормативно-правова база для забудовників і фондів фінансування будівництва.

Правила щодо дефолту за іпотекою та звернення стягнення в Україні регулюються Законом України «Про іпотеку» (Верховна Рада України, 2003) та Цивільним кодексом, які визначають права кредиторів і позичальників, порядок примусового

виконання та продажу майна. Стягнуте майно продається на аукціонах, а виручені кошти йдуть на погашення боргу; якщо їх недостатньо, кредитори можуть звернутися до суду для винесення рішення про стягнення залишку заборгованості. Позичальники зазвичай мають пільговий період від 30 до 90 днів, щоб уникнути примусового стягнення. Комерційна іпотека на житло залишається рідкістю, а пов'язані з війною вилучення майна можуть завдати сектору ще більшої шкоди. Українська національна іпотечна асоціація (УНІА, 2024) виступає за регуляторні реформи, зокрема, запровадження облігацій із покриттям та сек'юритизації.

Програма субсидованого іпотечного кредитування «єОселя» забезпечила відчутний, хоча й скромний прогрес у воєнний час, підтримуючи купівлю житла на первинному ринку та знижуючи вартість запозичень завдяки рефінансуванню «Укрфінжитла» під державні гарантії. Проте загальні масштаби кредитування залишаються обмеженими та сильно залежать від державного фінансування через випуск державних облігацій. Більш фундаментальною проблемою є те, що ті самі структурні обмеження, які передували війні, продовжують перешкоджати розвитку стійкого іпотечного ринку: відсутність інституційних інвесторів, поширеність неформальних доходів, слабкі кредитні історії та недостатній правовий захист як позичальників, так і кредиторів, особливо від ризиків, пов'язаних із проектами житлового будівництва — ризиків, що загострилися в умовах воєнного часу. У ширшому контексті це свідчить про те, що «єОселя» функціонує радше як інструмент цільової соціальної підтримки та реагування на кризу, ніж як каталізатор для широкого розвитку ринку. Без глибших реформ фінансового сектору, посилення захисту прав споживачів і кредиторів, а також мобілізації довгострокового капіталу іпотечний ринок України, ймовірно, залишатиметься субсидованим державою, доступним лише для обмеженої частки домогосподарств і характеризуватиметься відносно високими витратами та короткими термінами погашення.

Високі витрати, недоступна іпотека та залежність від інвесторів стримують міжнародних партнерів і банки від інвестування в житловий сектор. Нове будівництво здебільшого орієнтоване на домогосподарства з вищим рівнем доходу (що вже відзначалося ЄЕК ООН у 2013 році) і — у поточних

умовах активного конфлікту — ведеться лише в більш безпечних регіонах. Доступ до іпотечного фінансування для ВПО практично відсутній.

В юридичному плані статус житла приватної форми власності на тимчасово окупованих територіях залишається складним. Стаття 15 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» передбачає, що на період окупації особи, чиє іпотечне житло розташоване на території, визнаній тимчасово окупованою, звільняються від обов'язку погашення основної суми іпотечного кредиту та нарахованих за ним відсотків до моменту деокупації території (Верховна Рада України, 2014).³⁵ Проте, згідно з українським законодавством, право приватної власності не припиняється внаслідок окупації. Таким чином, в принципі, власники можуть продавати житло, розташоване на тимчасово окупованих територіях, за умови, що угода здійснюється відповідно до українського законодавства та оформлюється через українського нотаріуса. Однак на практиці такі угоди стикаються зі значними перешкодами. Серед них — глибока депресія ринку, труднощі з отриманням або перевіркою документів, необхідних для підтвердження права власності та права на продаж, обмежений практичний доступ до українських адміністративних та нотаріальних послуг, а також ризики, створювані паралельними вимогами або тиском з боку окупаційних адміністрацій.

Юридично право приватної власності залишається недоторканим навіть в умовах окупації, тому технічно людина може продати своє житло на окупованих територіях. Однак це має бути зроблено відповідно до українського законодавства та за участю українського нотаріуса. На практиці виникають труднощі з пошуком покупця, який би на це погодився, проблеми з отриманням необхідних документів, що підтверджують право на продаж тощо. Крім того, ринок очевидно перебуває у стані занепаду. І це також суперечить законам окупаційних адміністрацій.

УПРАВЛІННЯ ТА ТЕХНІЧНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

В Україні налічується близько 180 000 багатоквартирних будинків (Державна служба статистики, цитується за Дячук та ін., 2025,

35 Зверніть увагу, що це положення не стосується осіб, чия житлова площа перевищує норму та підлягає оподаткуванню.

с. 49), але точних даних щодо їхньої кількості немає.³⁶ Багатоквартирні будинки включають площі (приміщення), що перебувають у спільній та індивідуальній власності. У спільній сумісній власності перебувають дах, технічні приміщення, сміттєпроводи, сходи та сходові майданчики, зовнішні стіни будівлі та несучі стіни, комори (місця для зберігання) та зони охорони; а також, як правило, підвали та фундаменти. Кожна окрема квартира перебуває в індивідуальній власності. Кондомініуми (ОСББ) мають бути юридично зареєстровані в органах місцевого самоврядування.

Управління багатоквартирним будинком за своєю природою є складним процесом через велику кількість власників з їхніми різними інтересами та рівнями ресурсів. У деяких випадках це призводить до скорочення інвестицій у покращення та управління будівлями, оскільки відповідальність за окремі приміщення та будинки загалом часто є погано визначеною, розподіленою та реалізованою на практиці. Власники приміщень можуть колективно не мати повного контролю над певними аспектами свого будинку, місць загального користування та землі; до того ж існує успадкована традиція державного управління багатоквартирними будинками, що може знижувати схильність фізичних осіб до активної участі в управлінні будинком. Ці складнощі можуть призводити до затримок в ухваленні рішень щодо технічного обслуговування та до суперечок навколо будинку; перекладання провини; проблем зі страхуванням і компенсаціями. Зношеність та завдані війною руйнування впливають не лише на окремі квартири, а й на їхні місця загального користування, тоді як компенсація може не покривати такі спільні площі належним чином.

Поширені проблеми, що вимагають координації власників приміщень на рівні будинку, включають питання вартості та прозорості комунальних послуг, договорів на управління та розподілу спільних витрат. Зіштовхуючись із такими проблемами, мешканцям може бракувати обізнаності, навичок, ресурсів та здатності до самоорганізації. Існують занепокоєння щодо стандартів роботи управителів багатоквартирних будинків, їхньої технічної спроможності та кваліфікації, а також щодо браку конкуренції на цю роль, потенціалу для корупції та монополізації (IFC, 2020).

Сектор управління будинками швидко розвивається і залучає власників житла, а також органи місцевого самоврядування та дедалі більший спектр комерційних гравців, із різними форматами відносин між стейкхолдерами (зацікавленими сторонами). Наразі тривають реформи для покращення ефективного управління та технічного обслуговування багатоквартирних будинків.

Співвласники³⁷ можуть обрати одну з кількох форм управління будинком; можливі також їхні комбінації. Основні варіанти показані на Рисунку 10. Що стосується Варіанта 1 (будинки зі створеними об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ)), створення юридичної особи ОСББ в Україні не є обов'язковим. З орієнтовно 180 000 багатоквартирних будинків у країні, у січні 2024 року ОСББ мали лише 39 709 (Державна служба статистики, за даними Дячук та ін., 2025, с. 49). Тенденції в управлінні багатоквартирними будинками, наскільки їх можна відстежити за короткий період з 2018 по 2020 рік, демонструють зменшення частки будинків «без форми управління» з 49 до 38 відсотків, тоді як найбільш швидкозростаючим варіантом є «Будинки під управлінням професійних управителів житлом», частка якого за цей період зросла з 19 до 25 відсотків.

Земля під багатоквартирними будинками переважно регулюється нормами про спільну сумісну власність та постійне користування. Стаття 42 Земельного кодексу (Верховна Рада України, 2001) вимагає безоплатної передачі землі співвласникам за порядком, затвердженим Кабінетом Міністрів. Проте чіткого процесу (механізму) передачі комунальної землі під будинками не існує. Водночас у європейських містах є успішні приклади ефективного застосування оренди (див. обговорення в UNECE et al., 2021). Експерти (UNECE, 2013; IFC, 2020) звертали увагу на ці проблеми, вирішення яких стало ще складнішим і нагальнішим через завдані війною пошкодження багатоквартирних будинків, коли складнощі з правом власності створюють ризик затримок в ухваленні рішень та отриманні компенсацій.

Дослідження Ніколаєва та Щербини (2022) виявило кілька ключових проблем в управлінні багатоквартирними будинками в Україні:

³⁶ Дані ґрунтуються на оцінках, а війна та втрата територій можуть впливати на їхню точність.

³⁷ Як зазначалося раніше, орендарі не мають права голосу (права на ухвалення рішень) у питаннях, що стосуються статусу власності будинку чи його технічного обслуговування.

- Заборгованість за комунальні послуги та деградація житлового фонду: Дослідження виділяє накопичення боргів за комунальні послуги та зношеність житлового фонду як значні виклики.
- Деформована модель кондомініуму: Автори критикують модель кондомініуму, якій бракує єдиного об'єкта нерухомості, що призводить до слабого управління житловими будинками.
- Несправедливе державне фінансування: Дослідження стверджує, що державне фінансування власників житла є несправедливим, і пропонує трансформувати субсидії в обмін майна.
- Проблеми структури власності: Дослідження пропонує перейти від індивідуальної власності

на квартири до спільної власності на земельні ділянки та будинки цілком для покращення управління житлом.

- Вплив війни: Руйнування житлових будинків під час повномасштабного вторгнення з 2022 року загостило ці проблеми, вимагаючи нових майнових відносин для відбудови.

Крім того, існують специфічні технічні проблеми, пов'язані з управлінням численними бетонними панельними житловими будинками в Україні (Trojan et al., 2024, 2024a, 2017). Це вимагає експертних знань в оцінці таких факторів, як пористість, гідратація та структурна цілісність конструкцій, задля подовження терміну їхньої експлуатації.

