

Яніна М. Казюк*

ПРОБЛЕМИ УПРАВЛІННЯ ПОКИНУТОГО ЖИТЛЯ ТА ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА ПІСЛЯ ПОЧАТКУ ВІЙНИ

У статті проаналізовано проблеми управління покинутим житловим фондом та розвитку житлового будівництва в Україні після початку повномасштабної війни. Обґрунтовано, що в умовах масштабних руйнувань житлової інфраструктури, внутрішнього переміщення населення та поглиблення соціально-економічної нестабільності житлова політика держави потребує суттєвого перегляду з урахуванням нових викликів відбудови та раціонального використання наявних житлових ресурсів. Досліджено сучасний стан державної житлової політики та нормативно-правове забезпечення процесів відновлення житлового фонду, а також визначено ключові напрями державного втручання у сферу житлового будівництва й управління покинутим житлом. Встановлено, що відсутність системного підходу до обліку, відновлення та повторного використання покинутих житлових об'єктів знижує ефективність державної житлової політики та ускладнює процес післявоєнної реконструкції.

Охарактеризовано основні соціально-економічні, демографічні та просторові чинники формування покинутого житла в умовах воєнних дій, зокрема депопуляцію окремих територій, вимушену міграцію населення, фізичне пошкодження об'єктів нерухомості, зниження платоспроможності громадян і нерівномірність територіального розвитку. Здійснено оцінку обсягів збитків житлового сектору та визначено тенденції подальшої динаміки втрат житлового фонду, що ускладнюють реалізацію ефективної житлової політики та потребують посилення координації між державними й місцевими органами влади.

Узагальнено міжнародний досвід післявоєнної реконструкції житлової інфраструктури на прикладі Боснії і Герцеговини та Великої Британії, що дало змогу виокремити інструменти, придатні для адаптації в українських умовах. Обґрунтовано необхідність формування комплексної державної політики, спрямованої на поєднання механізмів відновлення житлового будівництва з ефективним управлінням покинутим житловим фондом у процесі післявоєнного відновлення України.

Ключові слова: житло, житловий фонд, житлова політика, соціальне житло, житлове будівництво, житлова політика, забезпечення житлом, інженерна інфраструктура, право на житло, нормативно-правове регулювання, механізми державного регулювання, післявоєнна реконструкція, внутрішньо переміщені особи.

Рис. 1. Табл. 1. Літ. 16.

DOI: 10.32752/1993-6788-2026-1-295-663-675

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-5003-4896>

Yanina Kazyuk

PROBLEMS OF MANAGING ABANDONED HOUSING AND HOUSING CONSTRUCTION AFTER THE START OF THE WAR

The article analyzes the problems of managing abandoned housing stock and the development of housing construction in Ukraine after the outbreak of the full-scale war. It is substantiated that, under conditions of large-scale destruction of housing infrastructure, internal population displacement, and deepening socio-economic instability, the state's housing policy requires substantial revision in view of the new challenges of reconstruction and the rational use of available housing resources. The study examines the current state of the national housing policy and the regulatory

* University of Educational Management. National Academy of Educational Sciences of Ukraine. Ukraine.

and legal framework governing the restoration of the housing stock, and identifies the key areas of state intervention in housing construction and the management of abandoned housing. It is established that the absence of a systematic approach to the registration, restoration, and reuse of abandoned residential properties reduces the effectiveness of state housing policy and complicates the process of post-war reconstruction.

The main socio-economic, demographic, and spatial factors contributing to the emergence of abandoned housing under wartime conditions are characterized, including depopulation of certain territories, forced population displacement, physical damage to real estate, declining purchasing power of citizens, and uneven territorial development. An assessment of the scale of losses in the housing sector is carried out, and trends in the further dynamics of housing stock losses are identified, which complicate the implementation of an effective housing policy and require stronger coordination between state authorities and local self-government bodies.

The international experience of post-war reconstruction of housing infrastructure is generalized through the examples of Bosnia and Herzegovina and Great Britain, which made it possible to identify instruments suitable for adaptation to Ukrainian conditions. The necessity of forming a comprehensive state policy aimed at combining mechanisms for the restoration of housing construction with effective management of abandoned housing stock in the process of Ukraine's post-war recovery is substantiated.

Keywords: housing, housing stock, housing policy, social housing, housing construction, housing policy, housing provision, engineering infrastructure, right to housing, regulatory and legal regulation, state regulatory mechanisms, post-war reconstruction, internally displaced persons.

