



**Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок**

УДК 336.1:332.8(477+4)

**DOI** <https://doi.org/10.5281/zenodo.15490939>

**Фінансова політика у сфері житлового будівництва: українська модель та європейський досвід у контексті бюджетної ефективності**

**Гуцалюк Олександр Григорович**

аспірант Таврійського державного агротехнологічного університету

імені Дмитра Моторного,

м. Запоріжжя, Україна, 69600,

ORCID <https://orcid.org/0009-0006-8693-8084>

**Прийнято: 10.05.2025 | Опубліковано: 22.05.2025**

***Анотація.** У статті висвітлено комплексне дослідження сучасного стану житлового будівництва в Україні у контексті фінансово-економічної політики держави та місцевого самоврядування, із залученням досвіду країн Європейського Союзу. Особлива увага приділяється аналізу обсягів житлового будівництва в Україні у період 2015–2025 років, з урахуванням впливу повномасштабної війни, структурних зрушень у фінансуванні галузі та демографічних викликів. Основним завданням дослідження є визначення рівня впливу фінансової політики — як державної, так і регіональної — на динаміку будівельної активності, а також на формування фіскальних надходжень до бюджетів різних рівнів.*

*У дослідженні застосовано міждисциплінарний підхід, що поєднує економіко-статистичні методи аналізу, порівняльну характеристику показників, інституційно-нормативну оцінку та виявлення структурних дисбалансів у моделі житлової політики. Автор проаналізував основні чинники,*



які обмежують розвиток будівництва в Україні, зокрема: низький рівень державного фінансування (менше 10–15% від загального обсягу інвестицій), обмежений доступ населення до іпотеки, фрагментарність державних програм, недосконалість містобудівної політики. Одночасно підкреслено мультиплікативний потенціал галузі, яка впливає на динаміку ВВП, зайнятність, розвиток суміжних секторів та збільшення податкових надходжень.

Порівняння з країнами ЄС (Польща, Німеччина, Франція) дозволяє визначити ключові розбіжності в підходах до фінансування житлового будівництва. Встановлено, що у провідних європейських країнах фінансування здійснюється на засадах державно-приватного партнерства, з активною участю держави у вигляді програм соціального житла, податкових пільг, субсидованого кредитування та довгострокових інвестицій через інституційні фонди. Україна ж переважно покладається на приватних забудовників і кошти домогосподарств, що обмежує можливості масштабного будівництва та не задовольняє зростаючий соціальний попит. Окрему увагу приділено аналізу програми «ЄОселя» як прикладу часткового перезапуску іпотечного кредитування в умовах війни.

На основі проведеного аналізу обґрунтовано, що відсутність системної житлової політики, розгалуженої інституційної інфраструктури та передбачуваного фінансування призводить до фрагментації ринку житла, нерівномірного просторового розвитку та обмеження фіскального потенціалу бюджету. Розглянуто можливості інтеграції міжнародного досвіду через участь України у програмах Світового банку, Європейського банку реконструкції та розвитку, Європейського інвестиційного банку тощо. Запропоновано низку стратегічних заходів: створення централізованої державної програми житлового будівництва, розвиток інструментів муніципального фінансування, залучення довгострокового пільгового іпотечного ресурсу, цифровізація дозвільної системи та спрощення процедур землеустрою.



*У результаті дослідження встановлено, що активізація житлового будівництва є ефективним інструментом для стимулювання економіки, створення нових робочих місць, покращення соціальної безпеки населення і водночас — важливим джерелом формування дохідної частини державного та місцевих бюджетів. Таким чином, гармонізована фінансова політика у сфері житлового будівництва може стати каталізатором сталого розвитку в умовах післявоєнної відбудови країни. Результати мають практичну цінність для урядових структур, органів місцевого самоврядування, фінансових установ та міжнародних донорів, що долучаються до формування політики просторового розвитку України.*

**Ключові слова:** *житлове будівництво, державна фінансова політика, бюджетні доходи, іпотека, інвестиції, соціальне житло, європейський досвід, економічне відновлення.*

## **Financial Policy in the Housing Construction Sector: The Ukrainian Model and European Experience in the Context of Budgetary Efficiency**

**Hutsaliuk Oleksandr**

PhD Student Accounting and Taxation Department  
Dmytro Motornyi Tavria State Agrotechnological University,  
Zaporizhia, Ukraine, 69600,  
ORCID <https://orcid.org/0009-0006-8693-8084>

**Abstract.** *The article presents a comprehensive analysis of the current state and transformation of the housing construction sector in Ukraine in the context of financial and institutional policy at the national and regional levels. The urgency of the study is driven by post-war recovery needs, increasing housing demand due to internal displacement, and the strategic importance of affordable and energy-efficient housing for social and economic resilience. The research aims to assess the impact of state and*



*regional financial policies on construction dynamics and the formation of public revenue, while benchmarking Ukraine's model against European Union practices.*