Вирішення проблем житлової системи

Станом на 2026 рік Україна замінила Житловий кодекс 1983 року (Верховна Рада Української РСР, 1983) новим рамковим законом про житлову політику — Законом України «Про основні засади житлової політики» (Верховна Рада України, 2026), що знаменує перехід від регулювання радянського зразка до сучасної, ринково орієнтованої житлової системи (ООН Україна, 2026). Новий рамковий закон про житло (Верховна Рада, 2026) замінює радянську систему державного розподілу житла (через квартирні черги) і приводить законодавство у відповідність до фактичної структури власності в пострадянській Україні. Він формально впроваджує змішану систему ринкового, соціального та доступного житла, а також ринкові інструменти (іпотеку, лізинг, державно-приватне партнерство), що наближає Україну до моделей житлової політики ЄС, зокрема в питаннях енергоефективності та сталого розвитку. Закон впроваджує інститут соціального (публічного) орендного житла, орієнтованого на домогосподарства з низьким рівнем доходу, вразливі групи населення та ВПО. Він визнає формальні ринки оренди, створюючи підґрунтя для договорів найму та захисту прав орендарів, що має на меті врегулювання значною мірою неформального сектору оренди в Україні. Закон пов'язує житлову політику з повоєнною відбудовою, заохочуючи приватні інвестиції та житлові програми, що фінансуються донорами, а також створює правові умови для інвестиційно орієнтованого житлового девелопменту, зокрема доступного житла. Проте досягнення очікуваних результатів на основі нового рамкового закону залежатиме від ухвалення підзаконних нормативно-правових актів, наявності фінансування та спроможності інституцій.

СПРОБИ ВІДНОВЛЕННЯ

Починаючи з 2014 року, уряд України та органи місцевого самоврядування випробували різні підходи до вирішення житлових потреб та забезпечення відновлення житла. Головною урядовою ініціативою стала програма компенсації за пошкоджене та знищене житло — «Відновлення», запущена в березні 2023 року (Transparency International Ukraine, 2023). У межах цієї програми домовласникам, чиє житло було пошкоджене³⁸ або знищене, надаються сертифікати (ваучери). Сертифікат за знищене житло призначався для придбання альтернативного житла, яке не можна було відчужувати (продавати) протягом щонайменше п'яти років (Bereziuk, 2025).

Паралельно підтримка надходила від міжнародних партнерів та інших організацій у формі реновації будівель, переобладнання спортивних та освітніх об'єктів під тимчасові притулки, зусиль із розвитку модульного та соціального житла, а також самостійного ремонту (саморемонту) власниками. Деякі домогосподарства також змогли отримати субсидований кредит, як описано в Розділі 4.2.2.

Нові нормативні акти для покращення умов оренди з'являлися повільно (наприклад, заморожування орендної плати, мораторій на виселення). Так звана «квартирна повинність» широкого розповсюдження не набула. Зусилля зосереджувалися переважно на боці попиту, зокрема через надання ВПО невеликих орендних субсидій (від 2 000 до 3 000 грн, або від 45 до 70 євро на особу). Однак аналіз того, як отримувачі витрачали ці субсидії на практиці, був обмеженим; навесні 2024 року їх розмір було суттєво скорочено, а згодом замінено іншою дворічною пілотною програмою Міністерства соціальної політики, що передбачає виплату орендних субсидій (Кабінет Міністрів, 2024). Орендодавців та біженців, чиє житло залишалося вакантним, заохочували здавати його в оренду ВПО, використовуючи механізми субсидування оренди відповідно до рівня доходу та податкові пільги на дохід від оренди (Кабінет Міністрів, 2024).

Проте — як і слід було очікувати від кризових заходів — усім цим зусиллям бракує сталої операційної моделі, що, серед інших чинників, обмежує їхню здатність залучати фінансування. Першим джерелом фінансування «Відновлення» були заморожені російські активи в Україні, надалі ж програма стикнулася з недофінансуванням. У 2023 році Світовий банк надав перший транш фінансування загальним обсягом 232 млн доларів США для покриття 85 000 заявок щодо пошкодженого житла. Передбачалося, що згодом це буде доповнено відновленням багатоквартирних будинків у вибраних муніципалітетах (де загальна кількість цільових об'єктів становила близько 2 200, причому лише в чверті з них були створені ОСББ), а також заходами з нарощування інституційного потенціалу. У березні 2024 року Банк розвитку Ради Європи схвалив кредит у розмірі 100 млн євро для часткового фінансування програми «Відновлення» (близько 2 500 сертифікатів) для знищеного житла, з планами надати ще 100 млн євро у 2025 році. Наприкінці 2024 року кошти, що мали бути спрямовані ВПО на орендні субсидії, та інші невикористані кошти соціальних видатків

38 До 200 000 грн (близько 5 000 дол. США) за незначні пошкодження, до 350 000 грн (близько 8 500 дол. США) за суттєво пошкоджені квартири та до 500 000 грн (близько 12 500 дол. США) за приватні будинки.

були перерозподілені на програму «Відновлення» для знищеного житла ВПО — на загальну суму 15 млрд грн. Загальне фінансування з державного бюджету на 2025 рік становило 1 млрд грн для пошкодженого та 3 млрд грн для знищеного житла.

Окрім допомоги, спрямованої на підтримку попиту, низку заходів із підтримки пропозиції було впроваджено через пілотні проекти муніципального житла, ініційовані низкою суб'єктів. Наприклад, МОМ та ЄС відіграли проактивну роль у довгострокових зусиллях щодо забезпечення житлом, інвестуючи в Програму доступного житла з 2014 року, а також у дві програми будівництва житла для ВПО через НЕФКО: це були як заходи для задоволення нагальних житлових потреб (охоплюючи 10 міст, із використанням 19 млн євро з Інвестиційної платформи сусідства³⁹), так і будівництво довгострокового житла для ВПО (із грантовим фінансуванням від ЄС у розмірі 100 млн євро). Будуються нові споруди, а пошкоджені муніципальні об'єкти ремонтуються та оновлюються для розміщення переміщених домогосподарств. Данія також просуває зусилля спільно з Миколаєвом (через свою пілотну програму відбудови та забезпечення житлом «Українські домівки для всіх»), випробовуючи модель сталого неприбуткового житла на основі данської моделі соціального житла. Місто Харків співпрацювало з німецькою організацією IWO e.V. у межах очолюваного ООН проекту *UN4UkrainianCities* щодо муніципальної житлової програми для міста (UNECE, 2023). Також МОМ продовжує свої довгострокові зусилля зі створення муніципального орендного житла у п'яти регіонах України та надання 2 000 одиниць доступного орендного житла для ВПО за підтримки уряду Німеччини через банк KfW. Платформа для скоординованого обміну знаннями на основі цих та подібних пілотних муніципальних ініціатив могла б допомогти узагальнити накопичений досвід і дані для розробки масштабованих політичних рішень.

ПОГЛЯД У МАЙБУТНЄ

Відбудова житла може стимулювати економіку шляхом створення робочих місць у будівництві, промисловості та суміжних галузях. Це також може підтримати місцевий бізнес через зростання попиту на товари та послуги. Проекти з відбудови здатні забезпечити можливості працевлаштування

для переміщених осіб та місцевих громад, сприяючи економічній стабільності та соціальній згуртованості. Відбудова житла за сучасними, енергоефективними проектами може підвищити рівень життя та зменшити довгострокові витрати для мешканців. Імператив відбудови можна додатково використати для модернізації містобудівного планування, інтеграції зелених зон та покращення інфраструктури.

З огляду на завершення будівництва нового соціального житла у Львові (Drozdzov & Partners, 2024), політичні зусилля спрямовуються на розробку моделі сталої та фінансово відповідальної експлуатації такого житла. Широке коло суб'єктів громадянського суспільства робить вагомий внесок в аналітичну роботу та дискурс із цього питання, зокрема професійні організації (наприклад, Національна спілка архітекторів України), українські університети та аналітичні центри, низові ініціативи й неурядові організації. Починаючи з 2022 року, було докладено численних зусиль для обміну знаннями щодо відповідних найкращих практик. Українські НУО «Нова житлова політика» (NHP) та аналітичний центр Cedoss провели низку національних житлових форумів та міжнародних онлайн-семінарів на цю тему. ЄЕК ООН організувала семінар у межах ініціативи #Housing2030, а також спільно з UN4Kharkiv провела семінар «Доступне, гідне та здорове житло» (Housing2030, 2022). У 2023 році в Гаазі відбулася масштабна конференція «Відбудова місця, яке можна назвати домом» (Rebuilding a Place to Call Home)⁴⁰ на якій виступили високопосадовці уряду України національного та місцевого рівнів, а також експерти з багатьох європейських країн, представники банків розвитку; матеріали та рекомендації конференції були узагальнені у ґрунтовній доповіді (Anisimov et al., 2023). Конкретні підходи вивчалися під час візитів урядовців до багатьох європейських столиць, зокрема Відня, Барселони, Парижа та Гельсінкі. У Відні за підтримки МОМ та ЄІБ (EIB)⁴¹ було проведено семінари щодо доступного орендного житла, а також вивчено законодавчі моделі доступного орендного житла «на користь громади» (Common Good) для адаптації до умов України в межах ініціативи «Новий європейський Баухаус» (Amann et al., 2024). Усвідомлення викликів, що стоять перед Україною, засвоєння відповідних європейських практик та експериментування

39 Це фінансовий інструмент Європейського Союзу, що використовується для підтримки інвестиційних проектів у країнах-сусідах ЄС, включаючи Україну.

40 <https://www.pbl.nl/en/latest/news/symposium-ukraines-housing-recovery-forum-rebuilding-a-place-to-call-home>

41 Система доступного орендного житла в Україні

з пілотними проектами в Україні створюють підґрунтя для розробки більш соціально інклюзивного та інтегрованого підходу, що спирається на наявні інституції. Таку модель було

запропоновано та представлено для обговорення на конференції ЄC-STARTER 2024 року «Житло для інклюзивної та сталої відбудови» (Рисунок 9).

