

Механізми державного регулювання житлового будівництва

Олександр В. Самоліук  ^{1*}

¹ ДЗВО «Університет менеджменту освіти» (Україна). Аспірант 3-го року навчання кафедри публічного управління і проектного менеджменту Навчально-наукового інституту менеджменту та психології.

* Автор-кореспондент, e-mail: alex.samoliuk90@gmail.com

СТАТТЯ

АНОТАЦІЯ

Дослідницька

DOI:

[10.70651/3041-248X/2025.9.03](https://doi.org/10.70651/3041-248X/2025.9.03)

Авторське право

© 2025 автора



Цей твір
ліцензовано на
умовах Ліцензії
Creative Commons
«Із Зазначенням
Авторства –
Некомерційна 4.0
Міжнародна»
(CC BY-NC 4.0).



Сучасний стан житлового будівництва в Україні характеризується поєднанням суперечливих тенденцій, що зумовлюють зростання ролі державного регулювання у цій сфері. З одного боку, житлове будівництво виконує стратегічну функцію забезпечення соціально-економічної стабільності, впливаючи на рівень життя населення, динаміку інвестиційної активності та розвиток внутрішнього ринку. З іншого – воєнні дії, макроекономічна нестабільність, руйнування інфраструктури та обмеженість фінансових ресурсів створюють багатовимірні ризики, які унеможливають ефективне функціонування ринку без інституційного втручання держави. Метою статті є розкрити механізми державного регулювання житлового будівництва в Україні, здійснити аналіз нормативно-правової бази та економічних чинників, що визначають стійкість та відновлювальний потенціал галузі, а також запропонувати науково обґрунтовану систему заходів щодо удосконалення регуляторної політики. У дослідженні застосовано комплекс методів: аналіз і синтез для узагальнення теоретичних підходів до державного регулювання житлової сфери; порівняльний метод для зіставлення вітчизняної та європейської практики; статистичний аналіз для оцінки динаміки ключових показників будівельного сектору у 2020–2024 рр.; системний підхід для інтеграції результатів у концептуальну модель регуляторного впливу. Результати дослідження засвідчили, що, попри наявність розгалуженої нормативно-правової бази, галузь житлового будівництва характеризується фрагментарністю регуляторних інструментів, надмірними бар'єрами у дозвільних процедурах, високими транзакційними витратами та нерівністю доступу до житла. Водночас виявлено перспективні напрями посилення регулювання: цифровізація управлінських процедур, адаптація державних будівельних норм до стандартів ЄС, розвиток фінансово-кредитних механізмів із залученням міжнародних інституцій, орієнтація на енергоефективність та соціальну справедливість у політиці відбудови. Доведено, що ефективна система державного регулювання має ґрунтуватися на комплексному поєднанні організаційних, фінансових, нормативно-правових, інституційних та соціально-стимулюючих заходів.

КЛЮЧОВІ СЛОВА

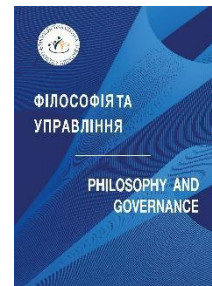
державне регулювання, житлове будівництво, нормативно-правова база, інституційні механізми, фінансово-кредитні інструменти, соціальна політика, відбудова, енергоефективність, цифровізація.



e-ISSN 3041-248X

Philosophy and Governance

<https://www.eu-scientists.com/index.php/fag>



Mechanisms of State Regulation of Housing Construction

Oleksandr Samoliuk  ¹ *

¹ *University of Educational Management (Ukraine). Third-year PhD student at the Department of Public Administration and Project Management, Educational and Scientific Institute of Management and Psychology.*

* *Corresponding Author*, e-mail: alex.samoliuk90@gmail.com

ARTICLE INFO

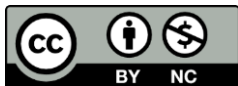
ABSTRACT

Research Article

DOI:

[10.70651/3041-248X/2025.9.03](https://doi.org/10.70651/3041-248X/2025.9.03)

Copyright © 2025
by author



This is an open access journal and all published articles are licensed under a Creative Commons Attribution—NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0)



The current state of residential construction in Ukraine is characterized by a combination of conflicting trends that determine the growing role of state regulation in this area. On the one hand, residential construction performs a strategic function of ensuring socio-economic stability, affecting the standard of living of the population, the dynamics of investment activity, and the development of the domestic market. On the other hand, military actions, macroeconomic instability, destruction of infrastructure, and limited financial resources create multidimensional risks that make it impossible for the market to function effectively without institutional intervention by the state. The purpose of this article is to reveal the mechanisms of state regulation of housing construction in Ukraine, analyse the regulatory framework and economic factors that determine the stability and recovery potential of the industry, and propose a scientifically based system of measures to improve regulatory policy. The study uses a set of methods: analysis and synthesis to generalize theoretical approaches to state regulation of the housing sector; the comparative method to compare domestic and European practices; statistical analysis to assess the dynamics of key indicators of the construction sector in 2020–2024; and a systematic approach to integrate the results into a conceptual model of regulatory impact. The results of the study showed that, despite the existence of a ramified regulatory framework, the housing construction industry is characterized by fragmented regulatory instruments, excessive barriers in licensing procedures, high transaction costs, and unequal access to housing. At the same time, promising areas for strengthening regulation have been identified: digitization of management procedures, adaptation of state building codes to EU standards, development of financial and credit mechanisms with the involvement of international institutions, and a focus on energy efficiency and social justice in reconstruction policy. It has been proven that an effective system of state regulation should be based on a comprehensive combination of organizational, financial, regulatory, institutional, and social incentive measures.

KEYWORDS

state regulation, housing construction, regulatory framework, institutional mechanisms, financial and credit instruments, social policy, reconstruction, energy efficiency, digitalization.

1. Вступ

Сучасний етап розвитку України характеризується поєднанням глибоких трансформаційних процесів і надзвичайних викликів, зумовлених як внутрішніми соціально-економічними дисбалансами, так і зовнішніми факторами, насамперед масштабною збройною агресією. В умовах руйнування значної частини житлового фонду, поглиблення диспропорцій у доступі населення до житла та необхідності забезпечення відновлювальних процесів у постконфліктний період особливої ваги набуває формування ефективних механізмів державного регулювання житлового будівництва. Ця сфера є не лише економічним сегментом, а й системоутворювальним чинником соціальної стабільності, що безпосередньо впливає на рівень життя населення, демографічну динаміку та просторовий розвиток територій.

Незважаючи на активізацію державної політики у сфері будівництва, простежується низка проблем, серед яких: недостатня узгодженість нормативно-правових засад, обмеженість інвестиційних ресурсів, слабка інтеграція державних і місцевих програм із реальними потребами громад, а також низький рівень координації з міжнародними донорами та фінансовими організаціями. Зазначені фактори посилюють ризики соціальної нерівності та ускладнюють забезпечення гарантованого конституційного права громадян на житло.

В умовах євроінтеграційного курсу України та зростаючого значення сталого розвитку важливим завданням постає створення комплексної системи регуляторних механізмів, здатних забезпечити баланс між економічною доцільністю та соціальною орієнтованістю житлового будівництва. Державне регулювання в цій сфері має охоплювати нормативно-правові, фінансові, організаційні, інституційні та соціально-стимулюючі заходи, які у взаємодії формують цілісну рамку для відновлення та подальшого розвитку житлової інфраструктури.

Таким чином, дослідження механізмів державного регулювання житлового будівництва набуває як науково-теоретичного, так і прикладного значення, оскільки воно дозволяє окреслити оптимальні управлінські орієнтири, необхідні для стабілізації соціально-економічної ситуації, забезпечення відновлення територій та інтеграції національної політики у європейський контекст.

2. Огляд літературних джерел

Сучасний науковий дискурс трактує «механізми державного регулювання» у житловій політиці як цілісну систему інструментів, що поєднує правові норми, фінансово-економічні стимули, інституційні дизайни та цифрові рішення для досягнення суспільно значущих результатів – доступності, стабільності та якості житла. Огляди OECD наголошують, що ефективність житлової політики зростає там, де інструменти комбінуються й узгоджуються з ринковими сигналами, а регуляторні цілі збалансовано поєднують економічну результативність із соціальною інклюзією та екологічною сталістю. Саме така логіка лежить в основі «порядку денного реформування житлової політики» (Agenda for Housing Policy Reform), який підсумовує доказову базу останніх років і пропонує інструменти на рівні попиту, пропозиції та інституційного середовища [1].

