

УДК 365.4:351.77(477)

Т. М. Дерун,
к. держ. упр., доцент,
доцент кафедри регіональної політики, Навчально-науковий інститут
публічного управління та державної служби Київського національного університету
імені Тараса Шевченка
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-9089-2206>

DOI: 10.32702/2306-6814.2026.10.597

СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО ЯК ЕЛЕМЕНТ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ ДЕРЖАВИ

T. Derun,
PhD in Public Administration, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Regional Policy,
Educational and Scientific Institute of Public Administration and Civil Service
of the Taras Shevchenko National University of Kyiv

SOCIAL HOUSING AS AN ELEMENT OF STATE HOUSING POLICY

Стаття присвячена дослідженню соціального житла як ключового елемента державної житлової політики України. Окремлено основні проблеми, які гальмують розвиток соціального житла: відсутність системного житлового фонду, хронічний дефіцит житла, перегрітий ринок оренди, недостатнє фінансування та інституційні бар'єри, а також відсутність спеціалізованих стандартів. Розглядається питання використання покинутого житла як потенційного ресурсу для соціальних програм, адже значна частина житлового фонду залишається невикористаною або занедбаною, що створює додаткові можливості для його реконструкції та інтеграції у систему соціального забезпечення. Визначено, що ці проблеми мають комплексний характер і потребують багаторівневих рішень, які поєднують державну політику, муніципальні програми та приватні інвестиції. Автор підкреслює, що соціальне житло слід розглядати не лише як інструмент забезпечення базових житлових потреб, але й як стратегічний чинник соціальної стабільності, інтеграції вразливих груп у міське середовище та зменшення соціальної нерівності. У статті запропоновано напрями подолання існуючих бар'єрів. Зроблено висновок, що лише комплексне поєднання нормативних, фінансових та інституційних рішень здатне перетворити соціальне житло на дієвий інструмент державної політики, який забезпечуватиме довгострокову житлову стабільність та сприятиме формуванню справедливого міського середовища.

The article is devoted to the study of social housing as a key element of Ukraine's state housing policy. It examines the regulatory and legal framework of this sector, in particular the provisions of the Law of Ukraine "On the Basic Principles of Housing Policy," which defines the foundations for the formation of a social housing stock. It is shown that despite the existence of a legislative basis, the practical implementation of its provisions remains limited, and social housing has not been established as a separate systemic segment. The article outlines the main problems hindering the development of social housing: the absence of a systemic housing stock, chronic housing shortages, an overheated rental market, insufficient funding and institutional barriers, as well as the lack of specialized standards. Special attention is paid to the issue of utilizing abandoned housing as a potential resource for social programs, since a significant part of the housing stock remains unused or neglected, creating opportunities for reconstruction and integration into the social support system. It is determined that these problems are complex in nature and require multi-level solutions combining state policy, municipal programs, and private investment. The author emphasizes that social housing should be considered not only as a tool for meeting basic housing needs, but also as a strategic factor of social stability, integration of vulnerable groups into the urban environment, and reduction of social inequality. The article proposes directions for overcoming existing barriers: the formation of state and municipal housing stock, reconstruction of abandoned housing, development of specialized regulations, introduction of transparent rental mechanisms, attraction of private investment through public-private partnerships, and integration of social housing into the urban structure on

the principles of inclusivity and accessibility. It concludes that only a comprehensive combination of regulatory, financial, and institutional solutions can transform social housing into an effective instrument of state policy, ensuring long-term housing stability and contributing to the creation of a fair urban environment.

Ключові слова: соціальне житло, державна житлова політика, житловий фонд, забезпечення житлом, покинуте житло, житлова інфраструктура.

Key words: social housing, state housing policy, housing stock, housing provision, abandoned housing, housing infrastructure.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Житлова політика держави є складним багаторівневим процесом, що охоплює як задоволення базових житлових потреб населення, так і формування стратегій сталого розвитку міст та громад. У цьому контексті соціальне житло виступає одним із ключових інструментів реалізації державної житлової політики, оскільки забезпечує доступ до житла соціально вразливим групам та сприяє зменшенню соціальної нерівності.

