УДК 304:351.778.5
DOI:10.32782/2415-8240-2026-109-2-363-378

СОЦІАЛЬНА ПОЛІТИКА ВИРІШЕННЯ ЖИТЛОВОЇ ПРОБЛЕМИ: ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД ДЛЯ УКРАЇНИ

SOCIAL POLICY FOR SOLVING THE HOUSING PROBLEM: EUROPEAN EXPERIENCE FOR UKRAINE

Костюк Віра Степанівна,
кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки,
Уманський національний університет
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-5311-9617

Осіпова Алла Анастасіївна,
кандидат економічних наук, доцент, завідувач кафедри економіки,
Уманський національний університет
ORCID: https://orcid. org/0000-0002-5330-3676

Ревуцька Алла Олександрівна,
кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки,
Уманський національний університет
ORCID: https://orcid. org/ 0000-0003-3959-2739

Фротер Оксана Сергіївна,
кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки,
Уманський національний університет
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-6770-9618

Vira Kostiuk,
Alla Osipova,
Alla Revutska,
Oksana Froter,
Uman National University

Обґрунтовано необхідність формування державної стратегії житлової політики. Узагальнено зарубіжний досвід вирішення житлової проблеми та шляхи його використання в українських реаліях. Досліджено різні системи (моделі) соціального житла, що діють у багатьох європейських країнах та запропоновано шляхи удосконалення інституційних механізмів житлової політики України. Проаналізовано основні вектори формування житлової політики України в умовах війни та в повоєнний період. Розглянуто пріоритетні напрями удосконалення житлової політики України, спрямовані на забезпечення житлом осіб, які втратили житло під час воєнних дій, внутрішньо переміщених

осіб, УБД, військовослужбовців. Аналізується політика відновлення житлового фонду України через відбудову зруйнованого, реконструкцію пошкодженого, а також будівництва нового житла, що відповідає кращим світовим стандартам та вимогам щодо енергоефективності та урбаністики із застосуванням інноваційних технологій.

Ключові слова: право на житло, житловий фонд, власне житло, оренда, соціальне житло, доступне житло.

For Ukraine, the perception of affordable housing as a matter of state responsibility, as an object of purposeful state policy, is extremely relevant. This is how the housing problem is viewed in the European Union, where it is recognized as one of the most important social issues. The shortage of affordable housing forced the European Union to act at the highest political level and prepare a large-scale reform of the real estate market - the Affordable Housing Act. At the heart of social policy, including housing, is the European Pillar of Social Rights , which is a strategic document that aims to ensure the improvement of living and working conditions in the European Union, contains 20 key principles and rights structured in three main categories. The principle that concerns the provision of housing is the 19th principle, enshrined in the third section «Social protection and inclusion». One of the world's most famous free housing programs is Finland, where the level of homelessness is steadily decreasing. Finland's success in solving the housing problem was made possible thanks to the Housing First approach, the essence of which is that obtaining permanent housing becomes a priority of social policy, while other types of support are provided as needed. There are various housing programs in Finland, which include ARA housing for the poor, KELA assistance to cover rental costs, temporary housing for refugees and student housing. The experience of Ireland and France is interesting, where the developer is obliged to transfer a certain part of the new housing for social and affordable housing, when the state buys apartments in buildings where there is social housing and sells them at an affordable price. For Ukraine, the use of European experience is critically important in the process of post-war reconstruction of destroyed cities and villages, and guaranteeing millions of internally displaced persons European standards for the protection of vulnerable segments of the population. For three years now, Ukraine has been implementing a large-scale state compensation program for damaged and destroyed housing eRecovery, under which Ukrainians receive payments to purchase a new home to replace the destroyed one and to repair housing damaged as a result of Russian aggression. 196,067 families received compensation for a total of UAH 89.7 billion. The compensations are implemented within the framework of the World Bank's Housing Repair for the Restoration of People's Rights (HOPE) project. Own and borrowed experience should become the basis for solving the housing problem in Ukraine.

Key words: right to housing, housing stock, own housing, rent, social housing, affordable housing.

Вступ. У сучасній демократичній і соціальній державі, яка гарантує права і свободи своїм громадянам, невід'ємним правом людини є право на житло. Саме держава бере на себе зобов'язання створити такі житлові умови, які були б якісні, фінансово доступні та комфортні. Стаття 47 Конституції України також закріплює фундаментальне право кожного громадянина на житло та визначає обов'язки держави щодо створення умов для його реалізації, щоб кожен громадянин мав змогу придбати житло у власність або взяти в оренду, а за певних умов одержати безкоштовно.

Концептуальний підхід грунтується на тому, що житло розглядається як складна економічна, юридична, соціальна, урбаністична, психологічна, екологічна категорія. Тому вирішення житлової проблеми це не лише забезпечення соціальної конституційної гарантії, а й фактор економічного розвитку, інструмент інвестування, можливість залучення робочої сили, джерело багатства, добробуту, впевненості, відчуття стабільності та екологічного навантаження. Без житла неможливо вирішити проблему повернення українців з-за кордону та забезпечення післявоєнного відновлення громад.

Довготривала повномасштабна російська агресія в Україні кардинально вплинула на житлову проблему, загострила її та призвела до найбільшої гуманітарної катастрофи в Європі з часів Другої світової війни.

Огляд літератури. Житлові проблеми та шляхи їх розв'язання є предметом ґрунтовних досліджень як зарубіжних, так і українських науковців, охоплюючи правові, економічні та соціальні складові житлової політики. У вітчизняному науковому дискурсі житло розглядається як структурний елемент державної соціальної політики, що забезпечує реалізацію конституційних прав і свобод громадян.