*A multidisciplinary methodology has been applied, incorporating macroeconomic and statistical analysis, comparative assessment, and the evaluation of fiscal efficiency. The study highlights critical challenges in Ukraine, such as insufficient public funding (less than 10–15% of investment in the sector), limited mortgage availability, and fragmented government programs. At the same time, the potential of the housing sector as a multiplier for GDP growth, employment, and tax revenues is emphasized.*

*The paper examines best practices in Germany, France, and Poland, focusing on mechanisms like subsidized housing, long-term affordable loans, and public-private partnerships. It contrasts these with the Ukrainian system, which remains predominantly reliant on private developers and household savings. The author evaluates the outcomes of state initiatives such as the “eOselya” mortgage program and identifies institutional gaps in the coordination and regulation of housing policy in Ukraine.*

*Findings suggest that a harmonized financial policy in housing construction, coupled with international cooperation and regulatory reform, can enhance fiscal performance, boost local budgets, and stimulate sustainable development. Strategic recommendations are provided, including the creation of a long-term national housing strategy, modernization of planning procedures, and expansion of state-supported construction projects through participation of international financial institutions.*

*The results are practically relevant for public authorities, urban planners, international donors, and financial institutions engaged in Ukraine's reconstruction and spatial development strategies.*

**Keywords:** *housing construction, financial policy, state budget, mortgage programs, investment, EU experience, fiscal effect, Ukraine, post-war recovery, public-private partnership.*



**Постановка проблеми.** Фінансова політика у сфері житлового будівництва в сучасній Україні потребує суттєвого вдосконалення в умовах післявоєнного відновлення, соціально-демографічних змін та необхідності масштабної модернізації житлового фонду. Проблема полягає у відсутності комплексного підходу до формування фінансових механізмів, які б дозволили ефективно забезпечувати населення якісним, доступним і безпечним житлом, особливо в умовах обмежених бюджетних ресурсів і підвищеного суспільного запиту.

Незважаючи на окремі спроби державної підтримки, обсяг житлового будівництва в Україні значною мірою залишається залежним від приватного інвестора і домогосподарств, що обмежує можливості масштабної забудови та не задовольняє реальні соціальні потреби. Частка державного фінансування житлового будівництва в Україні не перевищує 10–15% і істотно поступається показникам країн Європейського Союзу. Водночас, у ЄС фінансування соціального житла, пільгові іпотечні програми, а також механізми державно-приватного партнерства є ключовими важелями розвитку галузі.

Стан житлового фонду в Україні, а також зростаючі потреби у новому будівництві внаслідок внутрішньої міграції, руйнувань через війну та природне старіння інфраструктури, актуалізують потребу у пошуку нових моделей фінансового забезпечення цієї сфери. При цьому важливо враховувати не лише кількісні показники будівництва, але й бюджетну ефективність таких заходів, їхній вплив на дохідну частину бюджетів усіх рівнів, розвиток суміжних галузей, зайнятість та регіональний розвиток.

Ситуація ускладнюється нерівномірністю просторового розвитку, фрагментарністю регуляторної бази, недостатнім рівнем координації між центральними та місцевими органами влади. Крім того, відсутність чіткої державної житлової стратегії на довгострокову перспективу, а також слабка участь міжнародних фінансових інституцій у фінансуванні проєктів створюють бар'єри для системного зростання житлової інфраструктури.



З огляду на зазначене, необхідним є переосмислення підходів до формування фінансової політики у сфері житлового будівництва на основі аналізу національної практики, міжнародного досвіду та моделювання її фіскального впливу на доходи державного та місцевих бюджетів. Комплексне дослідження цієї проблеми дозволить сформулювати ефективні шляхи удосконалення політики у контексті потреб населення, стратегій економічного розвитку та просторового планування в Україні.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблематика фінансового забезпечення житлового будівництва та формування відповідної політики активно розробляється в межах сучасної фінансово-економічної науки, особливо з урахуванням зростаючої ролі бюджетної політики у забезпеченні соціальної стабільності та просторового розвитку територій. Однак, попри наявні напрацювання, системне дослідження саме фіскального ефекту житлового будівництва в контексті доходів державного та місцевих бюджетів залишається фрагментарним, що зумовлює потребу у подальших дослідженнях.

