

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МІСЬКОГО
ГОСПОДАРСТВА ІМЕНІ О. М. БЕКЕТОВА
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ЕКОНОМІКИ І МЕНЕДЖМЕНТУ
КАФЕДРА МЕНЕДЖМЕНТУ І ПУБЛІЧНОГО АДМІНІСТРУВАННЯ

Пояснювальна записка
до кваліфікаційної роботи
першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
на тему
**«УДОСКОНАЛЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ
ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОЮ СФЕРОЮ В УКРАЇНІ»**

Виконала: здобувачка вищої освіти
4 курсу групи ПУіА 2022-1
спеціальності 281 «Публічне
управління та адміністрування»
освітньо-професійної програми
«Публічне управління та
адміністрування»

Ангеліна ВОСКОБОЙНИК
(ім'я та прізвище)

Керівник Світлана ГАЙДУЧЕНКО
(ім'я та прізвище)

Рецензент Сергій КИРІЙ
(ім'я та прізвище)

Рецензент Христина КАЛАШНІКОВА
(ім'я та прізвище)

Харків – 2026 року

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МІСЬКОГО
ГОСПОДАРСТВА ІМЕНІ О. М. БЕКЕТОВА

Навчально-науковий інститут економіки і менеджменту
Кафедра менеджменту і публічного адміністрування
Рівень вищої освіти перший (бакалаврський)
Спеціальність 281 «Публічне управління та адміністрування»
Освітньо-професійна програма «Публічне управління та адміністрування»

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
проф. Марина НОВІКОВА

«19» травня 2026 р.

З А В Д А Н Н Я
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗДОБУВАЧА ВИЩОЇ ОСВІТИ

Воскобойник Ангеліни Євгенівни

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи «Удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні»
2. Керівник роботи Гайдученко Світлана Олександрівна, д-р. наук з держ. упр., професор
затверджені наказом від 19.05.2026 р. № 428-03
Строк подання здобувачем роботи 22.06.2026 р.
3. Вихідні дані до роботи чинне законодавство, матеріали переддипломної практики, періодична спеціальна література, інші джерела.
4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки: Розділ 1. Теоретичні засади публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні. Розділ 2. Аналіз сучасного стану та особливостей публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні. Розділ 3. Напрями удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні.
5. Перелік графічного матеріалу: 1. Титульний лист. 2. Актуальність теми, мета, об'єкт, предмет, новизна. 3. Завдання, зумовлені досягненням мети кваліфікаційної роботи. 4. Основні функції публічного управління у житлово-будівельній сфері. 5. Суб'єкти та функції координації житлово-будівельної сфери. 6. Основні моделі житлово-будівельної політики зарубіжних країн. 7. Механізми публічного управління житлово-будівельною сферою. 8. Сучасний стан розвитку житлово-будівельної сфери України.

9. Співвідношення індексів інфляції та цін будівництва. 10. Проблемні аспекти публічного управління житлово-будівельною сферою. 11. Ключові орієнтири розвитку та відновлення житлово-будівельної галузі України. 12. Комплексна модель управління житлово-будівельною сферою. 13. Практичні рекомендації щодо оновлення публічного управління житлово-будівельною сферою. 14– 15. Висновки дослідження відповідно до завдань.

6. Дата видачі завдання 19 травня 2026 р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітки
1.	Дослідження основних літературних джерел за темою кваліфікаційної роботи	01.06.2026-06.06.2026	виконано
2.	Розділ 1 Теоретичні засади публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні	01.06.2026-06.06.2026	виконано
3.	Розділ 2 Аналіз сучасного стану та особливостей публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні	07.06.2026-12.06.2026	виконано
4.	Розділ 3 Напрями удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні	13.06.2026-16.06.2026	виконано
5.	Висновки	17.06.2026	виконано
6.	Оформлення графічного матеріалу	18.06.2026	виконано
7.	Оформлення пояснювальної записки	19.06.2026-21.06.2026	виконано
8.	Попередній захист	22.06.2026	виконано
9.	Захист	24.06.2026-25.06.2026	

Здобувачка вищої освіти _____

(підпис)

Ангеліна ВОСКОБОЙНИК

(прізвище та ініціали)

Керівник роботи _____

(підпис)

Світлана ГАЙДУЧЕНКО

(прізвище та ініціали)

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОЮ СФЕРОЮ В УКРАЇНІ.....	8
1.1. Публічне управління житлово-будівельною сферою: суть і ключові особливості.....	8
1.2. Концептуальні основи й моделі організації публічного управління у житлово-будівельній сфері.....	17
1.3. Публічне управління житлово-будівельною сферою: базові механізми.....	24
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ТА ОСОБЛИВОСТЕЙ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОЮ СФЕРОЮ В УКРАЇНІ.....	35
2.1. Сучасний стан і перспективи розвитку житлово-будівельної сфери України.....	35
2.2. Ключові чинники, що визначають ефективність державної політики у сфері житлового будівництва.....	44
2.3. Проблемні аспекти публічного управління житлово-будівельною сферою.....	53
РОЗДІЛ 3 НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОЮ СФЕРОЮ В УКРАЇНІ.....	61
3.1. Стратегічні цілі модернізації житлово-будівельної сфери.....	61
3.2. Вдосконалення організаційно-управлінських механізмів розвитку житлово-будівельної сфери.....	68
3.3. Практичні рекомендації щодо оновлення механізмів публічного управління житлово-будівельною сферою.....	78
ВИСНОВКИ.....	86
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	89

ВСТУП

Розвиток житлово-будівельної галузі є пріоритетом державної політики України, адже забезпечення громадян доступним і якісним житлом є важливим соціально-економічним завданням. Державна стратегія регіонального розвитку до 2027 року передбачає розширення житлового фонду, модернізацію інфраструктури та впровадження інновацій у будівництві. У межах Угоди про асоціацію з ЄС Україна зобов'язалася гармонізувати будівельне законодавство зі стандартами Євросоюзу.

Проблематика удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою є надзвичайно актуальною для сучасної України, адже вона безпосередньо пов'язана з відновленням держави, підвищенням рівня життя населення та забезпеченням сталого соціально-економічного розвитку.

По-перше, житло є однією з базових соціальних потреб людини, тому ефективне державне управління в цій сфері визначає рівень добробуту громадян, їх соціальну стабільність та впевненість у майбутньому. Водночас в Україні зберігається значний дефіцит доступного та якісного житла, особливо для соціально вразливих категорій населення, молодих сімей, внутрішньо переміщених осіб і військовослужбовців.

По-друге, воєнні дії, спричинені російською агресією, призвели до масштабних руйнувань житлової інфраструктури. Сотні тисяч будинків та квартир знищено або пошкоджено, мільйони людей втратили домівки. Це створює безпрецедентний виклик для держави та вимагає системного, координованого управлінського підходу до відбудови та модернізації житлового фонду.

По-третє, існуюча система публічного управління у цій галузі характеризується бюрократичністю, недосконалим законодавством, відсутністю ефективного контролю та прозорих механізмів фінансування. У цих умовах важливим завданням стає реформування управлінських структур,

цифровізація дозвільних процедур, залучення приватних інвестицій та міжнародної допомоги.

По-четверте, євроінтеграційний курс України передбачає гармонізацію будівельних норм і стандартів із законодавством ЄС, що вимагає оновлення нормативної бази, підвищення стандартів енергоефективності, екологічності та безпеки будівництва.

Таким чином, удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою – це не лише адміністративне завдання, а стратегічна умова відновлення країни, формування сучасної інфраструктури та інтеграції України до європейського простору.

Різні проблеми розвитку житлово-будівельної сфери досліджували вчені, такі як: Арутюнян І., Бакуменко В., Власенко І., Дегтяр А., Домбровська С., Заїка Ю., Кізім М., Кулик М., Надолішній П., Латишева О., Орловська Ю., Павлов К., Сайко А., Тищенко О. та інші.

Водночас питання сучасного стану публічного управління житлово-будівельною сферою, а також виявлення ключових проблем і розроблення цілісної моделі його удосконалення залишаються недостатньо опрацьованими в наукових дослідженнях. Це обумовило актуальність теми кваліфікаційного дослідження.

Метою дослідження є узагальнення теоретичних засад публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні та розробка практичних рекомендацій щодо її удосконалення.

Досягнення поставленої мети передбачає розв’язання таких завдань:

- узагальнити теоретичні засади публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні;
- проаналізувати сучасний стан і перспективи розвитку житлово-будівельної сфери України;
- дослідити проблемні аспекти публічного управління житлово-будівельною сферою;

- визначити напрями удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою;
- надати практичні рекомендації щодо оновлення механізмів публічного управління житлово-будівельною сферою.

Об'єкт дослідження – процес публічного управління житлово-будівельною сферою.

Предмет дослідження – удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні.

Методи дослідження. Відповідно до мети та поставлених завдань у дослідженні застосовано як загальнонаукові, так і спеціальні методи та підходи. Системний та діалектичний аналіз дозволив дослідити концептуальні основи й моделі організації публічного управління у житлово-будівельній сфері. Формально-логічний метод сприяв дослідженню ключових чинників, що визначають ефективність державної політики у сфері житлового будівництва. Методи аналізу та синтезу дозволили проаналізувати сучасний стан та особливості публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні. Метод узагальнення дав можливість узагальнити стратегічні цілі модернізації житлово-будівельної сфери. Методи індукції, дедукції, та прогнозування використано для визначення напрямів удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні.

Теоретичною базою кваліфікаційного дослідження є фундаментальні положення теорії публічного управління, дослідження вітчизняних і зарубіжних учених, а емпіричною – нормативно-правові акти України, дані соціологічних опитувань, матеріали науково-практичних конференцій, публікації наукових видань, статистичні матеріали.

Практичне значення одержаних результатів. Висновки, отримані у результаті кваліфікаційного дослідження можуть бути використані органами публічної влади щодо оновлення механізмів публічного управління житлово-будівельною сферою.

Результати кваліфікаційної роботи апробовані під час IX Міжнародної науково-практичної конференції «Правові засади організації та здійснення публічної влади» м. Хмельницький 14 травня 2026 р. Доповідь була представлена на тему «Удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні».

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОЮ СФЕРОЮ В УКРАЇНІ

1.1. Публічне управління житлово-будівельною сферою: суть і ключові особливості

Житлово-будівельна сфера має важливе значення для соціально-економічного розвитку країни, адже від її стану залежить забезпечення громадян житлом, розвиток інфраструктури, зайнятість і зростання економіки. В Україні її роль особливо важлива в умовах децентралізації, повоєнного відновлення та наближення до європейських стандартів.

Водночас дана сфера стикається з нестачею інвестицій, недосконалим законодавством і непрозорими управлінськими механізмами, що потребує системного вдосконалення публічного управління.

Оскільки житлово-будівельна сфера є важливою складовою національної економіки, ефективність державної політики в ній безпосередньо впливає на рівень життя громадян і сталий розвиток держави. Для чіткого визначення об'єкта управління необхідно уточнити зміст поняття «житлово-будівельна сфера» та визначити її основні елементи.

Науковці наголошують, що «житлове будівництво є однією з провідних галузей економіки та становить матеріальну основу забезпечення населення належними житловими умовами. Від рівня його розвитку залежать якість і технічна оснащеність житла, комфорт проживання, а також стан здоров'я та добробут громадян» [20]. Дану сферу часто пов'язують з економікою міст та досліджують поруч з ринком землі, зайнятістю, транспортом та іншими аспектами міського розвитку [27].

У вузькому розумінні житлово-будівельна сфера охоплює процеси проектування, будівництва, реконструкції, експлуатації та модернізації житлового фонду й інженерної інфраструктури. У широкому значенні – це

комплексна система економічних видів діяльності, інститутів і процесів, спрямованих на забезпечення населення житлом, розвиток житлового фонду та пов'язаної інфраструктури.

Основні складові сфери:

1. Житлове будівництво – проєктування, зведення, реконструкція й ремонт житла (у 2021 р. введено 11,4 млн кв. м житла).
2. Виробництво будматеріалів – забезпечення будівництва ресурсами, що знижує собівартість і залежність від імпорту.
3. Ринок житла – відносини між продавцями, покупцями, орендарями та інвесторами.
4. Управління житловим фондом – утримання, ремонт, надання послуг та діяльність ОСББ.
5. Містобудування – планування територій і розміщення житлових об'єктів відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [53].
6. Інституційне забезпечення – органи влади, самоврядування та громадські організації.
7. Нормативно-правове регулювання – закони, підзаконні акти, ДБН та стандарти [14].
8. Фінансування – іпотека, інвестиції, державні програми («ЄОселя», молодіжне житло) тощо.

Межі житлово-будівельної сфери визначаються законодавством, фінансовими ресурсами, демографічними потребами та інвестиційним кліматом. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [53] є основним документом, що встановлює порядок планування та зведення об'єктів.

Дана сфера тісно пов'язана з іншими секторами: з економічною сферою, адже саме вона залучає велику кількість інвестицій. Наприклад, будівництво у 2022 р. забезпечило більше 6% ВВП України [11]; з соціальною сферою, оскільки будівництво забезпечує населення житлом і є базою соціальної

стабільності; з екологічною сферою, адже це може бути застосування екологічних технологій і матеріалів при будівництві, зниження шкідливого впливу на довкілля. Наприклад, у ЄС є ініціатива «Green Building», що просуває екологічні вимоги у будівництво [65]; з фінансовою сферою, оскільки тут важливе кредитування, державні субсидії, іпотеки.

Житлово-будівельна сфера є ключовим предметом публічного управління, адже вона здійснює вплив на добробут громадян. Для результативного управління даною сферою потрібно розуміти її багаторівневий характер, запроваджувати інноваційні механізми, забезпечувати прозорість управлінських процесів. Крім того, ця сфера має багато особливостей, які окреслюють специфіку управлінських підходів та інструментів, що мають місце у цій галузі.

Однією з базових особливостей є соціальна значущість житлово-будівельної сфери, адже житло є базовою потребою людини. Основний закон нашої держави також гарантує право кожного громадянина на житло та зобов'язує державу створювати умови, за яких кожний матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду [29]. Отже, саме держава опікується житловою політикою. Вона розробляє і реалізує житлові програми, що спрямовані на покращення житлових умов громадян, особливо вразливих верств. Сьогодні ця тема є вкрай актуальною, адже через повномасштабну війну зросла кількість внутрішньо переміщених осіб, які втратили житло. Діють різні державні програми, наприклад, «ЄОселя», «Доступне житло», «Теплі кредити» тощо.

Житлово-будівельна сфера має значний економічний вплив, оскільки будівництво житла створює мультиплікативний ефект, стимулюючи розвиток суміжних галузей – транспорту, виробництва будматеріалів, меблевої промисловості, енергетики, тощо.

Екологічний аспект даної сфери набуває важливості у контексті сталого розвитку. Будівництво й експлуатація житла супроводжуються

високим споживанням ресурсів і викидами парникових газів. Саме будівельний сектор є одним із найбільших споживачів енергії.

Капіталомісткість та тривалий інвестиційний цикл будівництва потребують значних довгострокових вкладень і розвитку фінансових інструментів. У нашій державі діє Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву та розвиваються механізми державно-приватного партнерства. Саме у житлово-будівельній сфері взаємодіє багато різних суб'єктів: держава, забудовники, інвестори, фінансові установи, виробники матеріалів і громадяни, саме тому дуже важливою є їх координація.

Демографічні та міграційні чинники також безпосередньо впливають на попит на житло. Старіння населення потребує адаптованого житла, а внутрішня міграція, зумовлена війною, підвищує навантаження на житловий фонд безпечних регіонів.

Отже, можна зробити висновок, що житлово-будівельна сфера – це комплексна система економічної діяльності, що охоплює проєктування, будівництво, реконструкцію, експлуатацію та модернізацію житлового фонду і пов'язаної інженерної інфраструктури. У широкому розумінні – це сукупність процесів, інститутів та відносин, спрямованих на забезпечення населення житлом, розвиток і відтворення житлового фонду, а також створення умов для комфортного та безпечного проживання.

Житлово-будівельна сфера є складним об'єктом публічного управління, що має високу соціальну, економічну та екологічну значущість. Її розвиток визначається капіталомісткістю, тривалим інвестиційним циклом, багатосуб'єктністю та впливом демографічних і міграційних процесів.

Публічне управління у цій сфері – це діяльність державних, місцевих органів влади та інститутів громадянського суспільства, спрямована на створення ефективної, справедливої й сталої системи забезпечення громадян житлом. Його завдання поєднують державні інтереси та потреби населення.

Розробка та впровадження житлової політики держави є основним завданням публічного управління у даній сфері. Державна житлова політика

–це система заходів, рішень і механізмів, що реалізуються органами державної влади та місцевого самоврядування з метою забезпечення громадян житлом, розвитку житлового фонду та створення умов для комфортного й безпечного проживання населення. Вона охоплює питання будівництва, утримання, фінансування та розподілу житла, а також підтримки соціально вразливих верств населення і регулювання ринку житлової нерухомості. Основою житлової політики є збалансування соціальних, економічних і екологічних інтересів держави та громадян. Науковці наголошують, що «ефективна житлова політика повинна бути комплексною, охоплювати всі аспекти житлової проблеми та базуватися на чіткому розумінні потреб та можливостей різних груп населення» [4].

Сталий розвиток житлово-будівельної сфери передбачає створення умов, що забезпечують не лише поточні потреби населення у житлі, а й довгострокове зростання галузі. Це досягається завдяки поєднанню економічних, соціальних та екологічних підходів: впровадженню енергоефективних технологій, екологічного будівництва, розвитку інфраструктури та раціональному використанню земель. Оскільки, сталий розвиток – це не лише економічна доцільність, а й прояв соціальної відповідальності перед майбутніми поколіннями [24].

Крім того держава повинна встановлювати прозорі та чіткі та правила для всіх суб'єктів ринку, стимулювати конкуренцію, забезпечувати захист прав власності, а також реалізовувати контроль за дотриманням законів у сфері будівництва та містобудування.

Оскільки житлово-будівельна сфера є досить багатосуб'єктною, то виникає потреба у координації діяльності окремих учасників. У нашій державі дана функція розділена між різними інститутами на різних рівнях (табл 1.1).

В Україні впроваджено Єдину державну електронну систему у сфері будівництва, що надає доступ до інформації про об'єкти будівництва та мінімізує корупційні ризики [18].

Таблиця 1.1

Суб'єкти та функції координації житлово-будівельної сфери

Рівень координації	Відповідальний суб'єкт	Приклади функцій
Стратегічний (політика)	Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України	Формування державної політики, розробка законодавства, стратегічне планування розвитку галузі.
Місцевий (містобудівний)	Органи місцевого самоврядування	Розробка та затвердження містобудівної документації (генплани, детальні плани), яка координує забудову на певній території.
Проектний (операційний)	Замовник, генеральний підрядник	Узгодження дій усіх учасників конкретного будівельного <u>проєкту</u> : від розробки графіків до постачання матеріалів.

Публічне управління у житлово-будівельній сфері спрямоване на підвищення якості та доступності житла. Це включає розвиток нового будівництва, модернізацію існуючого житлового фонду, розширення іпотечного кредитування та системи житлових заощаджень, а також державну підтримку соціально вразливих груп. Важливою складовою є стимулювання інновацій – впровадження сучасних технологій і матеріалів, що підвищують ефективність і екологічність будівництва. Досягнення цих цілей потребує комплексного державного підходу, який враховує інтереси всіх учасників ринку та спирається на успішний досвід інших країн.

Публічне управління житлово-будівельною сферою – це діяльність державних і місцевих органів влади, спрямована на формування та реалізацію політики у галузі житла й будівництва. Воно охоплює планування, регулювання, контроль та підтримку процесів, пов'язаних із забезпеченням громадян житлом, розвитком інфраструктури, впровадженням інновацій і забезпеченням сталого розвитку галузі. Метою такого управління є підвищення якості життя населення та створення умов для збалансованого розвитку житлового сектору.

Житлово-будівельна сфера відзначається складністю, великою кількістю учасників, високими інвестиційними витратами та значним впливом на довкілля і якість життя. Публічне управління у цій галузі спрямоване не лише на регулювання ринку, а й на забезпечення соціального захисту, підтримку інновацій і дотримання принципів сталого розвитку. Воно охоплює нормативне регулювання, стратегічне планування, стимулювання інвестицій, контроль якості будівництва та раціональне використання ресурсів. Взаємодія державного управління, публічного управління та місцевого самоврядування забезпечує узгоджене впровадження державної політики у житлово-будівельній сфері.

