

Володимир В. Кирилюк*

ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО ТА ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Наукова стаття присвячена житловому будівництву та розвитку житлової політики в Україні в умовах воєнного стану. Досліджено актуальні підходи до трансформації процесів житлової політики держави, в тому числі реалізацію житлових програм підтримки населення, передусім внутрішньо переміщених осіб. Відображено ключові аналітичні дані щодо кількості внутрішньо переміщених осіб та обсягів введеного в експлуатацію житла в регіонах, а також приділено увагу впровадженню принципів безбар'єрності та підвищенню прозорості реалізації житлових програм. Окреслено перспективні напрями розвитку житлової політики, зокрема розширення соціальних житлових програм, формування Державної стратегії житлової політики та вдосконалення нормативно-правової бази у сфері менеджменту житлового фонду і розвитку соціального орендного житла.

Ключові слова: житлове будівництво, житлова політика, сталий розвиток, потреби, соціально-економічна система, екосистемний підхід.

Табл. 2. Літ. 10.

DOI: 10.32752/1993-6788-2026-1-297-26-33

<http://orcid.org/0000-0003-4840-1690>

Volodymyr Kyryliuk

HOUSING CONSTRUCTION AND HOUSING POLICY IN MARTIAL ARTS CONDITIONS

The scientific article is devoted to housing construction and the development of housing policy in Ukraine under martial law. Current approaches to the transformation of the state's housing policy processes are studied, including the implementation of housing programs to support the population, primarily internally displaced persons. Key analytical data on the number of internally displaced persons and the volume of housing put into operation in the regions are reflected, and attention is paid to the implementation of the principles of barrier-free access and increasing the transparency of the implementation of housing programs. Promising directions for the development of housing policy are outlined, in particular, the expansion of social housing programs, the formation of the State Strategy for Housing Policy, and the improvement of the regulatory framework in the field of housing stock management and the development of social rental housing.

Keywords: housing construction, housing policy, sustainable development, needs, socio-economic system, ecosystem approach.

Peer-reviewed, approved and placed: 06.03.2026

Постановка проблеми. Повномасштабна війна стала трагедією для українців і принесла проблеми у всі сфери суспільного розвитку в нашій країні. В результаті постійних ворожих дронно-ракетних атак, застосування ворогом артилерії в прифронтових населених пунктах загинули та були поранені тисячі українців, велика кількість українців стали вимушеними переселенцями, більша частина із них втратили житло. Саме тому політика житлового будівництва набуває важливого значення, адже мова йде як про житлове будівництво на даний час в відносно безпечних регіонах України, так і на

* Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman. Ukraine.

перспективу після закінчення війни у період відновлення. В сучасних наукових працях частково висвітлено проблематику житлового будівництва, житлової політики та інших питань, що пов'язані із житловою сферою. Водночас, мало дослідженим залишається проблематика розвитку житлового будівництва та житлової політики в умовах глобалізаційних викликів та воєнного стану.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблематику житлового будівництва досліджували українські науковці: Поплавська О.М., Кіндій А.С. [2], Реут А. Г., Когатько Ю. Л. [3], Кичко І.І. [5] та інші. Теоретичні та прикладні питання житлової політики, доступного житла відображені у наукових працях Шандар А.М., Дмитренко І.Д. [1], Забаштанського М.М., Євтушенка Ю.В. [6] та інших.

Мета дослідження. Аналіз розвитку житлового будівництва та житлової політики в умовах воєнного стану та в період відновлення України.

Основні результати дослідження. Житлова політика загалом як і житлове будівництво зокрема, зазнало суттєвих змін під час воєнного стану та буде трансформуватися і перспективі під час відновлення України. Проблема забезпечення громадян житловою площею належної якості є однією з найбільш важливих для соціально-економічного розвитку країни. Наявність житла впливає на якість життя населення, стабільність сімей, демографічну ситуацію та загальну якість життя населення. Забезпеченість житлом створює передумови для соціальної стабільності, підвищення продуктивності праці та формування комфортного середовища для життя і розвитку людини.