Серед українських дослідників варто також згадати Остапчук Т., Крамаренка О., Дація О. [5,6,11], які вивчають аспекти державного регулювання будівництва, програмно-цільового підходу, оцінювання ефективності житлових проєктів на основі бюджетних критеріїв. У працях Дем'яненка М.Я. обґрунтовано необхідність підвищення ролі держави у стимулюванні розвитку інфраструктури через активне використання інструментів бюджетного інвестування, з урахуванням їхнього мультиплікативного ефекту та впливу на регіональну економічну активність [1]. Яцух О.О. у наукових публікаціях зосереджує увагу на важливості формування ефективної регіональної фінансової політики в умовах децентралізації, підкреслюючи значення бюджетної спроможності громад для реалізації житлових програм та залучення інвестицій у будівельну галузь [2]. Цап В.Д. розглядає інституційні та фінансові інструменти реалізації податкової політики, пропонуючи систему заходів наповнення бюджету оподатковуючи будівельну галузь [3]. Крім того, у науковому дискурсі



послідовно розглядаються питання інституційного забезпечення житлової політики, особливостей публічного управління у сфері будівництва (Т. Остапчук, О. Крамаренко, І. Сало) [5,6,7], фіскальних механізмів підтримки інвестицій у будівельну сферу (О. Кіреєв, Ю. Луцький) [8,9], а також методичних підходів до оцінки ефективності фінансових програм у житловому секторі (А. Загородній, О. Дацій) [10,11]. Їхні дослідження присвячені розробці моделей результативного використання бюджетних ресурсів, впровадженню системи управління за цілями у фінансуванні будівництва, розширенню інструментарію залучення позабюджетних джерел для інфраструктурного розвитку.

У європейській науковій традиції значний внесок у вивчення проблем житлового будівництва зробили К. Scanlon і С. Whitehead, які розкривають специфіку багатоканального фінансування житла, взаємодію приватного і публічного секторів, а також принципи сталого розвитку у житловій політиці країн ЄС [11,12]. Дослідження S. Tsenkova акцентують увагу на викликах постсоціалістичних країн у сфері житлової політики, наголошуючи на необхідності поєднання ринкових інструментів із державним втручанням [12]. Крім того, В. Turner підкреслює роль муніципального житла та бюджетного субсидування у формуванні фіскально ефективної політики забезпечення житлом [13].

Попри наявність окремих фундаментальних і прикладних досліджень, актуальною залишається потреба в інтеграції отриманих теоретичних положень у єдину систему фінансового регулювання житлового будівництва з акцентом на фіскальні наслідки реалізованих заходів. Зокрема, недооцінено вплив житлового будівництва на формування стабільної дохідної бази місцевих бюджетів, на розвиток інвестиційного потенціалу територій та зміцнення економічної самодостатності громад. Таким чином, існує наукова необхідність подальшого вивчення фінансової політики у сфері житлового будівництва, зокрема в аспекті її фіскальної ефективності, інституційної узгодженості та можливостей адаптації міжнародного досвіду до умов відбудови й довгострокового розвитку України



**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Попри наявність значного масиву наукових досліджень щодо фінансового забезпечення житлового будівництва, недостатньо опрацьованими залишаються питання оцінки зворотного фіскального ефекту будівельної активності на дохідну частину бюджетів різних рівнів. Зокрема, бракує цілісних методик, які б дозволяли вимірювати вплив державної та регіональної фінансової політики на динаміку житлового будівництва в умовах обмежених ресурсів, післявоєнного відновлення та децентралізації. Також недостатньо вивчені можливості адаптації міжнародного досвіду фінансування житлових програм до національного правового й бюджетного контексту. Ці аспекти потребують подальших досліджень для підвищення ефективності фінансової політики у сфері житлового будівництва.

**Формулювання цілей статті.** Метою статті є дослідження теоретичних, інституційних та методичних засад формування державної та регіональної фінансової політики у сфері житлового будівництва, а також обґрунтування її впливу на розвиток будівельної галузі й формування доходів державного та місцевих бюджетів. У межах поставленої мети передбачається: розкрити сутність і цільові орієнтири фінансової політики у сфері житлового будівництва в умовах трансформаційної економіки; проаналізувати інституційне середовище та нормативно-правову базу регулювання житлового будівництва на національному та регіональному рівнях; охарактеризувати методичні підходи до оцінювання впливу фінансової політики на житлове будівництво; виокремити ключові проблеми ефективності реалізації фінансових інструментів підтримки житлового сектору; здійснити порівняльний аналіз української моделі з практиками країн ЄС; сформулювати рекомендації щодо удосконалення фінансової політики у сфері житлового будівництва в контексті підвищення її бюджетної результативності.



**Виклад основного матеріалу.** Житлове будівництво є одним із ключових індикаторів соціально-економічного розвитку держави, що безпосередньо впливає на якість життя населення, формування демографічної динаміки, рівень урбанізації та інвестиційну активність. В умовах післявоєнного відновлення, масштабного внутрішнього переміщення та загального дефіциту житла в Україні питання розвитку житлової інфраструктури набуває особливої актуальності. Серед основних викликів, які стримують ефективну реалізацію житлової політики, слід виокремити недостатнє бюджетне фінансування, застарілу нормативно-правову базу, обмежений доступ до довгострокових фінансових ресурсів та фрагментованість інституційного середовища.

У той же час, міжнародний досвід свідчить про результативність застосування механізмів державної підтримки, зокрема субсидованого кредитування, розвитку соціального житла, залучення міжнародних інституційних інвесторів, а також широкого використання державно-приватного партнерства. Порівняльний аналіз національних показників з результатами країн Європейського Союзу дозволяє виявити як недоліки вітчизняної моделі, так і потенційні напрями її адаптації до викликів сьогодення.