Проблеми у сфері соціального житла в Україні сьогодні породжуються відсутністю системного житлового фонду, хронічним дефіцитом фінансування та невідповідністю чинних механізмів реальним потребам внутрішньо переміщеним особам (ВПО) та соціально вразливим групам. Аврамова О.Є. [1] акцентує увагу на тому, що житлова політика – це системна діяльність органів публічної влади щодо створення національних стандартів доступності житла, управління житловим фондом, розвитку житлових інновацій та житлового будівництва, модернізацію житлово-комунальної інфраструктури та захист житлових прав громадян. Дерун Т.М. [2] підкреслює, що війна лише загострила ці виклики, зробивши соціальне житло критично важливим елементом державної політики. Державна житлова політика, на думку Гнатів О.Б. [3], за сучасних соціально-економічних умов набуває характеру важливої складової національної безпеки. Кащук О.Д. [4] вказує на соціальну характеристику житлової політики, визначаючи її як один із напрямів державної політики, що спрямований на забезпечення та гарантування соціального права громадян на житло, у різних формах володіння ним та реалізується суб'єктами державного управління шляхом створення умов для формування державних житлових програм. Доповнюючи це визначення, Комнатний С.О. [5] підкреслює, що державна житлова політика – це комплекс заходів, які регламентуються державою і

визначають основні напрямки реалізації прав громадян на житло. Роговий А. [6] вказує, що особливо актуальним це положення стає в умовах впливу воєнного стану на формування та реалізацію житлової політики України, коли забезпечення доступного та безпечного житла набуває стратегічного значення для стабільності суспільства. Аналізуючи суть доступного житла, Рудаков Д.І. [7] приходить до висновку, що доступне житло – це недороге житло, яке спроможні придбати громадяни з невисоким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов.

Глобальну модель житлової політики, а саме Віденську модель житла розглядають Ферстер В., Менкінг В. [8]. Альтрейтер С. та Літшауер К. [9] досліджують стратегії будівництва соціального житла в сучасних економічних умовах. В Євросоюзі не лише розглядають розширення фонду соціального житла, але й дбають про енергоефективність. Зокрема, цікавий досвід Нідерландів щодо практик, бар'єрів і способів циркулярного соціального житла в дослідженнях Зетін С, Груїс В., Страуб А. [10].

Житлова проблема перебуває у фокусі значного наукового інтересу, проте європейський досвід її розв'язання залишається недостатньо висвітленим у вітчизняній науковій літературі. З огляду на нагальність вирішення житлового питання в сучасних українських умовах, ця проблематика потребує подальшого дослідження.

Метою статті є обґрунтування теоретичних засад та практичних підходів до вирішення житлової проблеми в Україні на основі дослідження зарубіжного досвіду та узагальнення українських реалій через виявлення ефективних інструментів і моделей соціальної політики в умовах сучасних та майбутніх викликів.

Завдання дослідження полягають в необхідності охарактеризувати показники житлової ситуації в ЄС; узагальнити моделі й програми окремих країн; проаналізувати український стан житлового фонду та програми забезпечення житлом.

Методика досліджень. Методологічну основу статті становить системний підхід, що дозволяє комплексно проаналізувати соціальну політику доступного житла як динамічну міждисциплінарну категорію, що охоплює правові, соціальні, економічні та містобудівні аспекти. Для досягнення поставленої мети використано метод аналізу і синтезу – при аналізі національного законодавства, міжнародних актів і європейських стандартів у сфері житлового забезпечення. Порівняльний метод – для зіставлення практик розвинених країн з українською моделлю політики доступного житла. Статистичний аналіз – для оцінки динаміки показників розвитку житлового фонду країн ЄС та України. Застосування вказаних методів дозволяє комплексно дослідити житлову проблему та запропонувати шляхи її розв'язання.

Під час підготовки рукопису генеративні інструменти штучного інтелекту / ШІ-асистовані технології не використовувалися.

Результати досліджень. Житлова проблема в Україні – не породження сьогодення, вона передалась у спадщину від радянської економіки, а нині лише

поглибилась через російсько-українську війну. До повномасштабного вторгнення найвагоміші питання, які стосувались житла, це закони, що стосуються житла, прийняті ще на старій радянській основі; недоступна дорога іпотека, яка так і не знайшла широкого застосування в умовах ринку; постійне зростання цін на житло; майже повна відсутність соціального і доступного житла. Російсько-українська війна загострила всі ці питання, адже через окупацію значних територій та щоденні обстріли, мільйони людей втратили власні будинки і квартири, і вимушені проживати у тимчасовому чи орендованому житлі, що спровокувало економічні, демографічні, правові, соціокультурні та інші проблеми в житті суспільства.

Це вимагає від держави вже сьогодні, не чекаючи закінчення війни, осмислити та розробити нову особливу політику соціального захисту, в центрі якої повинна бути людина, що потерпіла від війни, що відвойовує та захищає незалежність на фронті. Насамперед, в Україні повинні обґрунтувати концептуальні підходи до вирішення житлової проблеми, де вагомим внеском, беручи до уваги шлях України до Європейського Союзу, може стати використання досвіду країн-членів об'єднання.

Житлову проблему Євросоюз визнає як одну з найважливіших соціальних тем. Такої думки не лише політики, а й пересічні європейці, 51% тих, хто проживає у містах, вважають житлове питання невідкладною і гострою проблемою. У Європі існують великі відмінності з точки зору розміру, виду та якості житла, динаміки цін на житло та орендної плати, а також того, чи володіють житлом, чи орендують його. У ЄС розподіл населення за статусом володіння (власник чи орендар) суттєво відрізняється між країнами. Більш поширеним у всіх країнах ЄС було володіння житлом, окрім Німеччини. У 2025 році 68,5% населення, що проживало в ЄС, володіло власним житлом, тоді як решта 31,5% проживали в орендованому житлі. Більш поширеною оренда була у Німеччині, де 52,8% населення були орендарями. Високі показники орендованого житла мають Австрія (45,7%) та Данія (41,6%) (табл.1).