Ефективне публічне управління у житлово-будівельній сфері базується на низці принципів, що забезпечують досягнення суспільно важливих цілей і узгодженість дій усіх учасників галузі. Основними з них є:

- Законність і верховенство права – діяльність усіх суб'єктів має відбуватися відповідно до чинного законодавства.
- Прозорість і підзвітність – відкритий доступ громадян до інформації про будівництво, державні програми та рішення органів влади.
- Ефективність – досягнення максимально можливих результатів при раціональному використанні ресурсів і постійна оцінка результативності політики.
- Партисипативність – участь громадськості у прийнятті рішень щодо розвитку територій і забудови.
- Соціальна справедливість – забезпечення рівного доступу до житла для всіх категорій населення.
- Сталий розвиток та енергоефективність – екологічне, ресурсозберігаюче будівництво.
- Інноваційність – впровадження сучасних технологій для підвищення якості та ефективності будівництва.

Дотримання цих принципів є ключовою умовою реалізації державної житлової політики та забезпечення громадян доступним і комфортним житлом.

Суб'єкти публічного управління у житлово-будівельній сфері – це державні органи, місцеве самоврядування та громадські інституції, які формують і реалізують політику у галузі житла й будівництва, регулюють діяльність ринку та контролюють дотримання законодавства.

До ключових належать:

- Верховна Рада України – ухвалює закони та державні програми у сфері житлової політики.
- Кабінет Міністрів України – координує реалізацію державної житлової політики.
- Мінрегіон – відповідає за формування політики у сфері будівництва, архітектури та ЖКГ.
- Державна інспекція архітектури та містобудування України – здійснює державний архітектурно-будівельний контроль.
- Міністерства соціальної політики та фінансів – реалізують програми підтримки населення та фінансування житлових проектів.
- Місцеві органи влади та самоврядування – забезпечують реалізацію політики на місцях, затверджують містобудівну документацію, контролюють будівництво.

Іншими учасниками є державні фонди, іпотечні установи, професійні об'єднання, громадські організації та ОСББ, що беруть участь у розвитку житлової сфери.

Об'єктами управління виступають відносини та процеси, пов'язані з реалізацією житлової політики, будівництвом, ринком житла, управлінням житловим фондом, містобудуванням, інвестиціями, інноваціями та соціально-демографічними змінами.

Публічне управління у житлово-будівельній сфері охоплює діяльність різних органів влади та установ, які спільно регулюють розвиток житлового

будівництва, ринку житла, управління житловим фондом і містобудування. Ефективність цього управління залежить від чіткого розподілу повноважень, координації дій та урахування особливостей об'єкта управління.

Основні функції публічного управління у цій сфері:

1. Стратегічне планування – визначення довгострокових пріоритетів розвитку, підготовка стратегій і програм із урахуванням соціально-економічних та екологічних чинників.

2. Нормативно-правове регулювання – створення законів і правил, що регулюють житлово-будівельні відносини.

3. Організаційно-розпорядча діяльність – реалізація політики через дозвільну, ліцензійну, реєстраційну та містобудівну роботу.

4. Координація та взаємодія – узгодження дій державних, місцевих і приватних суб'єктів.

5. Фінансово-економічне забезпечення – державні програми, пільгове кредитування, податкові стимули, залучення інвестицій і державно-приватне партнерство.

6. Контроль і нагляд – дотримання законодавства через державний і громадський контроль.

7. Інформаційно-аналітична діяльність – збір, аналіз і поширення даних про стан житлового будівництва.

8. Кадрове забезпечення – підготовка та підвищення кваліфікації фахівців.

Комплексне виконання цих функцій забезпечує досягнення цілей державної політики, створення якісного та доступного житла і сталий розвиток галузі.

Таким чином, публічне управління житлово-будівельною сферою – це діяльність державних і місцевих органів влади, спрямована на формування та реалізацію політики у галузі житла й будівництва. Воно охоплює планування, регулювання, контроль та підтримку процесів, пов'язаних із забезпеченням громадян житлом, розвитком інфраструктури, впровадженням інновацій і

забезпеченням сталого розвитку галузі. Метою такого управління є підвищення якості життя населення та створення умов для збалансованого розвитку житлового сектору.

1.2. Концептуальні основи й моделі організації публічного управління у житлово-будівельній сфері

Науковці розглядають різні теоретичні підходи та концепції, що по різному представляють роль держави, громадськості, приватного сектору у житлово-будівельній сфері, а також представляють різні механізми та інструменти регулювання. Деякі з них обстоюють активне втручання держави, а деякі, навпаки, засновані на принципах вільного ринку. Концепції та моделі створюють фундамент для формування та впровадження державної політики, а також допомагають здійснити оцінку наявних практик та визначити шляхи їх удосконалення.

Концепція державного регулювання у житлово-будівельній сфері передбачає активну роль держави в забезпеченні населення житлом, розвитку будівництва та управлінні житловим фондом. Вона базується на переконанні, що ринок не здатен самотійно забезпечити справедливий розподіл житла й досягнення важливих соціальних цілей.

Сутність концепції державного регулювання полягає в тому, що держава не лише встановлює правила функціонування ринку житла, а й безпосередньо бере участь у цих процесах. Основні інструменти державного впливу у житлово-будівельній сфері включають:

1) Ліцензування – контроль за професійною діяльністю учасників ринку та дотриманням кваліфікаційних вимог.

2) Сертифікацію – перевірку відповідності матеріалів і продукції стандартам якості та безпеки.

3) Стандартизацію – запровадження єдиних норм проєктування, будівництва й експлуатації житла.

4) Контроль і нагляд – забезпечення дотримання законодавства всіма суб'єктами будівництва.

5) Цінове регулювання – встановлення граничних цін і тарифів, особливо на соціальне житло.

6) Планування та прогнозування – розроблення житлових програм і містобудівної документації.

7) Фінансово-кредитну підтримку – надання пільг, субсидій і кредитів для стимулювання будівництва [8].

Однією з країн, що представляє дану модель є Японія. Саме держава після війни розгорнула активне житлове будівництво за коштів держави. Було навіть створено управлінську структуру, що опікувалася цим – Агентство з відновлення міст [70]. Аналогічний позитивний досвід державного регулювання має Південна Корея. Основний акцент тут був зроблений на будівництві доступного житла. У Сінгапурі також «понад 80% населення проживає у квартирах, збудованих державою» [67].

Отже, активне регулювання держави може бути дієвим інструментом подолання житлової проблеми, особливо коли ресурси є обмеженими та необхідно швидко наростити обсяги житла.

Концепція ринкового саморегулювання (ліберальна модель) у житлово-будівельній сфері спирається на принципи економічного лібералізму та передбачає мінімальне втручання держави. Основну роль у забезпеченні громадян житлом відіграють механізми попиту й пропозиції, приватна ініціатива та конкуренція, які забезпечують ефективний розподіл ресурсів і задоволення потреб населення.

Згідно з цією концепцією, держава має лише гарантувати захист прав власності, стабільність економічного середовища та прозорі правила гри. Надмірне державне втручання, на думку її прихильників, спотворює ринкові процеси, знижує ефективність і обмежує вибір споживачів.

Ліберальна модель представлена в управлінні житлово-будівельною сферою США. У США держава відіграє обмежену роль у безпосередньому

забезпеченні громадян житлом. Вона зосереджує свої зусилля на підтримці ринку іпотечного кредитування. Створюються спеціальні іпотечні агенції, наприклад, Федеральна національна іпотечна асоціація та Федеральна корпорація житлових позик, які гарантують ліквідність іпотечних кредитів та допомагають функціонуванню вторинного іпотечного ринку [64]. Малозабезпеченим верствам населення можуть надаватися житлові ваучери, вони виступають прикладом державної підтримки щодо забезпечення житлом. Важливим інструментом підтримки є податкові пільги, зокрема відрахування відсотків за іпотекою з оподаткованого доходу.

Концепція ринкового саморегулювання у житлово-будівельній сфері передбачає мінімальне державне втручання та опору на приватну власність. Дана модель, характерна для США, стимулює конкуренцію й інвестиції, забезпечує різноманітність житла, але водночас поглиблює соціальну нерівність і створює ризики недоступності житла та появи ринкових «бульбашок».

Концепція соціального партнерства у житлово-будівельній сфері поєднує державне регулювання даної сфери з ринковими механізмами, а також активною участю громадян, громадських організацій та інших інститутів громадянського суспільства щодо вирішення проблем житла. Ця концепція ґрунтується на ідеї, що забезпечення населення якісним і доступним житлом є спільним завданням держави, приватного сектору та громадськості.

Ця концепція поєднує державне регулювання з ринковими механізмами: держава встановлює правила, контролює дотримання стандартів і захищає права власності, водночас підтримуючи конкуренцію та інвестиції. Важливу роль відіграє участь громадськості – через громадські слухання, ради та ОСББ. Ефективна житлова політика ґрунтується на партнерстві держави, бізнесу й громадян, що сприяє соціальній справедливості у розподілі житла [65].

Важливим напрямом соціального партнерства є підтримка некомерційних житлових структур – кооперативів, асоціацій і фондів

доступного житла. Вони допомагають забезпечити громадян доступним житлом, особливо в країнах із розвинутою системою соціального захисту. Дана практика є досить популярною у багатьох розвинутих країнах.

Країни з розвиненим соціальним партнерством у житловій сфері – Німеччина, Франція, Австрія, Нідерланди – демонструють ефективну взаємодію держави, бізнесу, некомерційних організацій і громадськості. Такий підхід поєднує ринкові механізми з соціальними цілями, сприяє доступності житла й підвищенню його якості. Для України цей досвід є цінним у процесі реформування житлово-будівельної галузі, розвитку державно-приватного партнерства та підтримки кооперативів.

Концепція сталого розвитку набуває важливого значення й у житлово-будівельній сфері. Вона передбачає поєднання економічних, соціальних та екологічних підходів у житловій політиці, щоб задовольняти потреби сучасного покоління без шкоди для майбутніх [40]. Основними складовими є екологічний, економічний і соціальний аспекти.

Ключовими напрямками реалізації цієї концепції є підвищення енергоефективності житла, використання екологічно чистих технологій і матеріалів, зменшення відходів і впливу на довкілля, а також створення комфортного й безпечного середовища з розвинутою інфраструктурою та зеленими зонами.

Країни, як-от Швеція, Данія, Нідерланди та Німеччина, успішно впроваджують ці принципи, демонструючи високий рівень енергоефективності та екологічності будівництва, що може слугувати прикладом для інших держав. Саме на впровадження ідей концепції сталого розвитку спрямована сучасна житлова політика у розвинених державах світу.

Поєднання економічних, соціальних і екологічних підходів, підвищення енергоефективності, застосування екотехнологій та створення комфортного середовища є основою сталого розвитку житлової сфери. Досвід Швеції, Данії й Нідерландів може стати орієнтиром для України у

формуванні сучасної житлової політики та забезпеченні населення якісним і доступним житлом.

Розглянемо ключові моделі управління житлово-будівельною сферою. Першою з них є адміністративно-командна або централізована модель управління житлово-будівельною сферою. Адміністративно-командна модель у житлово-будівельній сфері передбачала значне державне втручання в планування, фінансування, будівництво та розподіл житла. Вона була типовою для колишнього СРСР та інших планових економік, а її риси досі спостерігаються у деяких пострадянських країнах, зокрема в Україні. Зарубіжні дослідники піддають критиці дану модель за неефективність, низьку якість житла та відсутність ринкових стимулів. Попри окремі переваги, її негнучкість і централізація зумовили поступову відмову від неї, проте аналіз її особливостей залишається важливим для формування сучасної житлової політики України.

Ринкова модель управління житлово-будівельною сферою базується на принципах економічного лібералізму, що передбачає мінімальне втручання держави та вільну підприємницьку діяльність. У ній головним регулятором виступає ринок, а держава створює правові умови для конкуренції та захисту споживачів.

Досвід США показує, що така модель сприяє гнучкості, інноваціям і доступності житла за наявності розвиненої іпотечної системи та державних програм підтримки. Проте для запобігання соціальній нерівності вона потребує вибіркового державного регулювання, особливо в періоди економічної нестабільності.

Соціал-демократична модель управління житлово-будівельною сферою поєднує активну роль держави із ринковими механізмами, зосереджуючись на забезпеченні житлом соціально вразливих груп. Вона характерна для Скандинавських країн – Швеції, Данії, а також Нідерландів. Основу моделі становлять розвиток системи соціального житла [69], державне регулювання орендного ринку та програми житлових субсидій.

У Данії та Нідерландах держава контролює рівень орендної плати, запобігаючи спекуляціям і роблячи оренду доступною. Цей підхід демонструє ефективність державної участі у забезпеченні громадян якісним і доступним житлом та може бути корисним для України під час реформування житлової політики.

Континентальна модель управління житлово-будівельною сферою поєднує ринкові принципи з активною роллю держави та розвинутою системою соціального захисту. Вона спрямована на забезпечення доступності житла, підтримку різних форм власності й оренди, розвиток державно-приватного партнерства та використання житлових ощадних кас. Приклади Німеччини та Франції показують ефективність такої моделі, що може бути корисним для України у вдосконаленні житлової політики й досягненні балансу між ринковими та соціальними цілями.

Безпосередньо у житті моделі у чистому вигляді рідко зустрічаються. Часто присутні елементи з різних моделей, то ж мають місце змішані моделі. Різні елементи з окремих підходів поєднуються залежно від економічних умов, національних особливостей, політичної кон'юнктури, історичного контексту, соціальних пріоритетів. Даний підхід сприяє гнучкому реагуванню на виклики та досягненню балансу між державним регулюванням та ринковими інструментами.

Канада є яскравим прикладом держави, де реалізується змішана модель управління житлово-будівельною сферою. Тут поєднано розвинений ринок житла, заснований на приватній власності та іпотечному кредитуванні, з активною державною участю у забезпеченні доступного житла, підтримці некомерційного сектору та регулюванні орендних відносин. Канадська модель відображає збалансований підхід, що поєднує ринкові інструменти з елементами соціального захисту [68].

Перевагами змішаної моделі є: забезпечення балансу між соціальними цілями та ринковою ефективністю; гнучкість реакції на національні

особливості й соціально-економічні зміни; залучення приватного капіталу через механізми державно-приватного партнерства.

Основними викликами є: складність координації між державою, бізнесом і громадськістю; ризик корупційних проявів через високий рівень державного втручання; можливість нерівномірного розвитку регіонів через різний рівень інвестиційної активності.

Змішані моделі управління є найпоширенішими у світі. Досвід Канади та країн Центральної та Східної Європи свідчить, що ефективна житлова політика має бути гнучкою, орієнтованою як на економічну стабільність, так і на соціальну справедливість.

Важливо вибрати оптимальну модель публічного управління житлово-будівельною сферою, адже це є головною умовою успішного впровадження житлової політики держави та наданням громадянам доступного житла.

Науковці стверджують, що найбільш прийнятною для нашої держави є модель, що базується на засадах соціального партнерства, а також державно-приватного партнерства та певними складовими континентальної та соціал-демократичної моделей. Фахівці наводять таке обґрунтування:

1. В Україні спостерігається високий рівень соціальної нерівності та низька платоспроможність населення, тому орієнтація лише на ринок, як у ліберальній моделі, може посилити житлову недоступність. Тому важливо, щоб модель відповідала соціально-економічним реаліям. Модель соціального партнерства, що передбачає активну роль держави у підтримці вразливих груп, краще відповідає вітчизняним умовам.

2. Галузь житлового будівництва потребує значних вкладень, інвестицій для створення нового житла та оновлення старого фонду. Через обмеженість бюджету важливим є залучення приватного капіталу через механізми державно-приватного партнерства (ДПП). Закон України «Про державно-приватне партнерство» [44] формує правову основу, яку слід удосконалювати, адже активізація державно-приватного партнерства

стимулює розвиток суміжних галузей – будівництва, транспорту, логістики та зайнятості [56].

3. Розв’язання житлової проблеми вимагає поєднання ринкових механізмів, державного регулювання та участі громадськості. Тому дуже важливим є комплексний підхід. Саме модель соціального партнерства забезпечує узгодженість дій між державою, бізнесом і суспільством.

4. Важливим є врахування європейського досвіду. Більшість європейських країн успішно реалізують підхід соціального партнерства (наприклад, Франція, Німеччина). Використання їхнього досвіду може підвищити ефективність української житлової політики.

5. Через руйнування житлового фонду та масові втрати домівок роль держави у забезпеченні житлом стає ключовою. Саме тому держава має зосередити увагу на відновленні житла після війни. Соціальне партнерство дозволяє об’єднати ресурси держави, бізнесу й міжнародних структур для реалізації плану відновлення України [41].

Таким чином, концептуальні основи публічного управління житлово-будівельною сферою передбачають поєднання ринкових механізмів із активною роллю держави у забезпеченні соціальної справедливості та доступності житла. Ефективна модель управління має базуватися на принципах соціального партнерства, державно-приватного співробітництва та врахуванні національних особливостей. Такий підхід сприяє збалансованому розвитку житлової політики, зміцненню інституційної спроможності держави й підвищенню добробуту громадян.

1.3. Публічне управління житлово-будівельною сферою: базові механізми

Одним із головних завдань держави є забезпечення громадян доступним та якісним житлом, а також створення комфортного та безпечного життєвого середовища. Результативність вирішення даного завдання

залежить від дієвості інструментів та засобів публічного управління житлово-будівельною сферою. Фахівці наголошують, що «ефективне управління житлово-будівельною сферою потребує від органів влади не тільки конкретного усвідомлення завдань та цілей державної політики, але й наявності широкого арсеналу інструментів та механізмів, що дозволяють ці задачі досягати [16].

Існують різні механізми публічного управління: організаційно-економічні, нормативно-правові, фінансово-економічні, адміністративно-розпорядчі, інформаційно-комунікаційні, соціально-психологічні тощо. Разом з тим, науковці акцентують увагу на створенні комплексного механізму, адже комплексного механізму публічного управління житлово-будівельною сферою поки що немає. Це питання актуальне ще й тому, що у країні триває війна і важливим питанням є відбудова зруйнованого житла.

Нормативно-правовий механізм це сукупність взаємопов'язаних юридичних засобів, закріплених на нормативному рівні та призначених для досягнення певної мети. Фахівці визначають даний механізм як «систему нормативно-правових актів, які спрямовані на регулювання, координацію та контроль діяльності суб'єктів публічного управління з метою досягнення суспільно значущих цілей» [3].

Нормативно-правовий механізм виступає правовою основою реалізації державної політики через інструменти регулювання, стимулювання та контролю [32]. З урахуванням особливостей публічного управління, його можна визначити як систему взаємопов'язаних правових засобів – норм, принципів і інститутів, що встановлюються та забезпечуються державою й іншими суб'єктами публічної влади для регулювання суспільних відносин і досягнення цілей публічної політики.

Нормативно-правовий механізм публічного управління житлово-будівельною сферою – це система правових норм, принципів, інструментів та інституцій, за допомогою яких держава й органи місцевого самоврядування регулюють, контролюють і стимулюють діяльність у сфері житлового

будівництва. Він забезпечує правове підґрунтя для реалізації державної політики у сфері житла, встановлює правила планування, забудови, фінансування, експлуатації житлового фонду, а також механізми захисту прав громадян і суб'єктів господарювання. Це комплекс взаємопов'язаних правових засобів, спрямованих на ефективне функціонування та розвиток житлово-будівельного сектора відповідно до цілей публічної політики.

Це норми встановлені державою та ратифікованих міжнародних нормативно-правових актів, які здійснюють регулювання у сфері житлового будівництва, житлово-комунального господарства, містобудування, архітектури тощо. Це перш за все закони, підзаконні нормативно-правові акти, крім того це Державні будівельні норми (ДБН) та Державні стандарти України (ДСТУ). До основних актів належать: Конституція України (ст. 47 гарантує право на житло, створення умов державою для його набуття чи оренди); Житловий кодекс; Закон України «Про житлово-комунальні послуги» (регулює надання житлово-комунальних послуг); Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (визначає порядок містобудівної діяльності, будівництва житла); Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (регулює відносини співвласників багатоквартирних будинків; Земельний кодекс України (визначає земельні відносини, що є фундаментом для житлового-будівельної сфери); постанови, накази, державні будівельні норми.

Розробка та впровадження державної політики у житлово-будівельній сфері України здійснюється з урахуванням не лише внутрішніх чинників, а й міжнародних стандартів і зобов'язань, закріплених у відповідних правових актах. Вони визначають основні принципи, напрями розвитку житлової політики та мінімальні стандарти у сфері житлового будівництва.