Нова економічно стала та соціально інклюзивна модель



Рисунок 9: Нова економічно стала та соціально інклюзивна модель (Конференція EU-STARTER, 2024)

Звісно, існує багато інших сфер для відновлення, які потребують подальшого опрацювання через дослідження, розробку політики, її впровадження та оцінку — і все це має бути частиною цілісної стратегії. В умовах воєнної кризи існують ризики непланового та хаотичного відновлення без стратегії чи належного керівництва, що, ймовірно, поставить під загрозу приплив інвестицій. Зростання попиту на будівельні матеріали та робочу силу може призвести до підвищення цін, що зробить відбудову дорожчою та, потенційно, недоступною — особливо для вразливих верств населення. Нерегульовані ринки житла можуть спричинити спекулятивні інвестиції, що роздуть ціни та знижуватиме рівень доступності для місцевих мешканців. За відсутності цільової політики зусилля з відбудови можуть непропорційно приносити вигоду заможнішим групам, залишаючи вразливі верстви населення поза увагою. Неефективний розподіл ресурсів та брак прозорості можуть підірвати зусилля

з відбудови та суспільну довіру. Прогнозуючи ці ризики та впроваджуючи проактивні заходи, Україна зможе використати відбудову житла як каталізатор для економічного відновлення та соціальної стійкості.

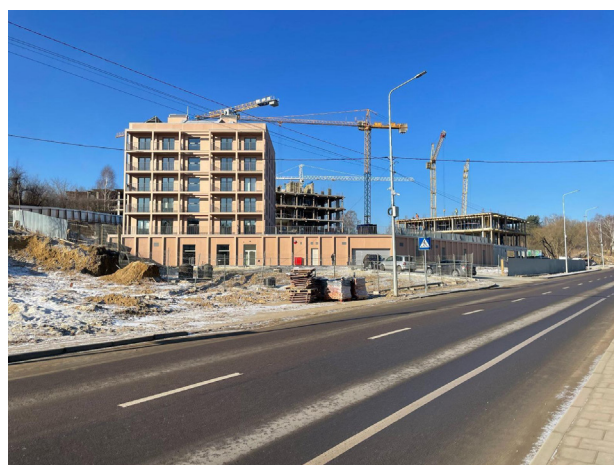


Фото 13: Соціальне житло на завершальній стадії будівництва у Львові, 2024 рік. © Ro3kvit

Потреби у подальших дослідженнях

У цій доповіді окреслено низку критичних прогалин у знаннях та даних, заповнення яких було б цінним для підтримки ефективного, інклюзивного та сталого відновлення житлового сектору в Україні. Ці дослідницькі потреби сформульовані відповідно до основних вимірів житлової системи, розглянутих у цьому звіті, і відображають як давні структурні слабкості, так і нові виклики, зумовлені війною.

Житловий фонд, типології та просторовий розвиток

Хоча існують цінні дані щодо житла — зокрема Державної служби статистики України (Держстат, 2021) — більшість інформації стосується показників будівництва, а не якості та фактичного використання збудованого житла. Зокрема, це призвело до неповноти даних про ключові характеристики житлового фонду — відсутня навіть точна кількість багатоквартирних будинків. Необхідні подальші дослідження для оцінки стану, експлуатаційних характеристик та адаптивності існуючого житлового фонду, особливо тих багатоквартирних будинків радянської доби, які переважають у міських районах.

Житлові потреби, вразливість та інклюзія

Потрібні більш детальні, дезагреговані дані для ідентифікації житлових потреб у розрізі регіонів та груп населення, включно з вразливими категоріями. Дослідження мають пріоритетно зосереджуватися на доступності житла, нерівності між територіями та соціальними групами, а також на зв'язках між житлом, соціальним забезпеченням та інтеграцією громад. Доповідь висвітлює ризики того, що децентралізоване відновлення може посилити нерівність у доступі до житла — ризик, який потребує глибшого емпіричного аналізу.

Планування, землекористування та інтегровані міські системи

Існує обмежена кількість даних про те, наскільки ефективно механізми планування підтримують інтегрований розвиток міст. Необхідні дослідження для оцінки впровадження містобудівних стандартів і норм; координації між житловим будівництвом, інфраструктурою та послугами, а також спроможності муніципалітетів забезпечувати відновлення в умовах децентралізації.

Житлове урядування, фінанси та управління

Домінування приватної власності створює виклики для технічного обслуговування, інвестування та підзвітності, особливо в багатоквартирних будинках. Потрібні подальші дослідження моделей урядування та управління спільним житловим фондом; функціонування систем житлового фінансування та бар'єрів для доступності житла; неформального та слабо регульованого орендного сектору у контексті зусиль з його формалізації відповідно до нового житлового законодавства 2026 року. Крім того, енергонеефективність житлового фонду, де рівень споживання енергії значно перевищує показники ЄС, вимагає аналізу масштабованих моделей термомодернізації та фінансування.

Відновлення, відбудова та стійкість

Повоєнна відбудова порушує критичні питання щодо справедливості, ефективності та довгострокової стійкості. До пріоритетів досліджень належать питання урядування та координації процесів відбудови, ризики викривлення ринку, спекуляцій та виключення певних груп, а також, можливо, моделювання сценаріїв для різних шляхів відновлення. Такі додаткові аналітичні висновки, засновані на даних, можуть допомогти уникнути фрагментарних і несправедливих результатів відновлення.

Наскрізний пріоритет: дані та моніторинг

Існує нагальна потреба у створенні єдиної системи або реєстру житлових даних, що включатиме регулярний моніторинг стану житла, зокрема даних про пошкодження; житлових потреб у розрізі категорій власності; даних ринку житла, зокрема щодо його доступності; даних про житлове урядування та фінанси, а також інших інструментів, що базуються на доказах для підтримки розробки та оцінки політики. Новий системний рамковий закон про житло (Верховна Рада, 2026) пропонує створення єдиної інформаційно-аналітичної системи житлового фонду як інструменту для вирішення цієї потреби.

Висновки

ОСНОВНІ ПІДСУМКИ

Розділ 1 розглянув історичний розвиток та основні типології житла в Україні, продемонструвавши, як масове житлове будівництво радянської доби, стрімка приватизація після здобуття незалежності та нерівномірний ринковий розвиток сформували поточний житловий фонд. Значна частина цього фонду є застарілою, енергонеєфективною та складною для колективного управління. Понад 80 відсотків багатоквартирних будинків було збудовано до 1991 року, тоді як оцінки RDNA4 вказують, що близько 88 відсотків багатоквартирних будинків зведено до здобуття незалежності. Ці характеристики зумовлюють низьку енергоефективність, накопичені потреби в обслуговуванні та підвищену вразливість до пошкоджень. Тому відновлення житлового сектору має охоплювати не лише будівництво нових помешкань, а й оновлення, адаптацію та довгострокове управління існуючим фондом. У довгостроковій перспективі відбудова дає можливість подолати успадковані недоліки якості будівництва, доступності, колективного управління та міської форми, водночас сприяючи розбудові більш різноманітної та стійкої житлової системи.

Розділ 2 охопив питання того, як демографічні зміни, переміщення, старіння населення та нові потреби домогосподарств змінюють попит на житло в Україні надзвичайно нерівномірно. Населення України суттєво скоротилося з початку 1990-х років, а з 2022 року додалися нові демографічні потрясіння, спричинені переміщенням. Старіння населення, зміни в структурі домогосподарств та пов'язане з конфліктом вимушене переміщення переформатовують попит на житло в різних регіонах. Урбанізація залишається на високому рівні, але тиск на житловий сектор суттєво різниться між прифронтовими територіями, містами, що приймають ВПО, населеними пунктами, що скорочуються, та сільською місцевістю. ВПО та вразливі домогосподарства стикаються з особливими обмеженнями в доступі до стабільного, належного та доступного житла. Довгострокова житлова політика потребуватиме кращого інтегрування житлового питання із соціальним захистом, доглядом, забезпеченням засобів до існування та інтеграцією громад, гарантуючи, що ВПО, літні люди, домогосподарства з низьким доходом та інші вразливі групи не залишатимуться залежними від ненадійних рішень приватного ринку. Для досягнення прогресу в цьому питанні знадобиться міцніша доказова база

щодо доступності житла, форм власності, складу домогосподарств та місцевого попиту.

Розділ 3 розглянув питання житла та планування, пояснивши, як результати житлової політики пов'язані з містобудівними стандартами, рішеннями щодо землекористування, забезпеченням інфраструктурою, доступом до послуг та спроможністю муніципалітетів координувати розвиток. Забезпечення доступним та соціальним житлом залишається слабо інтегрованим у практику містобудування та девелопменту, тоді як реформа енергоефективності просувається через законодавство, аудити та такі програми, як Фонд енергоефективності, проте рівень імплементації все ще є початковим відносно масштабу потреб. Житлові будівлі України споживають у два-три рази більше енергії на квадратний метр, ніж порівнянні будівлі в країнах ЄС зі схожим кліматом. Аналіз підкреслює, що для відновлення житла та довгострокового розвитку системи в Україні необхідна більша інтеграція між житловою політикою, просторовим плануванням, забезпеченням інфраструктури, екологічними стандартами та місцевим економічним розвитком. У довгостроковій перспективі механізми планування мають підтримувати створення компактних, забезпечених послугами, енергоефективних та соціально змішаних мікрорайонів, гарантуючи при цьому, що доступне та соціальне житло є невід'ємною частиною ширших стратегій розвитку міст, а не розглядається як залишковий чи винятковий спосіб забезпечення житлом.

Розділ 4 здійснив огляд пострадянської структури володіння житлом в Україні, слабого регулювання оренди, обмеженого житлового фінансування та невирішених проблем в управлінні багатоквартирними будинками. У житловій системі домінує приватна власність: вона становить близько 79 відсотків домогосподарств, оренда — 14 відсотків, а інші форми власності — 7 відсотків. Слабке регулювання ринку приватної оренди призводить до проблем із доступністю, якістю та безпечністю користування житлом, а також ненадійністю прав власності (користування), що особливо боляче б'є по ВПО. Пострадянська приватизація окремих квартир не вирішила остаточно питання відповідальності за місця загального користування в багатоквартирних будинках, спільну інфраструктуру або їхнє довгострокове технічне обслуговування. В Україні налічується близько 180 000 багатоквартирних будинків, багато з яких потребують кращих структур управління та інвестиційних механізмів.

Відновлення, відбудова та довгострокове вдосконалення житлової системи вимагатимуть уваги до інституційних і фінансових механізмів, через які будинки перебувають у власності, управляються, обслуговуються та оновлюються з часом. Стала житлова система потребуватиме чіткішого розподілу відповідальності між співвласниками та управителями, покращеного доступу до фінансування для ремонту та енергоефективності, сильнішого регулювання ринків оренди та інвестицій, а також державних механізмів, здатних підтримувати доступність житла поза межами індивідуального володіння.