Так, обсяг введеного в експлуатацію житла в Україні у 2021 році сягнув 11,43 млн м<sup>2</sup>, проте через повномасштабне вторгнення у 2022 році цей показник знизився до 7,11 млн м<sup>2</sup> [14][15]. Для порівняння, у Польщі в 2021 році введено 235 тис. нових квартир, що вдвічі перевищує український рівень [16], тоді як у Франції у цей самий період побудовано понад 390 тис. житлових одиниць [17]. Фінансування житлового будівництва в Україні здебільшого здійснюється за рахунок приватних коштів, тоді як частка державних інвестицій не перевищує 20% [18]. У країнах ЄС переважає модель змішаного фінансування з активною участю держави: застосовуються пільгові іпотечні кредити, інфраструктурні субсидії, будівництво соціального житла тощо [19][20]. У цьому контексті потенціал України щодо розширення джерел фінансування житлового



будівництва, зокрема за участі міжнародних фінансових організацій, є суттєвим, особливо в умовах реконструкції постраждалих територій [21].

Порівняння показників на душу населення дозволяє глибше оцінити структурні відмінності. У Німеччині у 2020 році було збудовано 306,4 тис. нових квартир, у 2021-му – 293,4 тис., що відповідає рівню приблизно 3,5 нових осель на 1000 жителів, співставному з українськими показниками 2021 року. Водночас заявлена мета уряду Німеччини – 400 тис. квартир на рік – залишається недосягнутою [16]. У Франції лише за грудень 2020 – листопад 2021 р. було розпочато будівництво 391,8 тис. одиниць житла, або близько 5,8 квартир на 1000 мешканців. У 2017 році цей показник сягав 410 тис. на рік [17].

Польський ринок продемонстрував найвищу динаміку. У 2021 році введено 235 тис. квартир загальною площею 21,8 млн м<sup>2</sup>, середня площа однієї оселі становила 93 м<sup>2</sup>. У перерахунку на душу населення це понад 6 квартир на 1000 осіб — у понад 1,5 раза більше, ніж в Україні [17].

Таким чином, стратегічним завданням для України є не лише відновлення втраченого житлового фонду, але й формування сучасної, ефективної та фінансово стійкої моделі житлової політики, адаптованої до умов відкритої економіки, регіональної нерівності та обмежених бюджетних ресурсів. Поєднання міжнародного досвіду з національними особливостями дозволить досягти балансу між соціальною справедливістю, бюджетною ефективністю та інвестиційною привабливістю сектору.

Аналіз моделей фінансування житлового будівництва в Україні свідчить про домінування приватного капіталу як основного джерела інвестицій. Основними фінансовими донорами виступають підприємства-забудовники, а також населення, що інвестує власні кошти у придбання житла. Частка бюджетних ресурсів у загальній структурі фінансування залишається низькою. Так, за офіційними даними Державної служби статистики України, у 2021 році лише 9,2% капітальних інвестицій в економіку країни здійснювались за рахунок державного бюджету, ще 8,4% – з місцевих бюджетів. Натомість 68,6%



інвестицій забезпечували власні кошти підприємств, а ще 5,4% — це особисті кошти населення, спрямовані на житлове будівництво [14].

Таким чином, понад 75% інвестицій у будівництво мають приватне походження, що демонструє високу залежність сектора від ринкових механізмів і недостатню участь держави у фінансовому регулюванні житлової політики. Обмеженість бюджетного фінансування також корелює з невеликою кількістю державних програм підтримки житлового будівництва. Через недоступність класичних іпотечних продуктів, більшість споживачів вимушені покладатися на власні заощадження або розстрочку від забудовників.

За оцінками профільних аналітиків, обсяг іпотечного кредитування в Україні залишається вкрай низьким порівняно з потребами ринку. У 2021 році урядом було започатковано програму «Доступна іпотека 7%», яка передбачала часткову компенсацію відсоткової ставки, однак її масштаби були обмеженими. З 2022 року стартувала нова програма — «Оселя», яка передбачає пільгове кредитування під 3% річних для визначених категорій громадян (військовослужбовці, медики, освітяни тощо) [17, 23, 25].

У 2022 році, внаслідок повномасштабного вторгнення, обсяги іпотечного кредитування практично зупинились. Проте вже з другої половини 2023 року спостерігається поступове відновлення завдяки державній підтримці у межах програми «Оселя». За прогнозами, обсяг іпотечного кредитування за цією програмою може зрости до 10 млрд грн у 2025 році, що суттєво перевищує показник у 7 млрд грн, зафіксований у попередньому періоді. З метою візуалізації динаміки іпотечного кредитування в Україні у воєнний та післявоєнний періоди доцільним є представлення структури виданих кредитів за джерелами фінансування, з акцентом на роль державної програми «Оселя», умовно структурні зміни подано на рис. 1.