Серед ключових документів – Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права 1966 р. [38], який у ст. 11 проголошує право кожної людини на житло; Зауваження загального порядку № 4 Комітету ООН [28], де конкретизовано вимоги до доступності, придатності й юридичної

захищеності житла; Європейська соціальна хартія (переглянута) 1996 р. [17], що зобов'язує держави гарантувати належне та доступне житло; Угода про асоціацію між Україною та ЄС із вимогою імплементації Директиви 2010/31/ЄС щодо енергоефективності будівель [62]; а також Цілі сталого розвитку ООН до 2030 р. [71].

Організаційно-економічний механізм публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери – це система взаємопов'язаних організаційних структур, економічних методів, інструментів і важелів, за допомогою яких держава та органи місцевого самоврядування забезпечують ефективне функціонування, регулювання й стимулювання розвитку житлового будівництва. Він включає: організаційний компонент – інституційну систему управління (державні органи, місцеве самоврядування, підприємства, громадські організації), їх повноваження та взаємодію; економічний компонент – фінансові, податкові, інвестиційні, кредитні та цінові механізми, які впливають на розвиток житлово-будівельного комплексу; інструменти реалізації політики – державні програми, пільгове кредитування, державне замовлення, державно-приватне партнерство, субсидії, гранти тощо. Це цілісна система управлінських і економічних заходів, спрямована на створення сприятливих умов для розвитку житлового будівництва, підвищення його ефективності та доступності житла для населення.

Організаційно-економічний механізм розглядається як цілісна система організаційних і економічних елементів, що забезпечують цілеспрямований вплив суб'єктів управління на об'єкт і формують відповідну управлінську реакцію [7]. В умовах обмежених ресурсів важливу роль у цьому механізмі відіграє програмно-цільовий метод, який дозволяє ефективно поєднувати ресурси та управлінські зусилля для досягнення визначених цілей у встановлені терміни. Його сутність полягає у створенні цілісної системи управління, що охоплює етапи від постановки цілей і пріоритетів до реалізації заходів, їх ресурсного забезпечення, моніторингу та оцінки результатів.

До основних складових організаційно-економічного механізму публічного управління житлово-будівельною сферою відносяться: житлово-будівельні кооперативи та фонди фінансування будівництва; державно-приватне партнерство; програмно-цільовий метод; іноземні інвестиції.

Законодавчо передбачена можливість здійснення містобудівної діяльності на базі державно приватного партнерства.

Житлово-будівельні кооперативи (ЖБК) та фонди фінансування будівництва (ФФБ) – це форми колективного інвестування, що залучають кошти громадян у житлове будівництво. ЖБК – неприбуткові об'єднання пайовиків, а ФФБ – фінансові структури, через які інвестори фінансують будівництво та отримують житло. Їх розвиток підвищує доступність житла й активізує інвестиції у галузь.

Іноземні інвестиції є важливим джерелом фінансування житлового будівництва, особливо за нестачі внутрішніх ресурсів. Вони надходять у формі прямих вкладень, інвестицій у цінні папери забудовників або кредитів від іноземних фінансових установ. Для їх залучення держава має забезпечити сприятливий інвестиційний клімат – стабільність, прозорі правила, захист прав інвесторів і боротьбу з корупцією. Це сприяє розвитку житлово-будівельної галузі.

Фінансово-економічний механізм публічного управління житлово-будівельною сферою – це система інструментів та методів, за допомогою яких держава і органи місцевого самоврядування регулюють фінансові та економічні процеси у сфері житлового будівництва для забезпечення потреб населення у житлі, стимулювання розвитку ринку та досягнення соціально-економічних цілей. До його ключових складових належать:

1. Фінансові ресурси – державні та місцеві бюджети, цільові фонди, кошти державних і приватних інвесторів.
2. Економічні інструменти – податкові пільги, субсидії, державні гарантії, кредити та пільгові іпотеки для забудовників і громадян.
3. Регуляторні заходи – державне планування житлового будівництва,

контроль за ефективним використанням коштів, стандарти та нормативи.

4. Механізми стимулювання – підтримка приватних інвестицій, державні програми соціального житла, партнерство між державою та бізнесом.

Простіше кажучи, це спосіб, яким держава організовує і направляє фінансові та економічні ресурси, щоб будувалися житлові об'єкти, доступні для населення, і при цьому ринок залишався стабільним і ефективним.

До фінансово-економічного механізму публічного управління житлово-будівельною сферою належить бюджетне фінансування; житлові субсидії і пільги; податкове регулювання; іпотечне кредитування; лізинг житла.

Бюджетне фінансування – ключовий елемент фінансово-економічного механізму управління житлово-будівельною сферою. Воно полягає у виділенні коштів із державного та місцевих бюджетів на реалізацію житлових програм, будівництво соціального житла, модернізацію житлового фонду та надання фінансової допомоги громадянам. Таке фінансування є важливим інструментом реалізації державної житлової політики. На сьогодні діє, зокрема, програма «єОселя».

Надання субвенцій із державного бюджету місцевим бюджетам на будівництво житла – це важливий напрям бюджетного фінансування. Такі кошти спрямовуються на спорудження житла для окремих соціальних категорій – внутрішньо переміщених осіб, учасників бойових дій, постраждалих від Чорнобильської катастрофи тощо. Порядок розподілу субвенцій визначає Кабінет Міністрів України. Держава також фінансує будівництво й реконструкцію соціального житла, щоб підтримати громадян, які не мають змоги придбати житло самостійно. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» [47] встановлює правові, фінансові та організаційні засади створення та функціонування житлового фонду соціального призначення.

Податкова політика впливає на ринок нерухомості через систему податків і зборів – прибутковий податок, ПДВ, податок на нерухомість,

землю та доходи фізичних осіб. Вони визначають фінансові результати діяльності забудовників, інвесторів і покупців житла. Податкові пільги сприяють розвитку пріоритетних напрямів у будівництві.

Важливу роль у забезпеченні громадян житлом відіграє іпотека, яка дозволяє отримати довгостроковий кредит під заставу майна для придбання житла. В Україні відносини у сфері іпотечного кредитування регулює Закон України «Про іпотеку» [49]. Проте іпотечний ринок залишається малорозвиненим, а кредити – малодоступними для більшості населення.

Житлові субсидії та пільги є ключовими інструментами соціальної політики, що підтримують малозабезпечені та вразливі верстви населення у забезпеченні житлом. Субсидії призначаються сім'ям, у яких витрати на комунальні послуги перевищують допустимий відсоток доходу. Пільги на житло надаються окремим категоріям – ВПО, військовослужбовцям, учасникам бойових дій, молодим сім'ям, постраждалим від Чорнобильської катастрофи – у вигляді пільгових кредитів, компенсацій чи соціального найму.

Житловий лізинг – це форма довгострокової оренди з правом викупу, що може стати альтернативою іпотеці для громадян без можливості отримати кредит. В Україні розвиток цього механізму стримується через відсутність спеціального законодавства та нерозвиненість лізингового ринку.

Інформаційно-аналітичний механізм публічного управління у житлово-будівельній сфері – це система збору, обробки, аналізу та використання інформації, необхідної для прийняття управлінських рішень у галузі житлового будівництва. Вона забезпечує обґрунтоване планування, прогнозування розвитку ринку житла, контроль за реалізацією державних програм і підвищення ефективності управління галуззю.

Зарубіжні дослідники інформаційно-аналітичний механізм розглядають як систему, яка об'єднує знання, дані та аналітичні методи для обґрунтування прийняття рішень щодо державної політики [63].

Інформаційно-аналітичний механізм публічного управління у житлово-будівельній сфері включає такі складові, як інформаційне забезпечення; аналітичне забезпечення; моніторинг та оцінка ефективності державної політики.

Ефективне управління у житлово-будівельній сфері вимагає сучасних інформаційно-аналітичних інструментів, що забезпечують зворотний зв'язок між владою й суспільством, моніторинг та оцінку ефективності державної політики. Ключовим є створення системи індикаторів для комплексного аналізу стану галузі та коригування програм і рішень. Важливу роль відіграє Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ), яка підвищує прозорість процесів, хоча потребує вдосконалення. Закон України «Про доступ до публічної інформації» [45] гарантує відкритість даних про забудовників і документацію, житлові програми, що публікуються на сайтах органів влади. Інформаційні кампанії сприяють підвищенню обізнаності громадян щодо прав, пільг і можливостей участі у житлових програмах.

Аналітичне забезпечення є ключовим елементом ефективного управління у житлово-будівельній сфері. Воно охоплює збір, обробку й аналіз даних для прийняття управлінських рішень і оцінки державної політики. Важливими напрямками є дослідження ринку житла, аналіз попиту та пропозиції, підготовка прогнозів розвитку галузі з урахуванням економічних та демографічних факторів. Аналітичні матеріали, підготовлені для органів влади, забезпечують обґрунтованість рішень і сприяють удосконаленню державної політики.

Інформаційно-аналітичне забезпечення є ключовим інструментом публічного управління у житлово-будівельній сфері, що через створення єдиних інформаційних систем, відкритість даних, аналітичні дослідження та прогнозування розвитку галузі забезпечує ефективну реалізацію державної житлової політики.

Контрольно-наглядовий механізм публічного управління у житлово-будівельній сфері – це система заходів, процедур та інституцій, спрямованих

на контроль за дотриманням законодавства, норм та стандартів у будівництві та експлуатації житла, а також на забезпечення прозорості, підзвітності та ефективності діяльності суб'єктів житлово-будівельного сектору.

Він включає такі складові:

1. Державний нагляд і контроль – перевірка відповідності будівельних проектів нормам, ліцензування та сертифікація будівельних компаній.
2. Фінансовий контроль – моніторинг цільового використання бюджетних та інвестиційних коштів.
3. Контроль якості та безпеки – перевірка технічних характеристик житлових об'єктів і дотримання стандартів безпеки.
4. Адміністративні та правові механізми – застосування санкцій за порушення правил і норм.

Контрольно-наглядовий механізм є важливою складовою системи публічного управління у житлово-будівельній сфері, він забезпечує додержання законодавства, стандартів, будівельних норм всіма учасниками будівельного процесу.

Контрольно-наглядовий механізм у житлово-будівельній сфері включає державний та громадський контроль, а також ліцензування і сертифікацію. Державний архітектурно-будівельний контроль (ДАБК) здійснюють уповноважені органи влади та місцевого самоврядування; після реформ 2020 року цю функцію виконує Державна інспекція архітектури та містобудування (ДІАМ). Громадський контроль забезпечують організації, об'єднання громадян та активісти, використовуючи слухання, моніторинг, звернення до влади, судові позови та інформаційні кампанії.

Інноваційний механізм публічного управління у житлово-будівельній сфері – це система сучасних методів, технологій та підходів, спрямованих на підвищення ефективності, прозорості та якості управління у сфері житлового будівництва. Він включає такі складові:

1. Впровадження цифрових технологій – електронні системи управління будівництвом, онлайн-платформи для дозвільних процедур,

цифрові карти містобудівного розвитку.

2. Смарт-рішення та «розумні» будинки – використання енергоефективних, екологічних та інтелектуальних технологій у житловому фонді.

3. Інноваційні фінансові інструменти – залучення інвестицій через державні програми, публічно-приватне партнерство, «зелена» іпотека.

4. Аналітика та прогнозування – моделювання потреб населення, оптимізація ресурсів та планування розвитку інфраструктури.

До перспективних напрямів належать BIM-технології, що дозволяють створювати цифрові моделі об'єктів, та 3D-друк, що здешевлює та прискорює будівництво. Цей механізм підвищує ефективність, якість і сталий розвиток житлово-будівельної галузі, потребує нормативної підтримки та кваліфікованих кадрів.

Соціально-психологічний механізм публічного управління житлово-будівельною сферою – це система методів, підходів і заходів, спрямованих на врахування соціальних потреб громадян, формування суспільної довіри, мотивації та активної участі населення у житловому будівництві та управлінні житловим фондом.

До його основних складових належать:

1. Соціальні дослідження та опитування – визначення потреб, очікувань та пріоритетів населення щодо житла.

2. Комунікація та просвітницькі заходи – інформаційні кампанії, громадські слухання, консультації з громадянами.

3. Механізми участі громадян – громадські ради, ініціативи, волонтерські програми, активне залучення населення до контролю та прийняття рішень.

4. Психологічне стимулювання – підвищення мотивації учасників ринку та громадян до дотримання норм, якості будівництва та участі у програмах розвитку житлової інфраструктури.

Таким чином, механізми публічного управління житлово-будівельною сферою – це сукупність інструментів, методів та заходів, що використовуються державою, місцевими органами влади та громадськими організаціями для регулювання, контролю та розвитку житлового будівництва, управління житловим фондом і забезпечення населення доступним та якісним житлом.

Зазвичай виділяють такі основні механізми: нормативно-правовий, організаційно-економічний, фінансово-економічний, інформаційно-аналітичний, контрольно-наглядовий, інноваційний, соціально-психологічний.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ТА ОСОБЛИВОСТЕЙ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОЮ СФЕРОЮ В УКРАЇНІ

2.1. Сучасний стан і перспективи розвитку житлово-будівельної сфери України

Житлово-будівельна галузь посідає вагоме місце у структурі національної економіки, адже вона не лише забезпечує розвиток інфраструктури, а й значно впливає на рівень соціального добробуту населення, створюючи комфортні та безпечні умови для життя. Будівельний сектор виступає одним із ключових рушіїв економічного зростання, адже формує вагому частку валового внутрішнього продукту та сприяє створенню нових робочих місць. Так, у 2021 році його внесок до ВВП України становив 2,9 % (табл. 2.1), що підкреслює економічну важливість цієї сфери [10]. Крім того, будівництво позитивно впливає на розвиток пов'язаних галузей – транспорту, виробництва будівельних матеріалів та фінансового сектору. За інформацією Державної служби статистики України, у 2021 році в будівельній сфері було зайнято близько 635 тис. працівників [10].

Таблиця 2.1.

Динаміка частки будівництва у структурі ВВП за 2015 - 2021 рр.

Роки	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ВВП %	2,2%	2,6%	2,5%	2,7%	2,5%	2,7	2,9

Не дивлячись на повномасштабну війну, що триває, дана сфера продовжує активно розвиватися. У першій половині 2025 року в Україні видано дозволи на нове житлове будівництво площею ~2,965 млн м² – це +45 % проти аналогічного періоду 2024 р. Проте вже введено в експлуатацію житла за січень-червень 2025 близько 4,27 млн м² – це на 6,4 % менше ніж за аналогічний період минулого року. У 2024 році загальний обсяг будівельних

робіт збільшився на $\sim 23,5\%$ порівняно з попереднім роком. Вартість будівництва житла в Україні у 2025 році зросла в середньому на $\sim 18\%$ (залежно від класу житла – від 10% до 25%) через подорожчання будматеріалів, логістики, зростання зарплат. З початку великомасштабної війни витрати на будівництво зросли ще значніше – на $90\text{--}115\%$ залежно від сегмента. Лідери за обсягами нових дозволів: Київська область (≈ 905 тис м^2 у I півріччі 2025) та Львівська область ($+65\%$ p/p).

Повномасштабне вторгнення Росії у 2022 році призвело до різкого падіння показників: у 2022 році обсяги введення житла в експлуатацію скоротилися на 38% [12] (рис. 2.1).

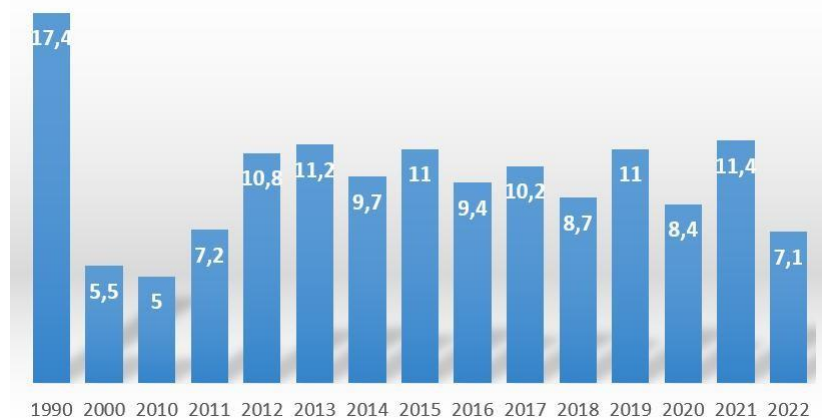


Рис. 2.1. Динаміка введення в експлуатацію житла у млн кв. м

В Україні спостерігається нерівномірний спад у житловому будівництві: у західних регіонах, куди переїхала значна кількість ВПО, обсяги скоротилися на $10\text{--}20\%$, тоді як у зонах бойових дій – на $80\text{--}95\%$. Структура житлового будівництва в Україні змінюється: зростає частка індивідуальних будинків, що зумовлено підвищеним попитом на заміське житло під час карантину та війни. За даними Держстату, їхня частка у введеному в експлуатацію житлі зросла з 35% у 2021 році до 47% у 2023 році [10]. Ціни на житло коливаються нерівномірно – після різкого підвищення у 2022 році ринок первинного житла стабілізувався, тоді як оренда, особливо

на заході країни, подорожчала через вплив ВПО. Середньостатистична забезпеченість житлом громадян України представлена на рис. 2.2.

Разом з тим, у даній сфері спостерігається такі виклики: руйнування житла й інфраструктури внаслідок війни, нестача кваліфікованої робочої сили, підвищення вартості матеріалів, регіональні дисбаланси, слабка доступність фінансування. Житлово-будівельна сфера України перебуває у складному стані: війна призвела до скорочення обсягів будівництва, руйнування житлового фонду та зростання проблеми доступності житла.

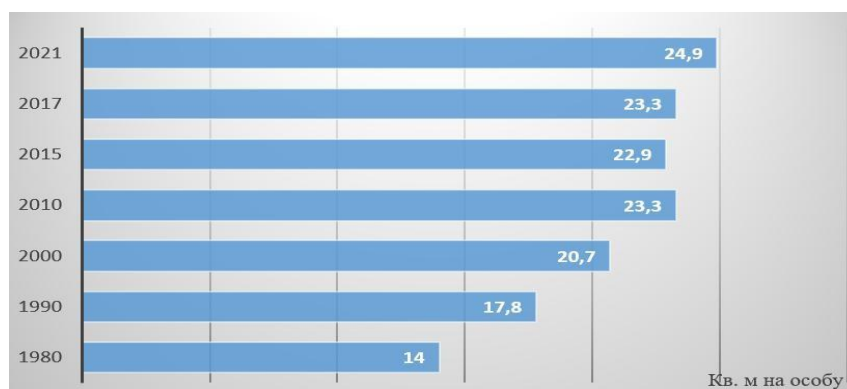


Рис. 2.2. Середньостатистична забезпеченість житлом громадян України

Подальший розвиток галузі залежить від ефективності державної політики, інвестицій і відновлення зруйнованого житла. Стан житлового фонду є важливим показником соціально-економічного розвитку країни та основою для формування дієвої житлової політики. Протягом останніх десятиліть динаміка житлового фонду України характеризується повільними темпами зростання. Через окупацію частини території держави, бойові дії, що тривають, міграційні процеси, сьогодні не можна точно підрахувати наявний житловий фонд.

Структура житлового фонду України свідчить про переважання багатоквартирних будинків, частка яких станом на 1 січня 2022 року становила 68%, тоді як індивідуальних – 32% [12]. Водночас зростає роль приватного житлового будівництва: частка індивідуальних будинків у

введеному в експлуатацію житлі збільшилася з 35% у 2021 році до 47% у 2023 році [11]. Більшість житлового фонду перебуває у приватній власності – 94%, тоді як державний і комунальний фонди становлять по 3% [12]. Близько 60% житлового фонду було збудовано до 1990 року [12], що свідчить про потребу в оновленні та реконструкції застарілого житла.

Необхідно сказати, що рівень забезпеченості житлом у нашій державі є нижчим, ніж у європейських країнах. У 2021 році середній показник забезпеченості житлом складав 28,4 кв. м загальної площі на одну особу [10]. У державах Європейського Союзу даний показник складає 35-50 кв. м на особу (рис. 2.3).

