

Юрій М. Маршавін¹, Дмитро С. Омельчук²
**РОЗВИТОК ДЕВЕЛОПЕРСЬКОГО БІЗНЕСУ
ЯК ЧИННИК ПОЛІПШЕННЯ ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛА:
ЕКОСИСТЕМНИЙ КОНЦЕПТ**

Метою статті є удосконалення концептуальних засад розвитку екосистеми девелоперського бізнесу як ключового засобу поліпшення доступності житла для широких верств населення. Актуальність дослідження ґрунтується на необхідності подолання низького рівня забезпеченості населення житлом: за методикою Статистичної організації Європейської Комісії у перенаселеному житлі в 2022р. мешкала майже половина населення України, у тому числі майже три чверті дітей віком до 18 років. В якості загальнометодологічної бази дослідження використані діалектичний метод, методи системного підходу, наукової абстракції, індукції і дедуції, статистичного аналізу, що дало змогу: оцінити економічну доступність житла за регіонами України; визначити величину розриву між обсягами введення житла в експлуатацію й першочерговими потребами населення з врахуванням руйнування, спричиненого російською воєнною агресією. Виявлено недостатню ефективність екосистеми девелоперського бізнесу, яка слабо виконує роль платформи, де визначаються правила розподілу витрат і вигід її компонентів, відбувається координація діяльності учасників, поєднується комплекс ресурсів, належних до різних секторів економіки.

Обґрунтована необхідність перенесення акцентів зі створення житла «преміям» і «бізнес» класу на житло «стандарт» та «економ» класу, спрямування отриманих доходів перш за все у розпорядження будівельних підприємств і підприємств промисловості будівельних матеріалів, створення стимулів для інвестування підприємствами частини отриманих доходів в розширення виробничих потужностей, запровадження інноваційних технологій, орієнтованих на будівництво житла для широких верств населення.

Доведена необхідність більш ефективного використання потенціалу державної програми «ЄОселя», учасники якої (комерційні банки) отримують бюджетні кошти на іпотечне кредитування домогосподарств. Запропоновано стимулювання придбання населенням нового житла підвищенням ставок податків на прибутки банків, отриманих від кредитування придбання житла на вторинному ринку. Визначено доцільним для ДУ «Укрфінжитло» проводити конкурси між акредитованими комерційними банками на отримання бюджетних коштів для іпотечного кредитування пільгових категорій населення. Практична цінність статті полягає у формуванні концептуальних засад розширення пропозиції житла для широких верств населення.

Ключові слова: бізнес-екосистема, девелоперський бізнес, рівень забезпеченості населення житлом, доступність житла, попит на житло, пропозиція житла, екосистемний підхід до девелоперського бізнесу, іпотечне кредитування домогосподарств.

Табл. 2. Літ. 33.

DOI: 10.32752/1993-6788-2026-1-298-238-250

¹ <https://orcid.org/0000-0003-0144-1441>

² <https://orcid.org/0000-0002-0712-9179>

¹ Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman. Ukraine.

² Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman. Ukraine.

Yurii Marshavin, Dmytro Omelchuk

THE DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE DEVELOPMENT INDUSTRY AS A FACTOR IN IMPROVING HOUSING AFFORDABILITY: AN ECOSYSTEM APPROACH

The purpose of this article is to refine the conceptual foundations for developing the real estate development business ecosystem as a key means of improving housing affordability for the general public. The relevance of the study is based on the need to address the low level of housing provision for the population: according to the methodology of the European Commission's Statistical Office, nearly half of Ukraine's population lived in overcrowded housing in 2022, including nearly three-quarters of children under the age of 18. The general methodological framework of the study employs the dialectical method, methods of the systems approach, scientific abstraction, induction and deduction, and statistical analysis, which made it possible to: assess the economic affordability of housing by region in Ukraine; determine the magnitude of the gap between the volume of housing commissioned and the population's immediate needs, taking into account the destruction caused by Russian military aggression. The study revealed the insufficient effectiveness of the real estate development business ecosystem, which poorly fulfills the role of a platform where the rules for distributing costs and benefits among its components are determined, the activities of participants are coordinated, and a complex of resources belonging to various sectors of the economy is combined.

The necessity of shifting the focus from the construction of "premium" and "business" to "standard" and "economy" class housing, directing the resulting revenues primarily to construction companies and building materials manufacturers, creating incentives for companies to invest a portion of their revenues in expanding production capacity, and introducing innovative technologies focused on housing construction for the general public.

The need for more effective utilization of the potential of the "eOselya" state program has been demonstrated; participants in this program (commercial banks) receive budget funds for mortgage lending to households. It is proposed to incentivize the public's purchase of new housing by increasing tax rates on bank profits derived from lending for housing purchases in the secondary market. It is deemed appropriate for the State Enterprise "Ukrfinzhylo" to hold competitions among accredited commercial banks for the allocation of budget funds for mortgage lending to eligible categories of the population. The practical value of this article lies in the formulation of conceptual foundations for expanding the housing supply for the general public.

Keywords: business ecosystem, real estate development business, housing provision rate, housing affordability, housing demand, housing supply, ecosystem approach to real estate development, mortgage lending to households.

Peer-reviewed, approved and placed: 12.04.2026

Постановка проблеми. На зламі другого й третього тисячоліть стало зрозумілим, що соціально-економічний розвиток, динамізм і масштабність змін у всіх сферах суспільного буття перш за все забезпечується соціальним розвитком і людським капіталом. Досвід економічно розвинених країн і країн, що у різні періоди здійснили економічний ривок, свідчить про вирішальне значення змісту соціальної політики у досягнення економічного прогресу країн. Метою і змістом соціальної політики є комплекс заходів, спрямованих на створення системи соціальних амортизаторів від ринкових та інших ризиків. Відповідно до Конституції Україна визнана соціальною державою [1, с. 1]. У переліку конституційних норм, розвиваючих це положення, фундаментальним правом людини, одним із головних мірил добробуту

визначено право на житло. У Конституції України зазначено, що кожен має право на житло, а функцією держави встановлено створення умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду [1, с. 47].

