





## Соціальне житло як механізм державної підтримки реалізації права на житло

Наталія І. Олійник <sup>1</sup> ● Олександр В. Самолюк <sup>2\*</sup>

<sup>1</sup> ДЗВО «Університет менеджменту освіти» (Україна). Професор кафедри публічного управління і проектного менеджменту, д-р держ. упр., професор.

<sup>2</sup> 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](mailto:alex.samoliuk90@gmail.com)

### СТАТТЯ

### АНОТАЦІЯ

#### Дослідницька

#### DOI:

[10.70651/3041-2498/2025.9.16](https://doi.org/10.70651/3041-2498/2025.9.16)

#### Авторське право

© 2025 авторів



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



Стаття присвячена аналізу соціального житла як механізму державної підтримки реалізації права громадян на житло в Україні. Особлива увага приділяється сучасним державним політикам, законодавчому регулюванню житлових відносин, впровадженню соціальних програм та забезпеченню доступності житла для вразливих категорій населення. Мета дослідження – визначити ключові напрями державного регулювання та ефективні моделі реалізації права на соціальне житло в умовах економічних і соціальних викликів, включаючи наслідки воєнного стану. У ході наукового дослідження використовувалися загальнонаукові методи пізнання, зокрема порівняльний та системний аналіз, аналіз законодавства та нормативних актів, огляд практики державних програм, узагальнення статистичних даних та сучасних досліджень українських і зарубіжних вчених. Збір даних охоплював аналіз законодавчих ініціатив, реалізацію експериментальних програм соціального житла, моніторинг ринку нерухомості та статистики забезпечення житлом громадян. Результати дослідження показують, що ефективна реалізація права на соціальне житло потребує комплексного підходу, який поєднує законодавче закріплення соціальних гарантій, державне фінансування, підтримку муніципальних ініціатив та впровадження інноваційних моделей управління житловим фондом. Встановлено, що державні програми соціального житла сприяють підвищенню доступності житла для малозабезпечених категорій населення, забезпечують соціальну стабільність і зменшують ризики житлової незахищеності. Досліджено, що інтеграція муніципального та державного підходів до соціального житла дозволяє підвищити ефективність розподілу ресурсів, забезпечити прозорість управління житловим фондом та оптимізувати використання бюджетних коштів. Запровадження соціальних програм, орієнтованих на конкретні категорії населення, та інтеграція сучасних фінансово-економічних механізмів реалізації права на житло сприяють підвищенню соціальної справедливості, стабільності житлового ринку та конкурентоспроможності національної системи житлового забезпечення.

### КЛЮЧОВІ СЛОВА

соціальне житло, право на житло, державна підтримка, житлова політика, муніципальні програми, доступність житла, соціальна стабільність.



e-ISSN 3041-2498

# Public Management and Policy

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



## The Social Housing as a Mechanism of State Support for the Realization of the Right to Housing

Nataliia Oliinyk <sup>1</sup> ● Oleksandr Samoliuk <sup>2\*</sup>

<sup>1</sup> *University of Educational Management (Ukraine). Professor at the Department of Public Administration and Project Management, Doctor of Sciences in Public Administration, Professor.*

<sup>2</sup> *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](mailto:alex.samoliuk90@gmail.com)

### ARTICLE INFO

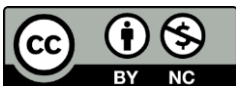
### ABSTRACT

#### Research Article

#### DOI:

[10.70651/3041-2498/2025.9.16](https://doi.org/10.70651/3041-2498/2025.9.16)

Copyright © 2025  
by authors



*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 article is devoted to the analysis of social housing as a mechanism of state support for the realization of citizens' right to housing in Ukraine. Particular attention is paid to current state policies, legislative regulation of housing relations, implementation of social programs, and ensuring housing accessibility for vulnerable population groups. The study aims to identify key directions of state regulation and effective models for implementing the right to social housing under economic and social challenges, including the consequences of martial law. The research employed general scientific methods, including comparative and systemic analysis, analysis of legislation and normative acts, review of the practice of state programs, and synthesis of statistical data and contemporary studies by Ukrainian and foreign scholars. Data collection covered the analysis of legislative initiatives, implementation of experimental social housing programs, monitoring of the real estate market, and statistics on citizens' housing provision. The study results indicate that the effective realization of the right to social housing requires a comprehensive approach combining legislative consolidation of social guarantees, state funding, support for municipal initiatives, and the introduction of innovative housing management models. It is established that state social housing programs contribute to increasing housing accessibility for low-income groups, ensuring social stability, and reducing the risks of housing insecurity. The integration of municipal and state approaches to social housing enhances the efficiency of resource allocation, ensures transparency in housing fund management, and optimizes the use of budgetary funds. The introduction of social programs targeting specific population groups and the integration of modern financial and economic mechanisms for implementing the right to housing contribute to promoting social justice, stability of the housing market, and the competitiveness of the national housing provision system.

### KEYWORDS

social housing, right to housing, state support, housing policy, municipal programs, housing accessibility, social stability.

## 1. Вступ

Забезпечення населення житлом залишається однією з провідних проблем соціальної політики в Україні [25]. Конституційно закріплене право на житло (ст. 47) не завжди реалізується на практиці, оскільки значна частина громадян стикається з обмеженим доступом до житлових ресурсів через економічні, інституційні та кризові фактори [25]. Сучасні виклики, серед яких воєнний стан, масове внутрішнє переміщення населення (ВПО) та руйнування житлового фонду, створюють додаткові вимоги до державної житлової політики.

Ситуація з доступом до житла загострилася після 2022 року: за даними Housing Institute, соціальне житло наявне лише в 11,4 % територіальних громад України, при цьому загальна кількість соціальних одиниць становить 924, з яких придатними для проживання є лише 825 [28]. Серед категорій населення, які найбільше потребують соціального житла, переважають ВПО, великі родини, одиночні матері та сім'ї з дітьми з інвалідністю [21].