Розділ 5 дослідив масштаб і складність поточних викликів житлової системи України. Зазначається, що житловий фонд країни оцінюється приблизно у 993,8 млн м², або 23,7 м² на одного мешканця, тоді як пов'язані з війною руйнування спричинили безпрецедентний тиск на систему, що вже працювала в умовах обмежених ресурсів. Близько 14 відсотків національного житлового фонду, що торкнулося близько 3 мільйонів домогосподарств, було пошкоджено або зруйновано з моменту повномасштабного вторгнення, що робить житло найбільш постраждалим сектором з точки зору збитків. Водночас забезпечення соціальним житлом залишається надзвичайно обмеженим: у 2022 році було зафіксовано лише 1 089 одиниць такого житла. Цей тиск виявив давні слабкості в урядуванні, доступності, фінансуванні, наданні соціального житла, управлінні будівлями та системах даних. Проте ці ж виклики створили імпульс для більш стратегічних реформ, включно з розробкою національної житлової стратегії в межах нещодавно оприлюдненого рамкового закону про житло 2026 року. Головний висновок для відновлення полягає в тому, що Україна повинна поєднати невідкладний ремонт і відбудову з довгостроковими реформами, які розширюють сектор доступного та соціального житла, зміцнюють публічний та муніципальний потенціал, покращують житлову статистику та фінансові механізми, а також створюють більш стійку житлову систему.

РЕКОМЕНДАЦІЇ ДЛЯ НАЦІОНАЛЬНОЇ ЖИТЛОВОЇ СТРАТЕГІЇ

Новий рамковий закон України про житло (Верховна Рада, 2026) чітко визначає правову основу та вимогу щодо розробки національної житлової стратегії. Цей документ обґрунтовує ключові напрями, які доцільно включити до стратегії:

- Розширення сектору соціального житла
 - реформувати систему соціального житла, запровадивши сталі моделі фінансування та створивши муніципальних надавачів житлових послуг.
- Інвестиції в енергоефективність
 - масштабувати діючі програми, такі як Фонд енергоефективності, для модернізації житлового фонду та скорочення енергоспоживання в поєднанні з впровадженням сучасних енергоефективних будівельних стандартів.
- Регулювання ринку оренди
 - розглянути можливість запровадження механізмів обмеження рівня орендної плати, посилення захисту прав орендарів та створення стимулів для орендодавців задля підвищення доступності та стабільності сектору.
- Містобудування та землекористування
 - впровадити та вдосконалити реформи зонування, а також інструменти, такі як механізми вилучення вартості землі, для підтримки будівництва доступного житла.
- Пovoєнна відбудова
 - пріоритезувати відновлення пошкодженого житла з використанням сучасних енергоефективних проєктних рішень та інтегрувати житлову забудову в міську інфраструктуру.
- Дані та моніторинг
 - у межах єдиної інформаційно-аналітичної системи, запропонованої рамковим законом 2026 року, створити уніфікований реєстр житла для відстеження житлових потреб, стану житлового фонду, а також фізичних і ринкових показників задля ефективного планування та розподілу ресурсів.
- Розвиток спроможностей
 - зміцнити спроможність органів місцевого самоврядування управляти житловими проєктами в координації з національною політикою.

Зазначені заходи спрямовані на трансформацію житлової системи України в стійку, інклюзивну та ефективну модель, що відповідає як нагальним потребам, так і довгостроковим цілям розвитку.

Список джерел

- Боброва А., Лазаренко В., Хассай Я., Шнайдер В. (2022). Соціальне, тимчасове і кризове житло: з чим Україна зустріла повномасштабну війну. CEDOS, с. 10.
- Боброва А., Лазаренко В., Вербицький В. Хассай Я., . (2022) 37 тез про сучасний стан, виклики і принципи нової житлової політики в Україні. Cedos. <https://cedos.org.ua/researches/37-tez-pro-suchasnyj-stan-vyklyky-i-pryncypy-novoyi-zhytlovyi-polityky-v-ukrayini/> (Дата звернення: 16 квітня 2026 р.).
- Боброва, А. та ін. (2022). Житло і війна в Україні (24 лютого – 22 березня 2022 р.). Київ: CEDOS. <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-i-vijna-v-ukrayini-24-lyutogo-22-bereznya-2022/>
- Верховна Рада України. (1983). Житловий кодекс Української РСР. Київ.
- Верховна Рада України. (1992). Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду». Київ.
- Верховна Рада України. (1995). Концепція державної житлової політики (Постанова № 254/95-ВР від 30 червня 1995 р.).
- Верховна Рада України. (1995). Постанова «Про Концепцію державної житлової політики». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/95-%D0%B2%D1%80#Text>
- Верховна Рада України. (2001). Закон України № 2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.
- Верховна Рада України. (2001). Земельний кодекс України. Київ.
- Верховна Рада України. (2003). Закон України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р. № 898-IV. Доступний за посиланням: <https://zakon.rada.gov.ua> (Дата звернення: 19 квітня 2026 р.).
- Верховна Рада України. (2003). Цивільний кодекс України. Київ.
- Верховна Рада України. (2010). Податковий кодекс України. Київ.
- Верховна Рада України. (2011). Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>. (Дата звернення: 19 квітня 2026 р.).
- Верховна Рада України. (2011, зі змінами). Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI. Київ.
- Верховна Рада України. (2015). Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 р. № 417-VIII. Доступний за посиланням: <https://zakon.rada.gov.ua>
- Верховна Рада України. (2017). Закон України № 2118-VIII «Про енергетичну ефективність будівель» від 22 червня 2017 р. Доступно за: База даних законодавчих актів Верховної Ради України
- Верховна Рада України. (2019). Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні». Київ.
- Верховна Рада України. (2025). Закон України «Про державно-приватне партнерство» від 19 червня 2025 р. № 4510-IX.
- Верховна Рада УРСР. (1983). Житловий кодекс Української Радянської Соціалістичної Республіки, 30 червня 1983 р., № 5464-X. Київ. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>
- Возняк Р., Кірхнер Р., Джуччі Р., 2008. Житлове будівництво в Україні: Причини поточної кризи та висновки для економічної політики. Берлін/Київ: Німецька консультативна група, Центр економічних досліджень. http://www.ier.com.ua/ua/publications/consultancy_work/archive_2008?pid=1773
- Державна служба статистики України (Держстат). (2021). Витрати і ресурси домогосподарств України. Київ.
- Державна служба статистики України (Держстат). (2021). Житловий фонд України 1995–2021. Київ. Доступно за: Державна служба статистики України, Демографічна та соціальна статистика: Населені пункти та житло.
- Державна служба статистики України (Держстат). (2022). Середні споживчі ціни на товари (послуги) у 2022 році. Київ. https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/ct/sctp/Arch_sctp_u.htm (Дата звернення: 5 липня 2026 р.).
- Державна служба статистики України (Держстат). (2022). Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2022 році: за даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств. Київ. Державна служба статистики України (Держстат). (2023). Демографічна ситуація у 2021 році. Київ. <https://stat.gov.ua/sites/default/files/2023-10/%D0%94%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%B3%D1%80-%D0%B0%D1%84%D1%96%D1%87%D0%BD%D0%B8%-D0%B9%20%D1%89%D0%BE%D1%80%D1%96%D1%87%D0%BD%D0%B8%D0%BA%20%D0%9D%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D0%B8'.pdf>
- Державна служба статистики України (Держстат). (2023). Середні споживчі ціни на товари (послуги) у 2023 році. Київ. (Дата звернення: 5 липня 2026 р.).
- Державна служба статистики України (Держстат). (2025). Житловий фонд в Україні. https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm
- Державний комітет статистики України (Держкомстат). (2002). Житловий фонд та будівництво в Україні [Статистичний збірник]. Київ.
- Інститут демографії та проблем якості життя НАН України, Український центр соціальних реформ. (2024). Соціально-економічний стан домогосподарств України: за результатами вибіркового обстеження, проведеного у грудні 2023 – лютому 2024 рр. Київ, 24 липня.

Підготовлено для Міністерства соціальної політики України за фінансової підтримки ЮНІСЕФ та BMZ/KfW. ЮНІСЕФ в Україні. <https://www.unicef.org/ukraine/documents/social-economical-state-2023-24>

Кабінет Міністрів України. (1995, зі змінами). Постанова від 21 жовтня 1995 р. № 848 «Про спрощення порядку надання населенню субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг...».

Кабінет Міністрів України. (2024). Постанова від 25 жовтня 2024 р. № 1225 «Про реалізацію експериментального проекту щодо надання субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення та компенсації частини податку на доходи фізичних осіб та військового збору». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1225-2024-%D0%BF#Text> (Дата звернення: 19 квітня 2026 р.)

Кабінет Міністрів України. (2024). Розпорядження від 30 вересня 2024 р. № 922-р «Про схвалення Стратегії демографічного розвитку України на період до 2040 року». <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-skhvalennia-strategii-demografichnoho-rozvytku-ukrainy-na-period-do-2040-roku-922r-300924>

Комнатний С. О. (2022). Житлова політика в Україні: виклики та перспективи. Київ: Мінрегіон. ISBN 978-617-659-043-0.

Комнатний С. О. (2022). Філософсько-правові засади реалізації житлової політики в Україні в умовах сучасних суспільних трансформацій. Дисертація.

Конституція України. (1996). <https://www.president.gov.ua/documents/constitution> (Дата звернення: 18 липня 2026 р.)

Конструктивізм Харків (2024) «Червоний промисловець» та «Будинок спеціалістів», Харків. <https://constructivism-kharkiv.com/objekty/40-33-45-budinki-zaderzhprom-ya>

Конфедерація будівельників України (КБУ). (2025). <https://kbu.org.ua>

Лібанова Е. М. (2019). Населення України: демографічні виклики та відповіді політики. Київ: Інститут демографії та соціальних досліджень імені М.В. Птухи НАН України.