Таблиця 1. Частка людей, які проживають у домогосподарствах ЄС, що володіють житлом, (у %)

№	Країна	2020 рік	2025 рік
1.	ЄС	70,0	68,5
2.	Словаччина	92,3	93,8
3.	Румунія	96,1	93,2
4.	Хорватія	91,3	91,4
5.	Угорщина	91,4	89,8
6.	Польща	85,6	87,2
7.	Швеція	64,5	64,6
8.	Люксембург	68,4	64,1
9.	Франція	63,6	61,4
10.	Данія	59,3	58,4
11.	Австрія	55,3	54,2
12.	Німеччина	50,5	47,2

Джерело: систематизовано авторами на основі[11].

Найвища частка населення, яке проживало в домогосподарствах, що володіло власним житлом, знаходиться в країнах бувшого соціалістичного табору, а саме в Словаччині (93,8%), Румунії (93,2%), Хорватії (91,4%) та Угорщині (89,8%) [11]. В Україні статистичні дані щодо цих показників відсутні, а за різними соціологічними та дослідницькими даними, частка людей в Україні, які проживають у власному житлі, становить від 63,5% до 79%, залежно від вибірки та регіону.

Доступність житла визначається різними способами, серед яких виділяють ціни на житло, орендну плату, частку вартості житла в загальній вартості наявного доходу, коефіцієнт надмірного навантаження на вартість житла. У ЄС з 2015 по 2026 рік спостерігається тенденція до зростання цін на житло, загалом на 72%. Це підтверджується даними, які приводить Євростат (рис.1). Зростання цін не охопило лише Італію та Кіпр. Найбільше зростання зафіксовано в Угорщині (+231%), Естонії (+228%) та Литві (+179%). За цей же період спостерігалося стабільне зростання орендної плати в усіх країнах ЄС, окрім Греції – загалом на 24%. Найбільше зростання було зареєстровано в Естонії (+208%), Литві (+177%), Ірландії (+108%) та Угорщині (+107%) [11].

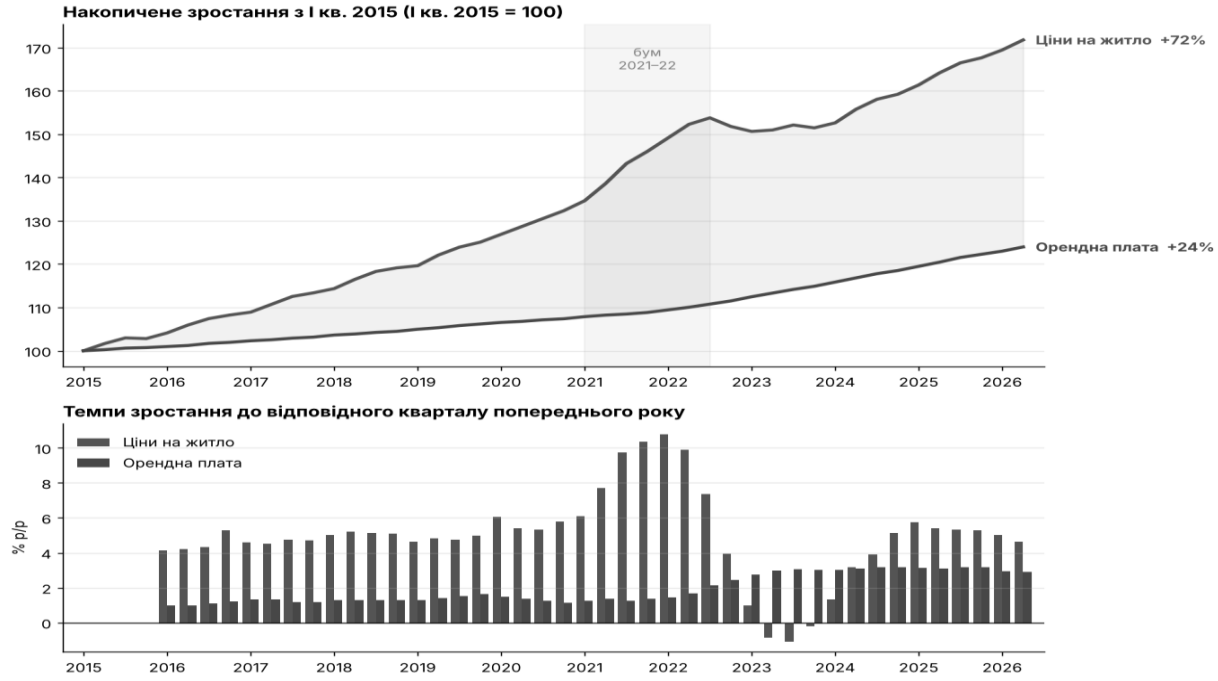


Рисунок 1. – Ціни на житло та орендна плата в ЄС у 2015 – 2026 рр.
Джерело: сформовано авторами на основі [11].

Вартість житла (включаючи воду, електроенергію, газ та інші види палива) порівняно із середнім показником по ЄС суттєво відрізняється між країнами ЄС. Найвищі витрати на житло у 2024 році порівняно із середнім показником по ЄС були зафіксовані в Ірландії (на 87% вище середнього показника по ЄС), Данії (на 86% вище) та Люксембурзі (на 78% вище). Найнижчі, навпаки, спостерігалися в Болгарії (на 38% нижче середнього показника по ЄС), Хорватії (на 44% нижче) та Польщі (на 49% нижче) [11].