Peer-reviewed, approved and placed: 15.01.2026

Постановка проблеми. Повномасштабна збройна агресія Російської Федерації проти України спричинила масштабні руйнування житлової інфраструктури та загострила системні проблеми функціонування житлового сектору. Унаслідок бойових дій значна кількість житлових об'єктів була зруйнована або пошкоджена, що призвело до втрати житла мільйонами громадян і формування значного обсягу тимчасово невикористаного або покинутого житлового фонду. Водночас війна лише посилила проблеми, які існували ще до її початку, зокрема наявність покинутого житла, відсутність спадкоємців власників нерухомості, недобудовані об'єкти житлового будівництва та демографічні й міграційні процеси. За таких умов одним із ключових напрямів державної політики у період воєнного та післявоєнного відновлення має стати ефективне управління покинутим житлом у поєднанні зі стимулюванням розвитку житлового будівництва.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми розвитку житлового сектору, відновлення житлової інфраструктури та формування державної житлової політики в умовах воєнних викликів досліджуються у працях окремих українських науковців. Зокрема, питання відновлення житлового будівництва, розвитку житлової інфраструктури та забезпечення населення житлом у воєнний та післявоєнний період розглядаються у роботах О. Коби, О. Ковтуна, Ю. Когатька, Н. Радіонової, А. Реута та інших дослідників.

Водночас, незважаючи на наявність окремих наукових напрацювань, проблематика управління покинутим житловим фондом, а також поєднання механізмів відновлення житлового будівництва та використання невикористаного житла залишається недостатньо дослідженою. Особливої уваги потребують питання формування ефективних інституційних механізмів

управління покинутим житлом, створення системи обліку таких об'єктів та розроблення практичних інструментів їх використання у процесі забезпечення житлом населення в умовах післявоєнного відновлення.

Мета дослідження – проаналізувати проблеми управління покинутим житловим фондом та розвитку житлового будівництва в Україні після початку повномасштабної війни, оцінити масштаби руйнування житлової інфраструктури, дослідити нормативно-правові та інституційні механізми державної житлової політики, а також узагальнити міжнародний досвід післявоєнної реконструкції житлового сектору з метою визначення можливостей його використання у процесі відновлення житлового фонду України.

Основні результати дослідження. Одним із ключових завдань після початку повномасштабної війни стало відновлення житлового фонду України та формування нових підходів до розвитку житлового будівництва. У сучасних умовах відбудова житла має ґрунтуватися на впровадженні безпечних, стійких та інклюзивних архітектурно-планувальних рішень, що відповідають сучасним стандартам якості, енергоефективності та екологічності.

Водночас процес відновлення житлового сектору доцільно розглядати у взаємозв'язку із формуванням ефективного державного механізму стимулювання житлового будівництва, який передбачає відшкодування збитків забудовникам, розвиток механізмів компенсації втрат житла громадянам, а також запровадження програм пільгового кредитування для будівельних компаній і населення. Важливим елементом такого механізму є комплексна оцінка збитків житлового фонду, що включає визначення вартості зруйнованих або пошкоджених будинків, витрат на їх відновлення, обсягів компенсацій постраждалим громадянам, а також втрат, пов'язаних із руйнуванням об'єктів незавершеного житлового будівництва. Масштабність руйнувань житлової інфраструктури зумовила необхідність активізації державної політики у сфері забезпечення населення житлом та перегляду пріоритетів виконання соціальних зобов'язань держави. У цьому контексті урядом України здійснюється розроблення комплексних програм відновлення інфраструктури та реконструкції зруйнованих населених пунктів із залученням міжнародної фінансової та інвестиційної підтримки [12].

Водночас поряд із відбудовою житлового фонду актуалізується проблема управління покинутим або тимчасово невикористаним житлом, кількість якого зростає внаслідок руйнувань, вимушеної міграції населення та соціально-економічних процесів. Це зумовлює необхідність формування ефективних механізмів державного управління покинутим житловим фондом та його інтеграції у систему забезпечення житлом населення.

У сучасній науковій літературі для позначення житлових об'єктів, що тривалий час не використовуються, застосовуються поняття *abandoned housing*, *vacant housing* та *abandoned property*. Термін *abandoned housing* використовується для характеристики житлових будівель, які залишені власниками або тривалий час не експлуатуються та не утримуються належним чином. Поняття *vacant housing* означає житло, що тимчасово не використовується, однак у разі тривалої відсутності користування може

переходити до категорії покинутого житлового фонду. У ширшому правовому контексті застосовується термін *abandoned property*, який охоплює майно, залишене власником без наміру подальшого використання.

Формування покинутого житлового фонду зумовлюється комплексом соціально-економічних і демографічних чинників. У міжнародній практиці до основних причин відносять скорочення чисельності населення, економічний занепад окремих територій та зниження попиту на житло. В Україні проблема покинутого житла має як довоєнні, так і воєнні передумови. До довоєнних чинників належать депопуляція сільських територій, відсутність спадкоємців власників нерухомості, відумерла спадщина та наявність об'єктів незавершеного будівництва. Повномасштабна війна значно посилила ці тенденції через масове переміщення населення, руйнування житлової інфраструктури та тривалу неможливість повернення громадян до місць постійного проживання. У таких умовах ефективне управління покинутим житловим фондом набуває особливого значення та може розглядатися як один із ресурсів забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб і відновлення житлового сектору [13].