На сьогоднішній день питання житлової політики набуває особливого значення, оскільки значна частина населення стикається з труднощами у придбанні або оренді житла через високі ціни, обмежені фінансові можливості та недостатній рівень розвитку житлового фонду. Саме тому державна підтримка у цій сфері відіграє важливу роль. Реалізація урядових ініціатив, спрямованих на розвиток житлового будівництва, створення програм доступного іпотечного кредитування, розвиток доступного соціального житла для окремих соціальних груп малозабезпечених є важливими інструментами покращення житлових умов громадян. Подібні заходи сприяють не тільки покращенню якості життя громадян, але й заохочують розширення будівельного сектору, формування нових робочих місць та поживлення господарської активності в державі.

Сучасні виклики, пов'язані зі зростанням чисельності населення, внутрішнім переміщенням осіб, а також економічною нестабільністю, зумовлюють необхідність комплексного підходу до вирішення житлових проблем як на регіональному, так і на національному рівнях [1, с. 381].

Українські науковці дещо по різному бачать розвиток житлового будівництва в країні на даний час. Зокрема, Поплавська О.М. та Кіндій А.С. у науковому дослідженні тісно взаємопов'язують його розвиток із соціальною безпекою: «Точкою перетину інтересів дослідників у сфері житлового будівництва та соціальної безпеки є потреби людини, тому подальші розвідки мають здійснюватися на екосистемному підході й урахувувати потреби людини» [2, с. 31]. Я погоджуюсь із цим твердженням, оскільки одним із визначальних факторів гарантування суспільної стабільності є урахування та

забезпечення базових потреб людини, серед яких вагоме значення має необхідність у житлі. Наявність власного або доступного житла створює необхідні умови для стабільного та гідного життя, сприяє соціальній захищеності населення та формуванню відчуття безпеки й упевненості у майбутньому. Саме житло виступає важливою основою для повноцінного розвитку особистості, сім'ї та суспільства загалом.

Наразі житло розглядається не лише як простір для проживання, що забезпечує комфортні побутові умови. Воно також виконує важливі соціальні, економічні та психологічні функції. Зокрема, житло створює можливості для накопичення та збереження особистих ресурсів, виступає важливим елементом матеріальної стабільності та одним із показників добробуту людини. Крім того, наявність власного житлового простору дозволяє людині відновлювати власний емоційний і психологічний стан, послаблювати ступінь напруження, відчувати безпеку та затишок.

Одними із перших дослідників житлової проблеми в умовах воєнного стану стали Реут А. Г. та Когатько Ю. Л., які порівняли дані за 2021 рік (до повномасштабного вторгнення) і у 2022 році (після повномасштабного вторгнення). Зокрема, автори зазначали: «Сьогодні в Україні попри продовження війни вже ведуться активні роботи над відновленням інфраструктури, в першу чергу щодо забезпечення доступу населення до житла. Основними векторами вирішення житлового питання для ВПО та осіб, що втратили житло через бойові дії, є: самостійний та допомога держави (в т.ч. завдяки міжнародним допомагам від волонтерських, будівельних організацій, меценатів, жертви тощо)» [3]. Масштаби житлового будівництва мають враховувати кількість внутрішньопереміщених осіб за регіонами (Таблиця 1).

Таблиця 1. Кількість внутрішньопереміщених осіб (ВПО) за регіонами, станом на грудень 2025 року, складено автором на основі [4]

Кількість ВПО, тис. осіб	Регіони (області України)
Понад 500	Донецька, Харківська
401-500	Дніпропетровська, м. Київ
201-400	Київська, Львівська, Одеська, Запорізька
101-200	Вінницька, Сумська, Полтавська, Черкаська, Миколаївська, Хмельницька, Івано-Франківська, Закарпатська
до 100	Волинська, Рівненська, Житомирська, Тернопільська, Чернівецька, Чернігівська