Актуальність даної проблеми в Україні зумовлена обмеженими фінансовими можливостями значної частини населення, фізичним зношенням житлового фонду, а також тривалою трансформацією містобудівної системи після радянського періоду. Додатковим викликом стали наслідки повномасштабної війни, що призвела до руйнування житлової інфраструктури та значного збільшення кількості внутрішньо переміщених осіб, що створює додаткове навантаження на систему державної житлової політики та актуалізує потребу у пошуку нових механізмів забезпечення житлом. В цих умовах соціальне житло набуває особливого значення, перетворюючись на невід'ємний елемент державної житлової політики та стратегії, розвиток якого є не лише питанням соціального захисту, але й важливим чинником стабілізації суспільних процесів, інтеграції вразливих груп у соціальне середовище та формування засад сталого урбаністичного розвитку.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблематика соціального житла є предметом ґрунтовних досліджень як зарубіжних, так і українських науковців, охоплюючи правові, економічні та соціальні виміри житлової політики. У вітчизняному науковому дискурсі соціальне житло розглядається не лише як інструмент соціальної підтримки населення, але й як структурний елемент державної житлової політики, що забезпечує реалізацію конституційного права громадян на житло.

Механізми забезпечення житлом соціально вразливих груп, а також питання фінансування цього процесу, посідають центральне місце у працях Ю. Когатка та А. Реута, які акцентують на правових та організаційних аспектах функціонування житлової політики. Економічні та фінансові інструменти розвитку соціального житла досліджували А. Роговий і М. Дубина, наголошуючи на необхідності формування ефективних моделей управління житловим фондом. У ширшому контексті урбаністичних трансформацій та соціальної інтеграції проб-

лематику соціального житла аналізували А. Бондар, В. Запотоцька, О. Кучеренко, М. Максименко і Салій та Л. Чернюк, підкреслюючи його значення як чинника стабілізації суспільних процесів. Науковий доробок українських дослідників формує багатовимірне бачення соціального житла, що поєднує правові, економічні та соціокультурні аспекти його функціонування, проте виклики і потреби сьогодення зумовлюють необхідність комплексного аналізу сучасного стану та перспектив удосконалення підходів до проєктування та нормативно-правового регулювання соціального житла як частини житлової політики держави.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Метою статті є дослідження сутності та значення соціального житла в системі державної житлової політики України, а також виявлення ключових проблем і бар'єрів, що стримують розвиток цього сегмента, з подальшим окресленням можливих напрямів їх подолання.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Повномасштабна війна суттєво загострила проблему доступності житла в Україні, яка існувала й раніше, та вкотре продемонструвала нагальну потребу у системному реформуванні житлової політики. Особливого значення набуває розбудова інституту соціального житла, орієнтованого на підтримку малозабезпечених громадян і соціально вразливих груп. Сучасна модель забезпечення соціальним житлом в Україні залишається недосконалою, що зумовлює необхідність перегляду існуючих концептуальних засад та формування нової, більш ефективної системи. Така система має бути адаптована до реалій воєнного часу, враховувати масштабні руйнування житлової інфраструктури та зростання кількості внутрішньо переміщених осіб (ВПО), а також відповідати вимогам євроінтеграційних процесів [1]. У цьому контексті соціальне житло постає не лише як інструмент соціальної підтримки, але й як стратегічний чинник забезпечення соціальної стабільності та інтеграції вразливих груп у суспільство.

У науковій літературі простежується різні підходи до визначення поняття "соціальне житло", що значною мірою зумовлено особливостями нормативного регулювання у різних країнах. Водночас у дослідженнях нерідко спостерігається ототожнення проблематики соціального житла з категорією "доступного житла". Однак останнє має ширший змістовий діапазон, адже охоплює не лише соціальне житло, а й комплекс державних програм, спрямованих на забезпечення житлом різних соціальних груп населення [1].