Формування державної політики у сфері відновлення житлового фонду та управління пошкодженим або покинутим житлом в Україні ґрунтується на системі нормативно-правових актів. Базові засади житлової політики закріплені у статті 47 Конституції України, відповідно до якої кожен має право на житло, а держава створює умови, що забезпечують можливість його придбання, будівництва або оренди громадянами [7].

Важливим етапом модернізації житлового законодавства стало ухвалення 13 січня 2026 року Закону України №12377 «Про основні засади житлової політики», який спрямований на формування сучасної системи державного регулювання житлового сектору та замінює застарілі положення радянського житлового законодавства [6].

У контексті відновлення житлової інфраструктури значну роль відіграє Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій», що визначає механізми відшкодування збитків власникам житла, пошкодженого або зруйнованого внаслідок збройної агресії [5]. Для систематизації інформації про втрати житлового фонду функціонує Державний реєстр пошкодженого та знищеного майна, який забезпечує облік таких об'єктів та створює інформаційну основу для реалізації компенсаційних механізмів [8].

Практичним інструментом реалізації державної політики у сфері відновлення житла є державна програма «Відновлення», яка передбачає надання фінансової допомоги громадянам для ремонту або відбудови пошкодженого житла [3].

Після початку повномасштабної збройної агресії Російської Федерації значна частина населення України була змушена залишити місця постійного проживання. За офіційними оцінками, понад 4,6 млн громадян набули статусу внутрішньо переміщених осіб [14]. Значна частина з них і надалі не має постійного житла та змушена проживати у місцях тимчасового компактного розселення, які часто не відповідають базовим житловим та санітарним

стандартам. Загалом, за попередніми оцінками, від початку війни житло втратили понад 1,2–1,3 млн українських сімей, до яких належать як внутрішньо переміщені особи, так і мешканці населених пунктів, що зазнали масштабних руйнувань унаслідок бойових дій [4].

За оцінками міжнародних організацій, потреби у відновленні зруйнованого та пошкодженого житлового фонду України перевищують 80 млрд доларів США [16]. Водночас через державну цифрову платформу «Дія» громадяни подали сотні тисяч заяв щодо пошкодження або знищення житлової нерухомості, що охоплює десятки мільйонів квадратних метрів житлової площі [8]. У довоєнний період обсяги введення житла в експлуатацію в Україні становили в середньому близько 10–12 млн м² на рік, що підтверджується офіційними статистичними даними Державної служби статистики України [11]. Водночас масштаби руйнування житлового фонду внаслідок повномасштабної війни значно перевищують довоєнні темпи житлового будівництва. Зокрема, за попередніми оцінками пошкоджено або знищено понад 60 млн м² житлової площі, що свідчить про суттєвий дисбаланс між обсягами втрат та можливостями їх відновлення у межах традиційних темпів будівництва. За таких умов навіть за збереження довоєнної динаміки введення житла в експлуатацію процес повного відновлення житлового фонду може тривати щонайменше 6–7 років, за умови відсутності нових руйнувань та стабільного функціонування будівельної галузі.

Станом на кінець травня 2023 року обсяг прямих збитків, завданих житловому фонду України внаслідок повномасштабної збройної агресії Російської Федерації, перевищив 54 млрд доларів США. За оцінками аналітичного центру KSE Institute (Київська школа економіки), проведеними у межах проекту «Росія заплатить», втрати житлового сектору становлять понад третину загального обсягу прямих збитків інфраструктури та економічних активів України.

Найбільшу частку збитків — близько 46,6 млрд доларів США — спричинено руйнуванням та пошкодженням багатоквартирного житлового фонду. Загалом постраждало близько 18,6 тис. багатоквартирних будинків, з яких понад 13,2 тис. зазнали пошкоджень різного ступеня, а приблизно 5,4 тис. були повністю зруйновані.

Значних втрат зазнав також сектор індивідуального житлового будівництва. Прямі збитки від пошкодження та знищення приватних будинків перевищують 7 млрд доларів США. За наявними оцінками, пошкоджено або зруйновано понад 144 тис. приватних житлових будинків, з яких майже 59 тис. повністю знищено. Крім того, унаслідок бойових дій постраждало 345 гуртожитків, загальні втрати яких оцінюються приблизно у 0,5 млрд доларів США.

Аналіз регіональної структури втрат житлового фонду свідчить, що найбільших руйнувань зазнали області, які безпосередньо перебували у зоні активних бойових дій або тривалий час піддавалися інтенсивним обстрілам. Найбільш суттєві збитки житловому фонду зафіксовано у Донецькій та Харківській областях, які характеризуються значними масштабами руйнування багатоквартирного та приватного житла. Значні втрати також

спостерігаються у Луганській та Київській областях, де бойові дії спричинили масштабні пошкодження житлової інфраструктури. Поряд із цим суттєвих руйнувань зазнали Чернігівська, Миколаївська та Запорізька області, що перебували під систематичними ракетними та артилерійськими ударами. Водночас значні пошкодження житлового фонду також зафіксовано у Херсонській, Дніпропетровській областях та у місті Києві [15].