Кичко І.І. у своєму дослідженні робив акцент на урбанізації і житловій політиці як її складовій: «Місце проживання є суттєвим чинником впливу на рівень задоволення потреб. У жителів сільської місцевості потреби фізичного існування, зокрема потреби в житлі задовольняються на значно нижчому рівні ніж у жителів міст, зокрема за рахунок: рівня комфортності житла (відсутності централізованого опалення, водопостачання та водовідведення, санвузлів тощо), якості (інколи і відсутності) транспортної інфраструктури, що

ускладнює процес придбання товарів для задоволення потреб фізичного існування тощо» [5, с. 159]. В цілому можна погодитися із автором, адже в Україні спостерігається суттєва диференціація у щільності населення між міськими та сільськими територіями. Найвищий рівень концентрації населення характерний для великих міст, економічних центрів та територій, що розташовані поблизу них і відзначаються високою господарською та діловою активністю. Саме в цих регіонах зосереджена значна частина робочих місць, розвинена інфраструктура, освітні та медичні заклади, що приваблює населення та стимулює внутрішню міграцію.

Водночас у віддалених сільських населених пунктах, малих містах та депресивних регіонах щільність населення залишається вкрай низькою. Це пов'язано з обмеженими можливостями працевлаштування, недостатнім рівнем розвитку соціальної та транспортної інфраструктури, а також поступовим відтоком населення до більш економічно розвинених територій. У результаті формуються значні територіальні диспропорції у розміщенні населення, що впливає на соціально-економічний розвиток областей та окремих населених пунктів, планування житлової і просторової політики держави.

Глобальні виклики, що виникли перед нашим суспільством у сучасних умовах, призвели до істотної трансформації парадигми функціонування фінансово-кредитних інститутів житлової сфери. Звичайна роль таких установ, яка зосереджувалася переважно на фінансових операціях та інвестиційній діяльності, сьогодні розширюється та набуває комплексного характеру. Відбувається поступове зміщення пріоритетів кредитно-інвестиційних інститутів: тепер вони не обмежуються виключно фінансовими чи економічними інтересами, а поєднують їх із завданнями забезпечення національної безпеки, підтримки соціальної стабільності та захисту суверенітету країни. Цей підхід передбачає, що інвестиції у житлове будівництво та кредитні механізми повинні враховувати стратегічні інтереси країни, сприяти розвитку інфраструктури, забезпеченню доступного житла для населення та підтримці економічної стабільності.

Крім того, трансформація ролі цих установ відображає потребу у більш комплексному управлінні ризиками: економічними, соціальними та політичними. Це означає, що кредитно-інвестиційні інститути стають не лише фінансовими посередниками, а й учасниками державних стратегій розвитку, де їхні рішення безпосередньо впливають на реалізацію житлових програм, відновлення постраждалих територій та зміцнення соціально-економічної безпеки національної системи. Отже, роль цих установ виходить за межі традиційної фінансової функції і стає ключовим фактором стабільного розвитку країни. Значні руйнування житлової та промислової інфраструктури загострили питання зміни підходів до містобудівного проектування [6, с. 43].

Попередній 2025 рік став значущим періодом для галузі державної житлової стратегії та нових ініціатив. Головну увагу було зосереджено на розширенні житлових програм для громадян, передусім для внутрішньо переміщених осіб, упровадженні нових інструментів відшкодування, розвитку засад доступності без бар'єрів і підвищенні відкритості процедур, а також

посиленні інституційної спроможності органів і установ, що відповідають за ефективну та оперативну відбудову. Такі кроки спрямовані на забезпечення більш доступної, справедливої та організованої системи відновлення житлової інфраструктури й підтримки громадян.

Для кращого розуміння можемо розглянути деякі цифри, що були наведені Міністерством розвитку громад та територій України. Насамперед мова йде про державну програму компенсацій «Відновлення», яка реалізується більше двох років і стала ключовим механізмом підтримки громадян, що дозволяє українцям отримувати фінансову допомогу для ремонту пошкодженого житла або придбання нового замість знищеного. Наразі компенсації вже виплачено понад 153,4 тисячам родин на загальну суму 56,997 мільярдів гривень. З них понад 121,4 тис. сімей отримали виплати за пошкоджене житло на суму 11,8 млрд грн та майже 32 тис. сімей отримали компенсацію за знищене житло на суму 45,1 млрд грн. [7].