Для повоєнної України забезпечення населення якісним житлом набуває особливого значення з огляду на величезні руйнування, спричинені російською воєнною агресією. До того ж слід врахувати потребу у житлі понад 4,5 млн. внутрішньо переміщених осіб, більшість з яких виїхала із тимчасово окупованих російським агресором населених пунктів. Створення нового і відновлення зруйнованих житла, промислових підприємств, комунальної і транспортної інфраструктури потребує величезних зусиль будівельного комплексу, всіх його складників, застосування екосистемного підходу до розвитку будівельної галузі. Рівень забезпеченості населення якісним житлом багато в чому визначається розвитком будівельної галузі на екосистемних засадах і стає не лише передумовою швидкої модернізації України, а й засобом виживання багатьох родин і запобігання соціальної катастрофі у повоєнний час.

У цьому зв'язку перед дослідницькою спільнотою стає завдання наукового обґрунтування закономірностей і джерел розвитку соціально-економічної сфери загалом і шляхів розв'язання житлової проблеми зокрема.

У будівництві житла бере участь множина підприємств, зокрема архітектура та інжиніринг; технічні випробування та дослідження, виробництво керамічних плиток і плит, виробництво цегли, цементу, вапна та гіпсових сумішей тощо. Водночас функції організатора і координатора діяльності цих та інших різнопланових підприємств, розподілу ролей, вигід і витрат виконує девелоперський бізнес. З врахуванням зазначеного, доцільно застосувати екосистемний підхід як основу наукового забезпечення розвитку житлової політики, визначення шляхів та важелів підвищення суспільної ефективності будівельної галузі. Необхідність розвитку девелоперського бізнесу в Україні продиктована низькою ефективністю засобів державного впливу на задоволення потреб населення у поліпшенні житлових умов, перш за все, через високі ціни на житло за відносно низьких доходів. У контексті застосування екосистемного підходу як основи наукового забезпечення політики житлового будівництва, розвитку девелоперського бізнесу, слід погодитися з думкою Пікетт С.Т.А. і Каденасо М.Л. (Pickett and Cadenas, 2002), які вважають, що екосистема має відповідати певним ознакам [2], з яких, на нашу думку, девелоперський бізнес відповідає трьом важливим: належний рівень агрегації компонентів; фізичні межі системи; тип і масштаб зв'язків та взаємодія між ідентифікованими компонентами.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Термін «екосистема», позичений із біології, щодо економічних систем застосовується з кінця 1990 – початку 2000-х рр. Популяризував поняття «бізнес-екосистема» Дж.Ф. Мур, який розглядав підприємства й організації не як ізольовані об'єкти, а як адаптивні системи, що взаємодіють один з одним, а також справляють взаємний вплив із зовнішнім середовищем; головною особливістю підприємницької екосистеми визнав оптимальне поєднання конкуренції і взаємодії [3].

Вагомий внесок в опрацювання методологічних засад екосистемного підходу до соціально-економічних процесів зробили зарубіжні учені К. Гютл і

В. Чанг [4], І. Барух та І. Альтман [5], К. Вільямсон П. і Д. Мейер А. [6], М. Шлаух [7] та інші. Проблеми і перспективи імплементації екосистемних підходів в діяльність українського бізнесу досліджуються багатьма авторами, зокрема Лопушняк Г.С. [8], Унінець І.М. [9], Смачило О.В. [10], Бурбело О.А. [11], Підоричевої І.Ю. [12], Федулової Л.І., Марченко О.С. [13] які розвивають та адаптують концептуальні засади бізнес-екосистем для вирішення нагальних проблем забезпечення стійкості економіки України та її окремих галузей, зокрема в умовах повномасштабної російсько-української війни. Запровадження екосистемних підходів як ключової умови гармонізації комерційних цілей бізнесу і пріоритетів людиноцентричного розвитку, досліджуються у низки робіт Колота А.М., Герасименко О.О. [14], Азьмук Н.А. [15], Маршавіна Ю.М. [16] та ін.

Проблеми розвитку девелоперського бізнесу та використання потенціалу цього виду діяльності для посилення соціальної стійкості українського суспільства, розвитку соціальної політики досліджуються в роботах Росинського А.В. [17], Бляхарського Я.В [18]., Кіщенко Т.Є. [19], Гусарової Л.В. [20], Боліли Н.В., Рашковського О.А. [21] та ін. Однак проблеми, що виникають на перетині екосистемності розвитку бізнесу і оптимального використання комерційних та суспільних завдань девелопменту, досліджено недостатньо, особливо щодо теоретичних засад розвитку девелоперського бізнесу, спрямованого на забезпечення доступності житла для широких верств населення, особливо уразливих груп.

Метою статті є удосконалення концептуальних засад розвитку екосистеми девелоперського бізнесу як ключової умови забезпечення доступності житла для широких верств населення, визначення компонентів, що входять в цю екосистему і піддаються впливу публічної влади, пропонування на цих підставах засобів підвищення рівня забезпеченості населення доступним житлом.

Основні результати дослідження. Використання екосистемних підходів до визначення шляхів та засобів підвищення суспільної ефективності функціонування девелоперського бізнесу в Україні дає змогу виявити причини і фактори низької ефективності державного впливу на задоволення потреб населення у поліпшенні житлових умов.