З метою наочного відображення регіональної структури втрат на рис. 1 представлено Топ-10 областей України за розміром збитків житлового фонду станом на травень 2023 року, а також оцінку прямих збитків (млн дол. США).

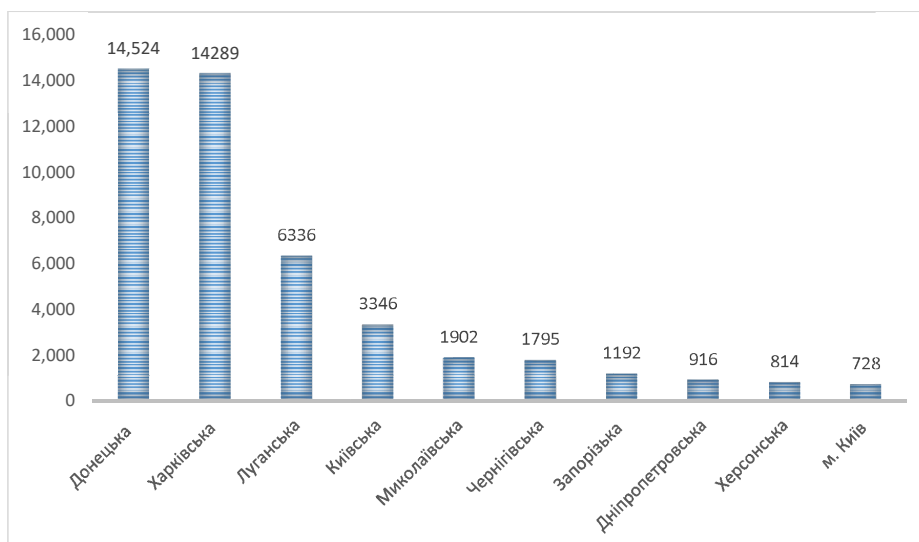


Рис. 1. Топ-10 областей України за обсягом прямих збитків житлового фонду станом на травень 2023 р., млн дол. США [10]

Продовжуючи аналіз масштабів руйнування житлового фонду України внаслідок повномасштабної війни, доцільно здійснити прогнозну оцінку подальшої динаміки збитків житлової інфраструктури. Станом на травень 2023 року прямі втрати житлового сектору перевищували 54 млрд доларів США. Водночас подальші бойові дії, ракетні удари по міській інфраструктурі та тривале перебування окремих територій у зоні активних бойових дій спричинили подальше зростання обсягів руйнувань житлового фонду.

З урахуванням тенденцій руйнування житлової інфраструктури, темпів пошкодження об'єктів нерухомості у 2022–2024 роках, а також результатів міжнародних оцінок потреб відновлення (Rapid Damage and Needs Assessment – RDNA), можна зробити прогнозну оцінку масштабів втрат житлового сектору на кінець 2025 року. За помірно-консервативним сценарієм обсяг прямих збитків житловому фонду може перевищити 70–75 млрд доларів США, що зумовлено як подальшими руйнуваннями, так і уточненням оцінок раніше пошкоджених об'єктів.

Водночас варто зазначити, що житловий сектор продовжує залишатися найбільш ураженим елементом цивільної інфраструктури України, формуючи значну частку загальних економічних втрат. У цьому контексті прогнозоване зростання обсягів руйнування житлового фонду актуалізує необхідність формування комплексної державної політики, спрямованої не лише на відновлення зруйнованого житла, але й на ефективне управління покинутим житловим фондом, що виник унаслідок масового переміщення населення та депопуляції окремих територій [10].

Таким чином, прогнозні оцінки свідчать, що проблема відновлення та управління житловим фондом у післявоєнний період набуде системного характеру і потребуватиме поєднання механізмів нового житлового будівництва, реконструкції пошкоджених об'єктів та ефективного використання покинутого житла.

З огляду на значні масштаби руйнування житлового фонду та складність відновлення житлової інфраструктури, особливої актуальності набуває дослідження міжнародного досвіду післявоєнної реконструкції. Аналіз практик інших держав, які стикалися з масштабними втратами житлового фонду внаслідок воєнних конфліктів, дозволяє визначити ефективні правові, інституційні та фінансові механізми відбудови житла, а також оцінити можливості їх адаптації у процесі формування сучасної житлової політики України.