Частка вартості житла в загальній вартості наявного доходу домогосподарства ЄС складає в середньому 19%. Цей показник відрізняється між країнами, з найвищими частками в Греції (36%), Данії (26%), Швеції та Німеччині (по 25%), тоді як Кіпр (11%) мав найнижчу частку [11]. Щодо тих, хто перебуває під загрозою бідності, тобто чий дохід становить менше 60% від медіанного доходу по країні, то таких людей в середньому по ЄС 37% , а це вже проблема, яку необхідно вирішувати. Дефіцит доступного житла змусив Європейський Союз діяти на найвищому політичному рівні і підготувати масштабну реформу ринку нерухомості – Affordable Housing Act, яка безпосередньо торкнеться мільйонів європейців, а також українців із тимчасовим захистом. Новий Акт ЄС є нагодою для України звірити наш майбутній курс реформування житлової проблеми із тим, куди рухається Європа.

В основі соціальної політики, включно з житловою, знаходиться Європейський стовп соціальних прав, проголошений 17 листопада 2017 року Європейським парламентом, Радою ЄС та Європейською комісією. Він є стратегічним документом, що спрямований на забезпечення покращення умов життя та праці в Європейському Союзі, містить 20 ключових принципів та прав, структурованих у три основні категорії:

- Рівні можливості та доступ до ринку праці (освіта та навчання протягом усього життя, гендерна рівність, активна підтримка працевлаштування);
- Справедливі умови праці (стабільна та адаптивна зайнятість, належна заробітна плата, захист у разі звільнення, баланс між роботою та особистим життям, соціальний діалог)
- Соціальний захист та інклюзія (допомога по безробіттю, мінімальний дохід, охорона здоров'я та довгостроковий догляд, інклюзія людей з інвалідністю, допомога бездомним, житло)

Принцип, який стосується забезпечення житлом – це 19-й принцип, закріплений у третьому розділі «Соціальний захист та інклюзія». Він складається з трьох ключових положень: 1) доступ до соціального житла: визначає право для всіх, хто цього потребує, на доступ до якісного соціального житла або державної допомоги (субсидій, компенсацій); 2) захист від примусового виселення: вразливі верстви населення мають право на належну підтримку, юридичний і соціальний захист від примусового виселення; 3) допомога бездомним: особам, які опинилися без даху над головою, мають гарантуватись притулок і соціальні послуги, що сприятимуть їхній реінтеграції в суспільство [12].

Для України адаптація 19-го принципу Стовпа є критично важливою в процесі повоєнного відновлення зруйнованих міст і сіл, та гарантування мільйонам внутрішньо переміщених осіб європейських стандартів захисту вразливих верств населення.

Кожна країна Європейського Союзу має свою національну житлову політику, сформовану на основі постійного дослідження демографічних змін та оцінки потреб житла, оцінки платоспроможності населення і можливості придбати житло та інших параметрів, які в рамках цієї політики регулярно вимагають оновлення стратегічних документів.

Тому єдиної житлової політики Європейського Союзу немає, а ця політика належить до компетенції окремих держав, а не безпосередньо Брюсселя. ЄС діє через стратегічні програми, фінансування та координацію:

1. Європейська платформа з протидії бездомності (2021 рік): Створена з метою повністю викорінити бездомність в країнах ЄС до 2030 року. Платформа підтримує підхід «Житло насамперед» (Housing First), коли людині спочатку задовольняють первинну потребу в постійному житлі, а вже потім допомагають вирішувати інші соціальні проблеми [13].

2. План доступного житла для Європи (Європейська житлова реформа): Через загальноєвропейську кризу вартості нерухомості Єврокомісія впроваджує нові регуляції. Зокрема, міста отримують більше прав обмежувати короткострокову туристичну оренду (на кшталт Airbnb чи Booking), обмежувати придбання другого житла чи не допускати тривалий простій квартир, якщо це негативно впливає на кон'юнктуру ринку житла з метою повернути ці квартири на ринок довгострокової оренди для місцевих жителів та знизити ціни.

Найвідоміша у світі програма безкоштовного отримання житла, яка має позитивний результат, характерна для Фінляндії. Ця країна є єдиною в Європейському Союзі, яка досягла радикального та довгострокового зниження рівня безпритульності – з 2008 року на понад 60%. У 2012–2023 роках кількість бездомних у країні скоротилася більш ніж удвічі – приблизно з 8 тисяч до 3,4 тисячі осіб.

Основою політики протидії бездомності у Фінляндії з 2008 року став принцип Housing First («Житло насамперед»). Його головна мета - повністю ліквідувати довготривалу бездомність. Модель передбачає, що постійне житло є конституційним правом людини, а не тим інструментом, яким держава може прямо впливати на поведінку людини. Розв'язання житлової проблеми, ліквідація бездомності, отримання соціального житла виступають пріоритетом соціальної політики, - це не винагорода і не заохочення, а необхідність задоволення первинної потреби. Всі інші види державної підтримки - медичної, психологічної, фінансової, правової - надаються потім, коли в людини виникає така необхідність.

Після отримання оселі людина може скористатися лікуванням, медичною допомогою, підтримкою та сприянням у працевлаштуванні. Забезпеченість житлом не пов'язують з віком людини (зрозуміло, що після досягнення нею повноліття), стану здоров'я, освіти, поведінки у суспільстві чи наявності певних негативних залежностей. Зазвичай, першочергово отримує постійну квартиру людина, яка перебуває у складних життєвих обставинах, і тут важливо, що це не тимчасовий притулок, а повноцінне житло.

Житлова політика Фінляндії має різні житлові програми, найпоширенішими серед яких є Housing First, ARA-житло, Asumistuki (Kela), Tuettu ja palveluasuminen.

Основною цільовою аудиторією програми Housing First є безпритульні, люди у кризових ситуаціях, а джерелами фінансування виступають державні гранти та оренда за рахунок соцдопомоги. Програма ARA-житло – субсидується

державою знижена орендна плата, яка є нижча за ринкову. Програма розрахована на осіб з низьким доходом, пільговиків, пенсіонерів, молодь, багатодітні сім'ї. Допомогу KELA використовують для покриття витрат на оренду, тимчасове житло для біженців та студентське житло. Фінське соціальне відомство Kela надає прямі щомісячні грошові виплати (субсидію) для частково або повного покриття витрат на житло. Така допомога надається навіть при оренді приватного житла. Також ця програма поширена серед студентів, які через студентські житлові фонди орендують житло набагато дешевше за ринкове. Програма Tuettu ja palveluasuminen призначена для категорій громадян, які не можуть проживати повністю самостійно й потребують постійного догляду або допомоги. Особливістю фінансування є те, що покривається не лише вартість житла, а й соціальних послуг.