Насправді: напередодні повномасштабної російської воєнної агресії за результатами проведення в Україні статистичного дослідження «ОУЖД» (обстеження умов життя домогосподарств) було виявлено таке: із загальної кількості домогосподарств (14549,2 тис.) 10,5 % проживали у приміщеннях, розміром менше 9 м. кв. на особу, 23,8% – від 9,1 до 13,65 м.кв. на особу [22, с. 142]. Відповідно, за дуже помірними вітчизняними санітарними нормами житлової площі на особу (не менше 13,6 м.кв.), з перенаселеністю житла стикається 35,4% домогосподарств. За оцінками, що вітчизняна статистика надає на основі методики Статистичної організації Європейської Комісії (EU-SILC), в перенаселеному житлі в 2022р. мешкало 48,9% загальної чисельності населення України. При цьому, поширеність перенаселення радикально підвищується стосовно домогосподарств з дітьми: 72,2% дітей віком до 18 років живуть у перенаселеному житлі [22, с. 150].

Таблиця 1. Характеристика економічної доступності житла за регіонами України, побудовано авторами за даними [23; 24; 25]

| Регіони (за винятком півноччю, або більшою часткою тимчасово окупованих) | Середня зарплата за липень – вересень 2025р. | Ціна житла площею 54 кв.м. за середніми ринковими цінами первинного ринку в 2025р. | Цінова доступність | | Доступність іпотечного (не пільгового) кредитування | |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| | | | кількість місяців витрачання повного доходу на купівлю житла | Кількість років витрачання повного доходу на купівлю житла | Місячний платіж (за умови 20% ефективного річного відсотку, 20% перший платіж та 10 років термін кредитування) | % доходу домогосподарства з двома працівниками |
| Україна | 26344,3 | 2608200,0 | 98,4 | 8,2 | 27733,9 | 52,6 |
| Вінницька | 22492,3 | 2376000,0 | 104,8 | 8,7 | 25264,8 | 56,2 |
| Волинська | 21890,3 | 2160000,0 | 96,9 | 8,1 | 22968,0 | 52,5 |
| Дніпропетровська | 27202,7 | 2478600,0 | 90,4 | 7,5 | 26355,8 | 48,4 |
| Житомирська | 21482,7 | 1836000,0 | 84,9 | 7,1 | 19522,8 | 45,4 |
| Закарпатська | 22530,3 | 2527200,0 | 112,5 | 9,4 | 26872,6 | 59,6 |
| Запорізька | 24661,3 | 1301400,0 | 52,7 | 4,4 | 13838,2 | 28,1 |
| Івано-Франківська | 20824,7 | 2046600,0 | 96,2 | 8,0 | 21762,2 | 52,3 |
| Київська | 26248,0 | 2764800,0 | 106,3 | 8,9 | 29399,0 | 56,0 |
| Кіровоградська | 19121,7 | 2176200,0 | 111,5 | 9,3 | 23140,3 | 60,5 |
| Львівська | 23997,7 | 3169800,0 | 131,0 | 10,9 | 33705,5 | 70,2 |
| Миколаївська | 23799,3 | 1609200,0 | 68,1 | 5,7 | 17111,2 | 35,9 |
| Одеська | 21244,7 | 2521800,0 | 117,7 | 9,8 | 26815,1 | 63,1 |
| Полтавська | 23251,3 | 1944000,0 | 84,6 | 7,1 | 20671,2 | 44,5 |
| Рівненська | 22717,3 | 2295000,0 | 100,9 | 8,4 | 24403,5 | 53,7 |
| Сумська | 21859,0 | 1404000,0 | 64,0 | 5,3 | 14929,2 | 34,1 |
| Тернопільська | 19976,0 | 1782000,0 | 89,0 | 7,4 | 18948,6 | 47,4 |
| Харківська | 22110,0 | 1566000,0 | 71,3 | 5,9 | 16651,8 | 37,7 |
| Хмельницька | 21634,3 | 1738800,0 | 80,7 | 6,7 | 18489,2 | 42,7 |
| Черкаська | 21246,3 | 1733400,0 | 80,3 | 6,7 | 18431,8 | 43,4 |
| Чернівецька | 18831,3 | 2278800,0 | 118,7 | 9,9 | 24231,2 | 64,3 |
| Чернігівська | 20179,0 | 1679400,0 | 84,3 | 7,0 | 17857,6 | 44,2 |
| м. Київ | 40064,0 | 2991600,0 | 73,8 | 6,1 | 31810,7 | 39,7 |

Головною причиною гострих проблем у сфері забезпечення широких мас населення якісним житлом є значний розрив між потребами населення у поліпшенні житлових умов і обсягами та структурою його платоспроможного попиту, що ілюструють дані таблиці 1. Як видно, в середньому по Україні співвітчизникам необхідно 8,2 роки накопичувати весь середній дохід (зарплату) для придбання житла, розміри якого відповідають стандарту мінімально необхідної площі.

Дані таблиці показують, що вагомі відхилення від середнього показника спостерігаються по Запорізькій (4,4 роки), Сумській (5,3 роки) та Харківській (5,9 років) областях – через вагомо нижчі за середні по Україні ціни, та в Києві – через вагомо вищу за середню зарплату. Проте в жодному регіоні цінова доступність не наближається до «нормативу цінової доступності», адже за нормами [26; 27], вважається, що співвідношення цін і доходів робить житло доступним для населення, якщо для купівлі стандартного житла необхідно витратити менше 3-х річних повних доходи, важко доступним – якщо необхідно витратити від трьох до п'яти річних повних доходи і повністю (абсолютно) недоступним – якщо доводиться витратити п'ять і більше повних річних доходи.

За даними 2022р. площа введеного в експлуатацію житла дорівнювала 7110,24 тис. м. кв. [28], а першочергова потреба у поліпшенні житлових умов складала 18603,9 тис. м. кв. Відповідно нестача річних обсягів введення житла в експлуатацію, за умови повного використання усього введеного житла лише на задоволення першочергових, суспільно значущих потреб, дорівнювала 11493,7 тис. м. кв., або 161,7% фактично введених в експлуатацію обсягів житла, що демонструють дані таблиці 2.