У більшості визначень соціальне житло трактується як житло, що надається у користування за орендною платою, нижчою за ринкову та розподіляється відповідно до чітко визначених критеріїв, таких як рівень доходів, соціальний статус чи перебування у черзі на отримання житла. Таким чином, соціальне житло постає як цільовий інструмент державної політики, спрямований на підтримку соціально вразливих категорій громадян, тоді як доступне житло охоплює ширший спектр заходів, пов'язаних із забезпеченням житлових прав населення загалом [2].

Прийняття Закону України "Про житловий фонд соціального призначення" стало важливим етапом у становленні нормативно-правових засад розвитку системи соціального житла. Цей документ уперше на законодавчому рівні визначив категорії громадян, які мають право на отримання соціального житла, а також закріпив принципи формування відповідного житлового фонду [3]. Водночас практична реалізація положень закону виявилася обмеженою: органи місцевого самоврядування стикаються з дефіцитом фінансових ресурсів, інституційні механізми залишаються недостатньо розвиненими, а житлова політика загалом характеризується розривом між задекларованими нормами та фактичними результатами [1; 4]. Унаслідок цього значна частина інструментів, передбачених законодавством, не отримала належного практичного застосування, що свідчить про декларативний характер багатьох положень та потребу у їх подальшому вдосконаленні.

Сучасні дослідження свідчать про те, що існуюча модель соціального житла в Україні не відповідає реальним потребам населення, особливо з огляду на різке зростання кількості внутрішньо переміщених осіб та інших соціально вразливих груп. За даними Міжнародної організації з міграції (МОМ), станом на жовтень 2025 року в Україні проживало близько 3,7 млн фактичних ВПО, тоді як офіційна статистика Міністерства соціальної політики, сім'ї та єдності України фіксувала понад 4,59 млн зареєстрованих переселенців. Більшість із них перебуває у статусі переміщених понад два роки, що створює додатковий тиск на їхню фінансову спроможність та життєві стратегії [5].

Значна частина домогосподарств, які змушені орендувати житло, стикається з низкою факторів, що обмежують їхню здатність залишатися у поточному житлі стільки, скільки вони потребують. Це підтверджують і дані Представництва МОМ в Україні, які демонструють суттєву різницю у сприйнятті таких обмежень між переміщеними та непереміщеними особами. Зокрема, ВПО значно частіше повідомляють про відсутність доступу до базових ресурсів, включно з житлом (29%), харчами (32%) та ліками (38%), а також про обмежені можливості для заробітку (33%) [5].

У науковому дискурсі соціальне житло нерідко трактується як тимчасове або другорядне, що знижує вимоги до його якісних характеристик та стримує розвиток сучасних підходів до архітектурного проектування [6]. Чинні державні будівельні норми, зокрема ДБН В.2.2-15:2019 "Житлові будинки. Основні положення", ДБН В.2.2-40:2018 "Інклюзивність будівель і споруд", ДБН В.2.2-28:2010 "Будинки і споруди. Житлові будинки для малосімейних" встановлюють загальні вимоги до житлових будинків, проте не виокремлюють соціальне жит-

ло як самостійну типологічну категорію [7]. Унаслідок цього, його проектування здійснюється за аналогією з комерційним житлом, без урахування специфічних соціальних, демографічних та експлуатаційних потреб мешканців. Такий підхід обмежує можливості впровадження інноваційних рішень — гнучких планувальних схем, модульних систем та альтернативних форматів житла, які могли б суттєво підвищити якість житлового середовища та відповідність його сучасним соціальним викликам.

У сучасних експертних оцінках наголошується, що відсутність спеціалізованих будівельних норм та стандартів істотно гальмує формування ефективної моделі соціального житла в Україні [4]. Наявна практика орієнтується переважно на кількісні показники — площу та кількість житлових одиниць — тоді як актуальні потреби суспільства вимагають переходу до якісних характеристик житлового середовища [3]. У цьому контексті пріоритетним стає створення житлового простору, який забезпечує не лише базові умови проживання, але й сприяє соціальній інтеграції та комунікації мешканців. Йдеться про організацію спільних просторів для взаємодії, впровадження принципів універсального дизайну та безбар'єрності для маломобільних груп населення, а також про інтеграцію соціального житла у міську структуру таким чином, щоб уникати його просторової та соціальної ізоляції. Такий підхід дозволяє розглядати соціальне житло не як другорядний сегмент житлової політики, а як важливий інструмент формування інклюзивного та стійкого міського середовища.