Львівська міська рада. (2022). Стандарти якості житла у Львові [презентація]. 13 травня. Львів. https://city-adm.lviv.ua/lmrdownloads/2022/05/Стандарти%20презентація_13-05-2022.pdf

Львівська міська рада. (2023). У Львові обрали проект муніципального житла для людей, що проходять реабілітацію в Національному реабілітаційному центрі НЕЗЛАМНІ. 20 січня. Львів. <https://city-adm.lviv.ua/architectural-competitions/u-lvovi-obraly-proiekt-munitsypalnoho-zhytla-dlia-liudei-shcho-prokhodytymut-reabilitatsiiu-v-natsionalnomu-reabilitatsiinomu-tsentr-nejlamni/>

Міжнародна організація з міграції (МОМ). (2025, 12 березня). DTM Україна – Звіт про внутрішнє переміщення населення в Україні – Опитування загального населення – Раунд 19 – січень 2025 року. Київ: ЮМ, Ukraine.

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. (2018). ДБН В.2.5-28:2018. Природне і штучне освітлення. Київ: Мінрегіон.

Міністерство розвитку громад та територій України. (2021). ДБН В.1.2-11:2021. Основні вимоги до будівель і споруд. Енергозбереження та енергоефективність. Київ.

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. (2019). ДБН В.2.2-15:2019. Житлові будинки. Основні положення. https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199650971919583106

Міністерство соціальної політики України. (2024). Житлові субсидії. Київ. <https://www.msp.gov.ua/otrymuvacham-soc-pidtrymky/pro-sotsialnu-pidtrymku/zhytlovi-subsydiy>

На Конференції з відновлення України МОМ закликала збільшити інвестиції в людей і громади <https://ukraine.iom.int/uk/news/na-konferentsiyi-z-vidnovlennya-ukrayiny-mom-zaklykala-zbilshyty-investytsiyi-v-lyudey-i-hromady>:

Національний банк України. (2023). Якість кредитного портфеля (NPL).

Національний банк України. (2023а). Частка непрацюючих кредитів у банках зросла до 38% у 2022 році через війну.

Організація Об'єднаних Націй Україна (2026) Україна ухвалила Закон про основні засади житлової політики, розроблений за підтримки ЄЕК ООН. Доступно за: <https://ukraine.un.org/uk/308322-%D1%83%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D0%B0-%D1%83%D1%85%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%BB%D0%B0-%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD-%D0%BF%D1%80%D0%BE-%D0%BE%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%97-%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%96%D1%82%D0%B8%D0%BA-%D0%B8-%D1%80%D0%BE%D0%B7%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B9-%D0%B7%D0%B0-%D0%BF%D1%96%D0%B4%D1%82%D1%80%D0%B8%D0%BC%D0%BA%D0%B8-%D1%94%D0%B5%D0%BA-%D0%BE%D0%BE%D0%BD>

Парцхаладзе Л. (2019). «Зараз близько 90% ринку орендного житла в Україні знаходиться в тіні» (цитата заступника Міністра регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України). <http://www.minregion.gov.ua/press/news/partshaladze-zaraz-blizko-90-rinku-orendnogo-zhitla-v-ukrayini-znahoditsya-v-tini/>

Перше Віконне Бюро. (2023). Стандартні розміри вікон у квартирі та будинку. <https://pyb.ua/uk/novosti/standartnye-razmery-okon-v-kvartire-i-dome>

Рада Європи (2023). Звіт щодо права на житло в контексті європейських стандартів та кращих європейських практик. <https://www.coe.int/uk/web/kyiv/-/report-on-the-right-to-housing-in-the-light-of-european-standards-and-european-good-practices>.

СРСР. (1935). Генеральний план реконструкції Москви. Москва: Державне видавництво.

Троян В. В. (2017). Збірне житлове будівництво в Україні: розвиток, типології та технічні характеристики. Київ: КНУБА.

Троян В. В., Сопов В. П., Солодкий С. Й. (2017). Технологічні основи підвищення та прогнозування довговічності масивних бетонних конструкцій. Київ: КНУБА, Інтерсервіс. ISBN 978-617-696-601-2.

Ukraine Donor Platform (б.д.) Вебсайт Української платформи донорів. <https://ukrainedonorplatform.com/uk/main/> (Дата звернення: 19 квітня 2026 р)

Уряд України. (2020). Кабмін продовжив програму «теплих кредитів» ще на рік. <https://www.kmu.gov.ua/news/kabmin-prodovzhiv-programu-teplih-kreditiv-shche-na-rik>

Уряд України. (2024). План України (Ukraine Facility 2024–2027). Київ: Кабінет Міністрів України. <https://www.ukrainefacility.me.gov.ua/wp-content/uploads/2024/03/ukraine-facility-plan.pdf>

Федорів П., Ломоносова Н. (2019). Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. Київ: Cedos. <https://cedos.org.ua/researches/derzhavna-zhytlova-polityka-v-ukraini-suchasnyi-stan-ta-perspektyvy-reformuvannia/>

Фонд енергоефективності. (2025). Місія Фонду енергоефективності, Київ. <https://eefund.org.ua/pro-fond/>

Центр економічної стратегії (2025). Українські біженці після трьох років за кордоном. Четверта хвиля дослідження, Київ https://ces.org.ua/refugees_fourth_wave/.

Cedos. (2024). Від тимчасового житла до сталих рішень: роль гуманітарних організацій у розвитку місцевих житлових програм. Київ: Cedos. <https://cedos.org.ua/researches/vid-tymchasovogo-zhytla-do-stalyh-rishen-rol-gumanitarnykh-organizacij-u-rozvytku-miscevykh-zhytlovykh-program/>

Cedos (2025) Житло та житлові умови україн_ок: результати опитування. Cedos <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-ta-zhytlovi-umovy-ukrayin-ok-rezultaty-opytuvannya/>

Cedos. 2023. Основні засади державної житлової політики: рекомендації до розробки закону. 15 серпня. <https://cedos.org.ua/researches/osnovni-zasady-derzhavnoyi-zhytlovoyi-polityky-rekomendaciyi-do-rozrobky-zakonu-2/>

Depaul Україна. (2024). Бездомність в Україні. Київ: Depaul Ukraine. <https://depaul.org.ua/wp-content/uploads/sites/10/2025/09/homelessness-research-ua-2024.pdf> (Дата звернення: 16 квітня 2026 р.)

Depaul Україна. (2024). Бездомність в Україні: Оцінка ситуації з людьми, які живуть на вулицях та в притулках.

Drozdon & Partners (2024). Офіційно відкрили перший будинок соціального житла у Львові: <https://drozdov-partners.com/news-all/oficijno-vidkrili-pershij-budynok-socialnogo-zhitla-u-lvovi/>

socialnogo-zhitla-u-lvovi/%20 (Дата звернення: 20 березня 2026 р.).

Inventure (2025) Що відбувалось на ринку нерухомості України у 2024 році та прогнози на 2025 рік, 2 лютого, InVenture Investment Group <https://inventure.com.ua/uk/news/ukraine/sho-vidbuvalos-na-rinku-neruhomosti-ukrayini-u-2024-roci>

KSE (2022) За тиждень прямі втрати економіки України через війну зросли на \$12,2 млрд, Київська школа архітектури, Київ <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/za-tizhden-pryami-vtrati-ekonomiki-ukrayini-cherez-viynu-zrosli-na-12-2-mlrd/>

KSE (2022) Загальні втрати економіки, понесені в ході війни, складають \$564-600 млрд <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/za-tizhden-pryami-vtrati-ekonomiki-ukrayini-cherez-viynu-zrosli-na-12-2-mlrd/>

Shelter Cluster Ukraine. 2025. Рекомендації щодо гуманітарних ремонтів місць загального користування у багатоквартирних будинках Версія 1.0, 13 січня. Україна: Shelter Cluster. Доступно за: Shelter Cluster Ukraine. https://s3.eu-west-1.amazonaws.com/sheltercluster.org/public/docs/SOP%20Humanitarian%20Repairs%20of%20Common%20Spaces%20v.1.0%20%2813_01_2025%29%20UKR_0.pdf

Transparency International (2023) Уряд запустив програму «Відновлення» <https://ti-ukraine.org/en/news/government-launches-erecovery-program/>. 10 травня.

UBN (2024) В Україні активізувався ринок нерухомості – за рік кількість угод зросла на 70%.- UBN, Ukraine Business News, 2 лютого <https://ubn.news/ukraines-real-estate-market-has-become-more-active-the-number-of-transactions-has-increased-by-70-in-a-year/>

Alexeev, M., 1991, 'Expenditures on privately rented housing and imputed rents in the USSR', Berkeb-Duke Occasional Papers on the Second Economy in the USSR, Durham NC, Duke University, no. 31.

Amann, W., Anisimov, O., Lawson, J., Mundt, A. and Tyshchenko, I. (2024) Housing for the Common Good: Sustainable Governance from European Best Practice for Recovery in Ukraine. Vienna: Federal Ministry for Climate Action, Environment, Energy, Mobility, Innovation and Technology. Доступно за: Housing for the Common Good report та https://www.youtube.com/watch?v=ID_E64kh5aE.

Andrusz, G. (1985) Housing and Urban Development in the USSR. London: Macmillan.

Anisimov, O, Antonenko, R, Bondar, S. 2026. *Spatial planning in Ukraine*. Thematic paper series informing urban recovery approaches in Ukraine. Prepared by Ro3kvit for UN-Habitat. Kyiv: UN-Habitat Ukraine.

Anisimov, O., Fedoriv, P., Tkachenko, O., Lawson, J. and Buitelaar, E. (2023) *Rebuilding a place to call home: Sharing knowledge for the recovery of Ukraine*. The Hague: Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Доступно за: <https://www.pbl.nl/en/publications/rebuilding-a-place-to-call-home> (Дата звернення: 20 квітня 2026 р.).

Baker McKenzie (2019) Client alert: Ukraine abolishes infrastructure fees starting from January 1, 2021. Доступно за (Дата звернення: 16 квітня 2026 р.).

Bereziuk, O. (2025) *A new housing program for displaced people is launching in Ukraine: how it works and who will receive assistance*. <https://babel.ua/en/news/123381-a-new-housing-program-for-displaced-people-is-launching-in-ukraine-how-it-works-and-who-will-receive-assistance> (Дата звернення: 20 березня 2026 р.).

Blazhan, R. (2020). *Enter Through the Balcony*. Supported by The Ukrainian Cultural Foundation.