У 2025 році житлові програми, що спрямовані на капітальне відновлення багатоквартирного житлового фонду, а також на формування системи доступного та соціального житла, офіційно визначені серед ключових пріоритетів Середньострокового плану пріоритетних публічних інвестицій на 2026–2028 роки. Крім того, відповідні ініціативи включено до Єдиного проектного портфеля держави (ЄПП) на 2026 рік, що засвідчує їх стратегічне значення для державної політики у сфері відновлення та розвитку житлової інфраструктури. Це дуже важливо, адже станом на кінець 2025 року в Україні внаслідок війни зруйновано 20 660 об'єктів житлової сфери [8].

Інтеграція житлового сектору до системи управління публічними інвестиціями означає, що планування, фінансування та реалізація житлових проектів здійснюватимуться в межах оновленої інституційної моделі державного інвестиційного планування. Такий підхід передбачає застосування уніфікованих процедур відбору, оцінки та пріоритизації проектів, що базуються на чітких, прозорих і конкурентних критеріях.

У результаті це сприятиме якості розподілу та більш ефективному використанні державних ресурсів, забезпеченню більшої підзвітності та прозорості у прийнятті інвестиційних рішень, а також кращій координації між державними органами, місцевим самоврядуванням і міжнародними партнерами. Включення житлових програм до Єдиного проектного портфеля також створює передумови для системного залучення фінансування та реалізації масштабних проектів відновлення житлового фонду, що є критично важливим у контексті післявоєнної відбудови та забезпечення громадян доступним і якісним житлом.

Забаштанський М. М., Євтушенко Ю. В. у своїй науковій праці зазначають: «Не можемо повною мірою погодитись з досить поширеним твердженням, щодо недоцільності житлового будівництва під час військового стану. На нашу думку, процеси житлового будівництва можуть бути тимчасового призупинені лише в межах лінії зіткнення, проте на інших територіях дані процеси мають відбуватись у режимі максимально наближеному до звичного [6, с. 43]. Реалізація зазначеного завдання, а також збереження безперервності технологічного ланцюга у сфері житлового

будівництва потребують значних організаційних, фінансових і управлінських зусиль та пов'язані з необхідністю подолання комплексу системних викликів. Серед ключових перешкод, що ускладнюють стабільне функціонування галузі, насамперед слід відзначити недостатність матеріально-фінансових ресурсів в державному і приватному секторах, що знижує можливості інвестування у нове будівництво та відновлення житлового фонду.

Для розуміння масштабів розвитку житлового будівництва в умовах воєнного стану, необхідно порівняти обсяги введеного в експлуатацію нового житла за підсумками 2025 року (Таблиця 2).

Таблиця 2. Обсяги введеного в експлуатацію житла в регіонах України у 2025 році, складено автором на основі [10, 11]

Область	Введено в експлуатацію житла		Відхилення, порівняно з 2024 роком, %
	млн. кв. м. *тис. кв. м.	квартир, тис.	
Київська	1,99	22,5	+2,3
Львівська	1,67	12,5	+0,4
м. Київ	1,19	18,3	-15,6
Одеська	799,6*	12,9	+37,5
Івано-Франківська	594,7	6,8	-8,7
Вінницька	520,9	7,1	-4,7
Закарпатська	496,8	5,5	+2,6

Як видно з даних Таблиці 2, найбільше житла будується в Київській та Львівській областях, місті Києві. Проте, якщо проаналізувати у динаміці, то в столиці обсяг введеного в експлуатацію житла у 2025 році знизився на більш ніж 15%. Загалом за минулий рік в експлуатацію введено 117,5 тис. квартир, що на 0,7% більше ніж 2024 року [10].

Додатковим викликом є суттєве зростання собівартості будівництва, зумовлене підвищенням цін на будівельні матеріали, енергоносії, логістичні послуги. Ще однією проблемою виступає скорочення кадрового потенціалу галузі, зокрема внаслідок мобілізації, через внутрішню та зовнішню трудову міграцію. До цього додаються інші чинники, пов'язані з порушенням виробничих та логістичних зв'язків, ризиками безпеки та складнощами у плануванні довгострокових інвестиційних проєктів.