На сьогодні, проблематика соціального житла як елемента державної житлової політики розглядається через призму нового Закону України "Про основні засади житлової політики" [8]. Прийняття закону стало важливим етапом у реформуванні житлової сфери України, адже він замінив застарілий Житловий кодекс 1983 року та заклав основу для сучасної європейської моделі житлової політики. Документ визначає принципи, напрями та інструменти реалізації державної житлової стратегії, приділяючи особливу увагу соціальному житлу як ключовому елементу системи соціального захисту.

Вперше на законодавчому рівні було закріплено інститут соціальної оренди, що передбачає компенсацію орендної плати залежно від доходів домогосподарства, а також механізм оренди з правом викупу, який дозволяє після тривалого користування отримати житло у власність. Важливим нововведенням є створення револьверного фонду, кошти якого спрямовуються на будівництво нового соціального житла, що забезпечує сталість та відтворюваність житлового фонду [8].

Закон також визначає категорії громадян, які мають право на безоплатне житло, серед яких військовослужбовці, рятувальники, поліцейські та діти-сироти. Водночас врегульовано питання службового житла, яке надається виключно тимчасово без права приватизації, що унеможливує зловживання та сприяє більш раціональному використанню житлових ресурсів. У такий спосіб соціальне житло набуває статусу невід'ємного елементу житлової політики, а його розвиток розглядається не лише як форма соціальної підтримки, але й як стратегічний напрям державної житлової політики, спрямований на інтеграцію соціально вразливих груп у суспільство та забезпечення соціальної стабільності.

Попри важливість ухваленого законодавчого акту, який закріпив нормативні засади для розвитку системи соціального житла, його практична реалізація має доповнитись підзаконними і програмними документами, щоб законодавчі ініціативи перетворилися на дієві інструменти державної житлової політики. Поряд з тим варто приділити увагу і іншим проблемним питанням соціального житла як елемента державної житлової політики.

Відсутність системного житлового фонду в Україні є однією з ключових проблем сучасної державної житлової політики. Соціальне житло не сформоване як окремий сегмент, а наявні програми мають переважно точковий характер і спрямовані на компенсацію чи підтримку окремих категорій громадян. Це означає, що держава фактично не володіє стабільним житловим ресурсом, який можна було б використовувати для забезпечення ВПО, малозабезпечених сімей чи інших соціально вразливих груп. Така ситуація призводить до розриву між задекларованими нормами та практичними можливостями їх реалізації, а державна житлова політика набуває декларативного характеру [9]. Вирішення цієї проблеми потребує комплексного підходу, зокрема через формування державного та муніципального житлового фонду шляхом будівництва нового соціального житла та реконструкції покинутого чи зруйнованого житла; запровадження револьверних механізмів фінансування, коли орендні платежі спрямовуються на інвестування у нове будівництво; розробку спеціалізованих будівельних стандартів, що враховуватимуть потреби маломобільних груп, демографічні особливості та сучасні урбаністичні підходи; залучення приватних інвестицій за допомогою механізму публічно-приватного партнерства; а також інтеграцію соціального житла у міську структуру з акцентом на інклюзивність та уникнення просторової ізоляції.