В умовах воєнних конфліктів відновлення житлової інфраструктури виступає одним із ключових напрямів післявоєнної реконструкції держави. Забезпечення населення житлом відіграє важливу роль у стабілізації соціально-економічної ситуації, відновленні економічної активності та поверненні громадян до нормальних умов життєдіяльності. У сучасних умовах Україна, яка зазнала значних руйнувань унаслідок повномасштабної збройної агресії Російської Федерації, формує комплексні підходи до відновлення житлового фонду та вдосконалення державної житлової політики.

Відповідно до наведених раніше оцінок аналітичного центру Київської школи економіки (KSE), станом на кінець травня 2023 року загальні втрати житлового сектору України становили близько 54 млрд доларів США, причому обсяги збитків продовжують зростати внаслідок триваючих бойових дій та подальших руйнувань житлової інфраструктури. За таких умов особливого значення набуває аналіз міжнародного досвіду післявоєнної реконструкції житлового сектору, що дозволяє визначити ефективні механізми відбудови житла та управління житловим фондом.

Міжнародна практика свідчить, що відновлення житлової інфраструктури після воєнних конфліктів є складним і тривалим процесом, який потребує поєднання правових, інституційних та фінансових інструментів державної політики. Одним із показових прикладів є досвід Боснії і Герцеговини, яка пережила масштабні руйнування житлового фонду під час Боснійської війни 1992–1995 років. Після завершення конфлікту державні інституції зіткнулися з гострою проблемою забезпечення житлом значної кількості внутрішньо переміщених осіб та біженців. Дефіцит житлового фонду ускладнював вирішення цього питання та зумовив

необхідність формування спеціальних механізмів відновлення майнових прав, зокрема процедур реституції, а також запровадження альтернативних форм житлового забезпечення для переміщеного населення.

Важливим правовим етапом врегулювання житлових відносин стала Дейтонська мирна угода 1995 року, яка закріпила право переміщених осіб повернутися не лише до країни проживання, а й до власних довоєнних домівок. Проте на момент підписання угоди значна частина житлових об'єктів уже була зайнята іншими мешканцями, що спричинило складні правові та соціальні конфлікти, пов'язані з відновленням прав власності.

Унаслідок цього значна частина населення тривалий час проживала у тимчасових колективних центрах або в житлових приміщеннях, що належали іншим власникам. Подібна ситуація призвела до численних майнових спорів та потребувала створення спеціалізованих інституційних механізмів для врегулювання прав власності на нерухомість у процесі післявоєнної реконструкції.

Державна політика Боснії і Герцеговини у сфері відновлення житлового фонду була спрямована на вирішення житлових потреб внутрішньо переміщених осіб та біженців. Основними довгостроковими варіантами розв'язання житлової проблеми стали повернення населення до довоєнних місць проживання, переселення до інших регіонів країни або інтеграція у громадах тимчасового проживання. Пріоритетним напрямом державної політики залишалось відновлення можливості повернення громадян до власного житла.

Після завершення воєнного конфлікту статус внутрішньо переміщених осіб отримали близько 1 млн громадян. Для врегулювання майнових спорів було створено спеціальний інституційний механізм — Комісію з розгляду претензій біженців і переміщених осіб щодо нерухомого майна. Водночас процес реконструкції житлового фонду ускладнювався значними масштабами руйнувань, дефіцитом житла та складністю процедур відновлення прав власності.

Для осіб, які не мали можливості повернутися до своїх домівок, впроваджувалися програми альтернативного житлового забезпечення. Однак такі механізми часто мали тимчасовий характер і не забезпечували повноцінних гарантій права власності, що створювало додаткові правові ризики у довгостроковій перспективі.

Попри значні обсяги міжнародної допомоги, процес реконструкції житлового сектору супроводжувався низкою труднощів. У перші роки після війни значна частина контрактів на відбудову житла укладалася з організаціями, які не мали достатнього досвіду у сфері будівництва. Крім того, донорські програми часто були зосереджені переважно на технічних аспектах реконструкції, тоді як соціально-економічні потреби населення враховувалися недостатньо.

У період післявоєнної реконструкції було відновлено приблизно 330 тис. житлових будинків. Водночас значна частина цих об'єктів залишилася невикористаною, оскільки відбудова житла не завжди супроводжувалася створенням умов для повернення населення. За оцінками експертів, до 2004

року фактично заселеними залишалися лише близько 43 % реконструйованих житлових будинків.

Додатковою проблемою житлового сектору стало поширення незаконного будівництва. Унаслідок хаотичної реконструкції та зростання попиту на житло у приміських зонах почали формуватися неформальні поселення, які згодом потребували легалізації та інтеграції у систему містобудівного планування [1].

Після аналізу досвіду післявоєнної реконструкції житлового фонду в окремих європейських державах (Боснії і Герцеговини) доцільним є розгляд прикладів країн, які реалізували системні державні програми відбудови житлової інфраструктури після масштабних руйнувань у період воєнних конфліктів. У цьому контексті особливий інтерес становить досвід Великої Британії, яка після завершення Другої світової війни (1939–1945 рр.) зіткнулася з глибокою житловою кризою, спричиненою значними руйнуваннями житлового фонду, дефіцитом будівельних ресурсів та обмеженою платоспроможністю населення.