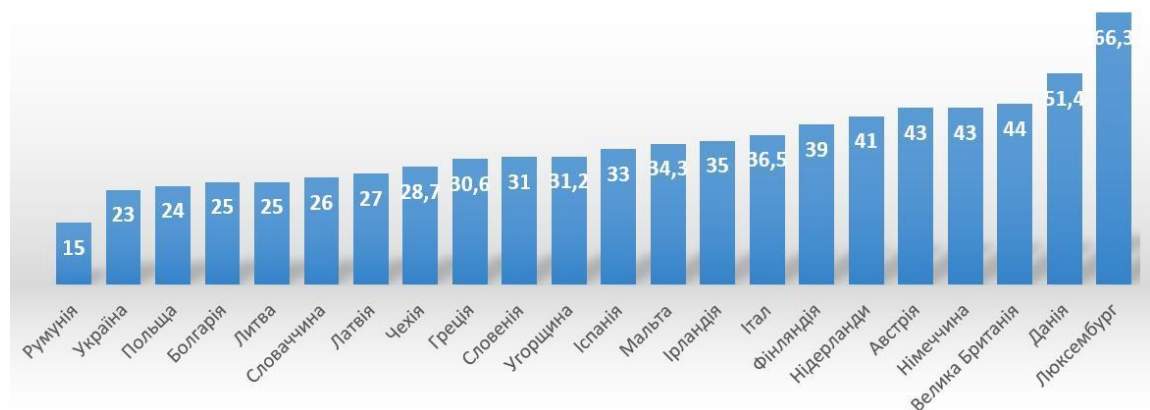


Рис. 2.3. Рівень забезпеченості житловою площею в розрахунку на одного жителя у деяких європейських країнах

Аналіз рівня зносу житлових будинків є одним із важливих показників, що визначають технічний стан житлового фонду. Станом на 1 січня 2022 року, частка житлових будинків із зносом понад 60% становила 14,5% від загального житлового фонду [12]. Це веде до поганих умов проживання, виникнення ризиків аварійних ситуацій. Старими є системи опалення, водопостачання, каналізації, електропостачання.

Енергоефективність житлового фонду України стає дедалі важливішою через зростання цін на енергоносії та екологічні виклики. Більшість будинків, зокрема радянської забудови, мають низькі показники енергоефективності,

що спричиняє великі тепловтрати та високі витрати на опалення. За даними Держенергоефективності, понад 80% будівель не відповідають сучасним стандартам [9]. Підвищення енергоефективності є стратегічним завданням країни, адже воно сприяє економії ресурсів, зменшенню витрат домогосподарств і поліпшенню екологічної ситуації.

Оцінка стану житлового фонду України висвітлює наявність серйозних проблем: високий рівень зносу будинків і комунікацій, значну частку аварійного житла та недостатній благоустрій, низьку енергоефективність. Це має негативний вплив на якість життя населення та обумовлює ризики для безпеки. Для вирішення ситуації потрібний комплексний підхід – удосконалення законодавства, впровадження програм модернізації, реконструкції та енергоефективності з відповідним фінансуванням.

Аналіз регіонів виявляє суттєві відмінності у забезпеченості житлом і його стані. Найгостріші проблеми спостерігаються у промислових областях Сходу, малих містах і сільській місцевості. Ефективна державна житлова політика має враховувати ці регіональні особливості, розробляючи цільові програми покращення житлових умов. Особлива увага має приділятися відновленню житла у регіонах, постраждалих від війни.

Житлове будівництво в Україні значно залежало від соціально-економічної ситуації та макроекономічних чинників. У 2021 році обсяги введення в експлуатацію житла зросли на 3,5% порівняно з 2020 роком [11], головним чином за рахунок Київської, Львівської та Одеської областей. Після початку повномасштабної війни у 2022 році обсяги будівництва різко скоротилися – введено лише 7,1 млн м² житла, що на 41% менше від довоєнного рівня [12]. Це зумовлено руйнуваннями, нестачею ресурсів та зниженням платоспроможності населення.

Регіональна структура також змінилася: у прифронтових областях (Донецька, Луганська, Харківська) будівництво фактично зупинилося, тоді як у західних регіонах (Львівська, Закарпатська) воно зросло через внутрішню

міграцію. Зокрема, у Львівській області у 2022 році введення житла збільшилося на 12% [2].

Інвестиції є базовим чинником розвитку житлового будівництва у нашій державі. У 2021 році їх обсяг становив 75 млрд грн, що на 7% більше, ніж у 2020 році [21]; основними інвесторами були приватні забудовники, тоді як держава забезпечила лише 10% фінансування. У 2022 році через війну інвестиції скоротилися до 35 млрд грн [37]. Причинами стали воєнні ризики, економічна нестабільність, зниження купівельної спроможності.

Попри загальне скорочення, у західних регіонах зросла активність, зокрема в межах державно-приватного партнерства. Держава підтримує галузь програмами, такими як «єОселя», що у 2022 році профінансувала будівництво 0,8 млн м² житла на суму 4,2 млрд грн [37].

Житлове будівництво значною мірою залежить від економічної стабільності та демографічних факторів. У 2021 році 58% введеного житла становили багатоквартирні будинки, а 42% – індивідуальні [10]. Війна зумовила зміни структури: у західних регіонах зросло будівництво багатоквартирного житла для ВПО, тоді як у центральних і східних – зменшилися обсяги індивідуального будівництва [12].

Ринок житла поділяється на чотири класи: економ (60%), комфорт (25%), бізнес (10%) і еліт (5%), причому останній зосереджений переважно у великих містах – Києві та Одесі [34]. Попит на житло теж змінився. Покупців більш цікавлять «доступні варіанти, що веде до збільшення частки житла класу економ і комфорт» [5].

Регіональний аналіз житлового будівництва в Україні представляє значні відмінності між областями. У Київській області переважає багатоквартирне житло (70%), тоді як у Львівській та Івано-Франківській – індивідуальне (60–65%) [36]. У східних регіонах (Донецька, Луганська) через війну будівництво майже зупинено, натомість у південних (Одеська область) зростає попит на житло середнього та високого класу завдяки розвитку курортної інфраструктури [10].

Для стабілізації галузі потрібна державна стратегія, що поєднує підтримку економ-житла, модернізацію технологій і вирівнювання регіональних диспропорцій. Ринок забудовників налічує близько 4,5 тис. компаній, переважно малих і середніх (90%), тоді як великі компанії – «Київміськбуд», «Інтергал-Буд», «Укрбуд» – забезпечують понад 50% новобудов [36].

Більшість забудовників в Україні – приватні компанії, однак частина проєктів реалізується у форматі державно-приватного партнерства. Зокрема, ініціатива «Доступне житло для переселенців» у Львівській області фінансується за участю місцевих бюджетів і приватного капіталу [54].

Індекс Херфіндаля-Гіршмана (ННІ) підтверджує помірну концентрацію у великих містах (≈ 1800) та високу – у менш урбанізованих регіонах (понад 2500) [39], що вказує на потребу в посиленні конкуренції.

Війна 2022 року завдала катастрофічних збитків житловому фонду: пошкоджено або зруйновано понад 135 млн м² житла (приблизно 10% фонду) [26]. Найбільші втрати – у східних і південних регіонах, де знищено до 50% будівель. Для фіксації збитків створено «Міжнародний реєстр пошкодженого житла» [35].

Для відновлення галузі необхідні інвестиції, міжнародна підтримка, відновлення логістики та розвиток державно-приватного партнерства. Відновлення зруйнованої інфраструктури – один із головних викликів після війни, що потребує комплексної державної стратегії, орієнтованої на забезпечення житлом і післявоєнне відновлення регіонів.

Стратегія відновлення житлової інфраструктури має бути спрямована на такі ключові напрями:

1. Забезпечення житлом постраждалих громадян – через тимчасове розселення, компенсації або пільгові кредити. Постанова КМУ №495 визначає порядок надання компенсацій сертифікатами, але механізм грошових виплат поки не врегульовано.

2. Ремонт пошкодженого житла – проведення обстеження, оцінки

збитків і фінансування відновлювальних робіт.

3. Будівництво нового житла – у випадках, коли ремонт неможливий, передбачити нове будівництво, зокрема швидкокомонтованих будинків.

4. Відновлення інженерних мереж – відновити системи водо-, тепло-, електропостачання та каналізації.

5. Розвиток соціальної інфраструктури – відновити школи, садки, лікарні та інші соціальні об'єкти для створення умов повернення населення.

Уряд розробив План відновлення України, що передбачає комплекс заходів з відновлення житлового фонду, інфраструктури та економіки у регіонах, які постраждали від воєнних дій [41].

Програма відновлення житлової інфраструктури передбачає допомогу громадянам, які втратили житло, фінансування ремонту, реконструкції та будівництва нового житла для ВПО. Важливу роль у цьому процесі відіграють Міжнародні конференції з відновлення України та ініціатива Президента UNITED24, у межах якої реалізується програма «Відбудова України», спрямована на співпрацю з місцевою владою у питаннях забудови та відновлення житлового фонду. Реалізацію цих програм ускладнюють нестача фінансування, слабка координація дій та корупційні ризики.

Доступність житла є одним із головних показників ефективності державної житлової політики. Вона визначає, наскільки громадяни можуть придбати або орендувати житло відповідно до своїх доходів. Аналіз співвідношення вартості житла та доходів населення свідчить про низьку доступність, особливо у великих містах. Найуразливішими залишаються молоді сім'ї, військові та внутрішньо переміщені особи, для яких ринкові ціни на житло є непосильними.

В Україні діють державні програми підтримки доступного житла, проте їх масштаб поки недостатній для повного вирішення житлової проблеми. Однією з ключових державних ініціатив є програма «Оселя», запущена у 2022 році, яка надає пільгові іпотечні кредити під 3% і 7% річних. До кінця жовтня 2023 року видано близько 4200 кредитів на суму 6 млрд грн, однак

цього поки недостатньо для суттєвого вирішення житлової проблеми. Ефективність програм будівництва доступного та соціального житла залишається низькою через брак фінансування, бюрократію та корупційні ризики.

Іпотечне кредитування залишається важливим механізмом забезпечення житлом, проте його розвиток стримують високі відсоткові ставки, економічна нестабільність і складні умови для позичальників. Поліпшення ситуації можливе завдяки зниженню ставок, вдосконаленню законодавства та стабілізації економіки.

Таким чином, житлово-будівельна сфера України переживає складний період, зумовлений наслідками війни, економічною нестабільністю та руйнуванням значної частини житлового фонду. Відновлення житла стало одним із ключових завдань державної політики. Діють програми допомоги постраждалим громадянам, зокрема ініціатива UNITED24 та програма пільгового іпотечного кредитування «єОселя». Водночас реалізація таких програм обмежується браком фінансування, бюрократією та корупційними ризиками.

Іпотечний ринок залишається малорозвиненим через високі відсоткові ставки, низькі доходи населення та складні умови кредитування. Доступність житла залишається низькою, особливо для молодих сімей і внутрішньо переміщених осіб.

Подальший розвиток галузі пов'язаний із:

- залученням міжнародних інвестицій та донорської допомоги;
- розширенням програм пільгового кредитування і підтримки ВПО;
- використанням сучасних технологій будівництва (енергоефективні та швидкокомонтовані будинки);
- посиленням прозорості управління й антикорупційних механізмів;
- державно-приватним партнерством у сфері будівництва житла;
- оновленням законодавчої бази, що регулює іпотеку, містобудування та соціальне житло.

Реалізація цих напрямів дозволить не лише відновити житлову інфраструктуру, а й закласти основу для сталого розвитку сектору в післявоєнний період.

2.2. Ключові чинники, що визначають ефективність державної політики у сфері житлового будівництва

Ефективна реалізація державної політики у житлово-будівельній сфері є основою забезпечення населення доступним житлом і створення комфортних умов проживання. Вивчення чинників, що впливають на цю політику, має важливе значення, адже дозволяє виявити проблеми, усунути перешкоди та підвищити результативність управлінських рішень.

Реалізація державної політики у житлово-будівельній сфері визначається сукупністю взаємопов'язаних чинників. Серед них:

- інституційні – ефективність управління, якість законодавства, професійність кадрів, участь громадськості;
- фінансово-економічні – рівень фінансування, інвестиційний клімат, стан іпотеки, платоспроможність населення;
- соціально-психологічні – довіра до влади, правова культура, відповідальність бізнесу, громадська активність;
- демографічні та міграційні – впливають на попит і просторову структуру будівництва;
- зовнішні – політична стабільність, міжнародна співпраця, глобальні тенденції та вплив воєнних дій.

Таким чином, ефективність житлової політики залежить від узгодженої дії цих факторів на всіх рівнях управління.

Ефективність системи публічного управління є базовим чинником реалізації державної житлово-будівельної політики. Вона залежить від узгодженої роботи органів влади, професіоналізму кадрів і чіткого розподілу повноважень. У нашій державі функції у даній сфері поділені між

центральною владою та місцевим самоврядуванням. На державному рівні головну роль відіграє Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури, воно формує політику у сфері будівництва, містобудування й житлового господарства. Контроль здійснює ДІАМ. Місцева влада затверджує містобудівну документацію, надає дозволи на будівництво, стежить за його виконанням і впроваджує власні житлові програми. Однак повноваження різних рівнів влади часто перетинаються, що призводить до неузгодженості дій та дублювання функцій. Закон «Про місцеве самоврядування в Україні» [51] надає громадам широкі повноваження, проте механізми їх впровадження та взаємодії з центральними структурами потребують уточнення. Крім того важливо скоординувати роботу органів публічної влади та інших стейкхолдерів політики щодо впровадження даної політики. Це громадські організації, інвестори, забудовники тощо. Фахівці навіть пропонують створити єдиний координуючий орган у цій сфері на рівні держави.

Кадрове забезпечення та рівень компетентності державних службовців є базовими чинниками результативності державного управління. Для якісного прийняття рішень у сфері житлово-будівельної політики необхідні фахівці, які мають сучасні знання з містобудування, будівництва, фінансів і права. Кадрова політика має бути орієнтована на залучення висококваліфікованих спеціалістів, здатних вирішувати складні завдання, впроваджувати інновації та забезпечувати сталий розвиток галузі.

Ще одним важливим чинником є якісна нормативно-правова база у житлово-будівельній сфері. Вона має бути узгодженою, повною та стабільною. Наявність прогалин і суперечностей у законодавстві створює правову невизначеність, ускладнює роботу інвесторів і забудовників, а також підвищує корупційні ризики. Потребує оновлення застарілий Житловий кодекс України [19]. Також важливим є ефективний контроль за дотриманням законодавства. Хоча функції контролю виконує ДІАМ, їхня результативність знижується через корупцію, недосконалі процедури і

нестачу кадрів. Важливо також забезпечити дієвий захист прав учасників ринку. Отже, підвищення ефективності державного управління в житлово-будівельній сфері потребує вдосконалення кадрової політики, оновлення законодавчої бази, підвищення якості контролю та зміцнення механізмів захисту прав громадян.

Необхідно підвищувати підзвітність і прозорість діяльності органів публічної влади, залучати громадськість до цих процесів. Прозорість і підзвітність органів влади та забудовників є важливими елементами «доброго врядування», визначеними у рекомендаціях ООН [15]. Громадяни мають право отримувати дані про містобудівну документацію, державні програми у сфері житлового будівництва, плани розвитку інфраструктури тощо. Саме механізми громадського контролю дають змогу населенню стежити за діяльністю влади й забудовників, однак низька поінформованість громадян обмежує їхню участь у таких процесах. Суттєвою проблемою залишається корупція у будівельній сфері.

Значну роль у розвитку житлового сектору відіграють об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та асоціації власників житла, які стають ключовими учасниками управління житловим фондом. Закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [52] визначає ОСББ як основного суб'єкта управління спільним майном.

Реформа децентралізації розширила можливості участі громадян у місцевому самоврядуванні через громадські слухання та ініціативи, проте наразі лише 12% населення беруть участь у прийнятті рішень, що потребує подальшої активізації громадської участі [6]. Завдяки реформі децентралізації саме місцева влада має брати на себе відповідальність за розвиток громад, у тому числі і у житлово-будівельній сфері. Разом з тим є і проблеми щодо нехватки фінансів у громадах, а також кваліфікованих фахівців.

Прозорість, підзвітність і розвиток інститутів самоорганізації громадян є ключовими чинниками реалізації державної політики у житлово-

будівельній сфері. Важливо посилювати громадський контроль та впроваджувати заходи боротьби з корупцією. Також важливою складовою реалізації житлової політики є її належне фінансування. Коли обсягів фінансових ресурсів вистачає є можливості щодо будівництва, розвитку галузі та оновлення житла. Кошти бюджету спрямовуються на програми соціального житла, пільгове кредитування та реконструкцію. Разом з тим, обсяги державного фінансування є недостатніми. Саме тому приватні інвестиції є важливим джерелом розвитку житлового будівництва. Закон України «Про інвестиційну діяльність» [48] регулює правові засади залучення капіталу, проте інвестиційний клімат залишається складним через економічні ризики та воєнні обставини. Банківський сектор забезпечує фінансування через іпотечні кредити, однак високі відсоткові ставки та суворі вимоги до позичальників обмежують доступність кредитування. Недостатній розвиток іпотечного ринку гальмує будівництво житла і розвиток галузі.

Податкова політика також істотно впливає на інвестиційну активність і доступність житла. Податковий кодекс України [42] визначає систему оподаткування у сфері будівництва. Розумна податкова політика має стимулювати інвестування, впровадження енергоефективних технологій, розвиток доступного житла.

Нестабільність економіки впливає на купівельну спроможність громадян. Інфляція у 2022 році складала 26,6%, це значно знизило доходи населення [22]. За даними Державної служби статистики України, середньомісячний дохід громадян у 2022 році зменшився на 18% у порівнянні з 2021 роком, тоді як вартість житла зросла на 12% [10]. Це не сприяє купівлі житла, особливо молодими сім'ями, внутрішньо переміщеними особами та іншими вразливими категоріями громадян (рис. 2.4). Отже, податкова політика та рівень платоспроможності громадян є базовими фінансово-економічними чинниками, що встановлюють можливості впровадження державної політики у житлово-будівельній сфері. Можна

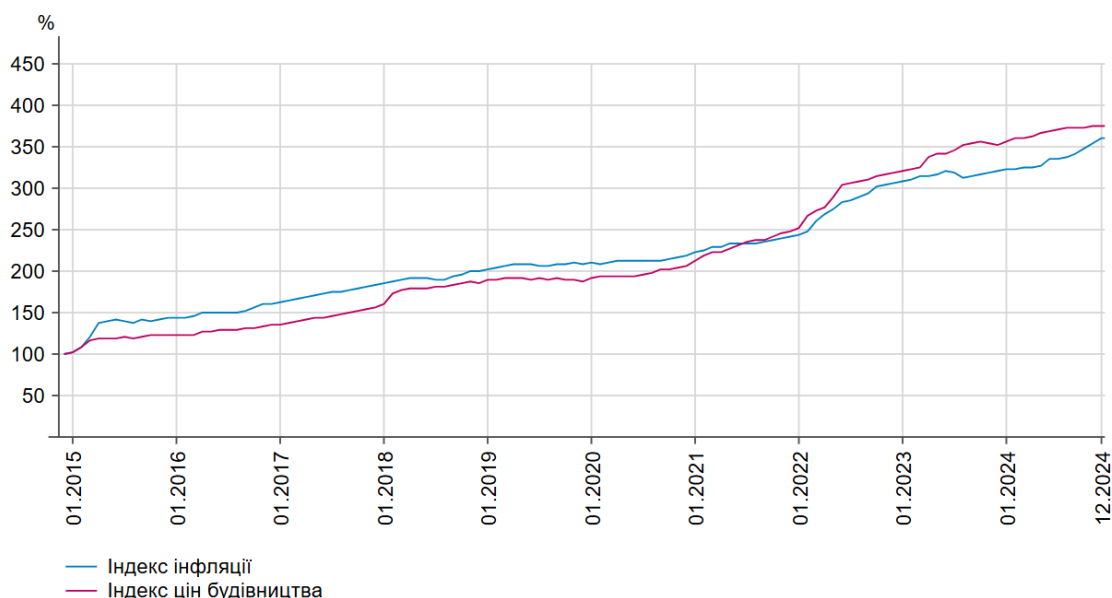


Рис. 2.4. Співвідношення індексів інфляції та цін будівництва (у %)

запропонувати знизити податкове навантаження на забудовників та додати податкові пільги, а також запровадити додаткові державні програми підтримки. Збалансовані податки, стабільна економіка та ефективна соціальна підтримка сприяють доступності житла й сталому розвитку галузі.

Довіра до влади та забудовників є основою ефективної житлової політики. Вона стимулює участь громадян у програмах, залучає інвестиції та формує відповідальне ставлення до житла. На рівень довіри до влади та забудовників впливають кілька ключових чинників: попередній досвід взаємодії, прозорість і відкритість інформації, ефективність роботи влади, рівень корупції, якість комунікації та репутація забудовників.

Від цих аспектів залежить сприйняття громадянами чесності, надійності та відповідальності учасників ринку. Саме довіра обумовлює ефективність взаємодії між державою, бізнесом та громадянами. Завдяки довірі більш результативно впроваджуються державні програми та залучаються інвестиції, як внутрішні, так і зовнішні.