Відповіддю на ці виклики стало реформування державної житлової політики: запропоновано законопроект № 12377, який має замінити Житловий кодекс 1983 року. Законопроект передбачає три основні напрями: соціальне житло, службове житло та житло для військовослужбовців [24]. Одночасно уряд ухвалює зміни до постанов, спрямовані на вдосконалення механізмів надання субсидій на оренду житла для ВПО, зокрема розширено умови надання такої допомоги з 2025 р. [7].

Суттєвою тенденцією ринку є зростання цін на житло. За даними Держстату, у II кварталі 2025 р. індекс цін на житло зріс у середньому на 14,9 % порівняно з тим же періодом 2024 року, причому особливо стрімко зростали ціни на двокімнатні квартири [13]. Це посилює фінансовий тиск на осіб, які не мають достатніх ресурсів для придбання житла, і, відповідно, збільшує потребу у соціальному житлі.

У будівельному секторі відзначається зниження темпів введення нового житла: за першу половину 2025 р. введено 51 557 нових квартир, що на 6,7 % менше, ніж за аналогічний період минулого року; загальна площа введеного житла склала приблизно 4,27 млн кв. метрів, зменшившись на 6,4 % порівняно з попереднім роком [14]. Така ситуація ускладнює формування житлового фонду, який здатен оперативно реагувати на гостру потребу у доступному житлі.

Отже, на тлі зростання цін на житлову нерухомість, дефіциту соціального житла та збільшення кількості ВПО, соціальне житло виступає одним із ключових інструментів державної підтримки в реалізації права на житло. Це формує потребу не лише у внесенні нормативних змін, але й у впровадженні ефективних механізмів фінансування, забезпеченні прозорості розподілу житлових ресурсів та швидкого реагування на надзвичайні обставини.

## 2. Огляд літературних джерел

Реалізація права на соціальне житло в Україні є комплексним завданням, що потребує синтезу законодавчих, соціальних та економічних механізмів. Т. Бондаренко підкреслює, що сучасна житлова політика перебуває у процесі реформування, а запуск експериментальних проектів соціального житла є ключовим інструментом державної підтримки, що забезпечує доступність житла для соціально незахищених груп населення [2]. Цей підхід доповнюється дослідженнями Ю. Заїка, який звертає увагу на особливості реалізації права на соціальне житло в умовах воєнного стану, акцентуючи на необхідності захисту громадян та адаптації законодавства до кризових обставин [29].

Соціальний вимір житла детально аналізують С. Синчук та В. Бурак, наголошуючи на інтеграції державних програм з економічними потребами населення та оцінці ефективності механізмів соціальної підтримки [23]. Водночас В. В. Кочин робить акцент на балансі між ринковими та соціально орієнтованими підходами, зазначаючи, що соціальне житло не може існувати ізольовано від ринку нерухомості та потребує комплексного регулювання [17]. Державне регулювання житлових прав громадян, його координацію та оцінку ефективності розглядають Д. Харечко та М. Куйбіда, які підкреслюють важливість взаємодії держави та приватного сектору для забезпечення доступності житла [16].

Міжнародний досвід соціального житла демонструє значення партнерства держави з приватними організаціями та активного управління будівельними проектами (Designing Buildings [8]; J. Beswick, D. McCann, H. Wheatley [1]). М. Haliantych та V. Kochun відзначають, що

ефективне стратегічне планування житлової політики в Україні потребує визначення пріоритетів та інтеграції соціальних і економічних цілей [10]. V. Zapototska, A. Pankiv, D. Shpak, звертають увагу на системність використання державних ресурсів та механізмів контролю за реалізацією житлових програм, що дозволяє підвищити ефективність соціального житла [28].

CEDOS підкреслює, що доступність соціального житла має стратегічне значення у післявоєнному відновленні країни, адже вона впливає на соціальну стабільність та економічне відновлення [2]. Важливим аспектом є також громадська підтримка та готовність населення брати участь у програмах соціального житла, що підтверджують дослідження К.-J. Chen, С. W. Peng та М.-Н. Lee, які вказують на значення роз'яснювальної роботи та інформування населення про ефективність державних програм [5]. Адміністративно-правові аспекти реалізації права на соціальне житло розглядають В. Д. Яценко та О. П. Сікорський, підкреслюючи необхідність чітких процедур розподілу житла та контролю за їх дотриманням [27].

Отже, сучасна наукова література демонструє, що ефективне забезпечення соціальним житлом потребує системного поєднання законодавчих, соціальних та економічних механізмів, інтеграції державних і приватних ресурсів та врахування міжнародного досвіду. Це формує наукову основу для подальшого дослідження механізмів державної підтримки реалізації права на житло в Україні.

### 3. Постановка завдання

Мета цього дослідження – проаналізувати ефективність наявних механізмів соціального житла в Україні, їхню відповідність сучасним викликам, а також запропонувати шляхи удосконалення державної політики в цій сфері з врахуванням нових законодавчих ініціатив, обмежених ресурсів і потреб ВПО.

### 4. Методи та матеріали

Методологія дослідження соціального житла в Україні як механізму державної підтримки реалізації права на житло ґрунтується на поєднанні кількісного та якісного аналізів. Кількісний аналіз передбачав систематизацію статистичних показників щодо наявного соціального житла, заселеності квартир та структури мешканців, що дозволяє оцінити ефективність використання житлового фонду та масштаби державної підтримки.

Якісний аналіз включав вивчення законодавчих ініціатив, зокрема законопроекту «Про основні засади житлової політики» № 12377, урядових постанов щодо експериментальних проєктів муніципального (соціального) орендного житла, а також аналітичних матеріалів експертів і публікацій у сфері соціальної політики. Такий підхід дозволяє комплексно оцінити ефективність державних заходів у сфері соціального житла, визначити потреби у розвитку житлової політики та дослідити вплив нових моделей забезпечення житлом на реалізацію конституційного права громадян.