У повоєнний період значна частина житлових будівель у британських містах була пошкоджена або повністю зруйнована внаслідок масштабних бомбардувань. Це призвело до суттєвого дефіциту житла, який супроводжувався зростанням вартості оренди та обмеженими можливостями швидкого будівництва нових житлових об'єктів. У відповідь на ці виклики уряд країни розпочав формування комплексної державної політики відбудови житлового сектору.

З метою координації процесів післявоєнної реконструкції у 1944 році британський парламент створив Міністерство міського та сільського планування, основним завданням якого стало розроблення стратегічних підходів до відновлення міської інфраструктури та планування розвитку територій. Значна увага приділялася реконструкції міст, що зазнали значних руйнувань унаслідок бомбардувань. У 1945 році урядом було визначено стратегічну мету — забезпечити будівництво приблизно 750 тис. нових житлових будинків з метою подолання дефіциту житла та покращення житлових умов населення.

На початковому етапі відновлення житлового сектору значна увага приділялася будівництву тимчасового житла, яке виготовлялося переважно з металевих конструкцій та відзначалося відносно низькою собівартістю виробництва. Основною метою такої програми було оперативне забезпечення житлом громадян, які втратили свої домівки під час війни. Водночас із розгортанням масштабних програм реконструкції житлової інфраструктури реалізація тимчасового житлового будівництва поступово скорочувалася.

У перші повоєнні роки значна частина населення була змушена проживати у тимчасових або неформальних житлових умовах. Поширеними стали пересувні житлові модулі, використання занедбаних будівель або самостійно споруджених житлових конструкцій. У цей період також набуло поширення явище самовільного заселення порожніх будівель, відоме як «сквотинг». Найбільшого поширення ця практика набула у 1946 році та зберігалася протягом кількох наступних років.

Після завершення Другої світової війни уряд Великої Британії реалізував комплексну стратегію післявоєнної реконструкції, яка передбачала системне планування розвитку територій, модернізацію міської інфраструктури, створення нових міських поселень та раціональне розміщення промислових підприємств з урахуванням довгострокових соціально-економічних потреб.

Житлова політика держави поступово трансформувалася від будівництва тимчасових споруд до зведення якісного та довговічного житла. Важливою передумовою цих змін стала державна політика ліквідації житлових нетрів і хаотичної забудови, започаткована ще Законом про житло 1930 року, який надав органам місцевого самоврядування повноваження щодо реконструкції застарілого житлового фонду та будівництва нових житлових об'єктів.

Для відбудови міст активно застосовувалися сучасні підходи до містобудівного планування. Зокрема, План Великого Лондона, розроблений Патріком Аберкромбі та Вільямом Холфордом, передбачав зонування територій, розвиток транспортної інфраструктури та створення зелених зон, що стало важливим елементом формування сучасної структури міського простору.

Суттєву роль у розвитку післявоєнної житлової політики відіграло прийняття Закону про нові міста 1946 року, який надав уряду повноваження щодо виділення земельних ресурсів та створення спеціалізованих корпорацій розвитку для планування нових міських поселень. Подальший розвиток системи державного регулювання містобудівної діяльності було закріплено Законом про планування міст і сільських територій 1947 року, який запровадив обов'язкову систему дозволів на будівництво та встановив контроль за параметрами забудови, включаючи щільність і висотність житлових будівель.

Для фінансування житлового будівництва уряд Великої Британії активно застосовував механізми державного кредитування. Зокрема, у період правління Лейбористської партії (1945–1951 рр.) органам місцевого самоврядування надавалися пільгові кредити через Раду з позик на громадські роботи (Public Works Loan Board), що сприяло активізації будівництва соціального житла та поступовому подоланню післявоєнної житлової кризи [2].

З метою узагальнення міжнародного досвіду післявоєнної реконструкції житлового фонду доцільно здійснити порівняльний аналіз механізмів державної житлової політики, застосованих у різних країнах (таблиця 1). Порівняння підходів Боснії і Герцеговини та Великої Британії дозволяє виявити ключові інструменти відбудови житлового сектору та визначити можливості їх використання у процесі післявоєнної реконструкції житлової інфраструктури України.

Проведений порівняльний аналіз свідчить, що ефективність післявоєнної реконструкції житлового фонду значною мірою залежить від комплексного поєднання правових, інституційних та фінансових механізмів державної політики. Досвід Боснії і Герцеговини демонструє важливість створення ефективної системи відновлення майнових прав та врегулювання житлових спорів, тоді як практика Великої Британії підтверджує ефективність стратегічного містобудівного планування та державної підтримки житлового будівництва. Узагальнення зазначених підходів дозволяє визначити

перспективні напрями формування державної політики відбудови житлового сектору України з урахуванням необхідності забезпечення соціальної стабільності, відновлення інфраструктури та підвищення якості житлового середовища.