Такі умови створюють необхідність збереження технологічних процесів та виробничих потужностей у сфері житлового будівництва. Підтримка безперервності функціонування будівельної галузі має стратегічне значення, оскільки вона забезпечує збереження професійних компетенцій, виробничої інфраструктури, постачальницьких ланцюгів та інституційної спроможності реалізовувати масштабні житлові проєкти у майбутньому.

Необхідність підтримки та розвитку житлового будівництва також безпосередньо пов'язана з виконанням державою однієї з її базових соціальних функцій – забезпечення належних умов життєдіяльності населення. Забезпечення громадян житлом є ключовою складовою суспільної стабільності, відновлення громад, повернення внутрішньо переміщених осіб

та соціально-економічного розвитку нашої країни. У цьому контексті підтримка технологічної та виробничої безперервності житлового будівництва виступає не лише галузевим завданням, а й важливою складовою державної політики у сфері відбудови та довгострокового розвитку.

У цьому році державна політика щодо розвитку будівництва акцентує увагу на наступних напрямках:

- подальша реалізація соціальних житлових програм;
- продовження роботи над розробкою Державної стратегії житлової політики;
- розробка та прийняття законів України «Про управління житловим фондом», «Про соціальне (орендне) житло»;
- удосконалення та розвиток всеукраїнської Мапи безбар'єрності;
- розвиток цифрових інструментів будівництва та інше.

Висновки. Проведене дослідження підтверджує, що житлова політика в Україні на сьогоднішній день має стратегічне значення. Вона безпосередньо пов'язана із забезпеченням соціальної стабільності, економічного розвитку та відновлення країни. Наявність доступного житла виконує не лише базову функцію забезпечення проживання, а й виступає важливим соціально-економічним ресурсом, який впливає на рівень добробуту населення, соціальну безпеку та якість життя. Наявність державної підтримки житлового будівництва, компенсацій за зруйноване житло, а також розвиток доступного і соціального житла сприяють відновленню житлової сфери та активізації будівельної галузі. Водночас на розвиток житлового сектору значною мірою впливають такі чинники, як воєнні руйнування, економічна нестабільність, зростання вартості будівництва, міграційні процеси та нерівномірність регіонального розвитку, що потребує комплексного та системного підходу до формування державної житлової політики.

Подальші наукові дослідження варто спрямувати на аналіз механізмів фінансування житлового будівництва, удосконалення інструментів державної підтримки населення у сфері забезпечення житлом, а також дослідження ефективності реалізації житлових програм у контексті післявоєнної відбудови нашої країни. Значним напрямом подальших наукових розвідок є також вивчення ролі кредитно-інвестиційних інституцій у розвитку житлового будівництва, формування нових підходів до містобудівного планування, а також забезпечення збалансованого регіонального розвитку житлової інфраструктури. Особливої уваги потребує дослідження впливу урбанізаційних процесів, внутрішньої міграції та її впливу на формування попиту на житло, що дозволить розробити та використовувати більш ефективні інструменти житлової політики держави.

1. Дмитренко І. Д., Шандар А. М. Виклики та перспективи реалізації програми доступного житла в Київській області на період до 2028 року. Бізнес Інформ. 2025. №1. С. 380–386. DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2025-1-380-386>

2. Поплавська О.М., Кіндій А.С. Роль житлового будівництва в забезпеченні соціальної безпеки. Науковий погляд: економіка та управління. 2025. № 1 (89). С.30-37. DOI: <https://doi.org/10.32782/2521-666X/2025-89-4>