### 5. Результати та обговорення

Конституція України визначає фундаментальні властивості держави, зокрема її суверенітет і незалежність, демократичний характер, соціальну спрямованість та правову природу (стаття 1) [25]. Відповідно до сформованої юридичної позиції Конституційного Суду України, соціальна спрямованість держави проявляється у підтримці соціальних прав громадян, зокрема прав на соціальний захист та достатній життєвий рівень (статті 46, 48) [25]. Держава, як соціальна інституція, зобов'язана регулювати економічні процеси таким чином, щоб забезпечувати справедливий та ефективний перерозподіл суспільного доходу з метою добробуту всіх громадян [2].

Теоретичні підходи у правознавстві підкреслюють, що соціальна держава визнає людину найвищою соціальною цінністю, надає допомогу індивідам, які опинилися у складних життєвих обставинах, та забезпечує кожному гідний рівень життя. Крім того, соціальна держава реалізує перерозподіл економічних благ відповідно до принципів соціальної справедливості та спрямована на підтримку громадянського миру і суспільної злагоди [29, с. 134].

У сучасних дослідженнях, зокрема у роботі Т. Бондаренко, соціальна держава визначається

як аксіологічна концепція, спрямована на реалізацію соціальних цінностей – гідності, рівності, свободи, справедливості, безпеки та соціальної солідарності. Досягнення цих цінностей забезпечується державою шляхом встановлення високих стандартів соціальної політики, формування законодавчої бази регулювання соціальної сфери та реалізації відповідних юридичних процедур [2].

Разом із тим, у сучасних умовах простежуються тенденції лібералізації, що проявляється у прагненні надати громадянам «повну самостійність» не лише у здійсненні суб'єктивних прав, а й у взятті на себе відповідальності за негативні наслідки [23, с. 30].

У контексті реалізації права на житло соціальне житло виступає ключовим інструментом державної підтримки, який дозволяє забезпечити мінімальні стандарти життя, захистити вразливі групи населення та зменшити соціальну нерівність. Державне втручання у сферу житла, включно з фінансуванням, нормативним регулюванням і контролем за розподілом житлових ресурсів, є невід'ємною складовою механізмів соціальної політики [2; 14; 28].

Необхідно розуміти, що держава є особливим учасником суспільних відносин, проте перш за все вона виступає формою організації суспільства, у якому має досягатися баланс між суспільними (колективними чи публічними) та приватними (груповими) потребами [23, с. 30]. У сучасних умовах держава повинна створювати ефективні правові механізми, які дозволяють індивідам самостійно реалізовувати власні законні приватні інтереси відповідно до об'єктивних закономірностей розвитку суспільства та економіки. Активне втручання держави є допустимим здебільшого як виняток, зокрема у випадках, коли особа не може самостійно здійснити свої суб'єктивні права [29, с. 135–136].

Згідно з позицією В. Д. Яценка та О. П. Сікорського, право не може бути безпосереднім інструментом подолання економічної кризи, проте здатне зменшувати масштаб її наслідків. Діяльність держави у сфері приватного права передбачає формування системи, де право виступає не лише обмежувальним і каральним механізмом щодо правопорушників, а й комплексом гарантій і заходів, що забезпечують особисті свободи, суб'єктивні права та законні інтереси фізичних і юридичних осіб [27, с. 140].

До таких гарантій відноситься утвердження та розвиток громадянського суспільства, яке є об'єктивним явищем у демократичній державі та слугує додатковим механізмом у реалізації соціальної політики [16]. Т. Бондаренко відзначає, що сучасна тенденція розвитку соціальної держави полягає у посиленні її політичної ролі у формуванні соціальної політики, розподілі фінансової відповідальності та забезпеченні соціального захисту у співпраці з громадянським суспільством, а також у сприянні розширенню участі недержавних інституцій у реалізації соціальних програм [2].

Таким чином, соціальна держава не лише виконує функції перерозподілу соціальних благ, а й формує основу для розвитку індивіда та громадянського суспільства. Громадянське суспільство, у свою чергу, реалізує додаткові функції у межах теорій економічного та соціального регулювання: теорії провалу ринку та держави (market / government failure theory), теорії провалу трастів або контрактів (trust / contract failure theory), теорії донорства (donative theory), теорії держави благополуччя (welfare state theory) та теорії взаємозалежності (interdependence theory) [29, с. 137; 23, с. 48].

Міжнародне визнання соціальних прав здійснюється через низку глобальних документів, серед яких ключове місце займає Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права, прийнятий Генеральною Асамблеєю ООН 16 грудня 1966 року. Відповідно до положень пакту, держави-учасниці визнають право кожної особи на достатній життєвий рівень для себе та своєї сім'ї, який включає належне харчування, одяг та житло, а також на безперервне поліпшення умов життя (стаття 11, частина 1) [17, с. 17–18].

С. Синчук та В. Бурак відзначають, що цей документ поєднав різні підходи до прав людини. З одного боку, він інтегрував класичну (ліберальну) концепцію, що розглядає права як природньо властиві свободи особи, обмежуючи повноваження державних органів. З іншого боку, пакт включив елементи соціалістичної концепції, яка наголошує на обов'язку влади забезпечувати соціальну безпеку та соціальну рівність громадян. У контексті держав із авторитарним соціалізмом це поєднання призводило до компромісу між соціально-економічною справедливістю та обмеженням політичних свобод [23, с. 50].

Європейська соціальна хартія (переглянута) від 3 травня 1996 р. також окремо закріплює право на житло в статті 31. Сторони зобов'язані вживати заходів для забезпечення ефективного

здійснення цього права, зокрема:

- сприяти доступу населення до житла належного рівня;
- запобігати бездомності та поступово її ліквідувати;
- встановлювати ціни на житло, доступні для малозабезпечених осіб [16].