Рис.1. Структура виданих іпотечних кредитів в Україні, 2022-2025 рр.  
(Складено автором на основі джерел [4-9])

Як видно з рис. 1, у 2022 році внаслідок повномасштабного вторгнення РФ іпотечне кредитування практично зупинилося, однак уже у 2023 році завдяки запуску програми «ЄОселя» спостерігалось значне поживлення. Частка пільгового кредитування становила понад 64% загального обсягу іпотеки, що свідчить про домінуючу роль держави у реанімації ринку. У 2024–2025 роках прогнозується подальше зростання обсягів іпотечного фінансування до 10 млрд грн із збереженням провідної позиції державної підтримки. Така динаміка підтверджує ефективність програми «ЄОселя» як ключового драйвера іпотечного ринку в умовах післякризової відбудови

Аналізуючи європейський досвід фінансування житлового будівництва, слід відзначити, що у більшості країн ЄС основним джерелом інвестицій залишаються приватні кошти, однак державна участь є істотною і системною, насамперед у сфері доступного та соціального житла. Такий підхід дозволяє не лише забезпечити житлові потреби найуразливіших категорій населення, а й стимулювати розвиток приватного ринку через податкові, фінансові й регуляторні механізми. Зокрема, Польща є прикладом країни з мінімальним прямим бюджетним фінансуванням житлової сфери. У 2019 році державні



витрати на підтримку житла становили лише 0,08% ВВП, тоді як середній показник по ЄС – близько 0,5% ВВП [26]. Це означає, що рівень державної участі у Польщі приблизно у шість разів нижчий, ніж у середньому в країнах ЄС, хоча іпотечний ринок розвинений: обсяг іпотечних кредитів перевищує 20% ВВП. Німеччина характеризується довготривалою традицією державної підтримки житла через непрямі інструменти. Після 2006 року відповідальність за соціальне житло була передана федеральним землям, що призвело до зменшення централізованого фінансування. Натомість використовуються податкові пільги та програми підтримки, зокрема «Baukindergeld» – одноразова допомога на придбання першого житла для сімей з дітьми, що діяла у 2018–2021 роках [27]. У Франції державна участь охоплює як будівництво муніципального житла (HLM), так і пільгове кредитування під 0% (PTZ – Prêt à Taux Zéro) для перших покупців, а також податкове стимулювання орендного сектору (закон «Pinel»). Державна політика у цій сфері спрямована на розвиток багатоканальної підтримки для розширення доступу до житла через стимули як для забудовників, так і для споживачів [28]. На відміну від зазначених країн, в Україні до 2022 року пряме державне фінансування житлового сектору було обмеженим, а рівень іпотечного портфеля домогосподарств становив менше 1% ВВП, що є вкрай низьким у порівнянні з європейськими показниками [22]. Це свідчить про необхідність розвитку довгострокового кредитування як одного з ключових напрямів формування доступності житла. Для більш наочного порівняння представлено узагальнену таблицю (табл. 1), що відображає ключові параметри фінансування будівництва у провідних країнах Європи та в Україні у 2015–2025 рр.

Таким чином, європейська практика фінансування житлового сектору свідчить про ефективність поєднання приватних інвестицій з системною державною підтримкою у вигляді цільових програм, податкових стимулів та соціального житла. З огляду на потреби післявоєнного відновлення та



структурну недоступність житла в Україні, імплементація подібних моделей може суттєво підвищити ефективність житлової політики.

Таблиця 1.

Основні показники фінансування житлового будівництва  
у країнах ЄС та Україні, 2015–2025 рр.

Показник	Країни			
	Україна	Польща	Німеччина	Франція
Частка державного фінансування	2–5% інвестицій (державний і місцевий бюджет)	Менше 1%, переважно муніципалітети	5–10% соціальне житло	15–20%, соціальний сегмент
Частка приватного сектора	95% (населення, забудовники)	99% домогосподарства, забудовники	90% (ринкове житло)	80–85% (приватні інвестори)
Іпотека (% ВВП)	<1% ВВП (нерозвин. ринок)	20% ВВП	45% ВВП	45–50% ВВП
Державні програми	«Доступне житло», «ЄОселя» (з 2022), молодіжне кредитування	«Mieszkanie Plus», «2% кредит» (2023)	«Baukindergeld» (2018–2020), KfW кредити	PTZ (0%), «Loi Pinel» (податкові пільги)
Участь МФО	Світовий банк, ЄІБ, KfW	ЄІБ, ЄС фонди	самостійне фінансування	внутрішні ресурси

(Складено автором на основі джерел [22,26-28])

У 2015–2021 рр. державна політика підтримки житлового будівництва в Україні реалізовувалась через низку програм, координованих Держмолодьжитлом. Серед основних інструментів: пільгове молодіжне кредитування, програма «Доступне житло» (державна компенсація до 30% вартості), а також часткова компенсація відсотків за іпотечними кредитами [29]. Додатково діяли регіональні ініціативи для переселенців, учасників АТО, освітян тощо. Утім, масштаби фінансування були обмеженими: за весь час існування фонд сприяв придбанню житла лише близько 42,5 тис. сімей, а загальний обсяг кредитного портфеля становив близько 3 млрд грн [2].