Blöchliger, H. and Diagne, M.F. (2023) 'Property taxes in Central and Eastern Europe and Baltic countries: why and how to increase them?', *OECD ECOSCOPE*, 16 February. Доступно за: OECD ECOSCOPE blog

Bochko, O., Kosar, N., Kuzo, N., Bilyk, I., & Zarichna, O. (2022). Determinants of housing construction in Ukraine. *Real Estate Management and Valuation*, 30(3), 01-11.

BPIE (2023) Energy efficiency in green recovery - Best practices and opportunities for Ukraine, BPIE and Dixi Group, Buildings Performance Institute Europe, Brussels, <https://www.bpie.eu/publication/energy-efficiency-green-recovery-best-practices-opportunities-ukraine/>

Burdyak, A. and Novikov, V. (2014). Housing finance in Ukraine: a long way to go // Housing Finance International, Autumn 2014. International Union for Housing Finance, Brussels, Belgium. с. 17-25. <http://www.housingfinance.org/publications/housing-finance-international>

Cedos (2022) Finance and investment mechanisms for affordable and inclusive housing and https://www.youtube.com/watch?v=ID_E64kh5aE.

Cedos (2019) *Public housing policy in Ukraine: current state and prospects for reform*. Kyiv: Cedos. <https://cedos.org.ua/wp-content/uploads/verstka.-zhitlo-i-vijna.-richnij-oglyad-eng.pdf>

Cedos (2022) Finance and investment mechanisms for affordable and inclusive housing

Cedos. (2026). *Tracing the path of social housing policy in Ukraine*. Thematic paper series informing urban recovery approaches in Ukraine. Kyiv: UN-Habitat Ukraine.

Cedos. 2026. *Tracing the path of social housing policy in Ukraine*. Thematic paper series informing urban recovery approaches in Ukraine. Kyiv: UN-Habitat Ukraine.

CEIC (2023) *Ukraine annual household income per capita*. Доступно за: <https://www.ceicdata.com> (Дата звернення: 16 квітня 2026 р.).

Centre for Economic Policy Research (CEPR) (2024) *The development of mortgages in Ukraine*. <https://cepr.org/voxeu/columns/development-mortgages-ukraine> (Дата звернення: 18 квітня 2026 р.).

Chernenko, K., Hodgkin, D., & Sechi, G.J. (2025). *Addressing Ukraine's Asbestos Crisis*. Доступно за Miyamoto International.

Chernyshev, D., Ivashko, Y., Ivashko, O., Dmytrenko, A., & Cieplucha, W. (2023). From a Mansion to a Tenement House: The Evolution and Preservation of the Historical Development of Ukrainian Cities from the Late Nineteenth and Early Twentieth Centuries. *Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation*, 73, с. 16–23. DOI: 10.48234/WK73MANSION.

Council of Europe (2023) European Social Charter (REVISED). *European Committee of Social Rights Conclusions 2023 UKRAINE*, <https://rm.coe.int/conclusions-2023-ukraine-en-2771-3525-8889-1/1680aedd20>

Council of Europe (2024). *Right to housing under the European Social Charter*. <https://rm.coe.int/right-to-housing-en/1680b1fa8d>

Crawford, C (2023). *Spatial Revolution*, Cornell University Press

Deininger, K and Ayalew Ali, D. (2023) Land and Mortgage Markets in Ukraine Pre-War Performance, War Effects, and Implications for Recovery, Policy Research Working Paper 10385, World Bank <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099313403282335729/pdf/IDU0d9df3fc405426048e409c890d89a35330c5f.pdf>

Diachuk, F et al (2025) *First Biennial Transparency Report of Ukraine under the Paris Agreement*. Bonn: United Nations Framework Convention on Climate Change (UNFCCC). <https://unfccc.int/sites/default/files/resource/First%20BTR%20Ukraine.pdf> (Дата звернення: 19 березня 2026 р.).

Drozdov & Partners, Kharkiv School of Architecture and New Housing Policy (2023) *New living environment: housing typologies for a changing Ukraine*. Lviv: Drozdov & Partners. https://drozdov-partners.com/wp-content/uploads/new_living_environment_housing_typologies_for_a_changing_ukraine-2023.pdf

Dubbling, D. and Durmanov, V. (2004). Ukraine: Inheritance of centralised planning, Chapter 9 in *High-rise housing in Europe. Current trends and future prospect*, Delft: DUP Science. https://www.researchgate.net/publication/335988039_UkraineInheritance_of_centralised_planning_in_book_High-rise_housing_in_EuropeCurrent_trends_and_future_prospect

Earley, J. (2023). *Rediscovering the link between British New Brutalism and Post War Soviet Architecture*. BA (Hons.) Architecture Dissertation, [online] Issuu. Доступно за: https://issuu.com/earleyarchitectureanddesign/docs/up960183_-_dissertation/14

EU STARTER (2024) *Ukraine's housing challenges and relevant EU best practices Progressing UP 7 reforms presentation by Julie Lawson and Pavlo Fedoriv to 'Housing for an Inclusive and Sustainable Recovery' Conference June 25, 2024, in Kyiv* https://mcusercontent.com/f8f7c4d9584be0ef602c173b3/files/ac37c906-09eb-8b81-164e-6187ee867c09/EU_STARTER_event_Lawson_and_Fedoriv_June_25_2024_ENG_.pdf

European Council of Architects (2022) Statement Presented on the occasion of the Affordable Housing Activation Forum held in Madrid on 18-20 May 2022 <https://ace-cae.eu/wp-content/uploads/2024/10/Housing.pdf>

EU-STARTER Conference (2024) Ukraine's housing challenges and relevant EU best practices: Progressing UP 7 reforms. Presentation: https://mcusercontent.com/f8f7c4d9584be0ef602c173b3/files/ac37c906-09eb-8b81-164e-6187ee867c09/EU_STARTER_event_Lawson_and_Fedoriv_June_25_2024_ENG.pdf

French, R.A. and Hamilton, F.E.I. (1979) *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy*. Chichester: Wiley.

Georgij, N. (n.d.) *Prospekt Lenina v dovoennye gody* [Lenin Avenue in the pre-war years]. Photograph, c. 1930s, reproduced online. <https://ngeorgij.livejournal.com/22498.html>

Giannatasio, N. (2020) Privatization of Home Ownership in Ukraine. Master's Thesis. Harvard Extension School. <https://dash.harvard.edu/entities/publication/ea4c1f90-62e4-4c85-830b-0d56770922a1>

Giannatasio, N. (2020) Privatization of Home Ownership in Ukraine. Master's Thesis. Harvard Extension School. <https://dash.harvard.edu/entities/publication/ea4c1f90-62e4-4c85-830b-0d56770922a1>

Goncharuk, A.G., et al. (2021) 'Energy poverty leap during the pandemic: the case of Ukraine', *Energy Policy Journal*. Доступно за: <https://epj.min-pan.krakow.pl/Energy-poverty-leap-during-the-pandemic-the-case-of-Ukraine%2C136521%2C0%2C2.html>

Hodys, V. and Kravtsiv, B. (1984) Folk architecture Influence of Ukrainian folk architecture, article originally appeared in the Encyclopedia of Ukraine, vol. 1, now online, <https://www.encyclopediaofukraine.com/display.asp?linkpath=pages%5C%5C0%5CFolkarchitecture.htm>

Holubnychy, V and Vytanovych I. (1984) Cooperative movement in Ukraine, article originally appeared in the Encyclopedia of Ukraine, vol. 1, now online <https://www.encyclopediaofukraine.com/display.asp?linkpath=pages%5C%5C0%5C06operativemovement.htm>

Housing Europe. 2025. *Ukraine: The State of Housing in Europe 2025*. Brussels: Housing Europe. Доступно за: Housing Europe.

Housing2030 (2022) *#Housing2030 and UN4Kharkiv – UNECE Workshop: Affordable, decent and healthy housing*. Доступно за: <https://www.housing2030.org/event/housing2030-and-un4kharkiv-unece-workshop-affordable-decent-and-healthy-housing/>

ICLG (2024) Ukraine, Real Estate Laws and Regulations, International Comparative Legal Guides, <https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/ukraine>

IFC (2020) Assessment of Multifamily Building Management in Ukraine Analytical Report, International Finance Corporation with Swiss Confederation, Washington https://upravbud.info/content/uploads/2020/12/mbm_report_2020_eng.pdf

IIBW and NHP (2024) *Housing for the Common Good: Sustainable Governance from European Best Practice for Recovery in Ukraine*. Vienna/Kyiv: Institute for Real Estate, Construction and Housing (IIBW) and New Housing Policy (NHP). <https://iibw.at> (Дата звернення: 19 квітня 2026 р.).

Ilchenko, A and Oslavska, S (2023) Old Khata Book. <https://www.oldkhataproject.com/en/product/old-khata-book/>

International Organization for Migration (2024) *Ukraine Housing Brief: Living conditions, rental costs and mobility factors*. July. Доступно за: Access report (Дата звернення: 16 квітня 2026 р.).

International Organization for Migration (IOM) (2025) The cost of winter in Ukraine: The humanitarian burden of utility costs. https://dtm.iom.int/sites/g/files/tmzbd11461/files/reports/IOM_UKR_The%20cost%20of%20winter%20in%20Ukraine_May_2025_01.pdf

International Organization for Migration (IOM). 2025. *Progress towards durable solutions in Ukraine: Thematic brief*. January. Kyiv: IOM Ukraine. https://crisisresponse.iom.int/sites/g/files/tmzbd11481/files/appeal/documents/IOM_UKR_Progress%20towards%20durable%20solutions%20in%20Ukraine_January%202025_0.pdf

International Organization for Migration (IOM). 2025. *Ukraine Internal Displacement Report: General Population Survey Round 19*. January. Kyiv: IOM Ukraine / Displacement Tracking Matrix. Доступно за: IOM DTM. https://crisisresponse.iom.int/sites/g/files/tmzbd11481/files/appeal/documents/IOM_UKR_Internal-Displacement-Report_GPS-R19_January-2025.pdf

IOM (2024) *Ukraine Internal Displacement Report / General Population Survey*.