Таблиця 2. Розрив між обсягами введення житла в експлуатацію й першочерговими потребами населення у поліпшенні житлових умов з урахуванням руйнувань, спричинених повномасштабною російською агресією, побудовано авторами за даними [28; 29]

| Показник | 2022 | 2023 | 2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Введення в експлуатацію житла, загальна площа, тис. м.кв. | 7110,2 | 7807,0 | 9758,8 |
| Потреба (площа житла, необхідного для усунення розриву з санітарним нормативом площі на людину, за припущення, що 30% потреби задовольняється завдяки руху мешканців між наявним житлом) | 18603,9 | 17051,8 | 17109,4 |
| Розрив тис. м.кв. | 11493,7 | 9244,8 | 7350,6 |
| Розрив, у % обсягу факт введення | 161,6 | 118,4 | 75,3 |
| Кількість років, необхідних для задоволення потреби, за умови сталості відношення масштабів введення житла до обсягів потреби та використання усього введеного житла лише на задоволення першочергових потреб | 2,6 | 2,2 | 1,8 |
| Площа зруйнованого житла (на кінець року) | 18120 | 25240 | 28240 |
| Потреба з урахуванням руйнувань | 36723,9 | 42291,8 | 45349,4 |
| Розрив тис. м.кв. | 29613,7 | 34484,8 | 35590,6 |
| Розрив, % обсягу факт введення | 416,5 | 441,7 | 364,7 |
| Кількість років, необхідних для усунення розриву | 4,2 | 4,4 | 3,6 |

Крім недостатніх доходів населення для придбання житла, що відповідає «нормативу цінової доступності», також має місце недосконалість функціонування екосистеми девелоперського бізнесу. Одним із факторів слабкої ролі існуючої екосистеми девелоперського бізнесу є низька частка доходів, що залишається у розпорядженні будівельних підприємств та підприємств промисловості будівельних матеріалів і водночас непропорційно велика частка, що використовується комерційними банками та іншими невиконавчими посередниками. Важливим фактором також є те, що підприємства будівельного комплексу часто не схильні інвестувати одержані доходи в розширення виробничих потужностей і удосконалення технологій, спрямованих на розширення будівництва житла для задоволення потреб масового споживача. Негативний вплив на забезпечення населення житлом здійснює ще те, що переважна кількість житла, що вводиться в експлуатацію, розрахована і фактично поліпшує житлові умови тих домогосподарств, що вже мають вищий за середній рівень задоволення житлових потреб [28; 30].

Якщо припустити, що завдяки переміщенням домогосподарств в межах існуючого житла (перерозподіл мешканців між помешканнями) можливо задовольнити до 30% наявної потреби у поліпшенні житлових умов, то можемо отримати приблизні обсяги потреби в будівництві нового житла. Якщо оцінювати таку потребу за ознакою нестачі житлової площі (невідповідність нормативу 13,7 м.кв. на особу), то на будівництво нового житла припадає потреба в розширенні житлової площі 24,1% усіх домогосподарств. Середній обсяг нестачі житлової площі для таких домогосподарств, як відмінність мінімального нормативу (13,66 м. кв. на особу) від фактичного розміру за нашими розрахунками складає 12402,6 тис. кв. м. житлової площі. У перерахунку до загальної площі за коефіцієнтом 1,5 (типове співвідношення загальної і житлової площі) одержуємо потрібний обсяг введення в експлуатацію має складати 18603,9 тис. кв. м. житла, що цілком зіставне з поточними виробничими потужностями вітчизняного будівельного комплексу: у 2021 році було введення в експлуатацію житлової площі 12714,9 тис. кв. м.

Відзначимо, що проведені розрахунки не враховують рівень комфортності житла, суб'єктивні оцінки співвітчизниками міри задоволення своїх житлових потреб, а також частки населення, що потерпає від позбавлення нормальних, чи навіть мінімально необхідних житлових умов.

Отже, вагомим джерелом підвищення соціально-економічної ефективності функціонування екосистеми девелоперського бізнесу є зростання частки житла, що задовольняє першочергові, соціально пріоритетні потреби домогосподарств у поліпшенні житлових умов. поточний стан яких прямо погіршує умови відтворення людського капіталу, загрожує втратами людського потенціалу та стійкості українського соціуму в умовах війни. Відповідно, реалізація таких резервів передбачає перерозподіл загальних обсягів будівництва житла, на користь саме тих верств населення, що найбільше потерпають від незадоволених житлових умов.

Також незадовільні житлові умови чинять негативний вплив на народжуваність. За даними [30] непридатність житлових умов є другою за

вагомістю причиною відмови від народження дітей для сімей, в яких відсутні діти (51,6 % опитаних вказали цю причину) і третьою причиною для сімей із однією дитиною (вказали 51,3 % респондентів як причину відмови від народження другої дитини) та для осіб із двома дітьми (47,6 %). Також доведений вагомих негативний вплив на здоров'я [30]: перенаселення житла спричиняє зростання рівня нервових та фізичних захворювань, зниження продуктивності праці, фізичних і нервових захворювань [31] і підвищення рівня передчасної смертності.

У цих умовах фінансово-кредитне забезпечення купівлі житла в Україні має сприйматись як визначальний важіль оздоровлення відносин девелоперського бізнесу зі споживачами, зокрема радикальне розширення їх кола і зростання соціальної значущості реалізації нового житла.