Для людей, які потрапляють у кризові ситуації, насамперед це бездомні, жертви домашнього насильства, надаються притулки та тимчасове безкоштовне житло. Право на таке житло мають також біженці та особи з міжнародним захистом. Спочатку через центр прийому, а після отримання дозволу на проживання через муніципалітет вони отримують допомогу у пошуку постійного житла. Така допомога надається і українцям, які у зв'язку зі збройною агресією Росії, вимушено переміщаються у Європу. У Фінляндії вони можуть перебувати в рамках безвізового режиму до 90 днів або подати заяву про отримання статусу тимчасового прихистку, який дає право на тимчасове житло та допомогу у пошуку постійного житла.

Проте, варто відмітити, що у Фінляндії другий рік поспіль зростає кількість людей, які переживають бездомність, попри попередні успіхи політики Housing. Останнє національне дослідження, оприлюднене в листопаді 2025 року, зафіксувало 4579 бездомних - на 20% більше, ніж роком раніше. Серед чинників, які визвали подорожчання житла й життя є скорочення виплат, а також збільшення кількості випадків залежностей і проблем із психічним здоров'ям.

Сучасні житлові програми, направлені на забезпечення населення доступним житлом характерні і для інших країн Євросоюзу.

Цікавим є досвід вирішення житлової проблеми в Ірландії та Франції. Для прикладу, в Ірландії забудовник зобов'язаний передати 10–20% новобудови для соціального та доступного житла, а у Парижі цей показник ще вищий – 25–30%. Позитивним є те, що це сприяє асиміляції тих, хто користується соціальним житлом і більш заможних людей. В багатьох країнах з метою недопущення соціальної кризи, викликаної проблемами в сучасній житловій політиці, як приклад, зростання рівня злочинності в окремих кварталах, де проживають лише представники однієї групи населення, впроваджується досвід змішаного будівництва, коли для формування здорової соціальної атмосфери та різноманітного суспільства поруч будуються офісні приміщення, комерційні заклади, соціальне житло і квартири, які здають в оренду за високою ринковою ціною. Такий досвід має Франція, коли держава викуповує квартири у будинках, де є соціальне житло, і продає їх за доступною ціною. Це допомагає створювати

змішані райони, в яких проживають і бідні верстви населення, і більш заможні, а інфраструктура направлена на спільне їх обслуговування.

В Україні на початку 2000-х років існувала практика так званої пайової участі забудовників, коли місцева влада могла зобов'язати девелопера передати місту від 7% до 20% квартир. Проте, з метою зниження корупційних ризиків та стимулювання інвестицій її було скасовано з 1 січня 2021 року. На сьогодні в законодавстві країни немає вимоги до приватних забудовників щодо безкоштовної передачі на соціальні потреби частину збудованого житла державі чи громадам.

Для України використання європейського досвіду є критично важливим в процесі повоєнного відновлення зруйнованих міст і сіл, та гарантування мільйонам внутрішньо переміщених осіб європейських стандартів захисту вразливих верств населення. З початку війни житловий фонд України зазнав масових руйнувань. За оцінками Світового банку, уряду України та ООН, пошкоджено або знищено понад 3 мільйони домогосподарств, що складає 14% житла [14]. При цьому прямі втрати житлового фонду внаслідок війни перевищують 60 млрд доларів.

За підрахунками міжнародних експертів Україна потребує приблизно 588 млрд доларів загальних витрат на відновлення економіки після російської агресії. Із цієї суми значна частка припадає саме на відновлення житлового фонду, що сягає 90 млрд доларів у найближчі роки. Згідно з п’ятою Швидкою оцінкою завданої шкоди та потреб на відновлення (RDNA5), опублікованою 23 лютого 2026 року спільно Урядом України, Світовим банком, Європейською Комісією та Організацією Об’єднаних Націй, станом на 31 грудня 2025 року загальні прямі збитки України сягнули 195,1 млрд доларів, що на 10,8 % більше, ніж у попередній версії RDNA4 (лютий 2025 року). Житловий сектор зазнав одних із найбільших втрат: прямі збитки становлять 61,1 млрд доларів (31,3 % від усіх збитків), а потреби у відновленні та реконструкції оцінюються в майже 90 млрд доларів (77 млрд євро) протягом наступних 10 років – найвищий показник серед усіх секторів економіки [14].

У 2023 році відбувся старт масштабної державної програми компенсацій за пошкоджене та знищене житло єВідновлення, функціонування якої дозволяє постраждалим отримати грошові виплати для проведення поточних та капітальних ремонтів та у формі житлового сертифіката, завдяки якому доступне придбання нової оселі на заміну зруйнованій внаслідок російської агресії.

Протягом трьох років компенсації отримали 196 067 родин на загальну суму 89,7 млрд гривень, зокрема, за пошкоджене житло – понад 138 тисяч родин на загальну суму 13,5 млрд гривень. Компенсації реалізуються в межах проєкту Світового Банку «Ремонт житла для відновлення прав і можливостей людей (HOPE)».