Вагомий пласт емпіричних праць зосереджений на впливі регуляторних бар'єрів на обсяги та структуру житлового будівництва. Узагальнення результатів досліджень Дж. Гьорко та Р. Моллой показує, що локальні норми землекористування, обмеження планування та процедури дозволів істотно впливають на еластичність пропозиції, просторову конфігурацію забудови й ціни на житло; водночас наслідки варіюють залежно від ринку та інституційної якості [2]. Парадигмально важливо, що у даному випадку «регулювання» не редукується до «державного втручання» загалом, а розкладається на конкретні приписи, часові витрати та транзакційні бар'єри, які здатні як коригувати провали ринку, так і породжувати власні провали регулювання [3].

Друга лінія досліджень стосується фінансових інструментів підтримки: субсидовані іпотеки, гарантії, податкові пільги. Порівняльні огляди OECD фіксують широке використання грантів, субсидованих кредитів і державних гарантій у країнах ОЕСР, але водночас – гетерогенність ефектів залежно від дизайну програм та ринкових умов [4]. Економетричні дослідження демонструють, що іпотечні субсидії підвищують рівень домогосподарського володіння житлом і прискорювати життєвий цикл купівлі (ефект «перенесення вперед»), але за

відсутності належних обмежень з боку пропозиції та податкових нейтралітетів – частину субсидій капіталізується у ціни, знижуючи ефективність витрат [5].

Окремий сегмент літератури присвячений цифровізації дозвоільно-реєстраційних процедур у будівництві як інструменту зниження корупційних ризиків і транзакційних витрат. Дані, оприлюднені Кабінетом Міністрів України (КМУ) у 2024 році [6-7], свідчать, що впровадження е-послуг у будівництві зумовило суттєвий антикорупційний та економічний ефект (обчислюваний у десятках мільярдів гривень), пришвидшення процедур і підвищення прозорості, що відповідає загальноєвропейським трендам на цифрові дозволи («digital building permit»). Це підтверджує доцільність розгляду цифровізації не лише як технічної інновації, а як повноцінного регуляторного механізму з вимірюваними суспільними вигодами.

В українському контексті після початку повномасштабного вторгнення у 2022 році наукова література зосереджується також на зв'язку між житловою політикою та повоєнною відбудовою: оцінки потреб у відновленні, дефіцити фінансування, ролі держави та приватного сектору, а також пріоритет соціального/доступного житла й інституційні рішення для залучення капіталу. Оновлені оцінки спільної RDNA (Уряд України, ЄК, Світовий банк, ООН) на кінець 2024 р. фіксують масштаб відновлення у сотнях мільярдів доларів на десятирічний горизонт, що створює безпрецедентний попит на регуляторні та фінансові механізми з високою здатністю до мультиплікації інвестицій. Паралельно Європейський Союз (ЄС) розгортає ініціативи підтримки доступного житла та адаптує рамки державної допомоги для полегшення інвестицій у соціальне/доступне житло [8–10].

З урахуванням наведеного, вітчизняні дослідження, на які ви посилаєтесь, органічно вписуються в міжнародний дискурс: (1) фінансова підтримка через пільгові іпотеки та цільове бюджетне фінансування [11]; (2) пріоритет якості правового поля та захисту прав споживачів [12]; (3) цифровізація процедур як засіб прозорості та зниження корупції [13]. Дискусійні застереження щодо ризиків «ринкових викривлень» через надмірне втручання перегукуються з міжнародними висновками: за відсутності належної конкуренції, прозорого зонування та пропозиційних стимулів державні інтервенції здатні капіталізуватися у ціни чи витіснити приватні інвестиції [1].

Теоретико-методологічне поле дослідження механізмів державного регулювання житлового будівництва формують щонайменше чотири комплементарні рамки. По-перше, інституційно-економічний підхід трактує механізми як структури стимулів, що змінюють поведінку акторів на ринку житла (девелопери, фінансові інститути, домогосподарства, муніципалітети) [14]. У цій логіці регуляторні інструменти оцінюють через призму транзакційних витрат, еластичності пропозиції й ризику регуляторного захоплення [15]; ключовим є пошук межі між корекцією провалів ринку (інформаційна асиметрія, зовнішні ефекти, публічні блага) та мінімізацією провалів самого регулювання (надмірна складність, непередбачуваність, корупціогенність) [16–17].

По-друге, підхід «політики упродовж життєвого циклу житла» (life-cycle of housing policy) розглядає механізми як послідовні й взаємопов'язані втручання на етапах планування землекористування, дозволів, будівництва, фінансування, введення в експлуатацію, енергоефективної модернізації та управління житловим фондом [18]. Таке бачення акцентує на системній узгодженості інструментів і наявності «вузьких місць» – наприклад, коли попит стимулюється субсидіями чи пільговою іпотекою, але пропозиційні бар'єри (зонування, інфраструктурні обмеження) не знімаються й переносять ефект у ціни. Міжнародні огляди (OECD) та праці про іпотечні ринки у країнах ОЕСР надають рамки для дизайну політик, що зменшують ризик нецільової капіталізації субсидій [1].

По-третє, підхід державної допомоги та партнерств (state aid/PPP) трактує механізми як інструменти селективного залучення капіталу в соціальне/доступне житло й відновлення фонду за умов фіскальних обмежень [19]. Європейські документи й аналітика фіксують поступову еволюцію рамок державної допомоги та появу інноваційних фінансових інструментів (фонди, гарантійні схеми, мікс публічних і приватних ресурсів), що уможлиблює масштабування будівництва доступного житла без витіснення приватної ініціативи [20]. Для України ця рамка критично важлива в контексті повоєнної відбудови та потреби в довгостроковому капіталі.

По-четверте, цифрово-інфраструктурний підхід уважає цифровізацію регуляторних процесів (е-дозвіл, реєстри, BIM-інтеграція) не допоміжною опцією, а базовим механізмом підзвітності та зниження корупційних ризиків [21–22]. Емпіричні оцінки для України

демонструють, що автоматизація та відкриті дані знижують можливості тіньових транзакцій і скорочують час процедур; у європейських практиках цифрові дозволи вже оцінюються за показниками надійності, гнучкості та «дружності до громадян», що дозволяє інтегрувати їх у моніторинг регуляторної якості. У теоретичному сенсі це зближує цифрові сервіси з «жорсткими» інструментами, адже вони безпосередньо переформатовують структуру стимулів і витрат дії [6–7].

Нарешті, контекстуальна рамка відбудови (reconstruction lens) акцентує, що в умовах масованого руйнування житлового фонду державне регулювання неминуче стає «системоутворювальним» – від визначення пріоритетів відновлення (зокрема, розвиток соціального житла, підвищення енергоефективності та забезпечення стійкості до майбутніх ризиків) до архітектури фінансування й координації з міжнародними партнерами [23]. Натомість, В. Чік та К. Чмутіна [24] підкреслюють, що дискурс «building back better» у посткатастрофічному відновленні часто набуває неоліберального забарвлення, де ринкові механізми переважають над соціальними цілями. У даній інтерпретації їхній аналіз виявляє ризик нерівності, приватизації вигод і відсутності довгострокової стійкості при відбудові житлового фонду без активної ролі держави. Важливими є також висновки Л. Швашре, А. Такі та М. Кариоглу [25], що зосереджуються на стратегіях реновації та енергоефективності у соціальному житлі, показуючи, що саме державна політика у сфері модернізації будівель може водночас зменшувати паливну бідність і підвищувати суб'єктивне благополуччя мешканців. Таким чином, їхнє дослідження підтверджує тезу про регуляторну функцію держави у визначенні пріоритетів відбудови, особливо щодо енергоефективності та соціального виміру. У свою чергу, оцінки RDNA окреслюють масштаби та часові горизонти пріоритетів відновлення, що вимагають гнучких, прозорих і масштабованих механізмів, спроможних мобілізувати приватні інвестиції, не створюючи надмірних ринкових викривлень [8; 27].