3. Реут А. Г., Когатько Ю. Л. Житлова проблема в Україні на тлі війни 2022 року. Демографія та соціальна економіка. 2022. № 3. С. 123–144. DOI: <https://doi.org/10.15407/dse2022.03.123>
4. В Україні налічують 4,62 мільйона ВПО: найбільше – на сході та в Києві. URL: <https://zmina.info/news/v-ukrayini-nalichuyut-462-milyona-vpo-naybilshe-na-skhodi-ta-u-kyuevi/>
5. Кичко І. І. Житлове будівництво в Україні у контексті урбаністичних та демографічних змін. Демографія та соціальна економіка. 2021. № 3. С. 155–168. DOI: <https://doi.org/10.15407/dse2021.03.155>
6. Забаштанський М. М., Євтушенко Ю. В. Роль кредитно-інвестиційних інститутів у активізації розвитку підприємств житлового будівництва. Трансформаційна економіка. 2023. № 5. С. 41–46. DOI: <https://doi.org/10.32782/2786-8141/2023-5-7>
7. Житлова політика, будівництво і впровадження безбар'єрності у 2025 році: ключові результати та плани на 2026 рік. URL: <https://mindev.gov.ua/news/zhytlova-polityka-ta-budivnytstvo-u-2025-rotsi-kliuchovi-rezultaty-ta-plany-na-2026-rik>
8. Карта руйнувань та відновлення. URL: <https://reukraine.shtab.net/>
9. Нове житло в Україні: які регіони лідирували у 2025 році. URL: <https://pravda.com.ua/infrastruktura/yaki-regioni-lidiruvali-u-vvedenni-v-eksplyuatsiyu-novogo-zhitla-u-2025-roci-818821/>
10. Держстат. URL: <https://stat.gov.ua/>

1. Dmytrenko I. D., Shandar A. M. Vyklyky ta perspektyvy realizatsii prohramy dostupnoho zhytla v Kyivskii oblasti na period do 2028 roku. Biznes Inform. 2025. №1. С. 380–386. DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2025-1-380-386>
2. Poplavskа O.M., Kindii A.S. Rol zhytloвого budivnytstva v zabezpechenni sotsialnoi bezpeky. Naukovi pohliad: ekonomika ta upravlinnia. 2025. № 1 (89). С.30-37. DOI: <https://doi.org/10.32782/2521-666X/2025-89-4>
3. Reut A. H., Kohatko Yu. L. Zhytlova problema v Ukraini na tli viiny 2022 roku. Demohrafiia ta sotsialna ekonomika. 2022. № 3. S. 123–144. DOI: <https://doi.org/10.15407/dse2022.03.123>
4. V Ukraini nalichuiut 4,62 miliona VPO: naibilshe – na skhodi ta v Kyievi. URL: <https://zmina.info/news/v-ukrayini-nalichuyut-462-milyona-vpo-naybilshe-na-skhodi-ta-u-kyuevi/>
5. Kychko I. I. Zhytlove budivnytstvo v Ukraini u konteksti urbanistychnykh ta demohrafichnykh zmin. Demohrafiia ta sotsialna ekonomika. 2021. № 3. S. 155–168. DOI: <https://doi.org/10.15407/dse2021.03.155>
6. Zabashtanskiy M. M., Yevtushenko Yu. V. Rol kredytno-investytsiinykh instytutiv u aktyvizatsii rozvytku pidpriemstv zhytloвого budivnytstva. Transformatsiina ekonomika. 2023. № 5. S. 41–46. DOI: <https://doi.org/10.32782/2786-8141/2023-5-7>
7. Zhytlova polityka, budivnytstvo i vprovadzhennia bezbar'єrnosti u 2025 rotsi: kliuchovi rezultaty ta plany na 2026 rik. URL: <https://mindev.gov.ua/news/zhytlova-polityka-ta-budivnytstvo-u-2025-rotsi-kliuchovi-rezultaty-ta-plany-na-2026-rik>
8. Karta ruinuvan ta vidnovlennia. URL: <https://reukraine.shtab.net/>
9. Nove zhytlo v Ukraini: yaki rehiony lidyruvaly u 2025 rotsi. URL: <https://pravda.com.ua/infrastruktura/yaki-regioni-lidiruvali-u-vvedenni-v-eksplyuatsiyu-novogo-zhitla-u-2025-roci-818821/>
10. Derzhstat. URL: <https://stat.gov.ua/>