Для людей, житло яких було повністю зруйноване і знищене, особливо цінною підтримкою стало отримання сертифікатів для придбання житла. Із 56 тисяч родин, які отримали сертифікати на загальну суму 74,9 млрд гривень понад 31 300 сімей вже придбали нове житло, зокрема понад 11 тисяч родин

внутрішньо переміщених осіб (ВПО). Варто відмітити, що на початку 2026 року Уряд додатково перерозподілив 15 млрд гривень саме на компенсації для ВПО. Адже у межах програми єВідновлення запроваджений окремий компонент «Житло для внутрішньо переміщених осіб з тимчасово окупованих територій». І ті особи, які мають статус учасника бойових дій або інвалідність внаслідок війни, можуть в першу чергу отримати житловий сертифікат на суму 2 млн грн. для придбання власного житла [15].

Важливим напрямом реалізації житлової політики є програма забезпечення житлом ветеранів та їхніх сімей, що досить актуально в сучасних умовах. За 2025 рік виділені субвенції місцевим бюджетам в розмірі майже 4 млрд грн. дали можливість придбати житло 1600 ветеранам. Першочергове право на отримання коштів для придбання власного житла мають: особи з інвалідністю I – II групи, якщо їхня інвалідність настала під час бойових дій; члени сімей загиблих захисників України, які перебувають на квартирному обліку.

Важливим кроком на шляху створення належних умов для адаптації та інтеграції ветеранів у цивільне життя є житлова програма, яка включає також виплати на оренду житла. Нею можуть скористатися ветерани війни, які повернулися з полону, які мають житло на тимчасово окупованих територіях або в районах, де тривають бойові дії і змушені тимчасово проживати в інших регіонах, а також ті, хто втратили або мають пошкоджене житло внаслідок бойових дій.

Одним з вагомих внесків у вирішення житлової проблеми в Україні може стати використання державної програми пільгового іпотечного кредитування житла єОселя з вигідною фіксованою ставкою на перші 10 років. Основною умовою програми одержання кредиту під 3% річних є належність до пільгових категорій (військовослужбовці за контрактом, силовики, медики, педагоги, науковці). З 11-го року ставка становить 6%.

Кредити під 7% річних і з 11-го року – 10% можуть одержувати громадяни, які не мають власного житла або потребують покращення умов, ветерани, ВПО. Перший внесок складає від 20% вартості житла і від 10% для молоді віком до 25 років. Від початку 2026 року програмою «єОселя» скористалися 6 079 українців. Загальна сума виданих їм кредитів становить 12,1 млрд грн. За весь час роботи державної програми «єОселя» власне житло придбала 28 521 родина. Загальна сума виданих кредитів сягнула 50,6 млрд грн. [16].

Під час російсько-української війни досить гостро стоїть питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб. Розблокуванню процесу надання об’єктів державної та комунальної власності для потреб ВПО сприятиме Закон України «Про внесення зміни до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» щодо оренди об’єктів для потреб внутрішньо переміщених осіб», який відновлює можливість передачі цілісних об’єктів нерухомості (будинків, гуртожитків) в оренду юридичним особам, установам чи закладам за символічну плату – одну гривню – для подальшої організації тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб. Він допоможе органам місцевого самоврядування спільно з міжнародними донорами забезпечити

реальним житлом людей, які через війну втратили домівки, та відновити практичне їх розселення у підготовлених приміщеннях.

З метою забезпечення широкомасштабної житлової підтримки, була прийнята Державна стратегія житлової політики України на період до 2033 року, яка передбачає реалізацію п’яти стратегічних цілей:

1. Створення ефективних та стійких механізмів забезпечення населення доступним, соціальним житлом та подоланню бездомності;

2. Розбудова ефективної системи управління у сфері житла на основі цифровізації та гармонізація житлової політики із нормами та стандартами Євросоюзу;

3. Забезпечення розвитку та оновлення житлового фонду відповідно до демографічних і міграційних тенденцій та пріоритетів розвитку територіальних громад;

4. Будівництво безпечного і енергоефективного житла на заміну зруйнованого та удосконалення механізму компенсації громадянам за пошкоджене і знищене житло;

5. Створення такої системи інвестування у житлове будівництво, що забезпечує захист прав інвесторів та залучення довгострокового капіталу [17].

Законодавством України закріплено нову модель житлової політики, яка передбачає розвиток соціальної оренди для людей, що не можуть самостійно забезпечити себе належним житлом. 13 січня 2026 року Верховна Рада ухвалила Закон України «Про основні засади житлової політики» № 4751-IX [18]. Документ набрав чинності 15 лютого 2026 року та визначив нові механізми державної підтримки для реалізації права на житло. Для повноцінного запуску окремих механізмів соціальної оренди необхідні додаткові нормативні акти.

Соціальне житло надається громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту, а доступне житло повинне бути досяжним для громадян України, які не мають можливості придбати житло на ринкових умовах. Воно надається за договором оренди, а розмір плати має враховувати фінансові можливості домогосподарства, майновий стан і передбачені пільги. Оцінка потреби здійснюється на основі зіставлення показників, зокрема рівня доходу, вартості житла до доходу тощо. Вартість або розмір орендної плати за доступне житло повинні бути нижчі за їх ринковий розмір та визначатися на основі, доходу громадян, ринкових цін, витрат, понесених надавачем послуги.

Практична можливість одержати соціальне житло залежить, в першу чергу, від наявності житлового фонду. І це є не лише на сьогодні, а й на післявоєнний період найбільшою проблемою. Програма єОселя, яка розглядалася вище, працює передусім як механізм підтримки попиту, де держава постійно вливає гроші, а не як механізм формування житлового фонду. Тому житлова політика повинна мати інституцію, здатну не лише фінансувати житло, а й формувати власний житловий капітал, накопичувати та управляти житловими активами.

Висновки. Таким чином, для України надзвичайно актуальним є сприйняття доступного житла як питання державної відповідальності, як об’єкту цілеспрямованої державної політики. Саме так на житлову проблему дивляться

в Євросоюзі – це не побічний ефект роботи ринку, а предмет окремого регламенту й рекомендацій для органів влади різних рівнів.