Правова культура й обізнаність громадян визначають ефективність реалізації державної житлової політики. Знання прав і обов'язків у сфері житла дає змогу громадянам захищати свої інтереси та активно брати участь

в управлінні житловим фондом, тоді як низький рівень правової обізнаності знижує ефективність цієї взаємодії. Готовність громадян відстоювати свої права свідчить про високий рівень правової культури та громадської активності. Активна участь у контролі, скаргах і публічних обговореннях підвищує відповідальність влади та забудовників і сприяє ефективній реалізації житлової політики.

Соціально-психологічні чинники, зокрема довіра до влади й забудовників, правова культура та обізнаність населення, істотно впливають на ефективність житлової політики. Підвищення довіри, правової культури й активності громадян потребує комплексних дій – удосконалення законодавства, прозорості влади та просвітницької роботи. Важливу роль відіграє соціальна відповідальність бізнесу: забудовники мають дотримуватися норм безпеки, екології, енергоефективності та доступності, а також впроваджувати інновації для підвищення якості житла [55].

Громадська активність також є важливою для успішного впровадження державної політики у житлово-будівельній сфері. Участь громадян у формуванні житлової політики є базовою умовою ефективного управління. Закон України «Про місцеве самоврядування» гарантує проведення громадських слухань щодо забудови територій [51].

Житлово-будівельна сфера є індикатором міграційних, демографічних та урбаністичних процесів держави. Дані процеси обумовлюють попит на житло, здійснюють вплив на його географію, структуру та доступність. Вони повинні враховуватися при розробці та впровадженні державної політики у даній сфері. Показники народжуваності, смертності та природного приросту безпосередньо визначають обсяги й структуру попиту на житло. Вікова структура населення також впливає на житлово-будівельну сферу. Зростання кількості молодих сімей супроводжується зростанням попиту на житло.

Внутрішня міграція суттєво впливає на регіональні ринки житла. Через економічні причини населення переїжджає з сіл і малих міст до великих центрів, що підвищує попит на житло в мегаполісах і спричиняє занепад у

периферійних районах. Після початку війни 2022 року міграційні потоки змістилися до безпечніших західних і центральних областей, що створило надмірне навантаження на місцеві ринки житла.

Війна, що розпочалася у 2022 році призвело до найбільшої хвилі вимушеного переміщення населення в Європі з часів Другої світової війни. За даними Управління Верховного комісара ООН у справах біженців, станом на 27 жовтня 2023 року, понад 6,3 мільйона українців стали біженцями за кордоном, а кількість ВПО перевищила 3,6 мільйона [72]. Збільшилось внутрішнє переміщення населення через війну, адже багато хто втратив житло. Вимушена міграція спричинила різке зростання попиту на житло у західних і центральних регіонах, підвищення орендних цін та перевантаження місцевої інфраструктури. Змінилася структура попиту – зросла потреба в тимчасовому й малогабаритному житлі. Невизначеність щодо повернення ВПО ускладнює довгострокове планування, тоді як у зоні бойових дій залишаються покинуті та зруйновані будинки. Багато людей працездатного віку виїхало з країни через війну.

Урбанізація суттєво впливає на житлово-будівельну сферу, зумовлюючи зростання попиту на житло у великих містах і водночас загострюючи проблеми інфраструктури, екології та просторового розвитку. Нерівномірність урбанізаційних процесів поглиблює територіальні дисбаланси, тому житлова політика має враховувати демографічні, міграційні й урбаністичні тенденції, особливо в умовах війни та масштабних руйнувань житлового фонду.

Політична й економічна стабільність визначально впливають на ефективність реалізації житлової політики: вона забезпечує інвестиційну привабливість, розвиток галузі та можливість довгострокового планування, тоді як кризи й воєнні дії мають деструктивні наслідки. Інвестори потребують передбачуваності та впевненості у завтрашньому дні [31].

Економічні кризи, девальвація, інфляція та політична нестабільність негативно впливають на житлово-будівельну сферу, зменшуючи обсяги

будівництва та підвищуючи вартість житла. Війна 2022 року спричинила масштабні руйнування житла й інфраструктури, зупинила багато проєктів і знизила попит. Водночас міжнародна підтримка та співпраця відкривають нові можливості для відновлення галузі, залучення інвестицій і впровадження європейських стандартів. Євроінтеграція сприяє гармонізації українського законодавства з нормами ЄС у сфері будівництва, енергоефективності та управління житлом, що підвищує прозорість і привабливість ринку. Глобальні тенденції формують нові пріоритети політики: сталий розвиток, «зелене» будівництво, цифровізація, енергоефективність тощо. Врахування цих факторів є основою для відновлення, модернізації та сталого розвитку житлово-будівельної галузі України.

Таким чином, ефективність державної політики у сфері житлового будівництва визначається системою чинників економічного, соціального, правового та організаційного характеру.

1. Економічні чинники. Це фінансування галузі, достатній обсяг державних і приватних інвестицій, доступність кредитних ресурсів, іпотечних програм та державних гарантій є ключем до стабільного розвитку житлового сектору. Важливим для даної сфери є стан економіки, рівень ВВП, інфляція, зайнятість населення та дохід громадян безпосередньо впливають на попит і пропозицію житла. Сприятливим має бути інвестиційний клімат, прозорість правил для інвесторів, мінімізація бюрократичних бар'єрів і податкових ризиків стимулюють участь приватного сектора в житловому будівництві.

2. Правові чинники. Це належна законодавча база, наявність сучасного, узгодженого та стабільного житлового, земельного, містобудівного і податкового законодавства є основою ефективної політики. Наявність механізмів державного контролю. Важливим є запровадження прозорих процедур видачі дозволів, ліцензування, технічного нагляду й екологічної

експертизи. Захист прав громадян, забезпечення прав власників, орендарів та інвесторів створює довіру до системи житлового будівництва.

3. Соціальні чинники. Рівень забезпеченості населення житлом. Визначення соціальних стандартів і державних програм підтримки. Великий вплив має демографічна ситуація. Природний приріст населення, міграційні процеси, урбанізація впливають на попит на житло у різних регіонах. Забезпечення рівного доступу до житла для всіх верств населення – один із критеріїв ефективності державної політики.

4. Організаційно-управлінські чинники. Державна житлова політика має бути складовою загальної стратегії соціально-економічного розвитку. Не менш важлива ефективність управлінських структур. Координація дій між центральними й місцевими органами влади, забудовниками, банками, інвесторами. Використання цифрових технологій і систем управління проєктами для контролю за виконанням будівельних програм.

5. Технологічні та екологічні чинники. Це застосування інновацій у будівництві. Використання енергоефективних, екологічно чистих технологій і матеріалів знижує вартість житла й підвищує його якість. Здійснення урбаністичного планування, раціонального використання територій, розвиток інфраструктури, транспортна доступність та благоустрій територій є важливою складовою державної політики. Забезпечення будівництва у відповідності до екологічних стандартів гарантує сталий розвиток міст.

6. Інституційні чинники. Залучення публічно-приватного партнерства. Залучення бізнесу до реалізації державних програм з будівництва житла. Врахування ролі місцевого самоврядування, адже саме громади мають ключовий вплив на планування, дозвільні процедури та контроль за якістю забудови. Важливе місце належить і міжнародній співпраці. Використання досвіду розвинених країн, залучення міжнародних фінансових організацій (Світовий банк, ЄБРР).

Ефективність державної політики у сфері житлового будівництва залежить від збалансованості економічних, правових, соціальних та

організаційних чинників. Її успіх можливий лише за умови узгодженої взаємодії держави, приватного сектора й громадянського суспільства, спрямованої на створення якісного, доступного та безпечного житла.

2.3. Проблемні аспекти публічного управління житлово-будівельною сферою

Ефективне публічне управління житлово-будівельною сферою є ключем до забезпечення громадян нашої держави якісним та доступним житлом і створення комфортного середовища проживання. Однак розвиток галузі стримується низкою проблем. Для вдосконалення системи управління та подолання цих труднощів необхідно спершу чітко їх визначити й проаналізувати, адже це є основою для ухвалення результативних управлінських рішень.

Першою проблемою є якість нормативно-правового забезпечення житлово-будівельної сфери. В Україні є певні проблеми з наявною нормативно-правовою базою, це дублювання норм у законодавстві, прогалини, колізії. Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності» та «Про архітектурну діяльність» вимагають оновлення. Є також виклики пов'язані з війною, це потреба у відновленні житлової інфраструктури, яка теж поки що недостатньо регламентована наявним законодавством. Крім того, законодавство постійно змінюється, це впливає на стан інвесторів і забудовників. Стабільність законодавства є важливою умовою для залучення довгострокових інвестицій у будівництво. Але часті зміни до Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» створюють труднощі для адаптації бізнесу. Процес отримання будівельних дозволів в Україні залишається складним і бюрократизованим – для зведення багатоквартирного будинку потрібно понад 20 погоджень у різних інстанціях [31]. Це веде до непрозорості процедур та сприяє корупційним ризикам.

Спостерігається не достатня ефективність державного архітектурно-будівельного контролю. Не завжди накладаються санкції за порушення.

Додатковою проблемою є обмежені повноваження контролюючих органів. Зокрема, закон не дозволяє ДІАМ проводити раптові перевірки, що перешкоджає своєчасному виявленню порушень. До того ж у регіонах бракує кваліфікованих інспекторів, що негативно впливає на якість і результативність контролю.

Отже, нормативно-правові недоліки гальмують розвиток житлово-будівельної сфери. Для вирішення проблем потрібні гармонізація законодавства з нормами ЄС, спрощення дозвільних процедур, посилення контролю та впровадження цифрових рішень для прозорості й зменшення корупції.

Фінансово-економічні труднощі істотно обмежують розвиток житлово-будівельної сфери та реалізацію державної житлової політики. Основна проблема – недостатнє фінансування програм доступного й соціального житла: у 2022 році фінансування скоротилося на 60%, що призвело до виконання лише 10% запланованих проєктів. На соціальне житло у 2021 році спрямовано лише 0,8% бюджетних коштів [23]. Війна поглибила кризу: значні ресурси перенаправлено на оборону, зруйновано понад 150 тис. будинків, а на відновлення лише Харківщини потрібно понад 5 млрд грн [26].

Інвестиційна активність також впала – прямі іноземні інвестиції у 2022 році зменшилися на 45% через воєнні ризики [22]. Війна спричинила різке скорочення інвестицій у будівництво через високі ризики, руйнування інфраструктури, відтік робочої сили та логістичні труднощі. Багато компаній призупинили проєкти через нестачу коштів і матеріалів. Відновлення інвестицій можливе лише після стабілізації економіки. Крім того, слабкий захист прав інвесторів і відсутність прозорих механізмів створюють додаткові бар'єри для залучення капіталу та підбивають довіру до ринку.

Будівельна галузь залишається однією з найкорумпованіших, а непрозорість процесів гальмує її розвиток. Електронні системи управління

можуть зменшити корупційні ризики, проте їхня ефективність поки обмежена.

Для подолання наявних проблем слід забезпечити стабільне фінансування житлових програм, активізувати інвестиції та зміцнити захист прав інвесторів. Важливо також підвищити прозорість управління й посилити антикорупційні заходи, що сприятиме довірі та притоку капіталу в галузь.

Однією з головних проблем житлово-будівельної сфери є слабкий розвиток іпотечного ринку. Високі ставки за кредитами роблять іпотеку недоступною для більшості громадян, тоді як у країнах ЄС вони становлять лише 2–5% [33]. Через це зменшується кількість позичальників і попит на кредити.

Суттєвою проблемою є недостатній захист прав кредиторів і позичальників. Кредитори часто стикаються з юридичними труднощами щодо повернення коштів або майна, а позичальники – з непрозорими умовами договорів. Наприклад, Закон України «Про іпотеку» [49] потребує доопрацювання для кращого регулювання прав сторін.

Ще одна проблема – це тіньова економіка. Вона значно впливає на житлово-будівельну сферу. Однією з проблем є неофіційне працевлаштування: понад 30% працівників у будівництві працюють без офіційного оформлення [12], що знижує якість робіт і призводить до втрат бюджету. Іншим проявом є використання неякісних будівельних матеріалів: у 2021 році близько 15% об'єктів не відповідали державним стандартам [10]. Масштаби тіньової економіки гальмують розвиток галузі, створюють ризики для інвесторів та знижують її конкурентоспроможність. Для вирішення цих проблем необхідно посилити контроль за сертифікацією матеріалів, боротися з неофіційним працевлаштуванням і впровадити електронний моніторинг фінансових потоків. Потрібне здешевлення іпотечних кредитів, удосконалення захисту прав учасників ринку та підвищення прозорості і контролю у будівництві.

Система управління даною галуззю та її ефективне функціонування є гарантією успішної реалізації державної політики у житлово-будівельній сфері. Але їй сьогодні також притаманні певні проблеми.

Розпорошеність функцій і дублювання повноважень між органами влади є однією з ключових проблем управління житлово-будівельною сферою. Нині повноваження у сферах будівництва, містобудування, архітектурного контролю, земельних ресурсів і житлової політики розподілені між Мінрегіоном, Державною інспекцією архітектури та містобудування України, Мін'юстом, Держгеокадастром та органами місцевого самоврядування, що призводить до затримок у прийнятті рішень, неузгодженості дій і зниження ефективності управління. Недостатня координація між центральними та місцевими органами посилює ці проблеми. Відсутність чітких механізмів взаємодії, узгодження планів і обміну інформацією гальмує реалізацію проєктів та ефективне використання ресурсів.

Низька ефективність управління у житлово-будівельній сфері зумовлена недосконалим плануванням і прогнозуванням, браком достовірної аналітики, бюрократією та затягуванням процедур, недостатньою кваліфікацією кадрів і корупційними впливами на рішення щодо земель, дозволів та тендерів.

Корупція у державних житлових програмах та закупівлях є серйозною проблемою. Типові прояви – нецільове використання бюджетних коштів, завищення вартості робіт і матеріалів, надання житла особам без права на це [23]. Це підриває довіру громадян, підвищує вартість житла та ускладнює залучення інвесторів, створюючи непрозоре та непередбачуване середовище.

Отже, неефективне управління та високий рівень корупції обмежують реалізацію державної політики у сфері житла. Усунення цих проблем потребує реформ системи управління, підвищення прозорості та підзвітності, посилення антикорупційних заходів і підвищення кваліфікації кадрів.

Низька платоспроможність населення є однією з головних соціальних проблем, що стримують розвиток житлово-будівельної сфери в Україні. Обмежені доходи більшості громадян роблять житло недоступним навіть із використанням іпотечних кредитів [13], поглиблюючи житлову кризу. Економічні наслідки війни, високий рівень інфляції (26,6% у 2022 році) та зниження реальної заробітної плати (на 4,4% у 2023 році) різко знизили попит на житло, особливо на первинному ринку, ускладнивши його придбання та виплату іпотечних кредитів [13].

Соціальні проблеми суттєво обмежують розвиток житлово-будівельної сфери в Україні. Вони включають низьку платоспроможність населення, застарілість житлового фонду та соціальну напруженість, що виникає через дефіцит доступного житла, перенаселеність міст і конфлікти між забудовниками та громадянами.

Дефіцит доступного житла залишається критичною проблемою для багатьох громадян України. За даними Мінрегіону, на кінець 2021 року понад 650 тисяч сімей потребували житла, тоді як обсяги соціального будівництва залишаються мінімальними [37]. Планування квартир часто не враховує потреб багатодітних родин, літніх людей та осіб з інвалідністю.

Перенаселеність міст та урбанізація, посилені внутрішньою міграцією через війну, спричиняють соціальну напруженість [12]. Конфлікти між забудовниками та громадами поширені, особливо при ущільнювальній забудові, а розподіл соціального житла часто непрозорий і корупційний [23].

Подолання цих проблем потребує збільшення фінансування соціального житла, модернізації існуючого фонду, розширення доступу до іпотеки та впровадження прозорих механізмів розподілу житла. Війна поглибила кризу, викликавши руйнування житлового фонду, переміщення населення та скорочення інвестицій, що потребує значних ресурсів, ефективного управління та міжнародної підтримки.

Розвиток галузі стримує низький рівень інноваційності та проблеми енергоефективності. Повільне впровадження цифрових технологій.

Війна спричинила масштабне вимушене переміщення населення, коли мільйони українців покинули домівки та шукають прихисток в інших регіонах або за кордоном [30].

Проблеми енергоефективності житлового фонду також залишаються серйозним викликом. Застарілі будівельні технології та низька якість теплоізоляції призводять до високого споживання енергії, збільшення комунальних витрат і негативного впливу на довкілля. Питоме споживання теплової енергії у житловому секторі України у 2–3 рази перевищує середньоєвропейські показники [9]. Повільне впровадження енергоефективних технологій пояснюється недостатньою фінансовою підтримкою державних програм та складністю процедур. Закон України «Про енергетичну ефективність будівель» [46] створює правові рамки для підвищення енергоефективності, проте він потребує удосконалення механізмів реалізації.

Отже, низька інноваційність та проблеми енергоефективності стримують сталий розвиток житлово-будівельної сфери. Подолання цих викликів потребує комплексного підходу: впровадження цифрових технологій і сучасних будівельних матеріалів, розширення державної підтримки енергозбереження та підвищення обізнаності громадян про енергоефективність.

Житлово-будівельна сфера України стикається з серйозними екологічними проблемами, які впливають на довкілля та якість життя населення. До них належать низьке використання екологічно чистих матеріалів, відсутність стимулів для «зеленого будівництва», неконтрольована забудова та скорочення зелених зон. В Україні енергоефективні та біорозкладні матеріали використовуються обмежено через високу вартість і відсутність фінансових заохочень, тоді як у країнах ЄС забудовники отримують податкові пільги та субсидії.

Неконтрольована забудова призводить до зменшення зелених зон, перевантаження інфраструктури та погіршення екологічного комфорту.

Наприклад, у Києві за останнє десятиліття площа зелених зон скоротилася на 18%, а під житлову забудову збільшилася на 25% [12].

Для вирішення цих проблем необхідний системний підхід: стимулювання використання екологічних матеріалів, адаптація законодавства до міжнародних стандартів, раціональне містобудівне планування та збереження зелених зон. Впровадження «зеленого будівництва» має стати пріоритетом для сталого розвитку галузі та підвищення якості життя населення.

Таким чином, можна визначити такі проблемні аспекти публічного управління житлово-будівельною сферою України можна систематизувати за кількома ключовими напрямками:

1. Фінансово-економічні проблеми. Нерозвинений іпотечний ринок та високі відсоткові ставки за кредитами, що обмежує доступ населення до житла. Недостатній рівень захисту прав кредиторів і позичальників. Тіньова економіка: неофіційне працевлаштування, використання неякісних матеріалів, ухилення від сплати податків. Висока вартість житла та низька платоспроможність населення.

2. Інституційно-управлінські проблеми. Розпорошеність функцій та дублювання повноважень між органами влади (Мінрегіон, ДІАМ, Держгеокадастр, органи місцевого самоврядування). Недостатня координація між центральними та місцевими органами влади. Неефективні механізми планування, прогнозування та аналітичного забезпечення рішень. Бюрократизація, затягування прийняття рішень та низький рівень професіоналізму кадрів.

3. Корупція. Нецільове використання бюджетних коштів у державних житлових програмах. Завищення вартості робіт і матеріалів, непрозорий розподіл соціального житла. Стимування інвестицій через непрозорі правила та високі корупційні ризики.

4. Соціальні проблеми. Низька платоспроможність населення та падіння купівельної спроможності через війну та інфляцію. Недостатня

доступність житла та дефіцит соціального фонду. Перенаселеність міст і соціальна напруженість. Конфлікти між забудовниками та громадянами, проблеми з плануванням квартир для різних груп населення.

5. Технічні та інноваційні проблеми. Застарілий житловий фонд, потреба капітальної модернізації. Низький рівень інноваційності та впровадження цифрових технологій (BIM, електронні платформи). Невисокий рівень енергоефективності будівель, недостатня підтримка державних програм «Теплі кредити».

6. Екологічні проблеми. Недостатнє використання екологічно чистих і вторинних матеріалів. Відсутність законодавчих вимог та стимулів для «зеленого будівництва». Неконтрольована забудова, зменшення зелених зон та погіршення екологічного стану міст.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОЮ СФЕРОЮ В УКРАЇНІ

3.1. Стратегічні цілі модернізації житлово-будівельної сфери

Руйнування житлового фонду та інфраструктури, економічні труднощі й нові геополітичні реалії, масштабне переміщення населення зумовлюють необхідність переосмислення стратегічних пріоритетів розвитку житлово-будівельної сфери.