Проблема покинутого та зруйнованого житла в Україні безпосередньо пов'язана з розвитком системи соціального житла. Масштабні руйнування, спричинені війною, призвели до того, що тисячі житлових будинків залишилися непридатними для проживання, а значна частина населення була змушена залишити свої домівки. За даними Державної служби статистики України, у 2025 році в експлуатацію було введено лише 117,6 тис. одиниць житла, що на 22,5% менше порівняно з піковим 2021 роком. Водночас державна програма "єВідновлення" видала понад 28 тис. житлових сертифікатів на загальну суму близько 40 млрд грн, з яких понад 18,6 тис. родин уже скористалися ними для придбання нового житла. Така ситуація демонструє, що покинуте та зруйноване житло не лише створює соціальну проблему, але й актуалізує потребу у формуванні сучасної моделі соціального житла, здатної забезпечити довгострокові рішення для внутрішньо переміщених осіб та інших соціально вразливих груп [10; 11].

Станом на 2025 рік в Україні фіксується значний обсяг покинутого та непридатного для проживання житла, що створює додатковий виклик для системи соціального забезпечення. За даними Державної служби статистики України, в експлуатацію було введено лише 117,6 тис. одиниць житла, тоді як програма "єВідновлення" видала понад 28 тис. сертифікатів на компенсацію зруйнованого житла, з яких 18,6 тис. сімей уже придбали нові оселі [12].

Проблеми у сфері соціального житла в Україні сьогодні породжуються через відсутність системного житлового фонду, хронічний дефіцит фінансування та невідповідність чинних механізмів реальним потребам ВПО та соціально вразливих груп, а війна лише загострила ці виклики, зробивши соціальне житло критично важливим елементом державної політики.

Хронічний дефіцит житла в Україні є гострою проблемою сучасної житлової політики. Історично житловий фонд країни характеризувався високим рівнем зношеності та недостатнім темпом оновлення, а після початку війни ситуація значно погіршилася через масові руйнування та пошкодження будівель. У результаті мільйони людей втратили домівки, тоді як нове житло вводиться в експлуатацію у значно менших обсягах, ніж потребує населення. Це створює постійний розрив між попитом і пропозицією, який особливо відчутний для ВПО та соціально вразливих груп [13]. Подолання хронічного дефіциту житла можливе лише за умови реалізації багаторівневих рішень, що поєднують державну політику, муніципальні програми та приватні інвестиції. Необхідно одночасно нарощувати темпи будівництва нового житла, відновлювати пошкоджені будівлі, використовувати покинуті об'єкти як ресурс для соціальних програм та створювати стимули для розвитку сегмента доступного житла. Важливим напрямом є інтеграція соціального житла у міську структуру з урахуванням принципів інклюзивності та безбар'єрності, що дозволить не лише збільшити кількість житлових одиниць, але й забезпечити їх відповідність сучасним стандартам якості та соціальним потребам.

Наступна проблема полягає в тому, що після масових переміщень населення та руйнування житлового фонду попит на орендоване житло значно перевищив пропозицію. Це призвело до стрімкого зростання цін, які часто не відповідають рівню доходів більшості домогосподарств, особливо ВПО та соціально вразливих груп. Додатковим чинником є тінізація житлового ринку, що проявляється у тому, що значна частина угод укладається без офіційної реєстрації, а це, в свою чергу, ускладнює контроль та обмежує можливості держави впроваджувати ефективні програми підтримки [14].

Подолання цієї проблеми можливе лише за умови впровадження комплексних заходів, пов'язаних з розширенням пропозиції житла через будівництво та реконструкцію, створення прозорих механізмів оренди, запровадження державних програм субсидування оренди для соціально вразливих груп, а також стимулювання інвесторів до розвитку сегмента доступного житла. Важливим напрямом є інтеграція соціального житла у ринок оренди, що дозволить знизити тиск на комерційний сектор і забезпечити більш справедливий доступ до житлових ресурсів.