У вітчизняному вимірі, на тлі руйнівних наслідків війни, контекстуальна рамка відбудови набуває особливої ваги, що проявляється як у формуванні пріоритетів відновлення житлового фонду, так і у проектуванні архітектури фінансування та налагодженні інституційної координації з міжнародними партнерами. Як підкреслює О. Загорецька [28], без удосконалення інвестиційних механізмів реконструкції застарілого житлового фонду неможливо забезпечити довгострокову соціально орієнтовану модернізацію галузі. Водночас, С. Завгородня [29] акцентує на тому, що визначення пріоритетів відновлення без належного державного контролю ризикує посилити майнову нерівність, тоді як саме держава повинна гарантувати баланс між економічною ефективністю та соціальною справедливістю. Таким чином, у сучасних українських умовах «reconstruction lens» не лише задає стратегічні орієнтири відбудови, а й визначає логіку управлінських рішень, які інтегрують соціальний, економічний і міжнародний виміри відновлення.

Узагальнення наведених досліджень вказує на наявність певних прогалин у науковому масиві: попередні роботи переважно концентруються на загальних принципах відновлення, інституційних рамках і управлінських механізмах, тоді як недостатньо висвітлені конкретні аспекти адаптації стратегій державного регулювання до соціально-економічних особливостей розвитку різних регіонів України. Водночас результати проведеного аналізу свідчать про істотні диспропорції у динаміці житлового будівництва, які зумовлені нерівномірністю інвестиційних потоків, різним рівнем фінансової спроможності територій та обмеженою ефективністю чинних інструментів регуляторної політики. У цій площині постає потреба у науковому обґрунтуванні цілісної моделі державного регулювання житлового будівництва, що здатна врахувати регіональні відмінності та забезпечити збалансований соціально-економічний ефект. Частково заповнюючи цю прогалину, дане дослідження пропонує системний аналіз сучасних тенденцій розвитку галузі, оцінку ефективності нормативно-правових та організаційних механізмів регулювання, а також визначення пріоритетних напрямів їх удосконалення у контексті післявоєнної відбудови та інтеграції до європейського простору.

3. Постановка завдання

Метою дослідження є науково-теоретичне обґрунтування сутності механізмів державного регулювання житлового будівництва з урахуванням їх впливу. Стаття спрямована на дослідження особливостей державного регулювання житлового будівництва в Україні, аналіз

сучасних тенденцій його розвитку, визначення ключових проблем та обґрунтування напрямів удосконалення регуляторних механізмів у післявоєнний період.

4. Методи та матеріали

Методологічну основу дослідження становлять положення теорії публічного управління, регіональної економіки та сталого розвитку, що дозволили комплексно розкрити особливості державного регулювання житлового будівництва в Україні. У роботі застосовано системний підхід, який забезпечив можливість розглядати житлове будівництво як багатофункціональну соціально-економічну підсистему, де взаємодіють правові, фінансові, організаційні та інституційні чинники. Це дало змогу узгоджено поєднати аналіз нормативно-правового забезпечення, економічної динаміки та організаційно-управлінських механізмів державної політики.

Для досягнення мети дослідження використано комплекс загальнонаукових і спеціальних методів. Зокрема, методи аналізу та синтезу застосовано для ідентифікації сутнісних характеристик системи державного регулювання житлового будівництва та формування цілісної моделі її функціонування. Історико-логічний метод дав можливість простежити еволюцію нормативно-правових засад житлової політики в Україні та виокремити ключові етапи її розвитку. Порівняльний аналіз використано для зіставлення української практики з досвідом європейських країн у сфері регулювання будівельної діяльності, що дозволило виявити спільні риси та національні особливості. Економіко-статистичні методи забезпечили опрацювання даних щодо динаміки будівельного виробництва, капітальних інвестицій, обсягів введеного в експлуатацію житла та індексів будівельної продукції за 2020–2024 рр., що дало можливість ідентифікувати кризові провали та відновлювальні тенденції.

Окреме місце займає структурно-функціональний аналіз, за допомогою якого було визначено принципи, форми реалізації та механізми державного регулювання житлового будівництва, а також їхні соціально-економічні ефекти. Використання інституційного підходу дозволило обґрунтувати роль нормативно-правових актів у формуванні інституційного середовища галузі та забезпеченні її сталого розвитку.

5. Результати та обговорення

Сучасний стан житлового будівництва в Україні характеризується поєднанням суперечливих тенденцій, які зумовлюють необхідність посилення ролі державного регулювання у цій сфері. З одного боку, житлове будівництво виступає стратегічним напрямом соціально-економічного розвитку, адже забезпечення доступності та якості житла безпосередньо впливає на рівень життя населення, демографічні процеси, інвестиційну активність і динаміку внутрішнього ринку [29]. З іншого боку, галузь перебуває під впливом дестабілізуючих факторів – економічної нестабільності, військової агресії, руйнування інфраструктури, дефіциту фінансових ресурсів та обмеженості інвестиційних потоків [11]. Це формує виклик для державної політики, яка має не лише компенсувати ринкові дисбаланси, а й закладати інституційні та правові передумови відновлення та сталого розвитку сектору.

Державне регулювання житлового будівництва в Україні виступає складовою системи публічного управління, спрямованої на забезпечення реалізації конституційного права громадян на житло, формування умов для сталого розвитку будівельної галузі та досягнення соціальної справедливості. У сучасних умовах воно розглядається не лише як адміністративно-правовий вплив держави на ринок житлового будівництва, але й як багаторівнева управлінська діяльність, що інтегрує організаційні, фінансові, інституційні та соціальні інструменти. Особливістю цього процесу є його спрямованість на балансування приватних і суспільних інтересів: з одного боку, стимулювання розвитку девелоперських компаній і залучення інвестицій, а з іншого – гарантування доступності житла для населення, особливо вразливих соціальних груп [28–29, 54]. Таким чином, державне регулювання житлового будівництва доцільно визначати як цілеспрямований комплекс заходів та управлінських впливів державних інститутів, який забезпечує формування правових, економічних та соціальних умов для розвитку житлового сектору. Слід зазначити, що дане поняття набуває нового змісту у сучасних умовах, виходячи за межі традиційного адміністративно-правового підходу. Його сутність

полягає у поєднанні багатовимірних механізмів, які забезпечують не лише відтворення житлового фонду, але й формування соціально орієнтованого та економічно стійкого середовища.

Особливого значення набуває нормативно-правове забезпечення, яке визначає рамкові умови функціонування ринку, встановлює стандарти безпеки, якості та доступності житла, а також закладає основи для запровадження фінансових і організаційних інструментів підтримки. Водночас економічні аспекти державного регулювання – насамперед механізми фінансування, кредитування та інвестиційної підтримки – визначають реальну здатність галузі реагувати на виклики та формувати нові точки зростання.

Система державного регулювання житлового будівництва в Україні реалізується через комплекс нормативно-правових актів, які встановлюють правові, організаційні та економічні засади розвитку даного сектору. Основою такої регуляторної системи є Конституція України [30], прийнята 28 червня 1996 року, що закріплює право кожного громадянина на житло, що є основою для розробки та впровадження відповідних законодавчих актів у сфері житлового будівництва. У свою чергу, ст. 47 Конституції України визначає, що держава створює умови для реалізації цього права, що вимагає розробки та впровадження ефективної житлової політики.

На законодавчому рівні регулювання здійснюється через спеціальні закони, що охоплюють різні аспекти житлової політики та будівельної діяльності. Закон України (ЗУ) «Про архітектурну діяльність» № 687-XIV від 15.11.2024 [32] формує правові та організаційні рамки проектування, будівництва та реконструкції об'єктів, а ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 08.08.2025 [33] визначає принципи просторового планування, забудови та управління територіями, включно з розробкою містобудівної документації. Зазначені законодавчі акти забезпечують цілісність та узгодженість просторового розвитку населених пунктів і створюють передумови для системної модернізації житлового фонду.