IRENA (2024) Energy Profile Ukraine, Country Indicators and SDGs, International Renewable Energy, Abu Dabi https://www.irena.org/-/media/Files/IRENA/Agency/Statistics/Statistical_Profiles/Europe/Ukraine_Europe_RE_SP.pdf

IWO (2018) *Housing Cooperatives in Ukraine*, presentation by Knut Hoeller to Co-operative Housing International Board of Directors Meeting, June 6, 2018, Tallinn, Estonia https://www.housinginternational.coop/wp-content/uploads/2019/01/Symposium_Ukraine_COOP_Tallinn_20180606_without_video-Knut-H%C3%B6ller.pdf

Kalichak, M., Pylypenko, L., Sorokovyi, P., Selejdak, J. (2024) Analysis of financial aspects of implementation of construction processes in Ukraine in 2010-2021 *Production Engineering Archives* 2024, 30(4), 442-452

Kalinina, N. (1992). *Housing and housing policy in the USSR. In The reform of housing in Eastern Europe and the Soviet Union* (1 вид., с. 24). Routledge.

Kuzemska, L. (2025) *Housing and property policies for IDPs: The evolution of the Ukrainian case*. Researching Internal Displacement, 26 June. <https://researchinginternaldisplacement.org/short-pieces/housing-and-property-policies-for-idps-the-evolution-of-the-ukrainian-case/> (Дата звернення: 16 квітня 2026 р.).

- Lawson, J., Anisimov, O., Bobrova, A., Fedoriv, P., Verbystskyi, I. and Edwards S. (2023) Ukraine's social housing: a rapid evidence summary – towards a strategic investment approach, Centre for Urban Research, RMIT, New Housing Policy and CEDOS <https://cur.org.au/cms/wp-content/uploads/2023/10/ukraine-preliminary-needs-assessment.pdf>
- Lawson, J., van den Nouwelant, R. and Troy, L. in collaboration with New Housing Policy (Ukraine) (2023) Ukraine's housing recovery: need based capital investment, RMIT University, UNSW, and University of Sydney, Australia and Ukraine. <https://cur.org.au/cms/wp-content/uploads/2023/11/presentation-access-to-adequate-housing-in-ukraine-a-needs-based-assessment-input-for-rdna-3-and-ukraine-facility.pdf>
- Liasheva, A. (2019) Housing in Kiev: Why don't we have a place to live? Commons Journal of Social Criticism, <https://longreads.tni.org/housing-in-kiev>
- Liasheva, A. (2022) Without Shelter: Housing During Wartime, Lviv, Commons Journal of Social Criticism, <https://commons.com.ua/en/zhitlova-politika-pid-chas-vijni/>
- Low Carbon Ukraine (2021) The Ukrainian Housing and Utilities Subsidy (HUS): Targeting and Coverage. <https://www.lowcarbonukraine.com/wp-content/uploads/The-Ukrainian-Housing-and-Utilities-Subsidy-HUS-1.pdf>
- Low Carbon Ukraine (2021). The Ukrainian Housing and Utilities Subsidy (HUS): Targeting and Coverage. Berlin/Kyiv.
- Lux, M. and Sunega, P. (2014) 'Public housing in the post-socialist states of Central and Eastern Europe: decline and an open future', *Housing Studies*, 29(4), c. 501–519. doi: 10.1080/02673037.2013.875986.
- Lux, M. and Sunega, P. (2014) Public housing in the post-socialist states of Central and Eastern Europe: Decline and an open future. *Housing Studies*, 29(4), c. 501–519.
- MacroTrends (n.d.). Website. 'Ukraine Population | Historical Data | Chart | 1950-2025'. Viewed 10 Apr 2026. <https://www.macrotrends.net/datasets/global-metrics/countries/ukr/ukraine/population>
- Malaia, K and Meuser, P. (2024) Mass Housing in Ukraine Building Typologies and Catalogue of Series 1922–2022., <https://dom-publishers.com/products/mass-housing-in-ukraine-hardcover>
- Messori, E., and Di Ilio, N. (2019). *Life inside a Kiev Khrushchyovka: Soviet architecture in Ukraine*. Al Jazeera. Доступно за: <https://www.aljazeera.com/gallery/2019/2/25/life-inside-a-kiev-khrushchyovka-soviet-architecture-in-ukraine/>
- Meuser, P. and Mysak, N. (2023) NEB. Housing Urgency in Ukraine (Project A). https://new-european-bauhaus.europa.eu/system/files/2023-02/221109_NEB_Project_A.pdf
- Midões, C. (2021) *The Ukrainian Housing and Utilities Subsidy (HUS): targeting and coverage*. Policy Evaluation PE/03/2021. Berlin: Low Carbon Ukraine / BE Berlin Economics GmbH. Доступно за: Low Carbon Ukraine
- Ministry of Restoration, Restoration Digest, September 2024. <https://export.gov.it/sites/default/files/2024-09/60.pdf>
- Miyamoto International (2022). *Rebuilding Ukraine: Addressing the Long-Term Asbestos Hazard*. Доступно за Miyamoto International.
- Miyamoto International, (2024) *Pragmatic Guidelines for the Controlled Demolition of Asbestos-Containing Structures in War-Damaged Ukraine*. [Pragmatic-Guidelines-for-the-Controlled-Demolition-of-Asbestos-Containing-Structures-in-War-Damaged-Ukraine-.pdf](https://pragmatic-guidelines-for-the-controlled-demolition-of-asbestos-containing-structures-in-war-damaged-ukraine.pdf)
- Mysak, N. and Meuser, P. (2023) New European Bauhaus Housing Urgency in Ukraine Berlin/Kharkiv, November 2022 https://new-european-bauhaus.europa.eu/system/files/2023-02/221109_NEB_Project_A.pdf
- Nikolaiev, V. and Shcherbyna, A. (2022) «Transforming housing ownership in Ukraine- 2022: residential buildings property before destruction and after restoration,» ERES 2022_226, European Real Estate Society (ERES).
- Nove, A. (1992) *The Soviet Economy 1917–1991*. 2nd edn. London: Penguin.
- OECD (2019) Enhancing Competitiveness through a sustainable framework for energy service companies, Organisation for Economic Cooperation and Development, Paris https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2019/04/enhancing-competitiveness-in-ukraine-through-a-sustainable-framework-for-energy-service-companies-escos_fa91f78d/b5f0507f-en.pdf
- OECD (2023) Property taxes in Central and Eastern Europe and Baltic countries: why and how to increase them? OECD Ecoscope Blog.
- OECD and European Union Agency for Asylum (EUAA) (2024) Voices in Europe: Experiences, hopes and aspirations of forcibly displaced persons from Ukraine. Paris: OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/ae33637c-en>
- OECD and the European Union Agency for Asylum (EUAA) (2024) Voices in Europe: Experiences, Hopes and Aspirations of Forcibly Displaced Persons from Ukraine, Organisation for Economic Co-operation and Development, Paris: OECD Publishing, <https://doi.org/10.1787/ae33637c-en>.
- OHCHR (2020) The human right to adequate housing <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing#:~:text=Under%20international%20law%2C%20to%20be,services%2C%20schools%2C%20and%20employment.>
- OHCHR, (2022).
- Oliynyk, N. (2014). *Energy Efficiency in Housing Sector of Ukraine*. Ministry of Regional Development, Construction, Housing, and Communal Economy of Ukraine. Geneva, Switzerland. UNECE.

- Oliynyk, S. (2020). 'How the Government "Optimizes" Subsidies', *Ukrainian Energy*, 18 December. <https://ua-energy.org/en/posts/18-12-2020-5a644404-1465-4fbc-8265-f233c8509ff9>
- Omelchuk, V.O. (2018). *Effectiveness of the Housing Policy: A Comparative Analysis*. European Research Studies Journal, 21(1), с. 383-392. Доступно за: https://ersj.eu/dmdocuments/2018_XXI_1_32.pdf
- Post-war Reconstruction Community Rotterdam (2022) (website) Post War Reconstruction, Wederopbouw Rotterdam. <https://wederopbouwrotterdam.nl/en/articles/post-war-reconstruction>
- Redden, J (1988) Soviet housing shortage chronic One in five Soviets still waits for proper housing. UPI. <https://www.upi.com/Archives/1988/05/08/Soviet-housing-shortage-chronic-One-in-five-Soviets-still-waits-for-proper-housing/2689579067200/>
- Shelter Cluster Ukraine (2024) *Shelter Response Support Assessment*. Ukraine, August. <https://www.sheltercluster.org/ukraine/documents/shelter-response-support-assessment>
- Shelter Cluster, JSOP Humanitarian Repairs of Common Spaces in Multi-Apartment Buildings, January 2025.
- Shevchenko, L. (2022) Mass Housing in Ukraine in the Second Half of the 20th Century. <https://doi.org/10.52200/docomomo.67.08>
- Shnaider, V. (2025) Transforming housing policy in war-affected Ukraine: a blueprint for progressive recovery, FEPs policy study, <https://feps-europe.eu/wp-content/uploads/2025/02/Transforming-housing-policy-in-war-affected-ukraine.pdf>
- Sologoub, I. (2024), 'Return or stay? What factors impact the decisions of Ukrainian refugees', Vox Ukraine, 16 January 2024, <https://voxukraine.org/en/return-or-stay-what-factors-impact-the-decisions-of-ukrainian-refugees>.
- Stefanchuk, M., Muzyka, A., Stefanchuk, M., Cherniak, O., Rudyi, N. & Meshchan, I. (2021). *Formation of requirements for housing in Ukraine: Historical and legal research*. Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues, 24(Special Issue 1), с. 1–8.
- Stephens, M., Lux, M., & Sunega, P. (2015). Post-socialist housing systems in Europe: Housing welfare regimes by default? *Housing Studies*, 30(8), 1210–1234 <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1013090>
- Sukhomud, G. & Shnaider V. (2023) Continuity and change: wartime housing politics in Ukraine, *International Journal of Housing Policy*, <https://www.tandfonline.com/doi/epub/10.1080/19491247.2022.2153983>
- Teremetskyi, V., Avramova, O., Svitlychnyy, O., Sloma, V., Bodnarchuk, O., Telesakova, A., & Kokhan, V. (2021). Housing Rights Protection in the Context of Legislation and Judicial Practice of Ukraine. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*, 24(Special Issue 1)
- Troyan, V., Gots, V., Flatt, R.J. and Angst, U. (2024) 'Rehabilitating instead of rebuilding aged or damaged pre-fabricated concrete buildings for reducing CO₂ emissions: the case of Ukraine', *Materials and Structures*, 57, Article 14. <https://doi.org/10.1617/s11527-023-02287-6>
- Troyan, V.V., Moskvina, V.M., Alexeev, S.M., & Ivanov, F.M. (2024a). *Methodology for enhancing concrete resistance to carbonation and frost*. *Materials and Structures*.
- Ukraine Shelter Cluster (2025) Standard Operating Procedure for the Humanitarian Repairs of Common Spaces in Multi-Apartment Buildings, Версія 1.0 13 січня 2025 р. <https://www.sheltercluster.org/ukraine/documents/sop-humanitarian-repairs-common-spaces-multi-apartment-buildings>
- Ukraine—Conditions of Return Assessment Factsheet—Round 9, December 2024,
- Ukraine—Internal Displacement Report—General Population Survey, Round 19, January 2025
- Ukraine—Returns Report—General Population Survey—Round 18, October 2024,
- Ukrainian Energy (2020) Subsidies: turnaround toward effectiveness, report by Svitlana Oliynyk, <https://ua-energy.org/en/posts/14-07-2020>
- UNECE (2013) Country Profiles on Housing and Land Management, Ukraine, United Nations, Geneva <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/country-profiles-housing-and-land-management-ukraine>
- UNECE (2018) Cooperation framework 2018-2022 (UNSDCF). <https://unece.org/technical-cooperation/ukraine> and https://unece.org/DAM/operact/Technical_Cooperation/Delivering_as_One/UNDAF_country_files/2018-2022_ENG_Ukraine_UN_Partnership_Framework_2018_2022_signed.pdf
- UNECE, UN Habitat and Housing Europe (2021) Effective Policies for Affordable Housing in the UNECE Region, United Nations, Geneva <https://www.housing2030.org/reports>
- UN-Habitat. 2025. *Development of an Urban Planning Code Concept in Ukraine*. Call for proposals. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme. <https://unhabitat.org/join-us/calls/development-of-an-urban-planning-code-concept-in-ukraine>
- UNHCR (2024) UNHCR Operational Data Portal, Ukraine Refugee Situation, UNHCR, Lives on Hold: Intentions and Perspectives of Refugees, Refugee Returnees, and Internally Displaced People from Ukraine, November
- UNHCR. 2026. *Ukraine Refugee Situation*. Operational Data Portal. Geneva: United Nations High Commissioner for Refugees. <https://data.unhcr.org/en/situations/ukraine>
- United Nations Economic Commission for Europe (2023) *UN4UkrainianCities: Enhancing urban planning in Ukraine*. Доступно за: <https://unece.org/housing/un4ukrainiancities> (Дата звернення: 20 квітня 2026 р).
- Urkrinform (2019) About 600,000 Ukrainian families have taken advantage of the 'warm loans' program, Ukrainian