Однією з найбільш системних проблем у сфері соціального житла в Україні є проблема недостатнього фінансування та наявності інституційних бар'єрів. Органи місцевого самоврядування та державні інституції не мають достатніх фінансових ресурсів для створення та утримання житлового фонду, а наявні кошти спрямовуються переважно на короткострокові компенсаційні програми. Це призводить до того, що соціальне житло фактично не формується як окремий сегмент, а зако-

нодавчі інструменти залишаються декларативними. Додатковим бар'єром є складні бюрократичні процедури, відсутність прозорих механізмів розподілу житла та слабка координація між центральними і місцевими органами влади [15]. Ефективна відповідь на виклик полягає у збільшенні державного фінансування та створенні стабільних джерел наповнення житлового фонду; спрощенні інституційних процедур і запровадженні прозорих механізмів управління; активному залученні приватних інвестицій через публічно-приватне партнерство; а також розробці довгострокових програм, які поєднують будівництво нового житла з реконструкцією покинутаго та зруйнованого. Лише поєднання фінансових і інституційних реформ дозволить перетворити соціальне житло на дієвий інструмент державної житлової політики, здатний забезпечити реальні потреби внутрішньо переміщених осіб та інших соціально вразливих груп.

Відсутність спеціалізованих стандартів у сфері соціального житла є однією з ключових перешкод для його розвитку в Україні. Подолання такої ситуації передбачає розробку та впровадження спеціалізованих нормативів, які враховуватимуть особливості соціального житла: доступність для маломобільних груп населення, інтеграцію у міську структуру без ризику ізоляції, створення спільних просторів для взаємодії мешканців та застосування інноваційних архітектурних рішень [6; 16]. Впровадження зазначених заходів дозволить перетворити соціальне житло на повноцінний інструмент державної житлової політики, здатний забезпечити довгострокові соціальні та урбаністичні цілі.

Соціальне житло в українському контексті слід розглядати як стратегічний інструмент забезпечення житлових прав громадян та водночас як важливий чинник соціальної стабільності. Його значення виходить за межі суто матеріального забезпечення, адже воно формує умови для інтеграції вразливих груп у міське середовище та сприяє зменшенню соціальної нерівності. Закон України "Про основні засади житлової політики" визначив нормативно-правові рамки для розвитку цього сегмента, проте аналіз показав, що їхня реалізація стикається з низкою системних проблем — від відсутності житлового фонду та спеціалізованих стандартів, дефіциту фінансування й перегрітого ринку оренди до розробки та реалізації цілого ряду підзаконних нормативно-правових актів і програмних документів у житловій сфері. Саме тому соціальне житло потребує переосмислення як пріоритетного напрямку державної житлової політики, що має поєднувати законодавчі, інституційні та практичні механізми для досягнення реальних результатів.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Аналіз законодавчої бази та сучасних викликів у сфері соціального житла в Україні показав, що цей сегмент житлової політики перебуває у стані системної кризи. Попри наявність нормативних актів, відсутність спеціалізованих стандартів, хронічний дефіцит житла, проблеми на ринку оренди та недостатнє фінансування у поєднанні з інституційними бар'єрами не дозволяють сформувати ефективну модель соціального житла.

Війна лише загострила ці проблеми, зробивши питання житлової стабільності критично важливим для мільйонів громадян.

Подолання зазначених викликів потребує комплексного підходу: створення системного житлового фонду, розробки спеціалізованих нормативів, залучення приватних інвестицій та інтеграції соціального житла у міську структуру на засадах інклюзивності та безбар'єрності. Через поєднання нормативних, фінансових та інституційних рішень можуть бути створені умови для перетворення соціального житла на дієвий інструмент державної житлової політики, що забезпечуватиме не лише базові потреби населення, але й сприятиме формуванню стійкого та справедливого міського середовища.

Література:

1. Роговий А., Дубина М. Забезпечення соціальним житлом як складова житлової політики України в умовах євроінтеграції. Проблеми і перспективи економіки та управління. 2023. № 1 (33). URL: <http://ppeu.stu-sp.ua/article/view/281989/276205>
2. Когатько Ю. Л., Реут А. Г. Соціальна підтримка у вирішенні житлового питання: міжнародний досвід, ситуація в Україні. Економіка та суспільство. 2022. Вип. 45. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-37>.
3. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12.01.2006 р. № 3334-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/3334-15>
4. Наукова концепція розвитку житлового законодавства України. Дослідницька служба Верховної Ради України. URL: <https://research.rada.gov.ua/uploads/documents/33104.pdf>
5. Україна — Звіт про внутрішнє переміщення населення в Україні — Опитування загального населення — Раунд 22 — січень 2026 року. Міжнародна організація з міграції. URL: <https://dtm.iom.int/reports/ukrainazvit-pro-vnutrishne-peremishchennya-naselennya-v-ukraini-opituvannya-zagalnogo>
6. Бондар А. В., Максименко М. А., Панченко Б. С. Досвід проектування соціального житла. Вінницький національний технічний університет. URL: <https://ir.lib-vntu.edu.ua/bitstream/handle/123456789/42212/20971.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
7. Про формування фондів житла для ВПО та інших категорій: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.04.2022 р. № 495. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/495-2022-%D0%BF#Text>
8. Про основні засади житлової політики: Закон України від 13.01.2026 р. № 4751-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text>
9. Пилкін М. Д. Житловий фонд України в умовах війни: аналіз стану та перспективи відновлення. Економіка та суспільство. 2025. Вип. 80. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/download/6866/6806/>
10. В Україні у 2025 році ввели в експлуатацію 9,55 млн кв. м. житла. URL: <https://fima.org.ua/v-ukrayini-u-2025-roczii-vvely-v-ekspluatacziyu-955-mln-kv-m-zhytla/>
11. Кириченко Ю. В., Резанова Н. О. Право на недоторканність житла в Україні та європейських державах: порівняльно-правові аспекти конституційного регулюван-

ня. Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ. 2023. № 4. URL: <https://er.dduvs.edu.ua/bitstream/123456789/12383/1/2.pdf>

12. Програма «Відновлення: компенсації за пошкоджене або знищене житло. URL: <https://mindev.gov.ua/news/prohrama-ievidnovlennia-kompensatsii-za-poshkodzhene-abo-znyshchene-zhytlo-nahaduemo-ia-skorystatysia-posluhoiu>

13. Марченко О. І., Коляденко Р. С. Аналіз сучасних тенденцій розвитку ринку житлової нерухомості: виклики та перспективи. Економіка та суспільство. 2024. Вип. 70. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/download/5420/5364>

14. Шурпенкова Р., Сарахман О., Калайтан Т. Аналіз факторів ринку оренди житлової нерухомості в Україні в період воєнної економіки. Acta Academiae Beregsiensis. Economics. 2025. Vol. 10. URL: https://www.researchgate.net/publication/396538628_Analiz_faktoriv_rinku_orendi_zitlovoi_neruhomosti_v_Ukraini_v_period_voennoi_ekonomiki

15. Виговська Н. Г., Іванисько Н. М. Проблеми фінансового забезпечення галузі житлового будівництва в Україні в умовах воєнного стану. Фінанси, банківська справа та страхування. 2025. № 2(112). URL: <https://ema.ztu.edu.ua/article/view/335843>

16. Запотоцька В., Паньків А., Шпак Д. Соціальне житло в Україні: виклики та перспективи. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Географія. 2024. Вип. 3/4 (90/91). URL: <https://geography.bulletin.knu.ua/uk/article/view/3682>

References:

1. Rohovyy, A. and Dubyna, M. (2023), "Provision of social housing as a component of Ukraine's housing policy in the context of European integration", Problemy i perspektyvy ekonomiky ta upravlinnia, vol. 1(33), available at: <http://ppeu.stu.cn.ua/article/view/281989/276205> (Accessed 05 May 2026).

2. Kohat'ko, Yu. L. and Reut, A. H. (2022), "Social support in solving the housing issue: international experience, the situation in Ukraine", Ekonomika ta suspil'stvo, vol. 45. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-37>.

3. Verkhovna Rada of Ukraine (2006), The Law of Ukraine "On the housing fund of social", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/3334-15> (Accessed 05 May 2026).

4. Verkhovna Rada of Ukraine (2024), "Scientific concept of the development of housing legislation of Ukraine", available at: <https://research.rada.gov.ua/uploads/documents/33104.pdf> (Accessed 05 May 2026).