Однак у переважній більшості регіонів сума щомісячного платежу по іпотечі (за умови 20% ефективного річного відсотку при 10 річному терміні кредитування та 20% розмірі першого внеску) перевищуватиме розмір середньої зарплати. Навіть за наявності в домогосподарстві двох працюючих з доходом кожного на рівні середньої зарплати штатних працівників отриманий результат демонструє низьку доступність житла, навіть при іпотечному кредитуванні. У середньому по Україні 52,6% доходу домогосподарства з двома працюючими поглинатимуть лише платежі по іпотечі. Для порівняння, в Європі, за даними [32] домогосподарство вважається «переобтяженим» житловими виплатами, якщо сукупні платежі за іпотеку (чи оренду житла) та комунальні й страхові платежі (а не лише обслуговування кредиту) перевищують 40% доходів домогосподарств. Так, у середньому по ЄС в 2023р. близько 46% усіх власників житла в іпотечі витрачали на обслуговування боргу менше 10% сукупного доходу домогосподарства, ще близько 23% – від 10% до 15% свого доходу. Більше 20% доходу на обслуговування іпотеки та комунальні платежі й страховку витрачали лише близько 15% усіх домогосподарств.

Таким чином, подолання розриву між використанням ресурсного потенціалу головних виробничих компонентів екосистеми девелоперського бізнесу і потребами домогосподарств пов'язано з розширенням доступу до використання власних і кредитних ресурсів для придбання житла тими домогосподарствами, які найбільше потерпають від його нестачі.

Дещо більш позитивні очікування викликає програма «Оселя», започаткована у жовтні 2022 року (державна програма пільгового іпотечного кредитування населення комерційними банками за рахунок бюджетних коштів). Ця програма націлена на стимулювання попиту на житло навіть у воєнний та післявоєнний час, що спрямовує потенціал державного впливу саме на розвиток вітчизняної екосистеми будівельної індустрії. Пропонуючи кредити під 3% річних для визначених соціальних категорій (військовослужбовці, правоохоронці, медики, педагоги, науковці) та під 7% для інших категорій громадян, що не мають власного житла (в тому числі ветерани, внутрішньо переміщені особи) [33], ця програма важлива не лише через безпосереднє розширення кола потенційних інвесторів та покупців житла. Вона також створює потужний понижувальний тиск на ставки

іпотечного кредитування комерційних банків, що є критично важливою умовою розвитку екосистеми будівельної індустрії в Україні.

За підтримки Мінекономіки та Міністерства цифрової трансформації (через портал «Дія») програма «єОселя» стала доступною онлайн, що особливо важливо в умовах посилення перешкод просторовій мобільності багатьох потенційних клієнтів. Вже перші результати, отримані на тлі вкрай негативної макроекономічної ситуації показують значний попит: станом на квітень 2025 року власниками житла завдяки «єОселя» стали понад 16,5 тис. українських сімей, отримавши іпотечних кредитів на суму 27,2 млрд грн., а з початку 2025 року до програми долучилося понад 1600 нових позичальників [33].

Забезпечення доступності житла для широких верств населення, зокрема соціально вразливих груп, ми пов'язуємо з оновленням пріоритетів при плануванні й організації проектів, зокрема перенесенням акцентів зі створення житла «преміум» і «бізнес» класу на масове виробництво «комфорт» та «економ» класу.

Висновки. Важливою функцією держави є створення умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Напередодні повномасштабної російської воєнної агресії в Україні із загальної кількості домогосподарств понад третина проживала у приміщеннях меншої площі, а за методикою Статистичної організації Європейської Комісії, в перенаселеному житлі в 2022 р. мешкала майже половина населення України. При цьому, поширеність перенаселення радикально підвищується стосовно домогосподарств з дітьми: майже три чверті дітей віком до 18 років живуть у перенаселеному житлі.

Для повоєнної України забезпечення населення якісним житлом набуває особливого значення з огляду на величезні руйнування, спричинені російською воєнною агресією, та потребу у житлі внутрішньо переміщених осіб, більшість з яких виїхала із тимчасово окупованих російським агресором населених пунктів. Створення нового і відновлення зруйнованих житла, а також промислових підприємств, комунальної і транспортної інфраструктури потребує величезних зусиль будівельного комплексу, всіх його складників, застосування екосистемного підходу до розвитку будівельної галузі.

На поточному етапі необхідно, щоб переважна кількість житла, що вводиться в експлуатацію, була розрахована на поліпшення житлових умов тих домогосподарств, які мають нижчий за нормативний рівень житла. Потрібно, збільшення частки доходу від реалізації житла, що спрямовується у розпорядження будівельних підприємств та підприємств промисловості будівельних матеріалів при скороченні частки доходу, що використовується фінансовими та іншими посередницькими організаціями. Слід стимулювати підприємства виробничого циклу на інвестування частки отриманих доходів в розширення виробничих потужностей, опанування технологіями, орієнтованими на будівництво житла для широких верств населення. Важливо поліпшити ефективність екосистеми девелоперського бізнесу, спрямувавши його на якісне виконання ролі платформи, де визначаються правила розподілу витрат і вигід, поєднується комплекс ресурсів, належних до різних секторів економіки, відбувається взаємодія і координація діяльності учасників,

визначаються стимули, спрямовані на створення якісного кінцевого продукту – житла для широких верств населення.

Пріоритети планування й організації проектів екосистеми девелоперського бізнесу мають передбачати також перенесення акцентів зі створення житла «преміям» і «бізнес» класу на масове будівництво житла «комфорт» і «економ» класу. У цьому контексті треба більш ефективно використовувати потенціал державної програми «Оселя», яка є вигідною для комерційних банків партнерів. Уряд має стимулювати придбання населенням нового житла шляхом підвищенням ставок податків на прибутки банків-партнерів, отримані по кредитах, призначених на придбання житла на вторинному ринку. Доцільно щоб ДУ «Укрфінжитло» проводила конкурси між акредитованими комерційними банками, для залучення бюджетних коштів як для формування грошових ресурсів для іпотечного кредитування пільгових категорій населення, так і для компенсації зниження ними кредитного відсотку порівняно з ринковою ставкою. Удосконалення екосистеми девелоперського бізнесу сформує передумови для розширення пропозиції житла, орієнтованого на широкі верстви населення.