Поряд із цим, положення про житло містяться й у інших статтях хартії, що стосуються соціальної інтеграції різних категорій населення:

- Стаття 15 – право осіб з інвалідністю на самостійність, соціальну інтеграцію та доступ до житла;
- Стаття 16 – право сім'ї на соціальний, правовий та економічний захист, зокрема через забезпечення житлом;
- Стаття 19 – право трудових мігрантів та членів їхніх сімей на допомогу і захист, зокрема через сприяння у питаннях житла;
- Стаття 23 – право осіб похилого віку на соціальний захист, у тому числі шляхом забезпечення житлом, адаптованим до їхніх потреб і стану здоров'я;
- Стаття 30 – право на захист від бідності та соціального відчуження, що передбачає надання житла [16].

Житло виступає особливим об'єктом правових відносин не лише в межах реалізації конкретного права, але й забезпечує ефективне здійснення інших соціальних прав. Такий підхід обґрунтовується принципом захисту людської гідності та соціальних прав, оскільки житло є матеріалізованим проявом достатнього життєвого рівня [10, с. 28]. Згідно зі статтею 48 Конституції України, кожна особа має право на достатній життєвий рівень для себе та своєї сім'ї, що включає належне харчування, одяг та житло [25].

Для правового регулювання житлових відносин ключовими є поняття житловий фонд та житло. Відповідно до частини першої статті 4 Житлового кодексу України, житловий фонд формують житлові будинки та житлові приміщення в інших будівлях на території України. Крім того, кодекс виділяє державний житловий фонд, громадський житловий фонд, фонд житлово-будівельних кооперативів, приватний житловий фонд та житловий фонд соціального призначення. Однак у сучасних умовах ці підходи не повністю відповідають конституційній моделі реалізації права на житло (стаття 47 Конституції України) та забезпечують єдиний порядок публічного управління житловим фондом [25].

Цивільний кодекс України унормував відносини щодо житла як місця проживання та як об'єкта права власності. У науковій літературі відзначають певну непослідовність у використанні термінів, зокрема «житло» та «помешкання». Рекомендується застосовувати термін «житло» як більш усталений, тоді як «помешкання» акцентує увагу на публічно-правовому аспекті об'єкта реєстрації (частина перша статті 812 ЦК України) [27, с. 141–142].

У межах інституту власності ЦК України окремо регулює відносини щодо землі (глава 27) та житла (глава 28). Ці категорії є ключовими у задоволенні суспільних та приватних потреб. Як зазначав Гегель, взаємодія цих сфер демонструє складну систему взаємозв'язків, де окремі сфери підтримують одна одну або зазнають впливу зовнішніх факторів [27, с. 142].

В умовах ринкової економіки житло безумовно розглядається як об'єкт цивільного обороту, подібно до інших видів нерухомості, проте з певними специфічними особливостями. Зокрема, Т. Бондаренко зазначає, що житло потребує проведення оцінювання, встановлення спеціальної процедури набуття у власність чи користування, регламентації обмежень у користуванні та визначення підстав припинення права на конкретне житло [2].

Подібні положення спостерігаються й у зарубіжних правових системах. Так, Ю. Заїка підкреслює, що житлове питання має розглядатися як політико-економічна проблема, де виникає конфлікт між житлом як місцем проживання та житлом як об'єктом інвестиційної нерухомості [29, с. 134–140].

Ще однією проблемою є використання інвестиційних механізмів для здобуття житла, тобто застосування підприємницьких інструментів для досягнення непідприємницької мети – отримання житла для проживання без мети його наступного продажу. С. Синчук і В. Бурак виділяють такі способи інвестування у будівництво житла: фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування та участь у житлово-будівельних кооперативах [23, с. 46–60].

Вищезазначені питання цивільно-правового, підприємницького та житлового характеру потребують системного підходу до оцінки житлових відносин. В. В. Кочин визначає житлово-

правову матерію як комплекс принципів, норм, юридичних актів та приписів, що регулюють правовідносини щодо проживання в житлі та відображають об'єктивну дійсність цих відносин [17, с. 16–21].

Отже, виникає проблема забезпечення особи житлом та визначення ролі держави у цьому процесі. Житло розглядається як загальноцивілізаційна цінність, яка забезпечує гідне існування людини та реалізацію права на достатній життєвий рівень. Соціальна держава зобов'язана гарантувати право на місце проживання, що матеріалізується у вигляді житла – об'єкта, який громадянин може побудувати, придбати у власність або взяти в оренду (частина перша статті 47 Конституції України). Для осіб, які потребують соціального захисту, житло надається безоплатно або за доступну плату (частина друга статті 47) [16; 25].

Таким чином, соціальне житло (житловий фонд соціального призначення) функціонує як виняткова форма забезпечення права на житло у випадках, коли особа не може реалізувати це право приватноправовими способами. Відсутність такої можливості може свідчити про обмеження суб'єктності особи, а соціальна держава покликана забезпечити справедливий розподіл житлових ресурсів, контроль за витратами на їх утримання та комплексний підхід до реалізації приписів статті 47 Конституції України [9; 26].

В. В. Кочин наголошує на необхідності визначення керівних принципів формування сучасної державної житлової політики, які забезпечують збалансованість житлових прав громадян та обов'язків держави, а також їх соціальну й економічну обґрунтованість. До таких принципів автор відносить: принцип праворозуміння права на житло як категорії природних прав людини, принцип справедливості, принцип доступності, принцип транспарентності та принцип сталого розвитку [17, с. 16–21].

У сучасній соціальній державі право на житло не може розглядатися як обов'язкове зобов'язання держави надавати житло кожному індивідуально. Згідно Аналітичного центру та урбаністичного бюро CEDOS, декларація державою гарантії забезпечення громадян житлом у контексті реалізації соціальних прав часто сприймається як прояв залишків «недобудованого соціалізму» та популістських підходів [4]. Водночас держава формує правопорядок, що включає систему нормативно-правових актів, який покликаний сприяти забезпеченню належного життєвого рівня громадян відповідно до реалій соціально-економічного розвитку суспільства.