Особливу роль у забезпеченні соціальної складової житлового будівництва відіграють закони «Про житловий фонд соціального призначення» (№ 3334-IV від 21.11.2024) [34] та «Про приватизацію державного житлового фонду» (№ 2482-XII від 25.07.2018) [37], які визначають механізми доступу соціально незахищених категорій населення до житла та умови приватизації державного та комунального житлового фонду. Постанова ВРУ «Про прийняття за основу проекту ЗУ «Про основні засади житлової політики» № 4532-IX від 16.07.2025 [40] встановлює стратегічні орієнтири державної житлової політики, визначає механізми реалізації права громадян на житло, а також повноваження органів виконавчої влади та місцевого самоврядування у сфері житлового будівництва. Зокрема, дана Постанова закріплює пріоритети соціальної спрямованості, енергоефективності та стійкості житлового фонду.

Фінансово-кредитне регулювання житлового будівництва визначено через закони та підзаконні акти, що регулюють пільгове кредитування, компенсацію процентних ставок, державні гарантії та механізми залучення капіталу для завершення будівництва житла. Важливою складовою є ЗУ «Про комплексну реконструкцію кварталів застарілого житлового фонду» № 525-V від 09.07.2023 [38], який формує нормативні засади відселення мешканців, компенсаційних механізмів та фінансування реконструкції, а також Закон «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2518-IX від 15.11.2024 [39], який забезпечує правову захищеність інвесторів і покупців житла на стадії будівництва.

Незважаючи на сформовану нормативно-правову базу, існує ряд проблем, пов'язаних із фрагментарністю регулювання, недостатньою координацією між законами та відсутністю комплексної стратегії розвитку житлової політики. Водночас, наявні правові механізми дозволяють формувати ефективну систему державного регулювання, яка інтегрує соціальні, економічні та просторові пріоритети та здатна реагувати на виклики сучасного ринку нерухомості. Особливо актуальним це стає в умовах післявоєнної відбудови, коли забезпечення соціально орієнтованого, стійкого та доступного житла вимагає гнучких і прозорих правових механізмів, здатних мобілізувати як державні, так і приватні інвестиції без створення надмірних ринкових викривлень.

Таким чином, нормативно-правове поле державного регулювання житлового будівництва в Україні формує цілісну систему інструментів, що поєднують правові, фінансові та організаційні механізми, забезпечуючи можливість реалізації стратегічних завдань державної житлової політики та створюючи підґрунтя для науково обґрунтованого удосконалення цього сектору.

У свою чергу ринок житлового будівництва в Україні залишається надзвичайно чутливим до макроекономічних коливань і соціальних ризиків. Дефіцит житлового фонду, значний обсяг незавершених об'єктів та зниження купівельної спроможності населення вимагають запровадження комплексних регуляторних механізмів [8]. Держава фактично виконує роль координатора між різними учасниками процесу – органами місцевого самоврядування, забудовниками, банківським сектором та громадянами – створюючи систему стимулів і гарантій, спрямованих на забезпечення безперервності будівельних процесів і реалізацію соціальних функцій житлової політики [48]. Важливі характеристики сучасного стану розвитку галузі відображені у табл. 1, яка систематизує динаміку ключових показників житлового будівництва за 2020–2024 рр., відображаючи їхні кризові провали та відновлювальні тенденції.

Таблиця 1. Динаміка основних показників житлового будівництва в Україні протягом 2020–2024 рр.

Показник	2020 р.	2021 р.		2022 р.		2023 р.		2024 р.	
	значення	значення	у % до 2020	значення	у % до 2021	значення	у % до 2022	значення	у % до 2023
1. Обсяг виробленої будівельної продукції: житлові будівлі (млрд грн.)	202,08	258,07	127,7	114,94	44,5	165,82	144,3	210,20	126,8
2. Капітальні інвестиції у будівництво (млрд. грн.)	39,61	55,72	140,7	32,63	58,6	42,24	129,5	49,80	117,9
3. Індекси будівельної продукції (у % до попереднього року)	105,6	106,8	+1,20	35,2	-71,60	125,0	+89,8	118,6	-6,4
4. Загальна площа житлових будинків на початок будівництва (тис. м ²)	7514,31	12714,91	169,2	6668,98	52,5	4205,32	63,1	3903,40	92,8
5. Загальна площа житлових будинків, прийнятих в експлуатацію, (тис. м ²)	8451,22	11433,79	135,3	7110,22	62,2	7380,75	103,8	9758,88	132,2

Джерело: сформовано автором на основі [49–53].

Зважаючи на вище окреслені тенденції, економічна динаміка житлового будівництва демонструє циклічний характер із різкими спадними коливаннями у кризові роки та частковим відновленням у періоди стабілізації. Найбільш чутливими індикаторами виявилися індекси будівельної продукції та площі нових будинків, розпочатих до будівництва, які у 2022 р. зазнали критичного скорочення, що відображає руйнівний вплив війни та фінансової нестабільності. Натомість поступове зростання капітальних інвестицій і введеної в експлуатацію площі житла у 2023–2024 рр. свідчить про початок відновлювального тренду, зумовленого адаптацією ринку до нових реалій та активізацією механізмів державної підтримки. Таким чином, економічний зріз підтверджує важливість державного втручання як компенсаторного чинника, що дозволяє зберегти життєздатність галузі та створює основу для майбутньої відбудови.

Отже, наявність складного комплексу викликів, що зумовлені поєднанням ринкових і регуляторних дисфункцій ґрунтується на суперечливому впливі держави: з одного боку, інституційні інтервенції необхідні для корекції провалів ринку, з іншого – надмірна зарегульованість породжує нові бар'єри та провали регулювання. Для систематизації основних

проблем і перспектив державного регулювання житлового будівництва їх було узагальнено у вигляді порівняльної таблиці 2.

Таким чином, проблематика державного регулювання житлового будівництва охоплює як суто економічні та інституційні аспекти (регуляторні бар'єри, транзакційні витрати, корупційні ризики), так і нормативно-правові (розбалансованість регуляторних інструментів, застарілість нормативно-правової бази) та соціально-екологічні виміри (доступність житла, енергоефективність, зменшення нерівності). Водночас перспективи розвитку полягають у формуванні гнучких, інноваційних та цифрово-орієнтованих механізмів, які здатні забезпечити не лише фізичне відновлення житлового фонду, але й трансформацію житлової політики у бік сталості, прозорості та інклюзивності. Тому подальші ініціативи мають бути спрямовані на створення цілісної моделі державного регулювання житлового будівництва, що інтегрує інституційні, фінансові й соціальні механізми та відповідає стратегічним цілям відбудови і європейської інтеграції України.

Таблиця 2. Проблеми та перспективи державного регулювання житлового будівництва в Україні

Проблеми	Перспективи
Фрагментарність та розбалансованість регуляторних інструментів, що створює ринкові викривлення	Комплексне поєднання інструментів попиту, пропозиції та інституційного середовища
Надмірні регуляторні бар'єри, зокрема обмеження планування, дозволи, норми землекористування, що знижують еластичність пропозиції	Розробка гнучких процедур та зменшення транзакційних витрат у сфері землекористування і будівництва
Недостатня узгодженість та застарілість нормативно-правової бази у сфері житлового будівництва, що гальмує розвиток інноваційних практик і механізмів відновлення	Актуалізація законодавства, адаптація державних будівельних норм до європейських стандартів, гармонізація з практиками сталого розвитку
Ризик неефективності іпотечних субсидій через капіталізацію у ціни	Оптимізація програм підтримки попиту та забезпечення пропозиційних стимулів
Корупційні ризики та висока вартість транзакцій у дозвольно-реєстраційних процедурах	Цифровізація процедур («е-дозвіл», відкриті дані, BIM-інтеграція) як базовий регуляторний механізм
Масштабні руйнування житлового фонду та дефіцит фінансування після початку повномасштабного вторгнення	Формування нової архітектури фінансування відбудови за участю міжнародних партнерів та приватного сектору
Ризик соціальної нерівності та домінування ринкових механізмів у відбудові ("building back better" з неоліберальним ухилом)	Орієнтація політики на розвиток соціального/доступного житла та захист прав вразливих груп
Низька енергоефективність застарілого житлового фонду	Використання державних програм модернізації та реновації для зниження паливної бідності
Високі транзакційні витрати та ризики регуляторного захоплення	Застосування інституційно-економічного підходу для пошуку балансу між корекцією провалів ринку та мінімізацією провалів регулювання
Неврахування «життєвого циклу житла» у політиках (попит стимулюється, але бар'єри пропозиції залишаються)	Інтеграція регуляторних інструментів у межі підходу "life-cycle of housing policy"

Джерело: сформовано авторами на основі сформовано автором на основі [1–10; 13–18; 19–25; 28–29].