З урахуванням демографічних і міграційних змін, економічної трансформації та євроінтеграційного курсу України, ключовими завданнями стають не лише швидке відновлення зруйнованого житла, а й створення довгострокових програм сталого розвитку. Пріоритет слід надавати оновленню містобудівної політики, забезпеченню соціальної справедливості у розподілі житла, впровадженню інноваційних і цифрових технологій, підвищенню енергоефективності та стійкості будівель до можливих руйнувань і надзвичайних ситуацій.

Визначення нових стратегічних пріоритетів у житлово-будівельній сфері є ключовим завданням державної політики, що потребує системного підходу, міжнародної підтримки та ефективного управління процесами відбудови і розвитку громад. Світовий досвід доводить важливість комплексного містобудівного планування, орієнтованого на довгострокові потреби населення. Будівельна галузь залишається вразливою до корупції, тому необхідно забезпечити прозорість та підзвітність через: посилення державного і громадського контролю із застосуванням відкритих даних та ЄДЕССБ; використання системи ProZorro для чесних закупівель; активну участь громадськості у нагляді за реалізацією проєктів. Демократичне управління у сфері містобудування передбачає залучення громадян до

ухвалення рішень шляхом громадських слухань, діяльності ОСББ та розвитку цифрових платформ для комунікації між владою і мешканцями.

Житлово-будівельна галузь стане рушієм відновлення економіки нашої держави. Вона створює робочі місця, стимулює суміжні галузі, залучає інвестиції та міжнародну допомогу. Основні напрями розвитку:

- Економічний мультиплікатор: будівництво активізує виробництво матеріалів, транспорт, фінанси, енергетику.

- Інвестиції та партнерство: реалізація міжнародних програм (Ukraine Facility, підтримка Світового банку, ЄБРР) і прозорі державно-приватні механізми сприяють залученню капіталу.

- Зайнятість: відбудова створить тисячі робочих місць у будівництві, проєктуванні, ІТ та сфері нерухомості.

- Енергоефективність: модернізація житлового фонду підвищить енергетичну незалежність.

Україна має потенціал інтеграції у європейську систему через: гармонізацію законодавства з нормами ЄС; вихід українських компаній на ринки Європи; впровадження інноваційних технологій (зелене будівництво, 3D-друк, модульні рішення); формування іміджу держави сталого розвитку.

Стратегічне бачення розвитку галузі має поєднувати повоєнне відновлення з довгостроковими цілями сталого розвитку, перетворюючи будівництво на ключовий драйвер економічного зростання.

Дуже важливо окреслити стратегічні цілі розробки довгострокової політики розвитку житлово-будівельної галузі. Найбільш пріоритетним питанням має бути повоєнне відновлення та швидке реагування на воєнні виклики. Стратегічні цілі повинні встановлювати на довгострокову перспективу ключові напрями діяльності.

З огляду на сучасний стан житлово-будівельної сфери, що зазнала значних втрат через війну, визначено п'ять ключових стратегічних цілей її розвитку (Рис. 3.1.):

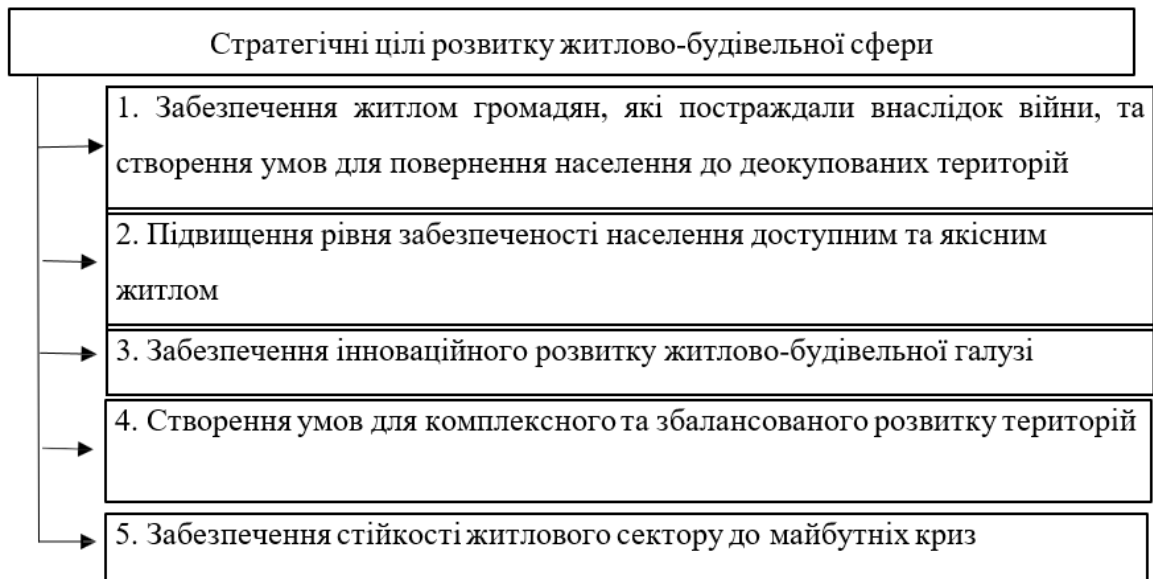


Рис. 3.1. Головні орієнтири розвитку та відновлення житлово-будівельної галузі України

1. Забезпечення житлом постраждалих та підтримка повернення населення. Пріоритетом є надання тимчасового житла для ВПО, відбудова зруйнованих будинків, удосконалення системи компенсацій і створення умов для повернення людей на деокуповані території.

2. Розвиток системи доступного та якісного житла. Йдеться про стимулювання будівництва доступного житла, підвищення стандартів якості, модернізацію існуючого фонду й адаптацію житла до сучасних європейських вимог.

3. Інноваційна модернізація галузі. Впровадження новітніх технологій («розумне» будівництво, 3D-друк), розвиток «зелених» підходів, енергоефективності, цифровізація управління та підтримка наукових розробок.

4. Збалансований просторовий розвиток територій. Комплексне містобудівне планування, розвиток інфраструктури, підтримка малих міст і сільських територій, упровадження концепції «15-хвилинного міста».

5. Підвищення стійкості житлового сектору. Запровадження стандартів безпечного будівництва, контроль якості, розвиток системи страхування від

воєнних і природних ризиків.

Узгоджене досягнення цих цілей має забезпечити не лише відновлення зруйнованого житла, а й формування сучасної, інноваційної та стійкої житлово-будівельної системи України. Чітко визначити цілі важливо для того, щоб розробити ефективні програми та плани дій.

Впровадження стратегічних цілей житлово-будівельної галузі у воєнний час та після завершення війни потребує визначення чітких оперативних завдань, що будуть відповідати принципам SMART (конкретність, вимірюваність, досяжність, релевантність, обмеженість у часі). Важливо встановити не тільки завдання, а й індикатори їх досягнення. Це сприятиме результативному моніторингу реалізації державної політики у галузі житлового будівництва.

Для оцінки результативності виконання завдань необхідно запровадити систему показників ефективності, що дасть змогу регулярно відстежувати прогрес. Основні індикатори:

- частка ВПО, забезпечених житлом;
- обсяги збудованого та відновленого житла;
- рівень термомодернізації житлового фонду;
- обсяг інвестицій у будівельну галузь;
- ступінь цифровізації дозвільних процедур у ЄДЕССБ (Єдина державна електронна система у сфері будівництва).

Реалізація державної політики у сфері житлового будівництва має бути узгоджена з іншими стратегічними напрямками, зокрема регіональним розвитком, енергетикою, екологією, соціальною політикою та планами повоєнного відновлення.

Ефективне управління житлово-будівельною сферою потребує системного підходу, що включає вирішення поточних проблем із розробкою довгострокової стратегії розвитку, узгодженої з світовими та національними тенденціями містобудування.

Стратегічні цілі мають бути реалістичними, узгодженими та вимірюваними, відповідати принципам сталого розвитку, інноваційності й соціальної інклюзивності, а також враховувати плани повоєнного відновлення та інші державні політики.

Відновлення житлового фонду України має ґрунтуватися на поєднанні оперативних рішень (тимчасове житло, компенсації) та довгострокових заходів (модернізація, інноваційне будівництво). Головним пріоритетом є забезпечення житлом постраждалих від війни громадян та відбудова зруйнованого фонду. Це потребує значних фінансових ресурсів, прозорого управління, використання сучасних технологій і матеріалів, участі громадськості.

Підвищення якості та комфортності житла є ключовим завданням як у мирний, так і у повоєнний період. Йдеться про покращення технічного стану будівель, відповідність сучасним стандартам проживання та підвищення енергоефективності. Реновація застарілого житлового фонду є важливим соціально-економічним завданням. Більшість будинків, зведених у 60–80-х роках, потребують оновлення через низьку якість та енергоефективність. Комплексна реконструкція кварталів передбачає модернізацію не лише будинків, а й благоустрою та громадських просторів, інфраструктури. Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [9] створює правову основу для таких проєктів, проте їх реалізація є обмеженою.

Термомодернізація житлових будинків – ключовий напрям підвищення якості та енергоефективності житлового фонду. Вона охоплює утеплення конструкцій, заміну вікон і дверей, модернізацію систем опалення та водопостачання. Це дозволяє зменшити споживання енергії, витрати населення та підвищити комфорт проживання.

В Україні реалізується програма «Теплі кредити» [46], проте її масштаби поки що обмежені. Підвищення енергоефективності визначено стратегічним пріоритетом державної політики, що базується на імплементації

Директиви 2010/31/ЄС [62] та вимогах Закону України «Про енергетичну ефективність будівель» [46].

Відповідність житла сучасним стандартам передбачає оновлення ДБН з урахуванням вимог до якості, безпеки, комфорту та енергоефективності. Особлива увага приділяється інклюзивності та створенню безбар'єрного середовища згідно з ДБН В.2.2-40:2018 [14].

Інноваційний розвиток галузі базується на впровадженні сучасних технологій і матеріалів, що підвищують ефективність і конкурентоспроможність будівництва.

Перспективними напрямками є «розумні будинки» та «розумні міста», що оптимізують управління інфраструктурою і ресурсами. «Зелене будівництво» сприяє екологічності та енергоефективності. Розвиток виробництва сучасних будівельних матеріалів підвищує якість житла, знижує витрати й мінімізує вплив на довкілля.

Підтримка наукових досліджень у житлово-будівельній сфері є важливою складовою державної політики. Вона охоплює фінансування розробок нових технологій, матеріалів і рішень для підвищення енергоефективності та екологічності житла, а також сприяє співпраці науки, освіти й бізнесу.

Технології швидкісного будівництва – модульні системи, збірні конструкції, 3D-друк – дають змогу швидко забезпечувати житлом постраждалих у період війни та відновлення.

Інноваційний розвиток і підвищення якості житла потребують комплексного підходу – модернізації фонду, впровадження сучасних технологій і створення сприятливого середовища для інновацій. Це зміцнить конкурентоспроможність галузі та сприятиме сталому розвитку.

Державна житлова політика має інтегрувати безпекові вимоги у всі етапи будівництва – від планування до експлуатації. Основна мета – створення безпечного житлового середовища та механізмів швидкого реагування на кризові ситуації. У відповідності до Постанови КМУ № 918 від

27.07.2022 [43], усі нові житлові будинки з 2023 року мають бути обладнані укриттями або підземними паркінгами, придатними для тимчасового перебування населення під час повітряних тривог. Але впровадження цього у державі потребує удосконалення будівельних норм щодо укриттів у житлі та врахування воєнних ризиків.

Україні варто вивчати і зарубіжний досвід. Зокрема, досвід Ізраїлю, де такі укриття у будинках будуються.

Мають бути оновлені вимоги до стійкості будівель. Ключові напрями безпечного житлового будівництва включають: використання сучасних і міцних технологій; застосування негорючих і вибухостійких матеріалів у житловому секторі; розвиток модульного та напівзаглибленого житла, стійкого до вибухових навантажень. Планування нових житлових масивів має враховувати безпекові фактори: віддаленість від небезпечних об'єктів, транспортну доступність для евакуації, розвиток підземної інфраструктури.

Зміцнення стійкості житлової інфраструктури до надзвичайних ситуацій є ключовим завданням державної політики. Воєнні ризики потребують оновлення будівельних норм, безпечного планування та розвитку резервного житла. Реалізація таких заходів підвищить захист населення, стійкість будівель і ефективність кризового реагування. Стратегічна мета модернізації житлово-будівельної сфери – створення безпечного, енергоефективного, екологічного та комфортного житла, що відповідає європейським стандартам і сприяє сталому розвитку України.

Таким чином, стратегічними цілями модернізації житлово-будівельної сфери можна сформулювати так:

1. Підвищення енергоефективності та зменшення споживання ресурсів.
2. Відновлення і модернізація житлового фонду з урахуванням безпекових вимог.
3. Розвиток інновацій і цифрових технологій у будівництві.
4. Забезпечення екологічної стійкості та «зеленого» будівництва.
5. Створення комфортного і безпечного житлового середовища для

громадян.

6. Формування ефективної системи фінансування та державно-приватного партнерства.

7. Інтеграція в європейський простір через гармонізацію стандартів і підвищення конкурентоспроможності галузі.

3.2. Вдосконалення організаційно-управлінських механізмів розвитку житлово-будівельної сфери

Ефективність державної політики у сфері житлового будівництва визначається тим, наскільки результативно працюють механізми публічного управління. Їх удосконалення має бути всебічним і охоплювати правове регулювання, організацію роботи, фінансові інструменти, аналітику, контроль та впровадження інновацій.

Нормативно-правовий механізм є важливим для ефективного публічного управління розвитком житлово-будівельної сфери. Він забезпечує захист прав та інтересів громадян, функціонування галузі, а також забезпечення сталого розвитку територій. Його удосконалення є пріоритетним напрямом здійснення реформ житлово-будівельної галузі.

Одним із ключових кроків у реформуванні житлової сфери є оновлення законодавства шляхом ухвалення нового Житлового кодексу України. Чинний кодекс застарів, містить прогалини й суперечності та не відповідає умовам сучасності.

Новий Житловий кодекс має на меті: упорядкувати та узгодити всі норми житлового права; ліквідувати прогалини й колізії у регулюванні житлових відносин; визначити принципи державної житлової політики та статус різних видів житлового фонду; удосконалити інструменти забезпечення громадян житлом (оренда, іпотека, заощадження); врегулювати управління житловим фондом, включаючи діяльність ОСББ та управителів; посилити захист прав громадян. Розробляти новий кодекс слід із залученням

експертів, наукової спільноти, громадськості та з урахуванням міжнародного досвіду.

Удосконалення містобудівного законодавства є важливим напрямом реформ у житлово-будівельній сфері. Основна мета – спростити дозвільні процедури, забезпечити прозорість будівельної діяльності та підвищити відповідальність за порушення.

Попри створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, дозвільна система залишається складною й корупційно вразливою. Для її оновлення необхідно: скоротити кількість документів і погоджень, експертизу здійснювати комплексно; запровадити принцип «єдиного вікна» для всіх будівельних послуг; забезпечити повну інтеграцію Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва з іншими держреєстрами тощо.

Хаотична забудова залишається безкарною, тому потрібні вищі штрафи, спрощений демонтаж незаконних об'єктів і ширші повноваження ДІАМ. Прозорість містобудування теж часто формальна – громадам слід забезпечити повний цифровий доступ до документації та реальний вплив громадських слухань.

Важливим напрямом розвитку є розширення державно-приватного партнерства для залучення інвестицій у житло та повоєнну відбудову. Для цього також має бути удосконалене законодавство, адже досі складно узгоджувати будівельні проєкти, майже відсутня державна підтримка. Це сприятиме залученню коштів бізнесу у дану сферу та покращити результативність впровадження житлової політики держави.

Доцільно чітко визначити, які об'єкти можуть бути предметом ДПП у житловій сфері: нове будівництво, реконструкція й модернізація житлового фонду, об'єкти інженерної та соціальної інфраструктури, а також проєкти з енергозбереження чи відбудови зруйнованого житла згідно із Законом України «Про державно-приватне партнерство» [44]. Варто розробити типові договори ДПП для різних проєктів, оскільки нині їх застосування у

житловому секторі обмежене через брак деталізованих процедур та спеціального регулювання.

Україна, рухаючись до ЄС, має узгодити свої будівельні та житлові стандарти з європейськими вимогами. Зокрема, потрібно оновити національні норми з енергоефективності, запровадити обов'язкову сертифікацію енергоефективності для нових і реконструйованих будівель та створити державні інструменти підтримки «зеленого» будівництва. В Україні значна частина ДБН є застарілою й не відповідає сучасним екологічним та технічним вимогам. Для наближення до європейської практики необхідно додати до ДБН, вимоги щодо інноваційних та екологічних матеріалів, забезпечити підтримку виробників сучасних енергоощадних технологій та встановити обов'язкові стандарти енергоефективності.

Отже, оновлення нормативно-правового забезпечення у житлово-будівельній сфері має ґрунтуватися на комплексному підході: модернізації житлового законодавства, реформуванні містобудівних правил, спрощенні дозвільних процедур і посиленні відповідальності за порушення будівельних норм.

Ефективне управління житлово-будівельною сферою неможливе без оптимізації органів влади, що включає чіткий розподіл повноважень, усунення дублювання функцій, покращення координації та підвищення професіоналізму кадрів. В умовах воєнних викликів і необхідності швидкого відновлення житла важливо вдосконалити організаційно-економічний механізм управління.

Нині повноваження розподілені між Мінрегіоном, ДІАМ, Мін'юстом, Держгеокадастром та місцевими органами, що створює дублювання, неузгодженість рішень і низьку ефективність. Центральна влада має відповідати за розробку політики, координацію, правові рамки. Місцеві органи мають здійснювати управління житловими програмами та фінансування проєктів. Місцевим громадам важливо надати повноваження щодо муніципального житла та остаточного затвердження розподілу.

Важливо посилити регіональні центри містобудування для координації програм. Необхідно провести інтеграцію цифрових систем центральних та місцевих органів для єдиного управлінського простору. Необхідно чітко визначити функції кожного органу, усунути дублювання та забезпечити ефективну координацію, а також розглянути створення єдиного координуючого органу для житлової політики.

Ключовим напрямом удосконалення організаційно-економічного механізму є розвиток програмно-цільового управління в житлово-будівельній сфері. Його сутність полягає у створенні та запровадженні комплексних програм із чітко встановленими цілями, інструментами та строками реалізації.

Ефективна державна житлова політика вимагає оновлення наявних та створення нових цільових програм, заснованих на глибокому аналізі потреб населення та узгоджених з іншими державними стратегічними документами. Такий підхід дозволяє оптимально використовувати ресурси й спрямовувати їх на ключові проблеми галузі.

В Україні вже діють кілька важливих програм: «Доступне житло» (часткова компенсація вартості житла для соціально вразливих груп); «Оселя» (іпотека зі зниженою відсотковою ставкою); програми підтримки ВПО (забезпечення тимчасовим житлом людей, які постраждали через війну).

Для підвищення результативності програми мають супроводжуватись стабільним бюджетним фінансуванням, прозорими критеріями відбору учасників та створенням проєктів з відбудови та модернізації житлової інфраструктури.

Належне фінансування житлових програм і контроль за використанням коштів є важливим для їх результативності. Якщо бракує ресурсів та наявний слабкий нагляд за їх використанням, це призводить до невиконання запланованих заходів. Саме тому необхідно поєднати належне фінансування з дієвими інструментами контролю.

У період війни та під час післявоєнної відбудови житлово-будівельна сфера потребує модернізації механізмів управління. Особливого значення набувають державно-приватне партнерство (ДПП) та розвиток інститутів самоорганізації населення. Це дозволить залучити додаткові ресурси. ДПП є важливим методом залучення інвестицій, але його розвиток не відбувається через високі ризики для бізнесу та складні процедури. Щоб зробити участь інвесторів привабливішою, держава має забезпечити фінансові стимули, впровадження електронних систем управління ДПП, спрощені адміністративні процедури. Європейський досвід вказує, що такі партнерства значно пришвидшують впровадження житлових проєктів.

Важливо також знизити корупційні ризики – створити відкриту онлайн-платформу на зразок Prozorro та забезпечити громадський моніторинг, а також запровадити прозорі конкурсні критерії. Це може вплинути на зміцнення довіри бізнесу до держави та позитивно вплине на економіку.

Важливим елементом ефективного управління житловим фондом є розвиток ОСББ. Необхідно спростити процедуру формування об'єднань через онлайн-платформи, запровадити фінансові стимули та підвищити ефективність роботи ОСББ. Через те, що багато об'єднань є фінансово слабкими, треба посилити державну підтримку, наприклад, надавати гранти на енергоефективні проєкти, створити консультативні центри для допомоги з фінансовим плануванням та залученням інвестицій, забезпечити доступ до пільгових кредитів.