Правове регулювання житлових відносин здійснюється на основі ринкових засад, і соціальна складова права на житло реалізується переважно щодо громадян, які потребують соціального захисту, тобто тих, хто не має можливості забезпечити себе житлом приватноправовими способами [1; 6]. Таким чином, соціальне житло виступає ключовим механізмом державної підтримки реалізації права на житло, забезпечуючи баланс між приватними та публічними інтересами у сфері житлових відносин.

Право на житло є фундаментальним соціальним правом, закріпленим Конституцією України та міжнародними актами. У період 2022–2025 рр. проблема забезпечення соціального житла стала надзвичайно актуальною через повномасштабну війну, масові руйнування житлової інфраструктури та збільшення числа внутрішньо переміщених осіб. Правове регулювання житлових відносин здійснюється на основі ринкових засад, і соціальна складова права на житло реалізується переважно щодо громадян, які потребують соціального захисту, тобто тих, хто не має можливості забезпечити себе житлом приватноправовими способами, таким чином соціальне житло виступає ключовим механізмом державної підтримки реалізації права на житло, забезпечуючи баланс між приватними та публічними інтересами у сфері житлових відносин [11].

У 2025 р. Верховна Рада України у першому читанні прийняла за основу законопроект «Про основні засади житлової політики» (реєстраційний № 12377 від 06.01.2025), що передбачає нове регулювання створення фонду та надання соціального житла особам, які цього потребують. Поки законопроект розглядається Парламентом, Уряд започаткував експериментальні проекти муніципального (соціального) орендного житла. Зокрема, постановою № 796 від 2 липня 2025 р. затверджено порядок формування фонду муніципального житла та надання його в оренду, а постановою № 814 від 7 липня 2025 р. – порядок забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб (ВПО) з Маріупольської територіальної громади [3].

Муніципальне (соціальне) орендне житло включає новобудови, що формуються у відповідних фондах, з можливістю надання квартир у оренду або пільгове іпотечне кредитування. Отримувачами можуть бути ВПО, особи, які зазнали домашнього насильства,

багатодітні сім'ї, сім'ї з дітьми до трьох рр., особи з інвалідністю, ветерани війни, члени сімей загиблих/померлих захисників та інші категорії, визначені постановами. Умовою отримання житла є відсутність власного житла придатного для проживання, відповідність критеріям доходу та місця проживання (території, де не ведуться бойові дії чи не окуповані РФ) [9].

В межах експериментального проекту для ВПО з Маріуполя передбачено, що орендне житло можуть отримати лише особи, які відповідають визначеним категоріям, а коло потенційних користувачів пільгових іпотечних кредитів є обмеженим. Водночас проект передбачає будівництво 10 житлових будинків на Київщині, що забезпечить житлом понад 1500 осіб. Впровадження таких моделей соціального житла створює передумови для оперативного та ефективного задоволення потреб у житлі соціально вразливих категорій населення та дозволяє поєднувати державне регулювання, муніципальні ініціативи та нові інструменти доступу до житла [3].

Протягом 2022–2025 рр. спостерігається тенденція до зростання кількості громад із соціальним житлом, а також розширення житлового фонду, підвищення числа заселених одиниць та середньої площі квартир. Конкретні цифри за цими показниками наведені у табл. 1.

**Таблиця 1. Статистика соціального житла в Україні (2022–2025 рр.)**

Показник	2022	2023	2024	2025
<b>Кількість громад із соціальним житлом</b>	160	162	165	167
<b>Загальна кількість одиниць соціального житла</b>	880	900	915	924
<b>З них придатних для проживання</b>	780	800	815	825
<b>Заселених</b>	680	700	715	722
<b>Чисельність осіб, що проживають у соц. житлі</b>	2 400	2 450	2 500	2 515
<b>Структура мешканців:</b>				
- діти-сироти	40 %	41 %	42 %	42 %
- ВПО	13 %	13,5 %	13,6 %	13,8 %
- багатодітні сім'ї	12 %	12,2 %	12,5 %	12,6 %
<b>Середня площа житла, кв.м</b>	33	33,5	33,8	34
<b>Потреба у відновленні житлової інфраструктури</b>	65	66	68	70
<b>Заплановано збудувати квартир</b>	45 000	46 500	48 000	50 000

*Джерело:* систематизовано авторами за даними, наведеними у [12; 20].

Протягом періоду 2022–2025 рр. спостерігається поступове збільшення кількості територіальних громад, що мають соціальне житло, з 160 до 167, що свідчить про певний прогрес у розширенні доступу до соціального житла на місцевому рівні. Зростання кількості громад, які реалізують програми соціального житла, є результатом комплексних законодавчих та організаційних заходів, спрямованих на забезпечення житлом соціально вразливих категорій населення, зокрема внутрішньо переміщених осіб, дітей-сиріт та багатодітних сімей. Водночас загальна кількість одиниць соціального житла збільшилася з 880 у 2022 р. до 924 у 2025 р., що свідчить про поступове нарощування житлового фонду соціального призначення. Однак з огляду на масштаби руйнувань житлової інфраструктури внаслідок воєнних дій та численні потреби внутрішньо переміщених осіб, наявних обсягів соціального житла недостатньо для повного задоволення попиту.