1. Конституція України: прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>

2. Pickett S. T. A., Cadenasso M. L. The ecosystem as a multi-dimensional concept: meaning, model, and metaphor. *Ecosystems*. 2002. Vol. 5. No. 1. P. 1-10. DOI: 10.1007/s10021-001-0051-y

3. Moore J. F. Predators and prey: a new ecology of competition. *Harvard Business Review*. 1993. Vol. 71. No. 3. P. 75-86. https://www.researchgate.net/publication/13172133_Predators_and_Prey_A_New_Ecology_of_Competition

4. Гьтл С., Chang V. Ecosystem-based theoretical models for learning in environments of the 21st century. *International Journal of Emerging Technologies in Learning*. 2008. Vol. 3. Special Issue. P. 50-60. DOI: 10.3991/ijet.v3i1.742

5. Baruch Y., Altman Y. The ecosystem of labor markets and careers. *People & Strategy*. 2016. Vol. 39. No. 3. P. 16–18. URL: <https://www.shrm.org/executive/resources/people-strategy-journal/Summer2016/Pages/ecosystem-of-careers.aspx>

6. Williamson P. J., De Meyer A. Ecosystem advantage: how to successfully harness the power of partners. *California Management Review*. 2012. Vol. 55. No. 1. P. 24-46. DOI: 10.1525/cmr.2012.55.1.24

7. Schlauch M. The integrative analysis of economic ecosystems: reviewing labour market policies with new insights from permaculture and systems theory. *MPRA Paper*. 2014. No. 53757. URL: <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/53757/>

8. Лопушняк Г. С. Державна соціальна політика як передумова економічного розвитку України: монографія. Львів: ЛРІДУ НАДУ, 2011. 372 с. <https://numl.org/1hHu>

9. Унінець І. М. Smart-технології у глобальній екосистемі. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство. 2020. Вип. 33, ч. 2. С. 89-93. DOI: 10.32782/2413-9971/2020-33-36

10. Смачило В. В., Димченко О. В., Рудаченко О. О., Черних М. І. Стан та тенденції розвитку стартап-екосистем міст України. *Міжнародний науковий журнал «Інтернаука»*. Серія: Економічні науки. 2023. № 4, т. 1. С. 102-106. DOI: 10.25313/2520-2294-2023-4-8761

11. Бурбело О. А., Ахромкін Є. М., Заблодська Д. В. Стартапи в бізнес-екосистемі: теоретичний та практичний аспекти. *Часопис економічних реформ*. 2022. № 1. С. 6-13. DOI: 10.32620/cher.2022.1.01

12. Підоричева І. Ю. Інноваційні екосистеми України: концептуальні засади розвитку в умовах глокалізації та євроінтеграції. *Економіка промисловості*. 2021. № 2. С. 5-44. DOI: 10.15407/econindustry2021.02.005

13. Марченко О. С., Федулова Л. І. та ін. Інноваційні екосистеми: сутність та методологічні засади формування. *Економічна теорія та право*. 2015. № 2. С. 21–33. http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vnyua_etp_2015_2_4

14. Колот А. М. Екосистемність як імператив стійкого людиномірного розвитку: препринт. Київ: КНЕУ, 2024. 52 с. <https://numl.org/1hHv>
15. Азъмук Н. А. Екосистема ринку праці України. Ринок праці та зайнятість населення. 2018. № 2. С. 33-41. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/tpzn_2018_2_6
16. Маршавін Ю. М. Модернізація державної політики ринку праці як інтегральний фактор подолання соціально-економічної кризи в Україні. Соціально-трудові відносини: теорія та практика. 2019. Т. 9. № 1. С. 175-179. <https://ir.kneu.edu.ua/items/3185fe04-f4d2-4363-a986-b73c0a35a31f>
17. Росинський А. В. Управління розвитком економічного потенціалу девелоперської компанії: дисертація на здобуття освітньо-наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 051 «Економіка». Київський національний університет будівництва і архітектури. Київ, 2023. 205 с. <https://www.knuba.edu.ua/wp-content/uploads/2023/10/dysertacziya-rosynskij-a.v.pdf>
18. Бляхарський Я. С. Визначення девелоперської діяльності як окремого виду економічної діяльності. Університетські наукові записки. 2020. № 3-4 (75-76). С. 234-248. DOI: 10.37491/UNZ.75-76.25
19. Кіщенко Т. Є., Гусарова Л. В., Боліла Н. В. Девелопмент: методологія втілення проектів інвестування будівництва. Ефективна економіка. 2018. № 6. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6407>
20. Гусарова Л. В., Кіщенко Т. Є. Підвищення ефективності інвестиційно-будівельного процесу за рахунок використання концепції та послуг девелоперських компаній. Будівельне виробництво. 2015. № 59. С. 52-54. http://nbuv.gov.ua/j-pdf/buvu_2015_59_12.pdf
21. Рашковський О. А. Девелопмент як принципово нова концепція організації інвестиційного процесу. Інвестиції: практика та досвід. 2016. № 5. С. 106-108. <http://www.invest-plan.com.ua/?op=1&z=4916&i=18>
22. Державна служба статистики України. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України, 2010-2021 рр. Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>
23. OECD. Mapping Ukraine's Financial Markets and Corporate Governance Framework for a Sustainable Recovery. 2025. URL: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/01/mapping-ukraine-s-financial-markets-and-corporate-governance-framework-for-a-sustainable-recovery_ba6fc369/866c5c44-en.pdf
24. Державна служба статистики України. Демографічна та соціальна статистика. Ринок праці. Оплата праці та соціально-трудові відносини. Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>
25. ЛУН Статистика. Ціни на первинному ринку житла. URL: <https://lun.ua/stat/primary/ukraine>
26. Житлові умови населення: чинники, сучасний стан і політика регулювання / Л. М. Черенько, С. В. Полякова, В. С. Шишкін, В. С. Заяць, Ю. Л. Когатько, О. А. Васильєв, А. Г. Реут, Ю. А. Клименко, Т. В. Новосільська. Київ: Інститут демографії та соціальних досліджень імені М. В. Птухи НАН України, 2020. https://idss.org.ua/arhiv/living_conditions.pdf
27. Клименко Ю. А. Соціальне відторгнення в житлових умовах населення України: дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.07 «Демографія, економіка праці, соціальна економіка і політика». Київ, 2021. 188 с. https://idss.org.ua/avtofer/%D0%94%D0%B8%D1%81%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B0%D1%86i%D1%8F_%D0%9A%D0%BB%D0%B8%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%20%D0%AE.%D0%90.pdf
28. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України за матеріалами вибіркового обстеження. 2022 / Державна служба статистики України. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2022/zb/07/sdhd_22.pdf
29. KSE Institute. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії Росії проти України станом на початок 2024 року. Київ, квітень 2024. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/04/01.01.24_Damages_Report.pdf
30. Черенько Л. М. Модель рівня життя в умовах соціально-економічної нестабільності: монографія. Київ: Інститут демографії та соціальних досліджень імені М. В. Птухи НАН України, 2021. 423 с. https://idss.org.ua/arhiv/living_conditions.pdf
31. European Environment Agency. Quiet areas in Europe: the environment unaffected by noise pollution. URL: <https://www.eea.europa.eu/publications/quiet-areas-in-europe>