Державне регулювання житлового будівництва в Україні розглядається як комплексна система взаємопов'язаних принципів, організаційних та фінансових заходів, форм і інструментів (табл. 3), що забезпечують цілеспрямований вплив повноважних органів державної влади на розвиток житлового сектору з метою досягнення соціально-економічних результатів та реалізації стратегічних пріоритетів держави.

До ключових принципів державного регулювання у сфері житлового будівництва, які набувають особливої значущості в умовах сталого розвитку та підвищених вимог до енергоефективності, відносяться: прозорість процедур (забезпечення відкритого доступу до інформації та прийняття рішень); рівність учасників ринку (недопущення дискримінації суб'єктів господарювання); циклічність та системність (інтеграція регуляторних заходів у послідовні етапи житлового циклу); соціальна спрямованість (орієнтація на доступність житла для соціально вразливих груп); захист інтересів учасників ринку (гарантії прав забудовників і споживачів); пріоритет безпеки, якості та доступності житла; стійкість і інклюзивність (адаптація до екологічних, економічних і соціальних ризиків).

Таким чином, комплексна система державного регулювання житлового будівництва

інтегрує принципи, форми та механізми у взаємопов'язану структуру, що дозволяє державі забезпечувати стратегічні пріоритети сектору: від підвищення доступності та якості житла до стимулювання сталого економічного розвитку регіонів та інтеграції міжнародних фінансових та інституційних ресурсів. Реалізація такої системи в умовах сучасних викликів, включаючи постконфліктну відбудову, забезпечує державі можливість ефективно координувати ресурси, мінімізувати соціальні ризики та стимулювати інвестиційну активність у житловому секторі за рахунок якісного державного регулювання даної сфери.

Таблиця 3. Комплексна система державного регулювання житлового будівництва в Україні

Принципи	Форми реалізації	Інструменти	Очікувані соціально-економічні ефекти
Прозорість	Законодавчі акти, нормативи, цифрові сервіси	Електронні дозволи на будівництво, відкриті реєстри, онлайн-моніторинг	Зниження корупції, підвищення довіри до державних інститутів
Рівність	Регуляторні документи, стандарти	Встановлення єдиних правил доступу до програм пільгового кредитування, соціального житла	Забезпечення рівних можливостей для всіх груп населення
Соціальна спрямованість	Порядки, інституційні програми	Пільгове кредитування, оренда з викупом, державна підтримка малозабезпечених	Підвищення доступності житла для вразливих категорій
Циклічність	Інституційні структури, регламенти	Планування будівництва та реконструкції, контроль на всіх етапах життєвого циклу об'єктів	Забезпечення безперервності та стабільності житлового сектору
Безпека та якість	Стандарти будівництва, сертифікаційні процедури	Контроль якості будівель, аудит будівельних компаній, обов'язкові страхові гарантії	Підвищення надійності та безпеки житла
Сталість та енергоефективність	Нормативи, методичні рекомендації	Модернізація житла, впровадження енергоефективних технологій, реновація застарілих об'єктів	Зменшення енергоспоживання, підвищення екологічної та фінансової стійкості
Інклюзивність	Законодавство та цифрові сервіси	Враховання потреб різних соціальних груп при плануванні та фінансуванні будівництва	Соціальна справедливість, врахування інтересів усього населення

Джерело: сформовано автором.

Сутність механізмів державного регулювання житлового будівництва у вітчизняній літературі [11–13; 28–29] здебільшого ототожнюється із сукупністю інструментів впливу держави на ринок житла, тоді як у зарубіжних працях [14–19; 21–25] воно трактується значно ширше – як комплекс інституційних, правових, економічних та організаційних форм забезпечення реалізації державної житлової політики. Враховуючи це, визначення механізмів державного регулювання житлового будівництва доцільно формулювати як інтегровану систему нормативно-правових, економіко-фінансових, організаційно-управлінських та соціально-інституційних інструментів, що спрямовані на забезпечення сталого розвитку житлової сфери, гармонізацію інтересів держави, бізнесу та населення, а також гарантування соціальної справедливості у доступі до житла. Отже, до механізмів державного регулювання у сфері житлового будівництва належать:

I. Організаційні інструменти державного регулювання житлового будівництва в Україні формують комплекс управлінських механізмів, що забезпечують координацію ринкових і державних суб'єктів, оптимізацію процедур реалізації житлових проєктів та гарантування соціально значущих результатів. Вони охоплюють систему превентивних і корективних механізмів, спрямованих на забезпечення завершення будівництва об'єктів, що перебувають на різних стадіях готовності, включно з викупом незавершених проєктів у випадках фінансової неспроможності забудовників або порушення термінів реалізації. Зазначені механізми передбачають методи пільгового кредитування, компенсації процентних ставок за кредитами, державну підтримку шляхом часткової оплати вартості житла, збільшення статутного капіталу банків для продовження будівництва та викуп іпотечних зобов'язань, що дозволяє забезпечити

завершення житлових проєктів навіть за умов нестабільності ринку та недостатності приватних інвестицій. Організаційні інструменти одночасно виконують регуляторну та захисну функцію, гарантують збереження інвестицій, мінімізують ризики соціальної несправедливості і сприяють стабілізації ринку житлового будівництва.

II. Фінансові виступають ключовим методом реалізації державної політики у сфері житлового будівництва, забезпечуючи мобілізацію та цільове використання ресурсів для досягнення стратегічних цілей розвитку сектору. Вони включають пряме фінансування добудови житлових об'єктів, антикризові механізми за рахунок державного та місцевих бюджетів, стабілізаційні фонди, ресурси міжнародних фінансових організацій та державні внутрішні позики. Серед найважливіших методів фінансування виділяється пільгове кредитування забудовників через фінансово-кредитні установи під заставу майнових прав або цінних паперів, фіксація процентних ставок за пільговими кредитами, а також фінансування операцій Державною іпотечною установою, що дозволяє надавати іпотечні кредити громадянам для завершення будівництва житла. Додатково фінансові інструменти реалізуються через державну підтримку моделей оренди з викупом, фінансовий лізинг для специфічних категорій населення, зокрема працівників правоохоронних органів та служби цивільного захисту, що забезпечує соціальну орієнтованість політики. Синтез організаційних і фінансових механізмів створює цілісну систему стимулів і ресурсів, яка дозволяє державі ефективно впливати на динаміку ринку житлового будівництва, мінімізувати ризики незавершених проєктів, підвищувати доступність і якість житла, а також інтегрувати національні методи з міжнародними інвестиційними потоками.

III. Нормативно-правові виступають фундаментальною складовою державного регулювання житлового будівництва, оскільки саме вони формують правову рамку функціонування всієї системи будівельних відносин. Їх сутність полягає у визначенні чітких стандартів, правил та процедур, які є обов'язковими для всіх учасників житлового ринку – від органів державної влади та органів місцевого самоврядування до забудовників, інвесторів і кінцевих споживачів житла. У даному контексті нормативно-правові механізми охоплюють ухвалення та постійне оновлення законів, підзаконних актів, державних будівельних норм (ДБН) і технічних регламентів, що регулюють параметри проектування, забудови та введення в експлуатацію житлових об'єктів. Важливим елементом виступає кодифікація вимог до інклюзивності, енергоефективності та екологічної збалансованості житлового середовища, що забезпечує адаптацію національної політики до стандартів ЄС. Завдяки правовим інструментам держава здатна не лише встановлювати «правила гри», а й гарантувати їхнє дотримання шляхом формування чітких процедур ліцензування, контролю, відповідальності та санкцій. Таким чином, нормативно-правові механізми забезпечують єдність підходів до розвитку житлового будівництва, стабільність інституційного середовища та захист прав усіх суб'єктів, створюючи передумови для довгострокового розвитку ринку.