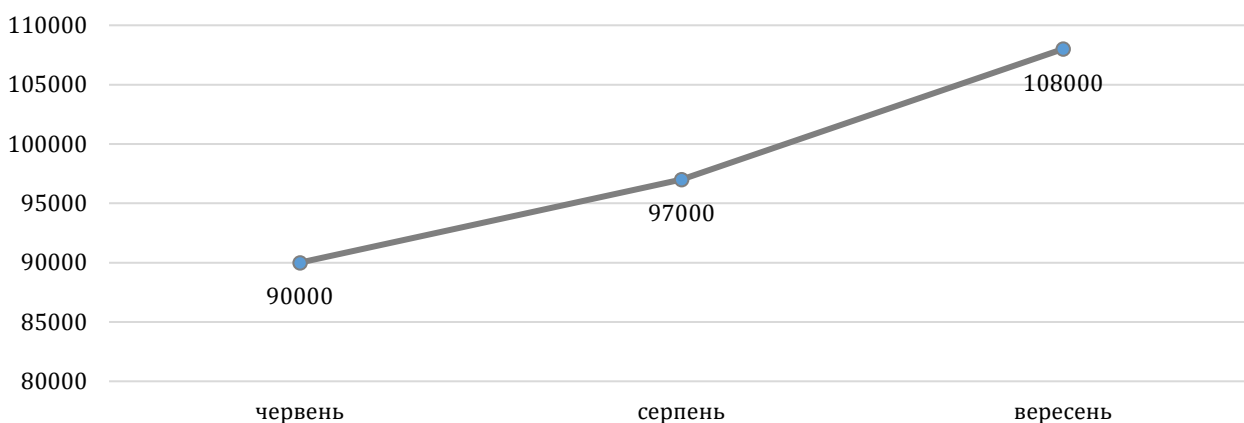
Одночасно чисельність заселених одиниць соціального житла зросла з 680 до 722, що демонструє підвищення ефективності використання наявного фонду, проте це не компенсує існуючого дефіциту, а тому потребує прискорення темпів заселення та масштабного будівництва нових об'єктів соціального житла. Середня площа соціальної квартири залишалася відносно стабільною, збільшившись з 33 кв. м у 2022 р. до 34 кв. м у 2025 р., що свідчить про поступове покращення житлових умов, але все ще не забезпечує належного рівня комфорту для всіх категорій населення.

Аналіз структури мешканців соціального житла вказує на те, що найбільшу частку складають діти-сироти (42 %), внутрішньо переміщені особи (13,8 %) та багатодітні сім'ї (12,6 %), що підтверджує соціальну спрямованість державної політики та пріоритетність підтримки саме найбільш уразливих груп. Потреба у відновленні житлової інфраструктури за цей період зросла з 65 до 70 млрд. євро, що свідчить про масштабність руйнувань та необхідність значних інвестицій для повноцінного відновлення житлового фонду. Одночасно заплановане будівництво понад 50 000 соціальних квартир до 2025 р. є позитивним кроком державної

політики, однак для задоволення всіх потреб населення необхідно значно збільшити темпи будівництва, розширити фінансування та забезпечити ефективну координацію між державними органами та місцевими громадами [15].

Реалізація цілеспрямованих державних програм – насамперед «Відновлення» та «Оселі» – стала ключовим механізмом забезпечення житлових прав громадян і відновлення соціальної стабільності в регіонах.

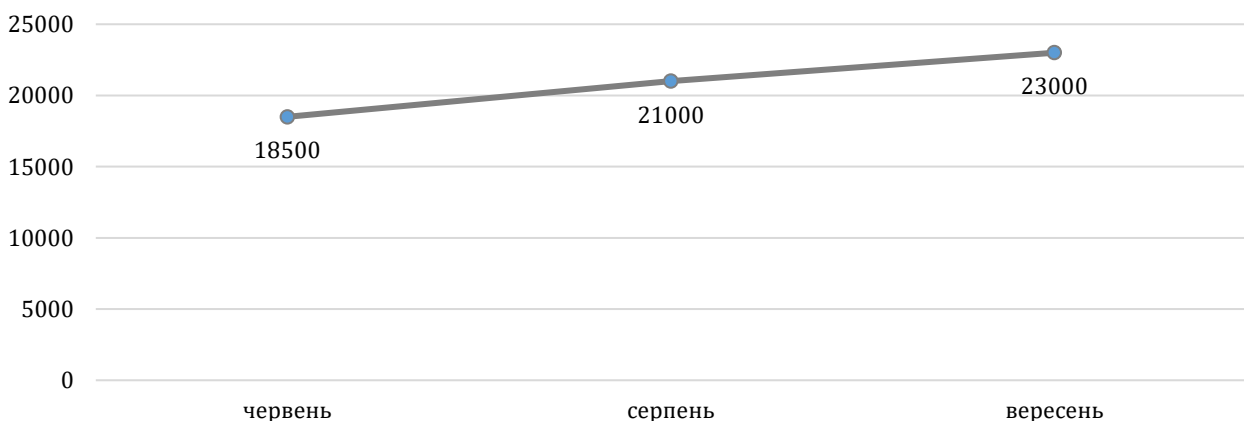
Програма «Відновлення», запроваджена Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури України, стала основним інструментом державної допомоги власникам пошкодженого та зруйнованого житла [19]. За офіційними даними [mindev.gov.ua](http://mindev.gov.ua), станом на 1 серпня 2025 року понад 97 тисяч сімей отримали компенсації за пошкоджене житло на загальну суму понад 9,7 млрд грн. (рис. 1). Водночас програма охопила також категорію зруйнованого житла: видано житлові сертифікати для придбання нового житла понад 21 тисячі родин на суму 31,1 млрд грн, із яких близько 12 тисяч уже здійснили фактичні покупки [18] (рис. 2). Таким чином, можна констатувати значне розширення сфери дії програми, яка поступово перетворюється на системний інструмент житлової політики держави.



**Рис. 1. Динаміка кількості сімей, які отримали компенсації за пошкоджене житло, на період з 01.06.2025–01.09.2025**

Джерело: систематизовано авторами за даними, наведеними у [18].

Середні розміри компенсацій демонструють певну диференціацію залежно від ступеня пошкодження житла: для дрібних ремонтів (категорія А) середня сума становила близько 72 тис. грн, тоді як для капітальних ремонтів (категорія В) – 341–342 тис. грн. Це свідчить про намагання держави запровадити пропорційний підхід до відшкодування збитків та забезпечити адресність допомоги. Для напряму «відбудова на власній земельній ділянці» у 2025 році вже понад 580 осіб отримали перші транші на загальну суму понад 700 млн грн, що демонструє готовність держави підтримувати як відновлення, так і нове будівництво житла громадян [18].