Громадяни не завжди є обізнані щодо створення ОСББ. Тому потрібні інформаційні кампанії, створення єдиної національної онлайн-платформи з корисними матеріалами й юридичною підтримкою та навчання для керівників ОСББ. Це посилить державну житлову політику та сприятиме ефективнішому використанню ресурсів.

Сталий розвиток житлово-будівельної сфери залежить від доступних фінансових ресурсів, особливо в умовах війни та відбудови. Пріоритетними

напрямами є зміцнення іпотечного ринку, впровадження систем житлових заощаджень і податкові стимули.

Для здешевлення іпотеки необхідні державне субсидування ставок, ефективне рефінансування та доступ до довгострокових ресурсів міжнародних фінансових партнерів. Партнерство з банками можна розширювати через механізми компенсації початкового внеску. Важливим інструментом також є державні гарантії за іпотекою. Важливо запровадити податкові пільги для забудовників (зниження ПДВ, податкові канікули або кредити), це сприятиме будівництву доступного та енергоефективного житла; можна також запровадити нижчі ставки податку на нерухомість для енергоощадних будинків.

Ринок орендного житла є важливим напрямом реформ, особливо в умовах воєнних та післявоєнних потреб, коли багато громадян і ВПО потребують доступного житла без купівлі. Попит високий, але сектор залишається не достатньо сформованим. Для його розвитку потрібні стимули для будівництва орендних будинків, створення системи соціального орендного житла та ефективного регулювання орендних відносин. Розширити пропозицію можна через ДПП. Це державні програми підтримки інвесторів, фінансові стимули для девелоперів, модель «будівництва під оренду». У Німеччині, наприклад, муніципалітети успішно застосовують такі підходи.

Для впорядкування орендного ринку слід ухвалити закон «Про орендне житло», забезпечити державний нагляд і стандартизувати умови оренди, запровадити обов'язкову реєстрацію договорів [21], як це діє у Франції.

Соціальне орендне житло у нашій державі поки нерозвинене, це ускладнює підтримку вразливих груп, зокрема ВПО та молоді.

Розвиток соціального орендного житла передбачає створення муніципальних фондів орендного житла, запровадження субсидій для малозабезпечених, передачу частини новозбудованих квартир у соціальний фонд через державну підтримку, а також укладання довгострокових орендних контрактів із можливістю викупу.

Європейські країни мають відповідний досвід. Наприклад, у Нідерландах муніципальні житлові корпорації контролюють понад 30% ринку та надають доступне житло. Для України розвиток орендного сегменту та соціального житла є ключем до підвищення доступності житла. Для цього важливо розробити відповідне нормативно-правове забезпечення та сформувати муніципальний житловий фонд.

Ефективне управління житлово-будівельною сферою потребує потужного інформаційно-аналітичного механізму. Нині дані розпорошені між різними реєстрами, що уповільнює планування, контроль і відновлення житла. Потрібна єдина цифрова система, яка інтегрує всі бази, забезпечує відкритий доступ до ключової інформації, автоматизує дозвільні процедури та дозволяє аналізувати забудову через цифрові карти. Також важливо створити систему моніторингу: автоматизований збір даних, регулярні оцінки ефективності житлових програм, зворотний зв'язок із громадянами тощо. Європейські практики, зокрема естонська цифрова система й Європейська обсерваторія житлової політики, підтверджують ефективність таких підходів.

Для ефективного управління житлово-будівельною сферою потрібна сучасна аналітична база, якої в Україні поки не вистачає. Необхідно розвивати наукові дослідження, створювати прогнози розвитку ринку, готувати експертні рекомендації на основі міжнародного досвіду та формувати спеціалізовані аналітичні центри. Посилення аналітики, інтеграція даних і розширення систем моніторингу забезпечать прозорість, кращий контроль програм і більш обґрунтовані управлінські рішення, сприяючи формуванню стійкої політики у цій сфері.

Ключовим інструментом забезпечення законності та якості у житлово-будівельній сфері є контрольно-наглядовий механізм. Для його посилення необхідно зміцнити ДІАМ і органи ДАБК ресурсами, кадрами та гарантіями незалежності, впровадити ризик-орієнтований підхід і цифрові інструменти контролю. Важливим доповненням є розвиток громадського нагляду:

відкритість даних, участь громадських організацій у перевітках, розширення їхніх повноважень і запровадження фінансової підтримки.

Ефективний контроль, швидке реагування на звернення громадян та невідворотність відповідальності допоможуть скоротити порушення, забезпечити прозорість у галузі.

Для забезпечення покарання за порушення у будівництві необхідно посилити санкції, забезпечити прозорість роботи ДАБК та удосконалити судову практику. Європейський підхід «забудовник платить» підтверджує дієвість даної моделі. Загалом зміцнення інституцій, цифровізація, ризик-орієнтований контроль і громадський нагляд разом формують систему, що сприяє законності і безпеці будівництва.

Основним важелем забезпечення стійкого розвитку даної сфери є механізм впровадження інновацій. Інноваційний механізм має бути зосереджений на стимулюванні «зеленого», екологічного будівництва, застосуванні сучасних цифрових технологій, удосконаленні фінансових механізмів.

Впровадження інновацій у житловому будівництві є критично важливим для розвитку галузі України. Потрібно прискорити використання BIM-технологій через створення національних стандартів, податкові стимули та підготовку фахівців. Паралельно слід активніше розвивати «зелене» будівництво: упроваджувати міжнародні екостандарти, розширювати програми фінансування енергоефективності та підтримувати встановлення відновлюваних джерел енергії. Також важливо вдосконалити альтернативні моделі фінансування – орендне житло, сучасні кооперативи, краудфандинг. Усе це разом сприятиме підвищенню якості житла та зменшенню витрат.

Таким чином, вдосконалення організаційно-управлінських механізмів у житлово-будівельній сфері є ключовою умовою підвищення ефективності будівництва, якості житла та сталого розвитку галузі. Сучасні виклики – урбанізація, цифровізація, обмеженість ресурсів, необхідність швидкого

відновлення інфраструктури – потребують оновлених управлінських рішень та моделей.

До напрямів вдосконалення організаційно-управлінських механізмів необхідно віднести:

1. Цифровізація та застосування BIM-технологій.
2. Оптимізація дозвільно-контрольних процесів.
3. Модернізація системи управління проєктами.
4. Формування нової нормативно-правової бази.
5. Удосконалення фінансово-економічних механізмів.
6. Підвищення професійної компетентності учасників ринку.

Вдосконалення організаційно-управлінських механізмів є системним процесом, що поєднує цифровізацію, нормативне оновлення, модернізацію управлінських підходів та розвиток людського капіталу. Для України це – не лише вимога часу, а й ключ до якісного оновлення житлового фонду, прискорення відбудови та інтеграції у європейський ринок.

3.3. Практичні рекомендації щодо оновлення механізмів публічного управління житлово-будівельною сферою

До вирішення існуючих проблем публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні потрібний системний і комплексний підхід. Комплексність є найважливішою умовою ефективного реформування. Саме тому науковці пропонують запровадження комплексної моделі, адже проблеми даної сфери є взаємообумовленими та включають різні аспекти.

Житлово-будівельна сфера є складною системою, у якій взаємодіють соціальні, економічні, інституційні та екологічні чинники. Тому ефективне розв'язання її проблем потребує комплексного підходу та узгоджених дій усіх суб'єктів управління [1]. Практика показує, що окремі, несистемні заходи – наприклад, пільгова іпотека без реформування дозвільних процедур чи підтримки будівництва доступного житла – не дають суттєвих результатів.

Реальні зміни можливі лише за умови застосування цілісної моделі розвитку, яка охоплює всі ключові елементи галузі та передбачає їх узгоджене вдосконалення.

Комплексна модель забезпечує цілісне бачення шляхів удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою та має слугувати не лише теоретичним підґрунтям, а й практичним інструментом для органів влади. Вона повинна містити чіткі рекомендації стосовно вдосконалення законодавчої бази, оптимізації управлінських структур, розвитку фінансових механізмів, упровадження інновацій та посилення громадського контролю. Її завдання – сприяти підвищенню ефективності державної політики. Комплексна модель удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою представлена на рис. 3.2.

Комплексна модель особливо важлива у контексті викликів, спричинених війною. Масштабні руйнування, економічні втрати та переміщення населення потребують системного підходу до відбудови й модернізації житлово-будівельної сфери. Модель має інтегрувати потреби оперативного забезпечення житлом і стратегічні цілі сталого розвитку, орієнтуючи повоєнне відновлення на якісне оновлення інфраструктури. Комплексність моделі полягає в поєднанні нормативно-правових, організаційно-економічних, фінансових, інформаційно-аналітичних та контрольних інструментів управління.

Врахування наслідків війни та потреб повоєнного відновлення є визначальним для формування вихідних положень розвитку галузі. Першочерговими завданнями залишаються компенсація за зруйноване житло, забезпечення тимчасового житла для ВПО та створення умов для повернення населення на деокуповані території. Майбутній розвиток сфери ґрунтується на таких основних викликах: обмежені бюджетні ресурси та потреба у залученні приватного капіталу, зокрема через ДПП; зростання потреби в доступному й соціальному житлі для постраждалих категорій; підвищені вимоги до енергоефективності, екологічності та безпеки

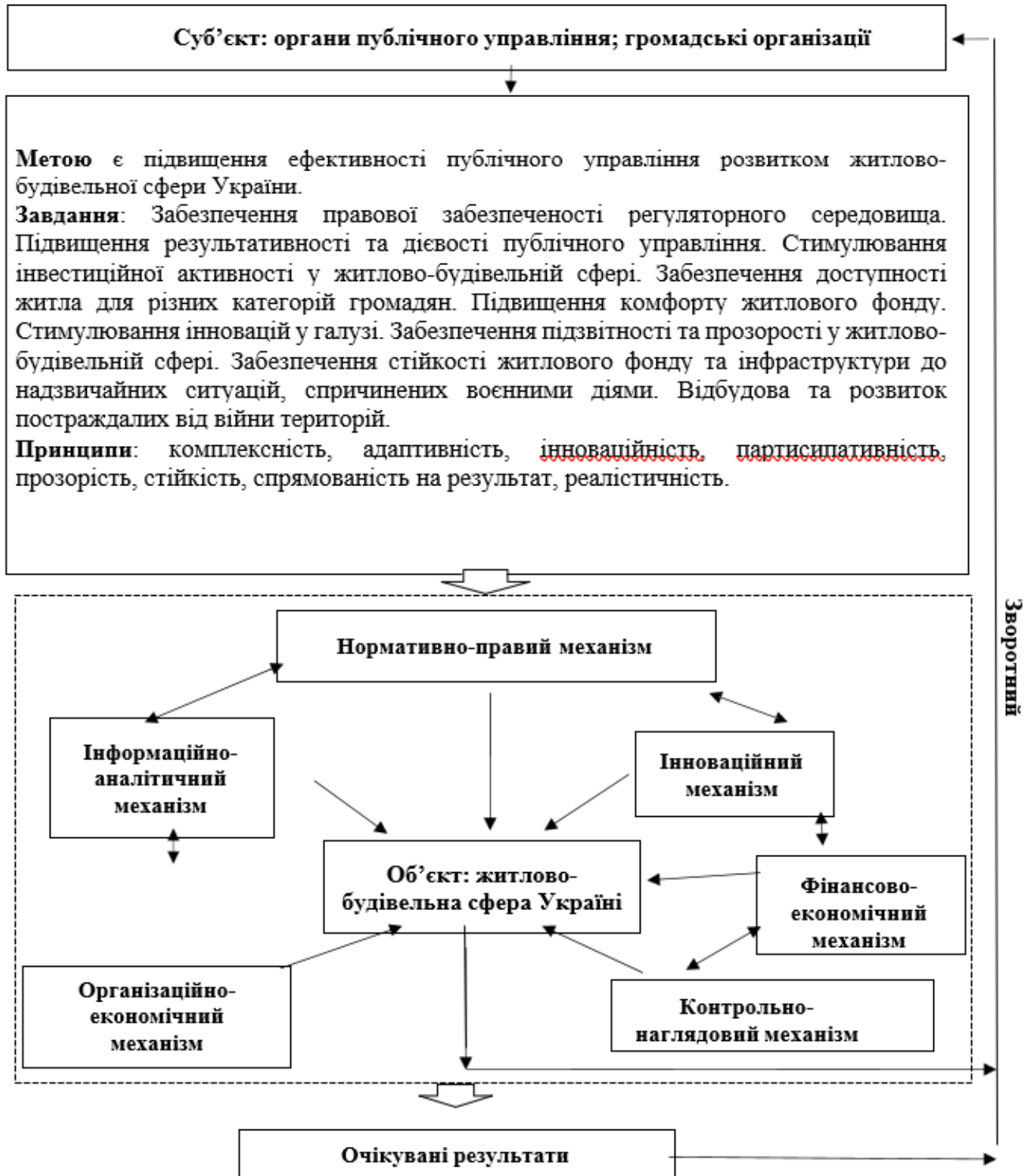


Рис. 3.2 Комплексна модель удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою

будівництва; активне використання інноваційних технологій; посилення участі громадськості у формуванні та реалізації житлової політики.

Основні принципи моделі:

- 1) Комплексність – охоплення всіх аспектів галузі та їх взаємозв'язків.
- 2) Адаптивність – здатність реагувати на воєнні та повоєнні зміни.
- 3) Інноваційність – упровадження нових технологій.
- 4) Партисипативність – відкритість і залучення громадськості.
- 5) Прозорість – відкриті процедури управління і розподілу ресурсів.
- 6) Стійкість – орієнтація на довготривалий розвиток.
- 7) Результативність – спрямованість на практичні результати.
- 8) Реалістичність – урахування реальних ресурсів і обмежень.

Метою моделі є підвищення ефективності управління житлово-будівельною сферою та забезпечення громадян доступним, якісним, безпечним й сучасним житлом.

Основні завдання моделі: створення стабільних правил і правової визначеності для інвесторів і громадян; оптимізація управління: чіткі повноваження, усунення дублювання, ефективна координація; активізація інвестицій та розвиток ДПП; підвищення доступності житла, розвиток соціального, орендного та доступного житла, удосконалення іпотеки; покращення якості житлового фонду через модернізацію, енергоефективність і нові стандарти; підтримка інновацій у будівництві та управлінні; прозорість і підзвітність через єдині інформаційні системи та громадський контроль; підвищення стійкості житла до ризиків, пов'язаних із війною; комплексна відбудова постраждалих територій, поєднана з розвитком інфраструктури та соціальних послуг.

Комплексна модель удосконалення публічного управління у житлово-будівельній сфері повинна спиратися на чіткі принципи, враховувати ключові чинники розвитку галузі та містити узгоджені цілі й завдання. Її впровадження має забезпечити системні зміни у всіх механізмах управління.

Коротко про очікувані результати від удосконалення механізмів:

1. Нормативно-правовий механізм (створення цілісного житлового законодавства; спрощення дозвільних процедур і цифровізація; посилення відповідальності за порушення; забезпечення прозорості та доступу до інформації).

2. Організаційно-економічний механізм (підвищення ефективності управління та координації; залучення інвестицій, розвиток ДПП; підтримка ОСББ та інститутів самоорганізації; якісне виконання державних і місцевих програм).

3. Фінансово-економічний механізм (розширення доступу до житла через розвиток іпотеки та програм підтримки; податкові стимули для інвестицій; розвиток ринку орендного житла).

4. Інформаційно-аналітичний механізм (формування єдиної відкритої інформаційної системи; покращення аналітики, моніторингу та прогнозування).

5. Контрольно-наглядовий механізм (підвищення якості та безпеки будівництва через цифровізований контроль; посилення захисту прав громадян і громадського контролю).

6. Інноваційний механізм (впровадження ВІМ, енергоефективних і «зелених» технологій; підвищення конкурентоспроможності будівельних компаній; покращення умов проживання).

Комплексна модель забезпечує модернізацію галузі, підвищує ефективність державної політики та створює умови для доступного, якісного й інноваційного житла, а також сприяє інтеграції у простір ЄС.

Науковці визначають такі ключові етапи впровадження комплексної моделі удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою (рис.3.3.):

1. Підготовчий етап (1–2 роки). Передбачає створення нормативної та інституційної основи: ухвалення ключових законів (зокрема проєкту Житлового кодексу), формування нових органів і механізмів (єдиний

координуючий орган, житлові ощадні каси), розроблення державних програм, запуск системи моніторингу та оцінки.

2. Етап впровадження (3–5 років). На цьому етапі здійснюється практична реалізація реформ: оновлення системи управління, впровадження інновацій, розвиток фінансових інструментів, посилення контролю, підтримка ОСББ. Можливі приклади – запуск ВІМ-технологій чи програм стимулювання орендного житла через ДПП.

3. Етап сталого функціонування (понад 5 років). Оновлена система переходить у режим стабільної роботи: проводиться постійний моніторинг, оцінка результатів і коригування політики відповідно до нових умов.



Рис. 3.3. Впровадження комплексної моделі удосконалення публічного управління житлово-будівельною сферою

За реалізацію етапів відповідають центральні органи влади, місцеве самоврядування та залучені інституції. Наприклад, Мінрегіон і Держстат – за систему моніторингу, Держмолодьжитло та ДІУ – за програми іпотечної підтримки.

План заходів впровадження моделі повинен включати певні дії, спрямовані на досягнення завдань та цілей кожного етапу, з окресленням строків виконання, потрібних ресурсів та виконавців, що будуть за них відповідати. Він може містити, наприклад, розробку нормативно-правових актів, укладання договорів, проведення тендерів, здійснення інформаційних кампаній тощо.

Для ефективного впровадження комплексної моделі розвитку житлово-будівельної сфери Україні потрібне стабільне та належне фінансування. Брак коштів може зупинити реалізацію програм і реформ, тому визначення обсягів і джерел фінансових ресурсів є основним етапом. Фінансування потрібне для оновлення законодавства, інституційних змін, реалізації державних і місцевих житлових програм, створення єдиної інформаційної системи, запровадження інноваційних технологій та відбудови зруйнованого житла.

Основними джерелами мають бути: державний бюджет; місцеві бюджети; приватні інвестиції; кошти громадян; міжнародна фінансова та технічна допомога тощо.

Надійне фінансове забезпечення є основним для впровадження комплексної моделі розвитку житлово-будівельної сфери. Розмаїття джерел фінансування та застосування сучасних інструментів – державного-приватного партнерства, пільгового кредитування, міжнародної підтримки – створюють основу для стабільного розвитку галузі та залучення значних інвестицій, у тому числі, під час повоєнного відновлення.

Базові напрями удосконалення фінансової політики у житлово-будівельній сфері представлені на рис. 3.4.

Окрім фінансів, успіх моделі залежить від належної комунікаційної та інформаційної підтримки, яка забезпечує прозорість, довіру та ефективну

взаємодію між державою, бізнесом і громадськістю.

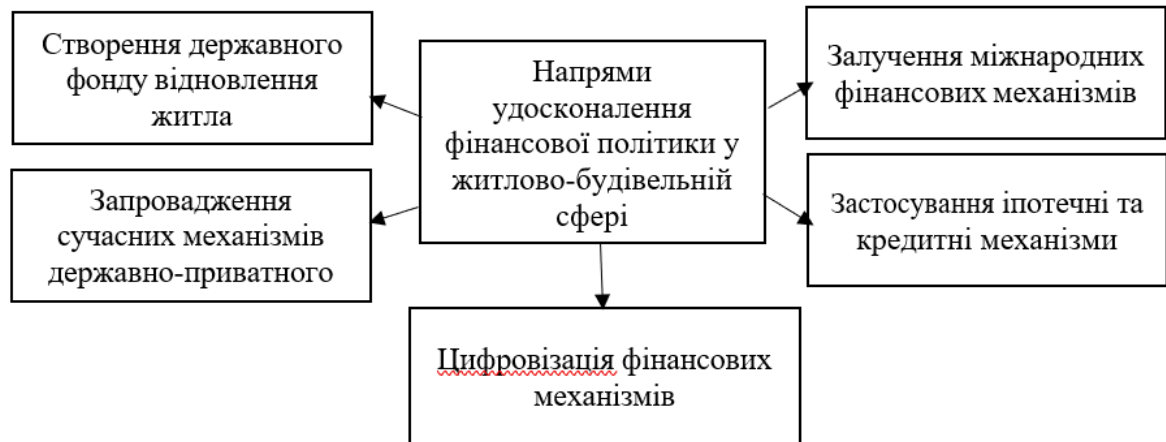


Рис. 3.4. Базові напрями удосконалення фінансової політики у житлово-будівельній сфері

Ефективна впровадження моделі розвитку житлово-будівельної сфери неможлива без продуманої комунікаційної стратегії. Вона має забезпечити довіру громадян, залучити їх до обговорення рішень, пояснити сутність і переваги реформ та гарантувати прозорість усіх процесів.