5. IOM (2024), "Ukraine — Internal Displacement Report in Ukraine — General Population Survey — Round 22", available at: <https://dtm.iom.int/reports/ukrainazvit-pro-vnutrishne-peremishchennya-naselennya-v-ukraini-opituvannya-zagalnogo> (Accessed 05 May 2026).

6. Bondar, A. V., Maksymenko, M. A. and Panchenko, B. S. (2024), "Experience in designing social housing", Vinnyts'kyj natsional'nyj tekhnichnyj universytet, available at: <https://ir.lib.vntu.edu.ua/bitstream/handle/123456789/42212/20971.pdf?sequence=3&is-Allowed=y> (Accessed 05 May 2026).

7. Cabinet of Ministers of Ukraine (2022), Resolution "On the formation of housing funds for IDPs and other categories", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/495-2022-%D0%BF#Text> (Accessed 05 May 2026).

8. Verkhovna Rada of Ukraine (2026), The Law of Ukraine "On the basic principles of housing policy", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text> (Accessed 05 May 2026).

9. Pytkin, M. D. (2025), "The housing fund of Ukraine in wartime conditions: analysis of the state and prospects for recovery", Ekonomika ta suspil'stvo, vol. 80, available at: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/download/6866/6806/> (Accessed 05 May 2026).

10. FIMA (2025), "In Ukraine, 9.55 million sq. m. of housing were put into operation in 2025", available at: <https://fima.org.ua/v-ukrayini-u-2025-roczy-vvely-v-ekspluatatsiyu-955-mln-kv-m-zhytla/> (Accessed 05 May 2026).

11. Kyrychenko, Yu. V. and Riezanova, N. O. (2023), "The eRecovery program: compensation for damaged or destroyed housing", Naukovy visnyk Dnipropetrovskoho derzhavnoho universytetu vnutrishnikh sprav, vol. 4, available at: <https://er.dduvs.edu.ua/bitstream/123456789/12383/1/2.pdf> (Accessed 05 May 2026).

12. Ministry for Development of Communities and Territories of Ukraine (2026), "The right to inviolability of housing in Ukraine and European countries: comparative legal aspects of constitutional regulation", available at: <https://mindev.gov.ua/news/prohrama-ievidnovlennia-kompensatsii-za-poshkodzhene-abo-znyshchene-zhytlo-nahaduemo-ia-skorystatysia-posluhoiu> (Accessed 05 May 2026).

13. Marchenko, O. I. and Koliadenko, R. S. (2024), "Analysis of current trends in the development of the residential real estate market: challenges and prospects", Ekonomika ta suspil'stvo, vol. 70, available at: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/download/5420/5364> (Accessed 05 May 2026).

14. Shurpenkova, R., Sarakhman, O., & Kalaitan, T. (2025), "Analysis of factors in the residential real estate rental market in Ukraine during the wartime economy", Acta Academiae Beregsiensis. Economics, vol. (10), pp. 276—286, available at: https://www.researchgate.net/publication/396538628_Analiz_faktoriv_rinku_orendi_zitlovoi_neruhomosti_v_Ukraini_v_period_voennoi_ekonomiki (Accessed 05 May 2026).

15. Vyhovs'ka, N. H. and Ivanys'ko, N. M. (2025), "Problems of financial support for the housing construction industry in Ukraine under martial law", Finansy, bankivs'ka sprava ta strakhuvannia, vol. 2 (112), available at: <https://ema.ztu.edu.ua/article/view/335843> (Accessed 05 May 2026).

16. Zapotots'ka, V., Pan'kiv, A. and Shpak, D. (2024), "Social housing in Ukraine: challenges and prospects", Visnyk Kyivs'koho natsional'noho universytetu imeni Tarasa Shevchenka. Heohrafiia, vol. 3/4 (90/91), available at: <https://geography.bulletin.knu.ua/uk/article/view/3682> (Accessed 05 May 2026).

Отримано редакцією журналу / Received: 07. 05.26

Прорецензовано / Revised: 17. 05.26

Дата публікації / Published: 21.05.26