32. European Mortgage Federation. HYPOSTAT 2025: A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets. September 2025. URL: https://hypo.org/sites/default/files/2025-09/EMF_Hypostat_2025.pdf

33. eОселя. Програма доступного кредитування житла. URL: <https://eoselia.diia.gov.ua/>

1. Konstytutsiia Ukrainy: pryiniata na piatii sesii Verkhovnoi Rady Ukrainy 28 chervnia 1996 roku. Verkhovna Rada Ukrainy. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>

2. Pickett S. T. A., Cadenasso M. L. The ecosystem as a multi-dimensional concept: meaning, model, and metaphor. *Ecosystems*. 2002. Vol. 5. No. 1. P. 1-10. DOI: 10.1007/s10021-001-0051-y

3. Moore J. F. Predators and prey: a new ecology of competition. *Harvard Business Review*. 1993. Vol. 71. No. 3. P. 75-86. https://www.researchgate.net/publication/13172133_Predators_and_Prey_A_New_Ecology_of_Competition

4. Гьтл С., Chang V. Ecosystem-based theoretical models for learning in environments of the 21st century. *International Journal of Emerging Technologies in Learning*. 2008. Vol. 3. Special Issue. P. 50-60. DOI: 10.3991/ijet.v3i1.742

5. Baruch Y., Altman Y. The ecosystem of labor markets and careers. *People & Strategy*. 2016. Vol. 39. No. 3. P. 16-18. URL: <https://www.shrm.org/executive/resources/people-strategy-journal/Summer2016/Pages/ecosystem-of-careers.aspx>

6. Williamson P. J., De Meyer A. Ecosystem advantage: how to successfully harness the power of partners. *California Management Review*. 2012. Vol. 55. No. 1. P. 24-46. DOI: 10.1525/cmr.2012.55.1.24

7. Schlauch M. The integrative analysis of economic ecosystems: reviewing labour market policies with new insights from permaculture and systems theory. *MPPRA Paper*. 2014. No. 53757. URL: <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/53757/>

8. Lopushniak H. S. Derzhavna sotsialna polityka yak peredumova ekonomichnoho rozvytku Ukrainy: monohrafiia. Lviv: LRIDU NADU, 2011. 372 s. <https://numl.org/1hHu>

9. Uninets I. M. Smart-tekhnologii u hlobalnii ekosystemi. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu*. Serii: Mizhnarodni ekonomichni vidnosyny ta svitove hospodarstvo. 2020. Vyp. 33, ch. 2. S. 89-93. DOI: 10.32782/2413-9971/2020-33-36

10. Smachylo V. V., Dymchenko O. V., Rudachenko O. O., Chernykh M. I. Stan ta tendentsii rozvytku startup-ekosystem mist Ukrainy. *Mizhnarodnyi naukovyi zhurnal «Internauka»*. Serii: Ekonomichni nauky. 2023. № 4, t. 1. S. 102-106. DOI: 10.25313/2520-2294-2023-4-8761

11. Burbelo O. A., Akhromkin Ye. M., Zablodska D. V. Startapy v biznes-ekosystemi: teoretychni ta praktychni aspekty. *Chasopys ekonomichnykh reform*. 2022. № 1. S. 6-13. DOI: 10.32620/cher.2022.1.01

12. Pidorycheva I. Yu. Innovatsiini ekosystemy Ukrainy: kontseptualni zasady rozvytku v umovakh hlokalizatsii ta yevrointehratsii. *Ekonomika promyslovosti*. 2021. № 2. S. 5-44. DOI: 10.15407/econindustry2021.02.005

13. Marchenko O. S., Fedulova L. I. ta in. Innovatsiini ekosystemy: sutnist ta metodolohichni zasady formuvannia. *Ekonomichna teoriia ta pravo*. 2015. № 2. S. 21-33. http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vnyua_etp_2015_2_4

14. Kolot A. M. Ekosystemnist yak imperatyv stiikoho liudynovymirnogo rozvytku: preprint. Kyiv: KNEU, 2024. 52 s. <https://numl.org/1hHv>