У Польщі державна програма *Mieszkanie Plus*, що стартувала у 2016 р., передбачала будівництво 100 тис. орендних квартир щороку, однак до 2021 р. реалізовано лише 15 тис., а ще 20 тис. були в процесі будівництва. Основними причинами невдачі стали бюрократичні затримки, зволікання з виділенням землі та відсутність прозорої нормативної бази. Частка соціального житла у структурі новобудов у Польщі залишається на рівні близько 2,5%. Паралельно держава впроваджує програми пільгової іпотеки: *Rodzina na swoim*, *Mieszkanie dla młodych*, а з 2023 року — субсидування ставки на рівні 2%.

У Німеччині соціальне житло підтримується переважно на рівні земель після передачі відповідальності у 2006 р. [30]. У 2019 р. за державної підтримки було збудовано 27 тис. соціальних квартир, що залишається недостатнім для країни з населенням понад 83 млн осіб. Також використовуються програми пільгових кредитів через державний банк розвитку *KfW*, а у 2018–2020 рр. діяла програма *Baukindergeld* – грошова допомога молодим сім'ям у розмірі 12 тис. євро на дитину для купівлі житла [30].

У Франції державна участь реалізується як через муніципальне будівництво (*HLM*), так і через фінансування Фондом *Caisse des Dépôts* [9]. Закон *SRU* зобов'язує кожен комунальний населення понад 1500 осіб забезпечувати не менш як 20–25% соціального житла. Крім того, діють програми безвідсоткових позик (*PTZ*) та податкових пільг (закон «*Loi Pinel*») для інвесторів, які зводять житло з помірною орендною ставкою [30]. Отже, країни ЄС демонструють системний підхід до житлової політики, поєднуючи бюджетну підтримку соціального житла з інструментами розвитку іпотечного кредитування, що значно підвищує доступність житла для населення.

Одним із ключових економічних ефектів житлового будівництва є його вплив на валовий внутрішній продукт. Будівельна галузь традиційно розглядається як один із найбільш мультиплікативних секторів національної економіки, що формує ланцюгову додану вартість у суміжних галузях, включаючи виробництво будівельних матеріалів, металургію, деревообробку,



меблеву промисловість, логістику та сферу послуг. У країнах ЄС частка будівництва (житлового, нежитлового, інфраструктурного) стабільно становить 5–6% ВВП, що забезпечує значний внесок у зайнятість та регіональний розвиток. За даними Європейської Комісії, середнє значення валової доданої вартості будівництва становить близько 5,5% ВВП ЄС [1]. В Україні, попри нижчі показники, будівельна галузь демонструвала поступове зростання до початку повномасштабного вторгнення. Якщо у 2015 році частка будівництва у структурі ВВП складала лише 1,9%, то вже у 2019 році вона зросла до 2,7%, а у 2020–2021 рр. сягнула 2,8% (рис. 2). Це свідчить про потенціал сектора, що значною мірою залишається нереалізованим, зокрема у сфері житлового будівництва.

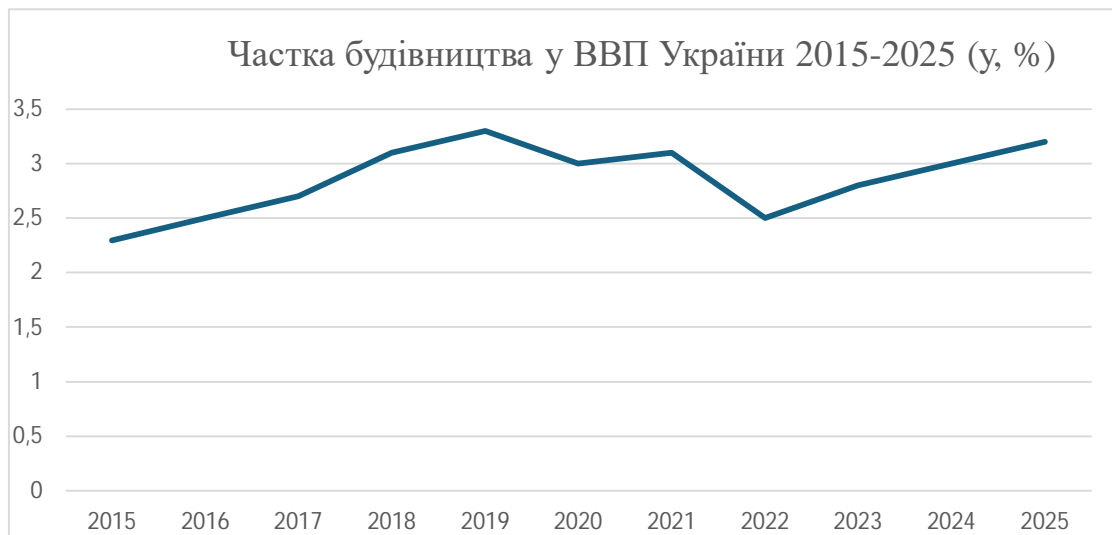


Рис.2. Частка будівництва у ВВП України, 2015-2021 рр.