IV. Інституційні відображають організаційно-структурний вимір державного регулювання, зосереджений на створенні та функціонуванні спеціалізованих інституцій, уповноважених на здійснення управлінського, координаційного та контрольного впливу у сфері житлового будівництва. До таких інституцій належать як центральні органи виконавчої влади (Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури, Державна інспекція архітектури та містобудування), так і муніципальні органи управління, які безпосередньо реалізують політику на місцях. Інституційні механізми передбачають розроблення стратегій, планів і програм, діяльність державних агентств, фондів та спеціалізованих організацій, що забезпечують фінансування, моніторинг та контроль житлових програм. Особливого значення набуває метод державно-приватного партнерства, який створює умови для залучення приватних інвесторів до реалізації соціально значущих житлових проєктів. Водночас інституційна архітектура охоплює формування електронних платформ і реєстрів, які забезпечують прозорість та відкритість будівельних процесів. У результаті інституційні механізми формують системну координацію між усіма рівнями влади, сприяють інтеграції регіональних і національних інтересів та створюють дієву модель багаторівневого управління у сфері житлового будівництва.

V. Соціально-стимулюючі відображають гуманітарний і соціально орієнтований аспект державного регулювання, зосереджений на забезпеченні доступності житла для вразливих категорій населення та стимулюванні суспільної довіри до державної політики у цій сфері. Вони

включають програми забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, молоді, військовослужбовців, працівників правоохоронних органів та інших соціально чутливих груп. Важливу роль відіграють методи оренди з правом викупу, пільгового іпотечного кредитування, компенсації частини вартості житла, що забезпечує реальну соціальну мобільність і підвищує рівень житлової забезпеченості. Інформаційно-комунікаційний вимір таких механізмів реалізується через впровадження електронних сервісів («Дія», Єдина державна електронна система у сфері будівництва), відкриття даних та прозорість процедур у сфері житлової політики. Зазначені механізми спрямовані не лише на задоволення базових житлових потреб, а й на підвищення довіри до держави, посилення соціальної стабільності та консолідацію суспільства у період післявоєнної відбудови.

Узагальнюючи вищевикладені механізми було сформовано схему впровадження механізмів щодо удосконалення державного регулювання у сфері житлового будівництва та методи їх реалізації, яку наведено на рис. 1.

Визначені механізми державного регулювання житлового будівництва (організаційні, фінансові, нормативно-правові, інституційні та соціально-стимулюючі) набувають практичної дієвості лише у разі їх інтеграції з відповідними методами реалізації, які утворюють цілісну систему взаємодії правових, економічних, управлінських та соціальних інструментів. Така інтеграція дозволяє не лише забезпечити формальне функціонування механізмів, але й підвищити їх ефективність у досягненні стратегічних цілей державної житлової політики, зокрема у контексті відбудови країни після воєнних руйнувань.

Організаційні механізми співвідносяться з методами адміністративно-координаційного характеру, що передбачають створення системи управлінських платформ і регламентів для контролю житлових проєктів. Йдеться про реалізацію методів моніторингу ступеня готовності об'єктів, управління ризиками їх незавершення, викупу проблемних активів та залучення спеціалізованих державних і приватних агентів до добудови. Таким чином, організаційні механізми реалізуються через методи координації державних і ринкових суб'єктів, формування алгоритмів реагування на кризові явища та інституалізацію системи антикризового управління у сфері житлового будівництва.

Фінансові механізми втілюються через методи бюджетного та позабюджетного фінансування, кредитно-інвестиційного забезпечення, а також державно-приватного партнерства. Їх реалізація передбачає формування стабілізаційних фондів, запровадження пільгових кредитних програм, випуск державних цінних паперів під будівельні проєкти, використання ресурсів міжнародних фінансових організацій та забезпечення довгострокового іпотечного кредитування. Особливої ваги набуває метод фінансового лізингу й орендного житла з правом викупу, що трансформує фінансові механізми з інструменту підтримки забудовників у дієвий метод забезпечення громадян доступним житлом.

Нормативно-правові механізми знаходять своє втілення у методах правотворчості, правозастосування та контролю. Зокрема, йдеться про методи гармонізації національних норм із європейськими стандартами, кодифікацію та уніфікацію вимог до планування та забудови територій, створення цифрових правових баз і реєстрів. Реалізація цих механізмів передбачає комплексний правовий супровід будівельного процесу – від моменту проектування до введення об'єкта в експлуатацію – і забезпечує не лише юридичну визначеність, але й прозорість та захист прав усіх учасників ринку.

Інституційні механізми інтегруються з методами створення та функціонування спеціалізованих органів і організацій, здатних забезпечити ефективну реалізацію державної політики у сфері житлового будівництва. До них належать методи делегування повноважень місцевим громадам, запровадження єдиних електронних систем управління у сфері будівництва, формування державно-приватних консорціумів для спільної реалізації проєктів. Завдяки цим методам інституційні механізми перетворюються на дієву основу багаторівневого управління, яка поєднує стратегічний контроль держави із гнучкістю муніципальних рішень.

Соціально-стимулюючі механізми реалізуються через методи соціального забезпечення, інформаційно-комунікаційного супроводу та формування довіри до державної житлової політики. Зокрема, вони втілюються через впровадження державних програм забезпечення житлом вразливих категорій населення, розвиток інформаційних платформ («Дія», електронні кабінети забудовників), проведення комунікаційних кампаній із підвищення правової та фінансової грамотності громадян. Їх реалізація спирається на методи стимулювання соціальної

інтеграції, підвищення рівня прозорості та підзвітності влади, що дозволяє знизити суспільну напругу і створити умови для справедливого розподілу житлових ресурсів.