Таблиця 1. Порівняльний аналіз механізмів післявоєнної реконструкції житлового фонду, узагальнено автором самостійно

Країна	Основні механізми відбудови житлового сектору	Можливості використання для України
Боснія і Герцеговина (після війни 1992–1995 рр.)	Реституція житла попереднім власникам; створення Комісії з розгляду претензій біженців і переміщених осіб щодо нерухомості; міжнародне фінансування програм реконструкції житла; програми альтернативного житлового забезпечення для переміщених осіб	Необхідність формування ефективних механізмів відновлення прав власності на житло; створення прозорих інституцій для врегулювання майнових спорів; поєднання відбудови житла із розвитком соціальної інфраструктури, створенням робочих місць та забезпеченням умов для повернення населення
Велика Британія (після Другої світової війни 1939–1945 рр.)	Комплексне містобудівне планування; державні програми масового житлового будівництва; створення нових міст (New Towns Act 1946); державне кредитування житлового будівництва; модернізація міської інфраструктури	Використання системного підходу до реконструкції житлового фонду; розвиток нових житлових районів; поєднання державного фінансування з містобудівним плануванням; формування збалансованої житлової політики, що забезпечує доступність, якість житла та ефективне використання ресурсів

Висновки. Проведене дослідження засвідчило, що повномасштабна війна спричинила значні руйнування житлового фонду України та загострила проблему управління покинутим і тимчасово невикористаним житлом. Масштаби втрат житлової інфраструктури значно перевищують довоєнні темпи житлового будівництва, що формує дисбаланс між потребами населення у житлі та можливостями їх відновлення. За таких умов ефективна державна політика має поєднувати механізми відбудови житлового сектору, стимулювання нового будівництва та раціонального використання покинутого житлового фонду як одного з ресурсів забезпечення житлом населення.

Подальші наукові дослідження доцільно спрямувати на розроблення ефективних механізмів обліку та управління покинутим житлом, удосконалення інституційних і правових інструментів використання такого житлового фонду, а також на формування моделей інтеграції покинутого житла у систему забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб у процесі післявоєнного відновлення України.

1. Берданова О. (2024). Міжнародний досвід повоєнного відновлення країн. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка., (2(2)), 28–29. <https://security.bulletin.knu.ua/uk/article/view/3184/2666>

2. Дослідження практик відновлення країн після руйнації: Велика Британія. (2022). Інститут аналітики та адвокації. <https://iaa.org.ua/portfolio/brytaniya/>

3. Є-Відновлення. Міністерство розвитку громад та територій України. <https://mindev.gov.ua/proiektu/yevidnovlennia>

4. Житлова криза в Україні: як забезпечити ВПО житлом у 2025 році?. Міжнародний фонд «Відродження». <https://www.irf.ua/zhytlova-kryza-v-ukrayini-yak-zabezpechtyu-vpo-zhytloom-u-2025-roczii/>

5. Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України». Офіційний вебпортал парламенту України. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>

6. Закон України «Про основні засади житлової політики». Офіційний вебпортал парламенту України. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text>

7. Конституція України. (1996). <https://constitution.in.ua/articles/47/>

8. Отримуйте витяг з Реєстру пошкодженого та знищеного майна в Дії. Дія. <https://diia.gov.ua/news/otrymuete-vytiah-z-reiestru-poshkozhdzenoho-ta-znyshchenoho-maina-v-dii>

9. Повідомити про пошкоджене майно. Дія. <https://diia.gov.ua/services/poshkodzhene-majno>

10. Понад \$54 млрд — збитки житлового фонду України внаслідок повномасштабної війни на кінець травня 2023 року. (2023). Kyiv School of Economics. <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/ponad-54-mlrd-zbitki-zhitlovogo-fondu-ukrayini-vnaslidok-povnomasshtabnoyi-viyni-na-kinets-travnya-2023-roku/>

11. Пристанська Н. (2020). В яких областях України найактивніше будували житло у 2019 році: статистика. https://24tv.ua/odesa/v_yakih_oblastyah_ukrayini_nayaktivnishe_buduvali_zhitlo_u_2019_rotsi_statistika_n1290198?utm_source=

12. Реут А. Г., Когатко Ю. Л. (2022). Житлова проблема в Україні на тлі війни 2022 року. Демографія та соціальна економіка, (3(49)), 123–144.