Інформаційні кампанії повинні доступно пояснювати цілі та результати моделі, орієнтуючись на різні групи – громадян, інвесторів, забудовників, громадські організації, місцеву владу. Для цього використовуються соціальні мережі, засоби масової інформації, офіційні веб-ресурси, публічні заходи та інформаційні матеріали. Не менш важливо забезпечити відкритий діалог між владою, бізнесом і громадськістю через консультації, слухання, робочі групи, онлайн-платформи та комунікацію в соцмережах.

Таким чином, якісна інформаційно-комунікаційна робота зміцнює довіру, підвищує обізнаність громадян і є необхідною умовою успішного впровадження реформи.

Реалізація комплексної моделі управління житлово-будівельною сферою потребує постійного моніторингу та оцінювання, щоб контролювати

прогрес, виявляти недоліки та швидко вносити корективи. Для цього необхідно створити всебічну систему індикаторів – як кількісних, так і якісних, – які точно відображатимуть стан галузі та ефективність державної політики.

Регулярний моніторинг є дуже важливим. Він здійснюється на базі встановлених індикаторів і передбачає систематичний збір та аналіз даних, що дозволяє контролювати хід реформ і вчасно виявляти відхилення. На основі результатів моніторингу здійснюється коригування моделі: удосконалюються інструменти, оновлюються плани й програми. Гнучка система оцінки дає змогу швидко реагувати на зміни та підвищувати ефективність політики.

Таким чином, практичні рекомендації щодо оновлення механізмів публічного управління житлово-будівельною сферою.

1. Удосконалення нормативно-правового забезпечення. Гармонізація національного законодавства зі стандартами ЄС, зокрема у частині технічного регулювання, контролю, енергоефективності, містобудівного планування. Створення єдиного Житлово-будівельного кодексу, який систематизує норми, усуває прогалини й дублювання. Оновлення будівельних норм (ДБН) відповідно до вимог безпеки, стійкості та сучасних технологій, з особливим акцентом на відновлення після руйнувань та захисні елементи.

2. Оптимізація архітектурно-будівельного контролю та нагляду. Перехід до ризик-орієнтованої моделі контролю, де інтенсивність перевірок залежить від рівня ризику об'єкта. Посилення відповідальності за порушення, включно з конфіскацією незаконного будівництва, заборонаю професійної діяльності для систематичних порушників. Цифровізація всіх процесів контролю, запровадження відеофіксації інспекцій та відкритих реєстрів рішень інспектора.

3. Розвиток цифрової інфраструктури управління. Повна інтеграція послуг у «єдине вікно» (портал Дія / ЄДЕССБ): дозвільні процедури,

експертиза, реєстри. Створення національної геоінформаційної системи містобудування, яка об'єднує кадастри, генеральні плани, детальні плани територій.

4. Модернізація системи стратегічного та просторового планування. Обов'язкове оновлення генеральних і детальних планів територій з урахуванням відбудови, демографічних змін, воєнних ризиків. Запровадження стандартів стійкого містобудування: транспортна доступність, зелена інфраструктура, енергоефективні райони. Підвищення участі громад у плануванні через консультації, публічні слухання, цифрові карти зворотного зв'язку.

5. Удосконалення механізмів фінансування галузі. Запровадження нових фінансових інструментів. Активізація іпотечного ринку через зниження ризиків, державні гарантії, розширення пільгових програм. Підтримка інноваційних технологій.

6. Професіоналізація та інституційний розвиток галузі. Розмежування функцій між центральними та місцевими органами, усунення дублювання. Підвищення кваліфікації кадрів.

7. Прозорість та антикорупційні інструменти. Публічні реєстри дозволів, містобудівних умов, сертифікатів введення в експлуатацію. Автоматизований розподіл інспекторів, що усуває людський чинник.

8. Підвищення стійкості та безпеки житлової інфраструктури. Розробка стандартів будівництва в умовах воєнних ризиків. Проведення аудиту вразливості будівельного фонду та формування програм модернізації. Підтримка розвитку інфраструктури цивільного захисту в житлових кварталах.

Оновлені механізми публічного управління мають ґрунтуватися на: цифровізації, прозорості, ризик-орієнтованому контролі, професіоналізації кадрів, європейських стандартах безпеки, нових фінансових інструментах і стійкому плануванні.

ВИСНОВКИ

У результаті проведення кваліфікаційного дослідження вирішено завдання стосовно узагальнення теоретичних засад публічного управління житлово-будівельною сферою в Україні та розробка практичних рекомендацій щодо її удосконалення.

Одержані в процесі дослідження результати дозволяють сформулювати нижче наведені узагальнення, висновки та рекомендації.

1. Публічне управління житлово-будівельною сферою – це діяльність державних і місцевих органів влади, спрямована на формування та реалізацію політики у галузі житла й будівництва. Воно охоплює планування, регулювання, контроль та підтримку процесів, пов'язаних із забезпеченням громадян житлом, розвитком інфраструктури, впровадженням інновацій і забезпеченням сталого розвитку галузі. Метою такого управління є підвищення якості життя населення та створення умов для збалансованого розвитку житлового сектору.

Концептуальні основи публічного управління житлово-будівельною сферою передбачають поєднання ринкових механізмів із активною роллю держави у забезпеченні соціальної справедливості та доступності житла. Ефективна модель управління має базуватися на принципах соціального партнерства, державно-приватного співробітництва та врахуванні національних особливостей. Такий підхід сприяє збалансованому розвитку житлової політики, зміцненню інституційної спроможності держави й підвищенню добробуту громадян.

2. Житлово-будівельна сфера України переживає складний період, зумовлений наслідками війни, економічною нестабільністю та руйнуванням значної частини житлового фонду. Відновлення житла стало одним із ключових завдань державної політики. Діють програми допомоги постраждалим громадянам, зокрема ініціатива UNITED24 та програма пільгового іпотечного кредитування «єОселя». Водночас реалізація таких

програм обмежується браком фінансування, бюрократією та корупційними ризиками. Іпотечний ринок залишається малорозвиненим через високі відсоткові ставки, низькі доходи населення та складні умови кредитування. Доступність житла залишається низькою, особливо для молодих сімей і внутрішньо переміщених осіб.

Ефективність державної політики у сфері житлового будівництва залежить від збалансованості економічних, правових, соціальних та організаційних чинників. Її успіх можливий лише за умови узгодженої взаємодії держави, приватного сектора й громадянського суспільства, спрямованої на створення якісного, доступного та безпечного житла.

3. Проблемні аспекти публічного управління житлово-будівельною сферою України можна систематизувати за кількома ключовими напрямками:

1. Фінансово-економічні проблеми. Нерозвинений іпотечний ринок та високі відсоткові ставки за кредитами, що обмежує доступ населення до житла. Недостатній рівень захисту прав кредиторів і позичальників. Тіньова економіка. Висока вартість житла та низька платоспроможність населення.

2. Інституційно-управлінські проблеми. Розпорошеність функцій та дублювання повноважень між органами влади. Недостатня координація між центральними та місцевими органами влади. Неефективні механізми планування, прогнозування та аналітичного забезпечення рішень.

3. Корупція. Нецільове використання бюджетних коштів у державних житлових програмах. Завищення вартості робіт і матеріалів, непрозорий розподіл соціального житла. Стимування інвестицій через непрозорі правила та високі корупційні ризики.

4. Соціальні проблеми. Низька платоспроможність населення та падіння купівельної спроможності через війну та інфляцію. Недостатня доступність житла та дефіцит соціального фонду. Перенаселеність міст і соціальна напруженість.

5. Технічні та інноваційні проблеми. Застарілий житловий фонд, потреба капітальної модернізації. Низький рівень інноваційності та

впровадження цифрових технологій.

6. Екологічні проблеми. Недостатнє використання екологічно чистих і вторинних матеріалів. Відсутність законодавчих вимог та стимулів для «зеленого будівництва».

4. Стратегічними цілями модернізації житлово-будівельної сфери можна сформулювати так: підвищення енергоефективності та зменшення споживання ресурсів; відновлення і модернізація житлового фонду з урахуванням безпекових вимог; розвиток інновацій і цифрових технологій у будівництві; забезпечення екологічної стійкості та «зеленого» будівництва; створення комфортного і безпечного житлового середовища для громадян; формування ефективної системи фінансування та державно-приватного партнерства; інтеграція в європейський простір через гармонізацію стандартів і підвищення конкурентоспроможності галузі.

Вдосконалення організаційно-управлінських механізмів у житлово-будівельній сфері є ключовою умовою підвищення ефективності будівництва, якості житла та сталого розвитку галузі. Вдосконалення організаційно-управлінських механізмів є системним процесом, що поєднує цифровізацію, нормативне оновлення, модернізацію управлінських підходів та розвиток людського капіталу. Для України це – не лише вимога часу, а й ключ до якісного оновлення житлового фонду, прискорення відбудови та інтеграції у європейський ринок.

5. Практичні рекомендації щодо оновлення механізмів публічного управління житлово-будівельною сферою: удосконалення нормативно-правового забезпечення; оптимізація архітектурно-будівельного контролю та нагляду; розвиток цифрової інфраструктури управління; модернізація системи стратегічного та просторового планування; удосконалення механізмів фінансування галузі; професіоналізація та інституційний розвиток галузі; прозорість та антикорупційні інструменти; підвищення стійкості та безпеки житлової інфраструктури.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аврамова О. Соціальна справедливість як засада житлової політики. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету, 2025. Випуск 88: частина 1. С. 11-16.
2. Аналіз ринку під час кризи. ProConsulting. URL: <https://proconsulting.ua/ua/services/analiz-rynka-v-krizis> (дата звернення: 15.04.2026)
3. Бакуменко В.Д., Башкатов В.М. Механізми державного управління демократичними змінами: монограф. / Академія муніципального управління. Київ: 2015. 180 с.
4. Більовський О.А. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності : аналіт. доп. Київ: НІСД, 2012. 136 с.
5. Ватаманюк-Зелінська У.З., Марцеховська В.О. Інвестування в нерухомість під час війни в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2024. № 6. С. 78–84.
6. Галайчак Т.О. Розвиток інститутів громадянського суспільства в Україні: монограф. Львів: ЛРІДУ НАДУ, 2014. 312 с.
7. Грішнова О.А., Василик О.В. Організаційно-економічний механізм управління інтелектуалізацією трудової діяльності. *Вісник Прикарпатського університету. Серія: Економіка*. 2008. Вип. 6. С. 22–27.
8. Гуренко М.А. Державний нагляд та контроль у сфері будівництва в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 9. С. 184-186.
9. Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України. Енергоефективність. URL: <https://saee.gov.ua/diialnist/enerhoefektyvnist/enerhoefektyvnist> (дата звернення: 15.04.2026)
10. Державна служба статистики України. Обсяг виробленої будівельної продукції за видами. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2014/bud/ovb/ovb_u/ovbp_vyd_u.htm. (дата звернення: 15.04.2026)
11. Державна служба статистики України. Введення в експлуатацію

житла в Україні Київ, 2023. 61 с.

12. Державна служба статистики України. Звіт про стан будівельної галузі у 2022 році. Київ, 2023. 59 с.

13. Державна служба статистики України. Показники ВВП України за 2021 рік. Київ, 2022. 36 с.

14. Державні будівельні норми України. ДБН В.2.2-15:2019. Житлові будинки. Основні положення. Київ: Мінрегіонбуд України, 2019.

15. Доброчесність та етика в публічній сфері. Рекомендації Організації Об'єднаних Націй. URL: https://www.unodc.org/documents/e4j/IntegrityEthics/E4J_Integrity_and_Ethics_Module_13_final_UKR.pdf (дата звернення: 15.04.2026)

16. Драган І.О. Модернізація житлово-комунального господарства в Україні: теорія, методологія, практика державного управління: монограф. Донецьк: Юго-Восток, 2010. 401 с.

17. Європейська соціальна хартія (переглянута) від 03.05.1996 ETS N163. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_062#Text (дата звернення: 15.04.2026)

18. Єдина державна електронна система у сфері будівництва. URL: <https://e-construction.gov.ua>. (дата звернення: 15.04.2026)

19. Житловий кодекс України: Кодекс від 30.06.1983 р. № 5464-X. Редакція від 19.11.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10> (дата звернення: 15.04.2026)

20. Заяць В. С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 2. С. 137-151.

21. Завгородня С. Інвестиції у первинну житлову нерухомість у період війни. *Національний інститут стратегічних досліджень (НІСД)*. URL: <https://niss.gov.ua/doslidzhennya/sotsialna-polityka/investytsiyi-u-pervynnu-zhytlovu-nerukhomist-u-period-viyny> (дата звернення: 15.04.2026)

22. Звіт про фінансову стабільність, грудень 2022. Національний банк

України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/zvit-pro-finansovu-stabilnist-gruden-2022-roku> (дата звернення: 15.04.2026)

23. Звіт про фінансування житлових програм. Рахункова палата України. URL: <https://rp.gov.ua/FinControl/FinReports/?id=1493> (дата звернення: 15.04.2026)

24. Іванов С. В. Будівельна галузь як один з векторів розвитку України: стан, практика та перспективи: монографія; НАН України, Ін-т економіки пром-сті. Київ, 2020. 264 с.

25. Ініціативи енергоефективного будівництва в Україні: програма "Теплі кредити". URL: <https://teplykredyt.gov.ua> (дата звернення: 15.04.2026)

26. Київська школа економіки (KSE Institute). Аналітичний звіт «Росія заплатить». URL: <https://kse.ua/ua/russia-will-pay/> (дата звернення: 15.04.2026)

27. Кичко І.І. Житлове будівництво в Україні у контексті урбаністичних та демографічних змін. *Демографія та соціальна економіка*. 2021. № 3. С. 155-168.

28. Комітет з економічних, соціальних і культурних прав. ООН. Зауваження загального порядку № 4 (1991) «Право на достатнє житло». URL: <https://www.ohchr.org/en/treaty-bodies/cescr> (дата звернення: 15.04.2026)

29. Конституція України. Прийнята Верховною Радою України 28.06.1996 р. / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=254%EA%2F96%E2%F0>. (дата звернення: 15.04.2026)

30. Концепція впровадження в будівництві України технології будівельного інформаційного моделювання (BIM-технології), схвалена Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 12.07.2023 р. № 623-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/623-2023-p> (дата звернення: 15.04.2026)

31. Корбецький М. Б. Організаційна структура державного управління розвитком державно-приватного партнерства в Україні у сфері житлового будівництва: проблеми і перспективи. *Теорія та практика державного управління*. 2020. Вип. 1. С. 68-74.

32. Король Т. І. Нормативно-правовий механізм публічного управління фінансами у сфері загальнообов'язкового державного пенсійного страхування: проблеми та перспективи. *Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління*. 2021. № 4(16). С. 179–192.

33. Кушнір С. О., Бугайова А. Ю. Іпотечне кредитування в Україні: аналіз факторів впливу та шахрайських схем. *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна серія «Економічна»*. 2020. № випуск 98. С. 36-45.

34. Лісогор Л.С. Регіональний ринок житла в Україні: проблеми та перспективи розвитку. *Економіка та держава*. 2019. №5. С. 125-130.

35. Міжнародний Реєстр збитків про пошкодження житла. Національна соціальна сервісна служба України. URL: <https://nssu.gov.ua/news/mizhnarodnyi-reiestr-zbytkiv-pro-poshkozhdennia-zhytla> (дата звернення: 15.04.2026)

36. Міністерство розвитку громад та територій України. Програма «ЄОселя». Звіт за 2022 рік. Київ, 2023. 39 с.

37. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. Щорічний звіт про стан будівельної галузі. Київ, 2022. 74 с.

38. Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права від 16.12.1966. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_042#Text (дата звернення: 15.04.2026)

39. Павлов К. В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України: монограф. Луцьк: ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 2018. 482 с.

40. Пігуль О., Сьомушкін В. Інтеграція понять сталого розвитку й управління проєктами в сучасні моделі житлового будівництва. *Економіка та суспільство*. 2023. № 53. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-53-64>. (дата звернення: 15.04.2026)

41. План відновлення України. *Відновлення України*. URL: <https://recovery.gov.ua/>. (дата звернення: 15.04.2026)

42. Податковий кодекс України: Кодекс України від 02.12.2010 №

2755-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 13-14, № 15-16, № 17. Ст. 112.

43. Про внесення Зміни № 3 до Зміни № 8 ДБН В.2.2-5-97 «Будинки і споруди. Захисні споруди цивільного захисту»: Наказ Мінрегіону від 21.07.2023 р. № 192. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/192-2023-н> (дата звернення: 15.04.2026).

44. Про державно-приватне партнерство: Закон України від 01.07.2010 р. № 2404-VI. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2404-17>. (дата звернення: 15.04.2026)

45. Про доступ до публічної інформації: Закон України від 13.01.2011 р. № 2939-VI. *Відомості Верховної Ради України. 2011. № 32. Ст. 314.*

46. Про енергетичну ефективність будівель: Закон України від 22.06.2017 р. № 2118-VIII. *Відомості Верховної Ради України. 2017. № 33. Ст.359.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2118-19> (дата звернення: 15.04.2026)

47. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12.01.2006 № 3334-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>. (дата звернення: 15.04.2026)

48. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-XII. *Відомості Верховної Ради України. 1991. № 47. Ст. 646.*

49. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. *Відомості Верховної Ради України. 2003. № 38. Ст. 313.*

50. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України від 22.12.2006 № 525-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16>. (дата звернення: 15.04.2026)

51. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. №280/97-ВР. *Відомості Верховної Ради України. 1997. № 24. Ст. 170.* (дата звернення: 15.04.2026)

52. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. *Відомості Верховної Ради України. 2002.*

№ 10. Ст. 78.

53. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343.

54. Програма «Доступне житло для переселенців». Львівська обласна рада. Львів, 2022. 25 с.

55. Соціальна відповідальність забудовника як тренд ринку житлової нерухомості: реалії та перспективи. Інтерфакс-Україна. URL: <https://interfax.com.ua/news/press-release/748348.html> (дата звернення: 15.04.2026)

56. Тульчинська С., Тульчинський Р., Костюнік О. Роль державно-приватного партнерства у фінансовому механізмі активізації житлового будівництва в умовах формування соціальної економіки. *Економіка та суспільство*. 2024. № (69). URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-69-88>. (дата звернення: 15.04.2026)

57. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським Співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони від 27.06.2014. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011#Text (дата звернення: 15.04.2026).

58. Управління системою забезпечення матеріально-технічними ресурсами в будівництві / кол. монограф. за ред. П.П. Микитюка Тернопіль: ЗУНУ, 2022. 206 с.

59. Федулова Л. І. Інноваційна економіка: підручник. Київ : Либідь, 2006. 480 с.

60. Федун І.Л. Державне регулювання житлового будівництва в Україні в контексті економічної циклічності. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2018. Вип. 38. С. 55-62.

61. Халберт П. Житлово-будівельна сфера у стратегії розвитку міста. *Urban Studies*. 2020. № 3. С. 25–36.

62. Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of

19 May 2010 on the energy performance of buildings. Official Journal of the European Union. 2010. L 153. P. 13–35.

63. Dye T. Understanding Public Policy. Boston: Pearson, 2013. 148 p.

64. Fainstein, S. S. The Just City. Ithaca: Cornell University Press, 2010. 224 p.

65. Freddie Mac. Official site. <https://www.freddiemac.com/> (дата звернення: 15.04.2026)

66. «Green Building» Initiative. Sustainable Development Goals and Construction Standards. URL: <https://www.greenbuilding.org>. (дата звернення: 15.04.2026)

67. Housing & Development Board, Singapore. Public Housing. URL: <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/homepage>. (дата звернення: 15.04.2026)

68. Hulchanski J.D. The Canadian Housing System // International Encyclopedia of Housing and Home. 2004. Vol. 1. P. 95–104.

69. Priemus H., & Mandic S. Social Housing in Europe. London: Routledge, 2015. 256 p.

70. Ukraine Refugee Situation. The Operational Data Portal (ODP) enables UNHCR. URL: <https://data.unhcr.org/en/situations/ukraine>. (дата звернення: 15.04.2026)

71. United Nations. Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development. URL: <https://sdgs.un.org/goals> (дата звернення: 15.04.2026)

72. Urban Renaissance Agency, Japan. About UR. URL: <https://www.ur-net.go.jp/overseas/>. (дата звернення: 15.04.2026).