*Складено автором,джерело [14-15]*

Наведені дані демонструють стабільне зростання ролі будівництва у національній економіці до початку повномасштабної війни. З урахуванням післявоєнного контексту, житлове будівництво може стати важливим драйвером економічного відновлення. За оцінками Федерації європейської будівельної промисловості, мультиплікативний ефект інвестицій у будівництво є одним із найвищих у порівнянні з іншими галузями: кожен вкладений 1 євро здатен генерувати від 1,9 до 2,9 євро сукупного ВВП у пов'язаних секторах економіки



[22]. Отже, активізація житлового будівництва в Україні має потенціал не лише забезпечення житлових потреб населення, а й формування стійкої основи для макроекономічного зростання у середньостроковій перспективі.

Житлове будівництво відіграє ключову роль у стимулюванні зайнятості, податкових надходжень і загального економічного зростання. У ЄС сектор забезпечує до 6% зайнятості [14-15], а в Україні до війни в ньому працювало понад 300 тис. осіб. Активізація будівництва створює мультиплікативний ефект для суміжних сфер: архітектури, виробництва матеріалів, фінансових послуг і торгівлі. Це особливо актуально в умовах післявоєнного відновлення для працевлаштування переселенців і ветеранів.

Поряд із економічною користю, будівництво формує податкову базу: надходження ПДВ, податку на прибуток, ПДФО, військового збору, а також податку на нерухомість [3]. Однак для розкриття потенціалу галузі необхідна ефективна державна політика. Попри деякі успіхи у дерегуляції (запровадження е-сервісів, ліквідація ДАБІ), досі існують бар'єри – непрозорий доступ до землі, застарілі містобудівні документи, інфраструктурні обмеження.

Європейські країни (Франція, Німеччина, Польща) демонструють різні моделі, в яких поєднуються ринкові механізми з державною підтримкою. Наприклад, у Франції муніципалітети зобов'язані будувати 20–25% соціального житла, в Польщі – знижена ставка ПДВ, у Німеччині – державне співфінансування реконструкції. Українська модель потребує вдосконалення: відсутність довгострокової житлової стратегії, низька доступність іпотеки, слабка роль держави у формуванні ринку оренди.

Серед пріоритетів – створення державної житлової програми з чіткими цілями (кількість новобудов, частка доступного житла), стимулювання орендного сектору, залучення міжнародних інвестицій (наприклад, через участь ЄБРР чи Світового банку). Також необхідне поглиблення реформ: цифровізація процедур, прозорий доступ до ресурсів, модернізація ДБНів відповідно до єврокодів, підтримка енергоефективного будівництва.



Підсумовуючи, житлове будівництво в Україні має значний потенціал стати драйвером відновлення. Для цього потрібно поєднати ринкову ініціативу з інституційною спроможністю держави, забезпечити інклюзивний доступ до житла та створити передумови для збалансованого розвитку територій.

**Висновки.** У межах дослідження обґрунтовано, що фінансова політика у сфері житлового будівництва є критично важливим чинником не лише для забезпечення житлових потреб населення, але й для формування дохідної бази державного і місцевих бюджетів, розвитку суміжних галузей та стимулювання економічного зростання. Проведений аналіз вітчизняної моделі фінансування житлового будівництва виявив її суттєву залежність від приватного капіталу та недостатню участь держави, що суттєво обмежує потенціал галузі в умовах післявоєнного відновлення.

Встановлено, що у країнах Європейського Союзу ефективність житлової політики забезпечується за рахунок поєднання бюджетного субсидування, пільгових іпотечних програм, інституційного інвестування та чіткої регуляторної підтримки. Такий підхід дозволяє забезпечити збалансований розвиток житлової інфраструктури, стимулювати зайнятість, знижувати соціальну напругу та розширювати фіскальні можливості муніципалітетів.

У контексті України визначено пріоритетні напрями удосконалення фінансової політики у сфері житлового будівництва, зокрема: необхідність формування комплексної державної житлової стратегії з чітко визначеними орієнтирами; впровадження системи довгострокового іпотечного кредитування; розвиток державного та муніципального житлового фонду; розширення державно-приватного партнерства у фінансуванні житла; а також цифровізація регуляторного середовища та спрощення дозвільних процедур.

Таким чином, стратегічна переорієнтація державної та регіональної фінансової політики у напрямі активного залучення публічних ресурсів, адаптації кращих європейських практик та розвитку нових інституційних форм дозволить трансформувати житлове будівництво на ефективний інструмент



соціально-економічного відновлення України та підвищення бюджетної спроможності громад у довгостроковій перспективі.