National News Agency, Kyiv <https://www.ukrinform.net/rubric-economy/2716650-about-600000-ukrainian-families-already-taken-advantage-of-warm-loans-program.html>

Various reports Technical Working Group on Land and Housing <https://response.reliefweb.int/ukraine/housing-land-and-property-working-group/reports>

WO (2018) Housing Cooperatives in Ukraine, presentation by Knut Hoeller to Co - operative Housing International Board of Directors Meeting, June 6, 2018, Tallinn, Estonia https://www.housinginternational.coop/wp-content/uploads/2019/01/Symposium_Ukraine_COOP_Tallinn_20180606_without_video-Knut-H%C3%B6ller.pdf

World Bank (2015) Ukraine - Urbanization review <https://documents1.worldbank.org/curated/en/213551473856022449/pdf/ACS15060-REVISED-PUBLIC-eng-web-text-cover.pdf>

World Bank (2015) Ukraine: Facilitating Municipal Energy Efficiency Finance Policy Paper, The International Bank for Reconstruction and Development/The World Bank Group, Washington <https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/c1299b50-51b2-569b-91ab-7f45853affa0/content>

World Bank (2015) Ukraine: Facilitating Municipal Energy Efficiency Finance Policy Paper, The International Bank for Reconstruction and Development/The World Bank Group, Washington <https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/c1299b50-51b2-569b-91ab-7f45853affa0/content>

World Bank (2015) *Ukraine: Urbanization Review*. Washington, DC: World Bank. Доступно за: <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/787061473856627628>

World Bank (2021). *Ukraine: Third Programmatic Financial Sector Development Policy Loan – Program Document*. Washington, DC: World Bank.

World Bank and Global Facility for Disaster Reduction and Recovery (2022) *Assessment of Physical Damages in Ukraine as a Result of the Russian Invasion through Adaptation of the Global Rapid Post Disaster Damage Estimation (GRADE) Approach: Results as of March 31, 2022*. Washington, DC: World Bank. Доступно за: [Access report](#) (Дата звернення: 16 квітня 2026 р.).

World Bank, Government of Ukraine, European Commission and United Nations (2023) *Ukraine Rapid Damage and Needs Assessment: February 2022 – February 2023 (RDNA2)*. Washington, DC: World Bank Group. Доступно за: <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/099184503212328877>

World Bank, Government of Ukraine, European Commission and United Nations (2026) *Ukraine Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA5): February 2022 – December 2025*. Washington, DC: World Bank Group.

World Bank, the Government of Ukraine, the European Union, the United Nations (2025) *UKRAINE Fourth Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA4) February 2022 – December 2024* <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099022025114040022/pdf/P1801741ca39ec0d81b5371ff73a675a0a8.pdf>

World Bank. (2020). *Ukraine Urbanization Review: Leveraging urbanization for growth and prosperity*. Washington DC: World Bank.

Zavisca, J.R., Mitchneck, B., & Gerber, T.P. (2023). Housing and integration of internally displaced persons: The case of Ukraine in 2018. *Frontiers in Human Dynamics*. <https://www.frontiersin.org/journals/human-dynamics/articles/10.3389/fhumd.2023.1086064/full>

Додаток

КЛЮЧОВЕ ЗАКОНОДАВСТВО

Тип документа	Назва			Мета
Конституція	Стаття 47. «Кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або в оренду.			
	Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду»			
Закон	«Про власність» (1991, втратив чинність у 2007 р.) «Про приватизацію державного житлового фонду» (1992) «Про оренду землі» (1998)			Приватизація державного житлового фонду; відмова від радянської моделі забезпечення житлом усіх громадян, перехід до зобов'язання надавати державне житло лише соціально вразливим групам; створення ринку нерухомості; орієнтація на диверсифікацію джерел фінансування житлового будівництва
Укази / Постанови	Парламенту	Кабінету Міністрів України	Президента	
	Житловий кодекс (1983) «Про заходи щодо залучення додаткових коштів на житлове будівництво та створення житлового ринку»(1994) «Концепція державної житлової політики» (1995)	«Про подальший розвиток житлового та будівельного (житлового) кооперативництва» (1992) «Про заохочення індивідуального житлового будівництва через надання державних довгострокових пільгових кредитів» (1993)	«Про основні напрями соціальної політики на 1997-2000 роки» (1997)	
Закон	«Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд»» (2000) «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (2002) «Про іпотеку» (2003) «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003) «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» (2003) «Про іпотечні облігації» (2005)			Розвиток іпотечного ринку: залучення коштів населення, створення фондів тимчасового житла для боржників за іпотечними договорами; початок довгострокового процесу передачі відповідальності за обслуговування будинків власникам квартир.
Укази / Постанови	Кабінету Міністрів України		Президента	
	«Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб і Порядку надання в тимчасове користування житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб» (2004) «Про затвердження Концепції створення національної системи іпотечного кредитування» (2004) «Деякі питання Державної іпотечної установи» (2004)		«Про проведення експерименту... на базі ХК "Київміськбуд"» (1999) «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні» (2002)	
Закон	«Про житловий фонд соціального призначення» (2006)			Створення фонду соціального житла для соціально вразливих груп населення.
Постанова	Кабінету Міністрів України			
	«Концепція Державної програми «Соціальне житло»» (2005)			

Тип документа	Назва	Мета
Світова фінансова криза 2008 року		
Закон	«Про внесення змін до деяких законів України з метою подолання негативних наслідків фінансової кризи» (2009) «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків»(2009)	Впровадження програми «Доступне житло» (державна часткова компенсація вартості житла); пільги для забудовників (із 2020 р. — звільнення від пайової участі у розвитку інфраструктури); дозволено приватизацію кімнат у гуртожитках та передачу їх у комунальну власність.
Decree	Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки» (2009) «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» (2012)	
Криза в Україні 2014 року		
Закон	«Про оренду державного та комунального майна» (2020)	Розвиток фонду тимчасового житла для розміщення ВПО; відповідальність за фінансування тимчасового та соціального житла покладено на місцеві органи влади (внаслідок реформи децентралізації 2014 р.).
Постанова	Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку та умов надання субвенцій з державного бюджету місцевим бюджетам... на підтримку територій, що зазнали негативного впливу внаслідок збройного конфлікту на сході України» (2017) «Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб і Порядку надання в тимчасове користування житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб» (2019)	
Лютий 2022 року: початок повномасштабної російсько-української війни		
Постанова	Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку та умов надання компенсації центральним органам виконавчої влади та місцевим бюджетам на оплату комунальних послуг, наданих під час розміщення тимчасово переміщених осіб у період воєнного стану» (від 11.03.2022) «Про затвердження Порядку компенсації витрат за тимчасове розміщення (перебування) внутрішньо переміщених осіб, які перемістилися у період воєнного стану» (від 19.03.2022) «Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб» (від 29.04.2022)	Запровадження фінансової компенсації для органів місцевого самоврядування та фізичних осіб, які надають житло внутрішньо переміщеним особам (ВПО); проєкт із розміщення ВПО «Прихисток»; створення плану закупівлі житла для фонду житла тимчасового проживання ВПО.

Таблиця 2. Розвиток житлового законодавства України у 1991–2022 роках (Sukhomud and Shnaider, 2023).



ТЕМАТИЧНИЙ ДОКУМЕНТ

Системи забезпечення житлом в Україні



За фінансування:



Federal Ministry
for Economic Cooperation
and Development