Україна має унікальну ситуацію, якою необхідно скористатися: ми одночасно формуємо національну систему соціального і доступного житла та інтегруємося у європейський економічний простір, відбудовуємо зруйнований війною житловий фонд і працюємо над забезпеченням житлом ВПО та ветеранів. Подоланню житлової кризи в Україні може сприяти соціальне житло. Послуга соціального житла має бути фінансово стійкою, одночасно і доступною, і фінансово збалансованою. Для відновлення житла, що потребує близько 80 мільярдів євро, потрібно створити фінансові механізми, які залучатимуть довгострокові кредити від міжнародних інституцій, таких як Європейський інвестиційний банк, а також отримувати гранти від ЄС. Власний та запозичений досвід повинні стати основою для вирішення житлової проблеми в Україні.

Подальші дослідження можуть бути спрямовані на поглиблене вивчення механізмів формування публічного житлового фонду для довгострокової оренди з можливістю повторного інвестування у нове житло.

Внесок авторів. *Костюк В.С.: визначення концепції дослідження; підготовка рукопису – перегляд і редагування; адміністрування процесу.*

Осіпова А.А.: наукове керівництво; підбір методів дослідження, аналіз даних Євростату; графічне представлення результатів.

Ревуцька А.О.: аналіз європейського досвіду вирішення житлової проблеми.

Фротер О.С.: визначення шляхів подолання житлової кризи в Україні.

Фінансування. *Автори заявляють, що дослідження виконано без зовнішнього фінансування.*

Конфлікт інтересів. *Автори заявляють про відсутність конфлікту інтересів.*

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аврамова О.Є. Поняття житлової політики як правової категорії. *Аналітично-порівняльне правознавство.* 2025, № 05. С.93–98. DOI: https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.05.2.13 (дата звернення: 17.09.2026).

2. Дерун Т. М. Соціальне житло як елемент житлової політики держави. *Інвестиції: практика та досвід.* 2026. № 10. С.597–603. DOI: https://doi.org/10.32702/2306-6814.2026.10.597 (дата звернення: 17.09.2026).

3. Гнатів О. Житлова політика в Україні: проблеми та шляхи їх подолання. *Актуальні проблеми правознавства*. 2016. Вип. 3 (7). С. 55–57.

4. Кащук О.Д. Теоретичні засади державної житлової політики в Україні: сучасний стан та перспективи подальших досліджень. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського: Публічне управління та адміністрування.* 2022. Том 33 (72) № 3. С. 88–92. DOI: https://doi.org/10.32838/TNU-2663-6468/2022.3/15 (дата звернення: 17.09.2026).

5. Комнатний С.О. Теоретичні наробки аналізу змісту житлової політики. *Наукові перспективи*. 2021. № 5 (11). С. 247–257. DOI:

https://doi.org/10.52058/2708-7530-2021-5(11)-247-257 (дата звернення: 17.09.2026).

6. Роговий А. Вплив воєнного стану на формування та реалізацію житлової політики України. *Проблеми і перспективи економіки та управління.* 2023. № 4 (32), 121-131. DOI: https://doi.org/10.25140/2411-5215-2022-4(32)-121-131 (дата звернення: 25.09.2026).

7. Рудаков Д.І. Поняття «житла», «соціального житла» та «доступного житла» за цивільним законодавством України. *Аналітично-порівняльне правознавство.* 2023. № 3. С. 134–138. DOI: https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.02.22 (дата звернення: 17.09.2026).

8. Förster W., Menking W. (ed). (2017). The Vienna Model. Housing for the Twenty–First Century City / 2nd ed. Berlin : JOVIS Verlag. 246 p.

9. Altreiter C., & Litschauer K. (2022). Strategies of Capital Accumulation in Times of Land Scarcity. A Field Perspective on Social Housing Construction in Vienna, Forum for Social Economics, DOI: https://doi.org/10.1080/07360932.2022.2125423 (дата звернення: 17.09.2026).

10. Cetin S, Gruis V, Straub A. Towards Circular Social Housing: An Exploration of Practices, Barriers, and Enablers. Sustainability. 2021; 13(4):2100. URL: https://www.mdpi.com/2071-1050/13/4/2100 (дата звернення: 17.09.2026).

11. Housing_price_statistics. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index (дата звернення: 17.09.2026).

12. План дій щодо Європейського стовпа соціальних прав. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=COM:2021:102:FIN (дата звернення: 25.09.2026).

13. European platform to combat homelessness is launched. URL: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_21_3044 (дата звернення: 25.09.2026).

14. Зруйноване житло: скільки Україна втратила і що доведеться відбудувати. URL: https://frontliner.ua/zruinovane-zhytlo-skilky-ukraina-vtratyla-i-shcho-dovedetsia-vidbuduvaty/ (дата звернення: 17.09.2026).

15. 3 роки програми єВідновлення: ключові результати. URL: https://mindev.gov.ua/news/3-roky-prohramy-ievidnovlennia-kliuchovi-rezultaty (дата звернення: 17.09.2026).

16. єОселя: за тиждень 170 українських родин отримали доступну іпотеку. URL: https://www.kmu.gov.ua/news/yeoselia-za-tyzhden-170-ukrainskykh-rodyn-otrymaly-dostupnu-ipoteku (дата звернення: 17.09.2026).

17. Державна стратегія житлової політики України на період до 2033 року. URL: https://mininfra.gov.ua/storage/app/sites/1/uploaded-files/02-derzavna-strategiia-zitlovoyi-politiki-ukrayini-na-period-do-2033-roku-1.pdf (дата звернення: 25.09.2026).

18. Закон України «Про основні засади житлової політики». URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text (дата звернення: 17.09.2026).

REFERENCES

1. Avramova O. Ye. (2025). Poniattia zhytlovoi polityky yak pravovoi katehorii [The concept of housing policy as a legal category]. *Analitychno-porivnialne pravoznavstvo*, no. 5, pp. 93–98. DOI: https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.05.2.13 (accessed September 17, 2026) [in Ukrainian].