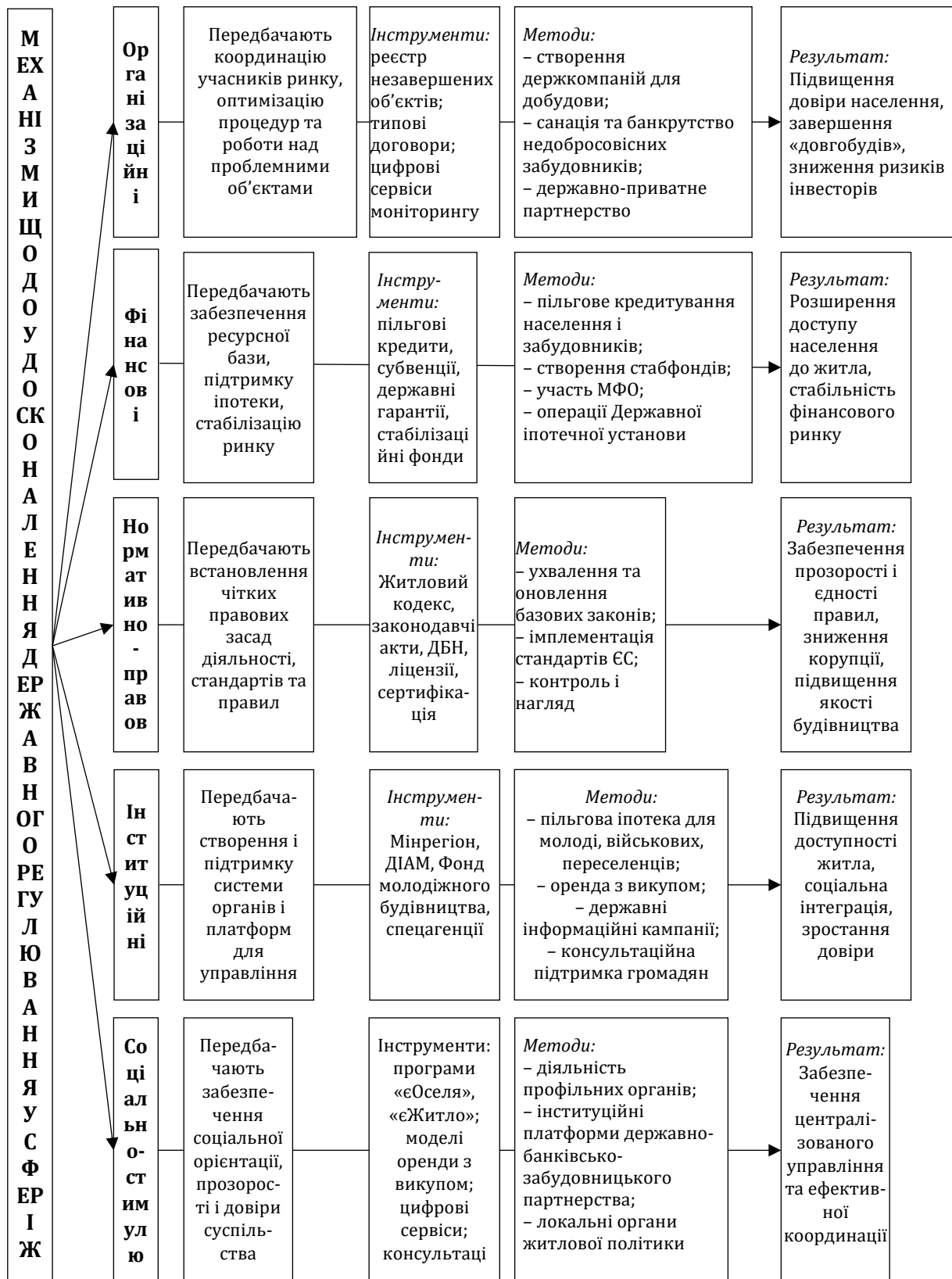


Рис. 1. Схема впровадження механізмів щодо удосконалення державного регулювання у сфері житлового будівництва та методи їх реалізації

Джерело: сформовано автором.

Таким чином, наукова новизна запропонованого підходу полягає у концептуальному поєднанні механізмів і методів державного регулювання, що дозволяє розглядати останні не як

автономні інструменти, а як функціональні способи реалізації цілей, закладених у відповідних механізмах. Це забезпечує системність, логічну завершеність і практичну дієвість державної політики у сфері житлового будівництва, створює підґрунтя для її інтеграції у сучасний європейський управлінський простір та формує новий науково-методологічний підхід до регулювання відбудови житлового сектору в умовах поствоєнної трансформації.

6. Висновки

Проведене дослідження дозволяє стверджувати, що сучасний стан житлового будівництва в Україні формується під впливом багаторівневих викликів, серед яких ключове місце посідають воєнні руйнування, фінансова нестабільність та структурні диспропорції у розвитку регіонів. Житловий сектор, виступаючи фундаментальною складовою соціальної стабільності та економічного відновлення, характеризується високою чутливістю до коливань макроекономічної кон'юнктури, що зумовлює необхідність активного втручання держави. Аналіз нормативно-правової бази свідчить про наявність широкого спектра законодавчих та підзаконних актів, які закріплюють основи функціонування галузі, проте їхня фрагментарність і неузгодженість із європейськими стандартами формують правові ризики та стримують розвиток. Натомість з економічної точки зору підтверджено циклічний характер розвитку житлового будівництва та його залежність від державних інтервенцій. Зниження обсягів будівельної продукції та скорочення площ нового житла у кризові роки супроводжувалося поступовим відновленням інвестиційної активності та збільшенням введених в експлуатацію об'єктів, що безпосередньо корелює з посиленням фінансової участі держави, реалізацією програм підтримки та залученням міжнародних ресурсів. Це підкреслює компенсаторну роль державного регулювання, яке не лише стабілізує ринок у кризових умовах, але й формує передумови для модернізації сектору.

Наукова новизна даного дослідження полягає у розробці концептуального підходу до впровадження заходів державного регулювання з конкретними механізмами та інструментами їх реалізації, що дозволяє інтерпретувати державне втручання у сферу житлового будівництва як багатовимірну систему, яка інтегрує нормативно-правові, організаційні, фінансові, інституційні та соціально-стимулюючі складові. Такий підхід забезпечує комплексність і системність регулювання, а також створює умови для поєднання соціальних та економічних цілей, гармонізації національних механізмів із європейськими практиками та підвищення стійкості житлового сектору до зовнішніх і внутрішніх ризиків.

Узагальнюючи, можна констатувати, що державне регулювання житлового будівництва в Україні має розглядатися як динамічний багаторівневий процес, спрямований на узгодження інтересів держави, бізнесу та громадянського суспільства, забезпечення безперервності будівельних процесів та реалізацію стратегічних цілей соціально-економічного розвитку. Його подальший розвиток визначатиметься здатністю держави до гнучкої адаптації інструментів політики до умов воєнного та повоєнного відновлення, цифрової трансформації управлінських процедур, активізації партнерства з міжнародними інституціями та формування нових моделей фінансування житлової інфраструктури. Таким чином, запропоновані у дослідженні механізми становлять підґрунтя для формування цілісної та інноваційно орієнтованої моделі державного регулювання житлового будівництва, яка поєднує соціальну справедливість, економічну ефективність і стратегічні пріоритети сталого розвитку України.

References

1. OECD. (2024). *An agenda for housing policy reform*. OECD Publishing. https://www.oecd.org/en/publications/an-agenda-for-housing-policy-reform_ddb57031-en.html
2. Gyourko, J., & Molloy, R. (2014). *Regulation and housing supply* (NBER Working Paper No. 20536). National Bureau of Economic Research. <http://www.nber.org/papers/w20536.pdf>
3. Gyourko, J., & Molloy, R. (2015). Regulation and housing supply. In G. Duranton, J. V. Henderson, & W. C. Strange (Eds.), *Handbook of regional and urban economics* (Vol. 5, pp. 1289–1337). Elsevier. <https://doi.org/10.1016/B978-0-444-59531-7.00019-3>
4. Martins, N. C., & Villanueva, E. (2006). The impact of mortgage interest-rate subsidies on household borrowing. *Journal of Public Economics*, 90(8–9), 1601–1623. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2005.09.007>