### **Список використаних джерел**

1. Дем'яненко М.Я. Регіональна економічна політика: теорія, методологія, практика. К.: ННЦ ІАЕ, 2020. – 312 с.
2. Яцух О.О. Фінансова децентралізація: сучасні виклики та напрями реалізації регіональної політики. // *Фінанси України*. 2021. №3. С. 45–57.
3. Цап В. Д. Витрати і собівартість продукції в сільськогосподарських підприємствах України: монографія. // *Мелітополь: Видавничий будинок ММД*, 2018. – 368 с
4. Євтушенко Ю.В. Фінансова політика розвитку житлового будівництва в Україні. // *Економічні трансформації*. 2021. №5(1). С. 27–35.
5. Остапчук Т.І. Механізми державного регулювання будівництва житла: інституційні та фінансові аспекти. // *Економіка та держава*. 2022. №4. С. 58–62.
6. Крамаренко О.М. Публічне управління у сфері житлового будівництва: проблеми інтеграції фінансової та містобудівної політики. // *Державне управління: теорія та практика*. 2021. №2. С. 102–109.
7. Сало І.І. Регіональні аспекти формування житлової політики: виклики для місцевого самоврядування. // *Економіка і прогнозування*. 2020. №3. С. 92–99.
8. Кіреєв О.І. Бюджетна підтримка інвестицій у будівельний комплекс: сучасний стан і напрями трансформації. // *Фінанси України*. 2019. №10. С. 77–84.
9. Луцький Ю.В. Податкові стимули для будівництва житла: фіскальна ефективність та ризики. // *Вісник ТНЕУ*. 2022. №1. С. 43–50.
10. Загородній А.Г., Дацій О.І. Методичні засади оцінки ефективності бюджетного фінансування житлових програм. // *Регіональна економіка*. 2021. №3. С. 33–41.
11. Scanlon K., Whitehead C. Social Housing in Europe: Its Role and Evolution. // *European Network for Housing Research*. 2021. Vol. 5(2). P. 115–130.



12. Tsenkova S. Housing Policy Reforms in Post-Socialist Countries. // *Urban Studies*. 2019. Vol. 56(9). P. 1841–1857.
13. Turner B. Housing Finance in the European Context: Approaches to Subsidies and Affordability // *International Journal of Housing Policy* 2020. Vol. 20(1). P. 77–94.
14. Державна служба статистики України. Введення в експлуатацію житла у 2021 році. URL: <https://ukrstat.gov.ua> (дата доступу 09.05.2025)
15. Державна служба статистики України. Введення в експлуатацію житла у 2022 році. URL: <https://ukrstat.gov.ua> (дата доступу 09.05.2025)
16. Eurostat. Housing Statistics 2022. URL: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_statistics](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics)
17. OECD. Affordable Housing Database. 2022. URL: <https://www.oecd.org/housing/data/> (дата доступу 09.05.2025)
18. Мінрегіон України. Інформаційні матеріали про державну підтримку житлового будівництва. URL: <https://minregion.gov.ua> (дата доступу 09.05.2025)
19. Scanlon K., Whitehead C. Social Housing in Europe: Its Role and Evolution. // *European Network for Housing Research*. 2021. Vol. 5(2). P. 115–130.
20. Tsenkova S. Housing Policy Reforms in Post-Socialist Countries. // *Urban Studies*. 2019. Vol. 56(9). P. 1841–1857.
21. World Bank. Resilient Housing Reconstruction Framework for Ukraine. 2023. URL: <https://documents.worldbank.org> (дата доступу 09.05.2025)
22. Національний банк України. Огляд іпотечного кредитування, 2023. URL: <https://bank.gov.ua> (дата доступу 09.05.2025)
23. Урядовий портал. Програма «Доступна іпотека 7%»: аналіз результатів. URL: <https://www.kmu.gov.ua> (дата доступу 09.05.2025)
24. World Bank. Resilient Recovery and Housing Finance in Ukraine. 2023. URL: <https://worldbank.org> (дата доступу 09.05.2025)
25. USAID. Housing Sector Reform in Ukraine: Analytical Report. 2022. URL: <https://usaid.gov.ua> (дата доступу 09.05.2025)



26. Eurostat. Housing Expenditure Indicators. 2022. URL:

<https://ec.europa.eu/eurostat> (дата доступу 09.05.2025)

27. Federal Ministry of the Interior, Building and Community (Germany). Housing Policy Reports. 2021. (дата доступу 09.05.2025)

28. Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (France). Rapport sur le logement, 2022. (дата доступу 09.05.2025)

29. Постанова Кабінету Міністрів України №343 від 29.04.2002 р. «Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки».

30. Держмолодьжитло. Офіційний сайт. URL: <https://molod-kredit.gov.ua> (дата доступу 09.05.2025)