2. Derun T. M. (2026). Sotsialne zhytlo yak element zhytlovoi polityky derzhavy [Social housing as an element of the state housing policy]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, no. 10, pp. 597–603. DOI: https://doi.org/10.32702/2306-6814.2026.10.597 (accessed September 17, 2026) [in Ukrainian].

3. Hnativ O. (2016). Zhytlova polityka v Ukraini: problemy ta shliakhy yikh podolannia [Housing policy in Ukraine: Problems and ways to overcome them]. *Aktualni problemy pravoznavstva*, no. 3(7), pp. 55–57. [in Ukrainian].

4. Kashchuk O. D. (2022). Teoretychni zasady derzhavnoi zhytlovoi polityky v Ukraini: suchasnyi stan ta perspektyvy podalshykh doslidzhen [Theoretical foundations of state housing policy in Ukraine: Current state and prospects for further research]. *Vcheni zapysky Tavriiskoho natsionalnoho universytetu imeni V. I. Vernadskoho: Publichne upravlinnia ta administruvannia*, vol. 33(72), no. 3, pp. 88–92. DOI: https://doi.org/10.32838/TNU-2663-6468/2022.3/15 (accessed September 17, 2026) [in Ukrainian].

5. Komnatnyi S. O. (2021). Teoretychni narobky analizu zmistu zhytlovoi polityky [Theoretical developments in analyzing the content of housing policy]. *Naukovi perspektyvy*, no. 5(11), pp. 247–257. DOI: https://doi.org/10.52058/2708-7530-2021-5(11)-247-257 (accessed September 17, 2026) [in Ukrainian].

6. Rohovyi A. (2023). Vplyv voiennoho stanu na formuvannia ta realizatsiiu zhytlovoi polityky Ukrainy [The impact of martial law on the formation and implementation of housing policy in Ukraine]. *Problemy i perspektyvy ekonomiky ta upravlinnia*, no. 4(32), pp. 121–131. DOI: https://doi.org/10.25140/2411-5215-2022-4(32)-121-131 (accessed September 25, 2026) [in Ukrainian].

7. Rudakov D. I. (2023). Poniattia “zhytla”, “sotsialnoho zhytla” ta “dostupnoho zhytla” za tsyvilnym zakonodavstvom Ukrainy [The concepts of “housing”, “social housing” and “affordable housing” under the civil legislation of Ukraine]. *Analitychno-porivnialne pravoznavstvo*, no. 3, pp. 134–138. DOI: https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.02.22 (accessed September 17, 2026) [in Ukrainian].

8. Förster W., & Menking W. (Eds.). (2017). *The Vienna model: Housing for the twenty-first century city (2nd ed.)*. Berlin: JOVIS Verlag, 246 p.

9. Altreiter C., & Litschauer K. (2022). Strategies of capital accumulation in times of land scarcity: A field perspective on social housing construction in Vienna. *Forum for Social Economics*. DOI: https://doi.org/10.1080/07360932.2022.2125423 (accessed September 17, 2026).

10. Cetin S., Gruis V., & Straub A. (2021). Towards circular social housing: An exploration of practices, barriers, and enablers. *Sustainability*, vol. 13, no. 4, art. 2100. Available at: https://www.mdpi.com/2071-1050/13/4/2100 (accessed September 17, 2026).

11. Eurostat. (n.d.). *Housing price statistics – house price index*. Available at: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index (accessed September 17, 2026).

12. European Commission. (n.d.). *Plan dii shchodo Yevropeiskoho stovpa sotsialnykh prav* [The European Pillar of Social Rights Action Plan]. Available at: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=COM:2021:102:FIN (accessed September 25, 2026) [in Ukrainian].

13. European Commission. (n.d.). *European platform to combat homelessness is launched*. Available at: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_21_3044 (accessed September 25, 2026).

14. Zruinovane zhytlo: skilky Ukraina vtratyla i shcho dovedetsia vidbuduvaty [Destroyed housing: How much Ukraine has lost and what will have to be rebuilt]. (n.d.). *Frontliner*. Available at: https://frontliner.ua/zruinovane-zhytlo-skilky-ukraina-vtratyla-i-shcho-dovedetsia-vidbuduvaty/ (accessed September 17, 2026) [in Ukrainian].

15. *3 roky prohramy yeVidnovlennia: kliuchovi rezultaty* [3 years of the eRecovery program: Key results]. (n.d.). Ministry of Development of Communities and Territories of Ukraine. Available at: https://mindev.gov.ua/news/3-roky-prohramy-ievidnovlennia-kliuchovi-rezultaty (accessed September 17, 2026) [in Ukrainian].

16. *yeOselia: za tyzhden 170 ukrainskykh rodyn otrymaly dostupnu ipoteku* [eOselia: In one week, 170 Ukrainian families received affordable mortgages]. (n.d.). Cabinet of Ministers of Ukraine. Available at: https://www.kmu.gov.ua/news/yeoselia-za-tyzhden-170-ukrainskykh-rodyn-otrymaly-dostupnu-ipoteku (accessed September 17, 2026) [in Ukrainian].

17. *Derzhavna stratehiia zhytlovoi polityky Ukrainy na period do 2033 roku* [State Strategy of Housing Policy of Ukraine until 2033]. (n.d.). Available at: https://mininfra.gov.ua/storage/app/sites/1/uploaded-files/02-derzavna-strategiia-zitlovoyi-politiki-ukrayini-na-period-do-2033-roku-1.pdf (accessed September 25, 2026) [in Ukrainian].

18. Zakon Ukrainy *"Pro osnovni zasady zhytlovoi polityky"* [Law of Ukraine "On the Basic Principles of Housing Policy"]. Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text (accessed September 17, 2026) [in Ukrainian].