5. Fetter, D. K. (2011). *How do mortgage subsidies affect home ownership? Evidence from the mid-century GI Bills* (NBER Working Paper No. 17166). National Bureau of Economic Research. <http://www.nber.org/papers/w17166.pdf>
6. Ministry of Digital Transformation of Ukraine. (2024, July 11). Digitalisation of construction: Results from 4 years of online services. *Cabinet of Ministers of Ukraine*. <https://www.kmu.gov.ua/en/news/tsyfrovizatsiia-budivnytstva-rezultaty-roboty-onlain-posluh-za-4-roky>
7. National Agency on Corruption Prevention. (2025, June 4). *The anti-corruption and economic effect of introducing digital services in construction exceeded UAH 20 billion*. <https://nazk.gov.ua/en/news/the-anti-corruption-and-economic-effect-of-introducing-digital-services-in-construction-exceeded-uah-20-billion>
8. World Bank. (2025, February 25). *Updated Ukraine recovery and reconstruction needs assessment released* [Press release]. <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2025/02/25/updated-ukraine-recovery-and-reconstruction-needs-assessment-released>
9. European Commission. (2024, February 15). *Updated Ukraine recovery and reconstruction needs assessment released*. https://enlargement.ec.europa.eu/news/updated-ukraine-recovery-and-reconstruction-needs-assessment-released-2024-02-15_en
10. European Commission. (n.d.). *Affordable housing initiative*. https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/proximity-and-social-economy/social-economy-eu/affordable-housing-initiative_en
11. Vasylytsiv, T., & Rudkovsky, O. V. (2023). Problem aspects and mechanisms of state management the development of the housing fund in Ukraine. *Innovation and Sustainability Series*, (1), 127–132. <https://doi.org/10.31649/ins.2023.1.127.132>
12. Biletskyi, I. V. (2023). Scientific and theoretical basis of state regulation of investment security of residential building. *Economic Scope*, (183), 12–18. <https://doi.org/10.32782/2224-6282/183-2>
13. Oliinyk, N., & Samoliuk, O. (2024). Current state and problems of state regulation of residential construction in Ukraine. *Bulletin of Postgraduate Education: Collection of Scientific Papers. Series Social and Behavioral Sciences; Management and Administration*, 30(59), 280–297. [https://doi.org/10.58442/3041-1858-2024-30\(59\)-280-297](https://doi.org/10.58442/3041-1858-2024-30(59)-280-297)
14. Chisumbe, S., Aigbavboa, C. O., Mwanaumo, E., & Thwala, W. D. (2024). General Housing Research Theories. In *A Neoliberal Framework for Urban Housing Development in the Global South* (pp. 61–80). Emerald Publishing Limited. <https://doi.org/10.1108/978-1-83797-034-620241004>
15. Mrani, R., Radoine, H., Chenal, J., & Kamana, A. (2025). Trends, Methods, Drivers, and Impacts of Housing Informalities (HI): A Systematic Literature Review. *Urban Science*, 9(4), 101. <https://doi.org/10.3390/urbansci9040101>
16. George, D., Christie, I., & Wehrmeyer, W. (2025). Macro Stewardship: A Transformative Approach in Sustainable Finance for Achieving Sustainability. *Sustainability*, 17(8), 3287. <https://doi.org/10.3390/su17083287>
17. Molina Bustos, F. F. (2025, July 1). *Conceptual delimitation of microeconomics and macroeconomics*. SSRN. <https://doi.org/10.2139/ssrn.5337163>
18. Tinarwo, B., Rahimian, F., & Abi Ghanem, D. (2025). Towards a trajectory for sustainable policies and market strategies governing building lifecycle energy performance. *Smart and Sustainable Built Environment*, 14(1), 140–162. <https://doi.org/10.1108/SASBE-01-2023-0024>
19. Canelas, P., & Alves, S. (2024). The governance of affordable housing through public-private partnerships: Critical entanglements. *Land Use Policy*, (143), 107193. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107193>
20. Housing Europe. (2022, November 9). *Background note for the housing focal points meeting of the EU Member States*. Housing Europe. <https://www.housingeurope.eu/wp-content/uploads/2024/12/Background-note-for-27-Ministries-11-2022-DIGITAL.pdf>
21. Lavikkaa, R., Beachb, T., Breitenfelderc, K., Costad, G., Christovasilise, I., Patlakasf, P., ... & Saarh, J. (2024, April). Stakeholder attitudes and process readiness towards digital building permit processes in five European countries. In *Digital Building Permit Conference 2024*. <https://cris.vtt.fi/ws/portalfiles/portal/102802472/Book-of-Abstracts.pdf#page=66>
22. Ataide, M., Braholli, O., & Siegele, D. (2023). Digital Transformation of Building Permits: Current Status, Maturity, and Future Prospects. *Buildings*, 13(10), 2554. <https://doi.org/10.3390/buildings13102554>
23. Reid, C., Martín, C., Rausch, C., & Raymond, S. E. L. (2025). What Would It Take to Close the Housing Supply Gap in the Next Five Years, While Addressing the Nation's Affordability, Climate Sustainability, and Resiliency Goals? *Housing Policy Debate*, 35(3), 583–599. <https://doi.org/10.1080/10511482.2025.2479449>
24. Cheek, W., & Chmutina, K. (2022). 'Building back better' is neoliberal post-disaster reconstruction. *Disasters*, 46(3), 589–609. <https://doi.org/10.1111/disa.12502>

25. Shwashreh, L., Taki, A., & Kagioglou, M. (2024). Retrofit strategies for alleviating fuel poverty and improving subjective well-being in the UK's social housing. *Buildings*, 14(2), 316. <https://doi.org/10.3390/buildings14020316>
26. World Bank. (2025, February 25). *Updated Ukraine recovery and reconstruction needs assessment released* [Press release]. <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2025/02/25/updated-ukraine-recovery-and-reconstruction-needs-assessment-released>
27. Directorate-General for Neighbourhood and Enlargement Negotiations. (2024, February 15). *Updated Ukraine recovery and reconstruction needs assessment released*. European Commission. https://enlargement.ec.europa.eu/news/updated-ukraine-recovery-and-reconstruction-needs-assessment-released-2024-02-15_en
28. Zagoretska, O. (2025). Improvement of Investment Design Tools in the Reconstruction of Old Housing Stock in Ukraine. *Economy and Society*, (74). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-74-114>
29. Zavgorodnya S. (2024). Priorities of housing stock restoration in the context of deepening property inequality during the period of armed aggression of the Russian Federation. *Socio-Economic Problems and the State*, 2(31), 21–34. <https://doi.org/10.33108/sepd2024.02.021>
30. Verkhovna Rada of Ukraine. (1996). Constitution of Ukraine No. 254к/96-ВР. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>
31. Verkhovna Rada of Ukraine. (2025). Law of Ukraine “On the State Budget of Ukraine” No. 4059-IX. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4059-IX>
32. Verkhovna Rada of Ukraine. (1999). Law of Ukraine “On Architectural Activity” No. 687-XIV. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-XIV>
33. Verkhovna Rada of Ukraine. (2011). Law of Ukraine “On Regulation of Urban Development Activity” No. 3038-VI. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-VI>
34. Verkhovna Rada of Ukraine. (2006). Law of Ukraine “On Social Housing” No. 3334-IV. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-IV>
35. Verkhovna Rada of Ukraine. (2015). Law of Ukraine “On the Principles of State Regional Policy” No. 156-VIII. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/156-VIII>
36. Verkhovna Rada of Ukraine. (2003). Law of Ukraine “On Financial-Credit Mechanisms and Property Management in Housing Construction and Real Estate Transactions” No. 978-IV. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-IV>
37. Verkhovna Rada of Ukraine. (1992). Law of Ukraine “On Privatization of State Housing Stock” No. 2482-XII. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-XII>
38. Verkhovna Rada of Ukraine. (2006). Law of Ukraine “On Complex Reconstruction of Obsolete Housing Stock” No. 525-V. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-V>
39. Verkhovna Rada of Ukraine. (2022). Law of Ukraine “On Guaranteeing Real Rights to Real Estate Objects to Be Constructed in the Future” No. 2518-IX. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-IX>
40. Verkhovna Rada of Ukraine. (2025). Resolution on the Draft Law of Ukraine “On the Basic Principles of Housing Policy” No. 4532-IX. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4532-IX>
41. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2025). Resolution “On Preferential Mortgage Loans for IDPs” No. 451-2021-п. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/451-2021-п>
42. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2025). Resolution “On Simplification of the Procedure for Providing Housing Subsidies” No. 848-95-п. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/848-95-п>
43. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2025). Resolution “On the Procedure for Development and Updating of Urban Planning Documentation” No. 926-2021-п. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-п>
44. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2022). Order “On the Action Plan for the Implementation of the National Strategy for a Barrier-Free Space” No. 1041-2022-п. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1041-2022-п>
45. State Architectural and Construction Inspectorate of Ukraine. (2011). Order “On the Approval of the Regulations of the State Architectural and Construction Inspectorate of Ukraine” No. v0092816-11. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0092816-11>
46. Ministry for Communities and Territories Development of Ukraine. (2019a). Order “On Approval of DBN V.2.2-15:2019 Residential Buildings. Basic Provisions” No. v0087858-19. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0087858-19>
47. Ministry for Communities and Territories Development of Ukraine. (2019b). Order “On Approval of DBN B.2.2-12:2019 Planning and Development of Territories” No. v0104858-19. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0104858-19>

48. Sukhomud, G., & Shnaider, V. (2023). Continuity and change: wartime housing politics in Ukraine. *International Journal of Housing Policy*, 23(3), 629–652. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2153983>
49. State Statistics Service. (2025). *Total area of residential buildings at the start of construction by type (2018–2024)*. https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2023/bud/kzpb_reg/arh_kzpb_reg2024_u.htm
50. State Statistics Service. (2025). *Total area of residential buildings commissioned, by type (2018–2024)*. https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2019/bud/kzp_Ukr/u/arh_kzp_Ukr_2019.htm
51. State Statistics Service. (2025). *Indices of construction output by type in 2011–2024*. https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/ibp/ibp_u/arh_ibp_11-20u.htm
52. State Statistics Service. (2025). *Capital investments by type of economic activity in 2010–2024*. https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2013/ibd/ibd_rik/ibd_u/ki_rik_u_e_bez.htm
53. State Statistics Service. (2025). *Volume of output by type (2010–2024)*. https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2014/bud/ovb/ovb_u/ovbp_vyd_u.htm
54. Petrukha S. (2021). Rural economy: directions of new theorization and implementation of best European financial regulation practices. *Financial and Credit Activity: Problems of Theory and Practice*, 5(40), 454–464. <https://doi.org/10.18371/fcaptp.v5i40.245198>