**Рис. 2. Кількість житлових сертифікатів за знищене житло, на період з 01.06.2025–01.09.2025**

Джерело: систематизовано авторами за даними, наведеними у [18].

Водночас програма «еОселі», орієнтована на стимулювання ринку доступного житла, виступає важливим чинником економічної активності у сфері будівництва. За даними *budport.com.ua*, упродовж дев'яти місяців 2024 року вона сприяла зростанню будівельної активності на 23,8% серед забудовників, а станом на 2025 рік понад 2000 осіб вже придбали житло за пільговими умовами [22]. Програма забезпечує не лише вирішення соціально-економічних проблем окремих категорій населення (військовослужбовці, освітяни, медики), але й формує нові інституційні підходи до кредитування та державної участі в житловому секторі.

Враховуючи вищевикладене можна констатувати, що системний підхід до розвитку соціального житла, який передбачає поєднання державних та приватних інвестицій, впровадження електронних систем обліку та розподілу житла, а також розвиток моделей соціальної оренди, створює основу для формування ефективної державної політики, здатної забезпечити реалізацію конституційного права на житло для вразливих категорій населення та наблизити українську соціальну політику до європейських стандартів.

## 6. Висновки

Отже, у 2022–2025 рр. соціальне житло в Україні пройшло етап концептуального переосмислення та трансформації з формального елемента житлової політики на ключовий механізм соціального захисту населення. Державна політика у цій сфері включає ухвалення нового закону «Про соціальне житло», розвиток моделей соціальної оренди, запровадження інституту операторів доступного житла та автоматизованих систем розподілу, а також залучення фінансування з державних, приватних та міжнародних джерел. Зазначені заходи спрямовані на забезпечення прозорості та справедливості розподілу соціального житла, оптимізацію використання житлового фонду та охоплення максимальної кількості соціально вразливих категорій населення, таких як діти-сироти, внутрішньо переміщені особи та багатодітні сім'ї.

У практичній площині передбачено реалізацію пілотних проєктів соціальної оренди, поширення субсидій на оренду житла для ВПО та часткове фінансування першого внеску для дітей-сиріт, що дозволяє підвищити рівень соціальної інтеграції та забезпечити доступ до житла тим, хто не має власних фінансових ресурсів. Зростання кількості громад із соціальним житлом, збільшення числа заселених одиниць, а також розширення загальної площі житлового фонду свідчать про поступове покращення житлових умов, проте залишаються значні потреби у відновленні інфраструктури та нарощуванні обсягів будівництва.

Комплексний підхід, який поєднує законодавчі новації, фінансові механізми, моделі соціальної оренди та цифрові інструменти управління, створює передумови для формування ефективної та прозорої державної політики у сфері соціального житла. Впровадження зазначеного підходу дозволяє гарантувати право на житло для вразливих категорій населення та сприяє інтеграції України у європейський простір соціальної політики, забезпечуючи відповідність сучасним міжнародним стандартам та принципам соціальної справедливості.

## References

1. Beswick, J., McCann, D., & Wheatley, H. (2019). *Building the social homes we need: Solving the land and capacity challenges*. The New Economics Foundation. <https://nationwidefoundation.org.uk/wp-content/uploads/2019/11/Building-the-social-homes-we-need-191120-150504.pdf>
2. Bondarenko, T. (2025). *Yak zminytsia zhytlova polityka v Ukraini ta shcho bude iz sotsialnym zhytлом?* [How will housing policy change in Ukraine and what will happen to social housing?]. *NV Biznes*. <https://biz.nv.ua/ukr/experts/socialne-zhitlo-v-ukrajini-nova-postanova-zapuskaye-eksperimentalniy-proyekt-2025-shcho-zminitsya-50538560.html> (in Ukrainian)
3. Burau, A. (2025, September 19) *Munitsypalne (sotsialne) orendne zhytlo: novi eksperymentalni proiekti* [Municipal (social) rental housing: New experimental projects]. <https://r2p.org.ua/page/munitsypalne-sotsialne-orendne-zhytlo-novi-eksperymentalni-proiekti> (in Ukrainian)
4. CEDOS. (2023). *Zhytlo u proiekti planu vidnovlennia Ukrayiny: mozhlyvosti i ryzyky* [Housing in the Ukraine recovery plan project: Opportunities and risks]. <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-u-proiekti-planu-vidnovlennya-ukrayiny-mozhlyvosti-i-ryzyky/> (in Ukrainian)
5. Chen, K.-J., Peng, C.-W., & Lee, M.-H. (2021). Determinants of the public's attitude towards social housing construction under high home ownership rate. *International Real Estate Review*, 24(1), 87–112.