13. Federal Reserve Bank of Richmond. (2023). Addressing Baltimore's abandoned housing. https://www.richmondfed.org/region_communities/regional_data_analysis/regional_matters/2023/rm_08_17_23_baltimore_abandoned_housing

14. International Organization for Migration. (2026). Ukraine internal displacement report. <https://dtm.iom.int/ukraine>

15. Kyiv School of Economics. (2023). \$147.5 млрд — загальна сума прямих збитків, завдана інфраструктурі України через війну на квітень 2023 року. <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/147-5-mlrd-zagalna-suma-pryamih-zbitkiv-zavdana-infrastrukturi-ukrayini-cherez-viynuna-kviten-2023-roku/>

16. World Bank, Government of Ukraine, European Union, United Nations. (2023). Ukraine rapid damage and needs assessment (RDNA3). <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099021324115085807/pdf/P1801741bea12c012189ca16d95d8c2556a.pdf>

1. Berdanova O. (2024). Mizhnarodnyi dosvid poviennoho vidnovlennia krain. Visnyk Kyivskoho natsionalnoho universytetu imeni Tarasa Shevchenka., (2(2)), 28–29. <https://security.bulletin.knu.ua/uk/article/view/3184/2666>

2. Doslidzhennia praktyk vidnovlennia krain pislia ruinasii: Velyka Brytaniia. (2022). Instytut analityky ta advokatsii. <https://iaa.org.ua/portfolio/brytaniya/>

3. Іє-Відновлення. Ministerstvo rozvytku hromad ta terytorii Ukrainy. <https://mindev.gov.ua/proiektu/yevidnovlennia>

4. Zhytlova kryza v Ukraini: yak zabezpechtyu VPO zhytloom u 2025 rotsii?. Mizhnarodnyi fond «Vidrodzhennia». <https://www.irf.ua/zhytlova-kryza-v-ukrayini-yak-zabezpechtyu-vpo-zhytloom-u-2025-roczii/>

5. Zakon Ukrainy «Pro kompensatsiiu za poshkozhdennia ta znyshchennia okremykh katehorii obiektiv nerukhomoho maina vnaslidok boiovykh dii, terorstychnykh aktiv, dyversii, sprychynenykh zbroinoiu ahresiiieu Rosiiskoi Federatsii proty Ukrainy, ta Derzhavnyi reiestr maina, poshkozhdzenoho ta znyshchenoho vnaslidok boiovykh dii, terorstychnykh aktiv, dyversii, sprychynenykh zbroinoiu ahresiiieu Rosiiskoi Federatsii proty Ukrainy». Ofitsiinyi vebportal parlamentu Ukrainy. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>

6. Zakon Ukrainy «Pro osnovni zasady zhytlovoi polityky». Ofitsiyni vebportal parlamentu Ukrainy. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text>
7. Konstytutsiia Ukrainy. (1996). <https://constitution.in.ua/articles/47/>
8. Otrymuite vytyah z Reiestru poshkodzhenohto ta znyshchenoho maina v Dii. Diia. <https://diia.gov.ua/news/otrymuite-vytyah-z-reiestru-poshkodzhenohto-ta-znyshchenoho-maina-v-dii>
9. Povidomyty pro poshkodzhene maino. Diia. <https://diia.gov.ua/services/poshkodzhene-majno>
10. Ponad \$54 mlrd — zbytky zhytlovoho fondu Ukrainy vnaslidok povnomasshtabnoi viiny na kinets travnia 2023 roku. (2023). Kyiv School of Economics. <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/ponad-54-mlrd-zbitki-zhitlovogo-fondu-ukrayini-vnaslidok-povnomasshtabnoyi-viiny-na-kinets-travnja-2023-roku/>
11. Prystanska N. (2020). V yakykh oblastiakh Ukrainy naiaktyvnishe buduvaly zhytlo u 2019 rotsi: statystyka. https://24tv.ua/odesa/v_yakih_oblastyah_ukrayini_naiaktyvnishe_buduvali_zhitlo_u_2019_rotsi_statistika_n1290198?utm_source=
12. Reut A. H., Kohatko Yu. L. (2022). Zhytlova problema v Ukraini na tli viiny 2022 roku. Demohrafiia ta sotsialna ekonomika, (3(49)), 123–144.
13. Federal Reserve Bank of Richmond. (2023). Addressing Baltimores abandoned housing. https://www.richmondfed.org/region_communities/regional_data_analysis/regional_matters/2023/rm_08_17_23_baltimore_abandoned_housing
14. International Organization for Migration. (2026). Ukraine internal displacement report. <https://dtm.iom.int/ukraine>
15. Kyiv School of Economics. (2023). \$147.5 mlrd — zahalna suma pryamykh zbytkiv, zavdana infrastrukturi Ukrainy cherez viinu na kviten 2023 roku. <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/147-5-mlrd-zagalna-suma-pryamih-zbitkiv-zavdana-infrastrukturi-ukrayini-cherez-viynu-na-kviten-2023-roku/>
16. World Bank, Government of Ukraine, European Union, United Nations. (2023). Ukraine rapid damage and needs assessment (RDNA3). <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099021324115085807/pdf/P1801741bea12c012189ca16d95d8c2556a.pdf>