15. Azmuk N. A. Ekosystema rynku pratsi Ukrainy. *Rynok pratsi ta zainiatist naselennia*. 2018. № 2. S. 33-41. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/rpzn_2018_2_6

16. Marshavin Yu. M. Modernizatsiia derzhavnoi polityky rynku pratsi yak intehralnyi faktor podolannia sotsialno-ekonomichnoi kryzy v Ukraini. *Sotsialno-trudovi vidnosyny: teoriia ta praktyka*. 2019. T. 9. № 1. S. 175-179. <https://ir.kneu.edu.ua/items/3185fe04-f4d2-4363-a986-b73c0a35a31f>

17. Rosynskiy A. V. Upravlinnia rozvytkom ekonomichnoho potentsialu developerskoi kompanii: dysertatsiia na zdobuttia osvितno-naukovoho stupenia doktora filosofii za spetsialnistiu 051 «Ekonomika». *Kyivskiy natsionalnyi universytet budivnytstva i arkhitektury*. Kyiv, 2023. 205 s. <https://www.knuba.edu.ua/wp-content/uploads/2023/10/dysertacziya-rosynskiy-a.v.pdf>

18. Bliakharskyi Ya. S. Vyznachennia developerskoi diialnosti yak okremoho vydu ekonomichnoi diialnosti. *Universytetski naukovi zapysky*. 2020. № 3-4 (75-76). S. 234-248. DOI: 10.37491/UNZ.75-76.25

19. Kishchenko T. Ye., Husarova L. V., Bolila N. V. Development: metodolohiia vtilennia proektiv investuvannia budivnytstva. *Efektivna ekonomika*. 2018. № 6. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6407>

20. Husarova L. V., Kishchenko T. Ye. Pidvyshchennia efektyvnosti investytsiino-budivelnoho protsesu za rakhunok vykorystannia kontseptsii ta posluh developerskykh kompanii. Budivelne vyrobnytstvo. 2015. № 59. S. 52-54. http://nbuv.gov.ua/j-pdf/buvu_2015_59_12.pdf

21. Rashkovskiy O. A. Development yak pryntypovo nova kontseptsiiia orhanizatsii investytsiinoho protsesu. Investytsii: praktyka ta dosvid. 2016. № 5. S. 106-108. <http://www.investplan.com.ua/?op=1&z=4916&i=18>

22. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. Sotsialno-demohrafichni kharakterystyky domohospodarstv Ukrainy, 2010-2021 rr. Ofitsiyni sait Derzhavnoi sluzhby statystyky Ukrainy. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>

23. OECD. Mapping Ukraines Financial Markets and Corporate Governance Framework for a Sustainable Recovery. 2025. URL: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/01/mapping-ukraine-s-financial-markets-and-corporate-governance-framework-for-a-sustainable-recovery_ba6fc369/866c5c44-en.pdf

24. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. Demohrafichna ta sotsialna statystyka. Rynok pratsi. Oplata pratsi ta sotsialno-trudovi vidnosyny. Ofitsiyni sait Derzhavnoi sluzhby statystyky Ukrainy. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>

25. LUN Statystyka. Tsiny na pervynnomu rynku zhytla. URL: <https://lun.ua/stat/primary/ukraine>

26. Zhytlovi umovy naselennia: chynnyky, suchasnyi stan i polityka rehuliuвання / L. M. Cherenko, S. V. Poliakova, V. S. Shyshkin, V. S. Zaiats, Yu. L. Kohatko, O. A. Vasyliiev, A. H. Reut, Yu. A. Klymenko, T. V. Novosilska. Kyiv: Instytut demohrafii ta sotsialnykh doslidzhen imeni M. V. Ptukhy NAN Ukrainy, 2020. https://idss.org.ua/arhiv/living_conditions.pdf

27. Klymenko Yu. A. Sotsialne vidtorhnennia v zhytlovykh umovakh naselennia Ukrainy: dysertatsiia na zdobuttia naukovoho stupenia kandydata ekonomichnykh nauk za spetsialnistiu 08.00.07 «Demohrafiia, ekonomika pratsi, sotsialna ekonomika i polityka». Kyiv, 2021. 188 s. https://idss.org.ua/avtoref/%D0%94%D0%B8%D1%81%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B0%D1%86i%D1%8F_%D0%9A%D0%BB%D0%B8%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%20%D0%AE.%D0%90.pdf

28. Sotsialno-demohrafichni kharakterystyky domohospodarstv Ukrainy za materialamy vybirkovoho obstezhennia. 2022 / Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2022/zb/07/sdhd_22.pdf

29. KSE Institute. Zvit pro priami zbytky infrastruktury vid ruinuван vnaslidok viiskovoi ahresii Rosii proty Ukrainy stanom na pochatok 2024 roku. Kyiv, kviten 2024. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/04/01.01.24_Damages_Report.pdf

30. Cherenko L. M. Model rivnia zhyttia v umovakh sotsialno-ekonomichnoi nestabilnosti: monohrafiia. Kyiv: Instytut demohrafii ta sotsialnykh doslidzhen imeni M. V. Ptukhy NAN Ukrainy, 2021. 423 s. https://idss.org.ua/arhiv/living_conditions.pdf

31. European Environment Agency. Quiet areas in Europe: the environment unaffected by noise pollution. URL: <https://www.eea.europa.eu/publications/quiet-areas-in-europe>

32. European Mortgage Federation. HYPOSTAT 2025: A Review of Europes Mortgage and Housing Markets. September 2025. URL: https://hypo.org/sites/default/files/2025-09/EMF_Hypostat_2025.pdf

33. yeOselia. Prohrama dostupnoho kredytuvannia zhytla. URL: <https://eoselia.diiia.gov.ua/>