- <https://www.gssinst.org/irer/wp-content/uploads/2021/03/v24n01-4-Determinants-of-the-Publics-Attitude-Towards-Social-Housing-Construction-Under-High-Home-Ownership-Rate.pdf>
6. CIS Ireland. (2022). *A look at Irish social housing – Research analysis*. <https://www.cisireland.com/social-housing-analysis/>
  7. De Visu. (2025, March 17). Features of termination of employment contract at the initiative of the employer have been clarified. *De Visu*. <https://devisu.ua/en/stattia/10-14-bereznya-2025-roku-utochneno-osoblivosti-rozrivannya-trudovogo-dogovoru-z-iniciativi-robotodavcy>
  8. Designing Buildings. (n.d.). *Social housing*. [https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Social\\_Housing](https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Social_Housing)
  9. Government Portal. (2023). *Uriad zrobyv sotsialne zhytlo dostupnishym* [The government has made social housing more accessible]. <https://www.kmu.gov.ua/news/uryad-zrobiv-socialne-zhytlo-dostupnishim-yuliya-sokolovska> (in Ukrainian)
  10. Haliantych, M., & Kochyn, V. (2022). Principles and areas of implementation of state housing policy in Ukraine. *Civil Law and Process*, (2), 26–33. <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2022.2.03>
  11. Housing Institute. (2024, September 18). National Housing Institute launched in Ukraine to help expand affordable housing solutions for war-affected people. *UNHCR Ukraine*. <https://www.unhcr.org/ua/en/news/national-housing-institute-launched-ukraine-help-expand-affordable-housing-solutions-war> (in Ukrainian)
  12. Interfax-Ukraine. (2024, October 1). Housing Institute prepares analysis of municipal housing. *Interfax-Ukraine*. <https://en.interfax.com.ua/news/economic/1017642.html>
  13. Interfax-Ukraine. (2025, August 20). Housing prices in Ukraine in Q2 2025 increase by 14.9%. *Interfax-Ukraine*. <https://en.interfax.com.ua/news/economic/1097883.html>
  14. Interfax-Ukraine. (2025, September 17). New housing construction in Ukraine increases by 45% in H1 2025. *Interfax-Ukraine*. <https://en.interfax.com.ua/news/economic/1105400.html>
  15. International Renaissance Foundation. (2025, June 27). Housing crisis in Ukraine: How to provide IDPs with housing in 2025? *International Renaissance Foundation*. <https://www.irf.ua/en/zhytlova-kryza-v-ukrayini-yak-zabezpechyty-vpo-zhytlom-u-2025-roczy/>
  16. Kharechko, D., & Kuybida, M. (2016). *Derzhavne rehuluvannya realizatsiyi zhytlovykh prav hromadyan Ukrainy* [State regulation of the implementation of housing rights of Ukrainian citizens] (in Ukrainian). *Demokratychnе vriaduvannya*, (16–17). [http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeVr\\_2016\\_16-17\\_14](http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeVr_2016_16-17_14)
  17. Kochyn, V. V. (2023). *Pravo na zhytlo u sotsialniy derzhavi: rynkovi ta sotsialno-orientovani zasady rehuluvannya zhytlovykh vidnosyn* [The right to housing in a social state: Market and socially oriented principles of regulating housing relations] (in Ukrainian). *Aktualni problemy vitchyznianoyi yurysprudentsiyi*, (5), 16–21. <https://doi.org/10.32782/39221545>
  18. Lun Misto. (2025). *yeOselia ta yeVidnovlennia: chym tsi prohramy dopomozhut pervyntsi u 2025 rotsi?* [Housing and Renovation: How will these programs help first-time buyers in 2025? ]. <https://lun.ua/misto/yeoselya-ta-yevidnovlennya-2025?srsltid=AfmBOoVX8SWAC1oNA0cFPgzSN3fzHjUwUHAX10GLGUuHwXhKwxfUiho>
  19. Minfin. (2025). *Dynamika tsin na nerukhomist* [Real estate price dynamics]. *Minfin*. <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/houseprice/>
  20. Ministry of national unity of Ukraine. (2024, September 19). Ukraine established a National Institute of Housing. *26. Ministry of national unity of Ukraine*. <https://unity.gov.ua/en/2024/09/19/ukraine-established-a-national-institute-of-housing/>
  21. Odessa Journal. (2025, October 1). Ukraine receives €170M from Council of Europe for housing programmes. *Odessa Journal*. <https://odessa-journal.com/ukraine-has-received-170-million-for-housing-programmes-from-the-council-of-europe-development-bank>
  22. Real Estate in Ukraine. (2025). *Prohrama «ieOselia» stymuliuvala zrostannia budivnytstva na maizhe 24%* [The “єОселя” program stimulated construction growth by almost 24%]. <https://realtybestua.com/news/2025/01/14/3671/>
  23. Synchuk, S., & Burak, V. (2021). *Pravo na zhytlo: sotsialnyi vymir* [The right to housing: Social dimension]. *University Scientific Notes*, 4(82), 46–60. <https://doi.org/10.37491/UNZ.82.4> (in Ukrainian)
  24. Ukrainian National News. (2025, July 16). Housing reform launched: VR supported framework law to resolve apartment queues. *Ukrainian National News*. <https://unn.ua/en/news/housing-reform-launched-vr-supported-framework-law-to-resolve-apartment-queues>
  25. Verkhovna Rada Ukrainy. (1996). Constitution of Ukraine. Law of Ukraine No. 254k/96-VR, Article 47. As amended by Law No. 2230-IX of June 6, 2023. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр#Text> (in Ukrainian)

26. Verkhovna Rada Ukrayiny. (2006). On the housing fund for social purposes. Law of Ukraine No. 3334-IV. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#Text> (in Ukrainian)
27. Yashchenko, V. D., & Sikorskyi, O. P. (2021). *Administratyvno-pravovi zasady realizatsii prava na zabezpechenna sotsialnym zhitlom* [Administrative and legal principles of implementation rights to provide social housing]. *Naukovi zapysky. Seriya: Pravo*, (11), 139–143. <https://doi.org/10.36550/2522-9230-2021-11-139-143> (in Ukrainian)
28. Zapototska, V., Pankiv, A., & Shpak, D. (2024). Social housing in Ukraine: Challenges and prospects [Elektronnyi resurs] [Sotsialne zhytlo v Ukrayini: Vykylyky ta perspektyvy] (in Ukrainian). *Visnyk Kyivskoho natsionalnoho universytetu imeni Tarasa Shevchenka. Heohrafiya*, (3–4), 31–37. [https://www.researchgate.net/publication/390559796\\_SOCIAL\\_HOUSING\\_IN\\_UKRAINE\\_CHALLENGES\\_AND\\_PROSPECTS](https://www.researchgate.net/publication/390559796_SOCIAL_HOUSING_IN_UKRAINE_CHALLENGES_AND_PROSPECTS)
29. Zayika, Yu. (2023). *Pravo na sotsialne zhytlo v umovakh voiennoho chasu* [The Right to Housing: The Social Dimension] (in Ukrainian). *Private Law and Business*, (22), 134–140. <https://doi.org/10.32849/2409-9201.2023.22.17> (in Ukrainian)