

# Актуальні проблеми права та публічного управління

УДК 351:338.23; JEL classification: L85; R31; N40

DOI: <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-5-1>

ПОПАДИНЕЦЬ Назарій Миколайович, д.е.н., старший дослідник, в.о. директора Навчально-наукового інституту просторового планування та перспективних технологій Національного університету «Львівська політехніка», старший науковий співробітник відділу регіональної економічної політики

ДУ «Інститут регіональних досліджень ім. М. І. Долиńskiego, НАН України», <https://orcid.org/0000-0002-7556-6135>  
ЯХНО Тетяна Петрівна, д.е.н., професор кафедри міжнародних економічних відносин Львівського торговельно-економічного університету, старший науковий співробітник відділу проблем реального сектору економіки регіонів,

ДУ «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долиńskiego НАН України», <https://orcid.org/0000-0001-6458-0153>  
Піх Марія Зіновіївна, к.е.н., заступник директора з навчально-виробничої роботи ВСП «Львівський фаховий коледж харчової і переробної промисловості НУХТ», <https://orcid.org/0000-0003-4461-0364>

## ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПІДПРИЄМСТВ МАЛОГО ТА СЕРЕДЬНОГО БІЗНЕСУ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Попадинець Н. М., Яхно Т. П., Піх М. З. Державне регулювання підприємств малого та середнього бізнесу на ринку нерухомості в умовах воєнного стану.

У статті розглянуто особливості функціонування ринку нерухомості України в умовах воєнного стану та роль малого і середнього підприємництва у збереженні економічної активності територій. Підкреслено, що ринок нерухомості є просторово організованою системою, у межах якої здійснюється розподіл і використання майнових активів, необхідних для забезпечення життєдіяльності населення, розміщення виробництва і розвитку комерційної інфраструктури. Обгрунтовано, що вплив повномасштабної війни призвів до суттєвого переформатування попиту і пропозицій на ринку нерухомості, зміни логістики розміщення бізнесу, посилення регіональної диференціації та зростання потреби в оперативній мобільності просторових ресурсів. Встановлено, що МСП, як найбільш гнучка група економічних агентів, забезпечують підтримання підприємницької активності, однак водночас є надзвичайно вразливими до ризиків втрати майна, зростання вартості оренди, порушення інвестиційних відносин і нестабільності правового середовища. Проаналізовано основні нормативно-правові акти, що регулюють орендні, будівельні, компенсаційні та реєстраційні процедури в умовах воєнного стану, а також інструменти державної підтримки МСП, зокрема пільгові програми кредитування, механізми релокації підприємств, компенсаційні інструменти за знищене або пошкоджене майно та спрощені процедури введення об'єктів в експлуатацію. Показано, що важливим напрямом забезпечення стабільності ринку є цифровізація реєстраційних дій і відновлення доступу до державних реєстрів, що сприяє прозорості транзакцій і гарантіям прав власності. Особливу увагу приділено ролі територіальних громад як базових суб'єктів просторової політики, які створюють інфраструктурні умови для розміщення бізнесу, розвиток бізнес-парків, хабів і локацій для релокованих підприємств. Доведено, що ефективна підтримка МСП у сфері нерухомості має бути багаторівневою та диференційованою залежно від типу території, а забезпечення доступу до майнових ресурсів є основною умовою відновлення економіки та підвищення стійкості регіонів у повоєнний період.

**Ключові слова:** державне регулювання, управління, малий і середній бізнес, державне регулювання, механізми регулювання, соціально-економічний розвиток, релокація, ринок нерухомості, інвестування, підприємства, інноваційні підходи, конкурентоспроможність, нерухомість, житлове будівництво, сталий розвиток, ефективність.

### Постановка проблеми у загальному вигляді.

Ринок нерухомості в Україні є складною просторово-економічною системою, яка виконує не лише функцію капіталізації ресурсів, а й формує умови життєдіяльності населення, розміщення виробництва та організації комерційної активності. Він є центральним елементом відтворення економічного потенціалу територій, а його динаміка відображає структурні зміни, що відбуваються в економіці загалом. До початку повномасштабної агресії ринок нерухомості мав тенденцію до стабільного розвитку: збільшувався обсяг інвестицій у житлове будівництво, розвивався сегмент комерційної нерухомості, формувалася індустрія управління майновими активами. Значну частку учасників становили підприємства малого та середнього бізнесу (МСП), що забезпечували конкурентність, диверсифікацію сервісів і гнучкість просторово-економічних рішень.

Воєнний стан радикально трансформувалася економічне середовище, так і механізми функціонування ринку нерухомості. Руїнування інфраструктури, міграційні потоки, необхідність релокації бізнесу, а також зростання невизначеності й ризиків призвели до зміни структури попиту та пропозиції. Ці процеси були нерівномірними: у регіонах західної частини України ринок нерухомості демонстрував зростання в сегменті оренди та комерційних площ, тоді як східні та південні регіони переживали консервацію або втрату майнового фонду. У результаті відбулося просторове розшарування ринку, що сформувало нові виклики для державного управління.

З огляду на це, державне регулювання ринку нерухомості в умовах воєнного стану не може обмежуватися контролем і підтриманням правового режиму власності. Воно повинно виконувати функції стабілізації, компенсації втрат, стимулювання економічної активності, забезпечення відновлення та інтеграції ринку в стратегічні плани повоєнної реконструкції. Особливої ваги це набуває щодо МСП, яке має низьку інвестиційну стійкість і підвищену чутливість до ризиків.

### Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Серед науковців, які досліджували проблеми малого і середнього підприємництва в розвитку ринку нерухомості, є: В. Дмитренко [1], Н. Фісуненко [2], Л. Калініченко, Ю. Сидорова [3], О. Латишева, А. Сайко [4], О. Павлова [5], І. Дроздова, А. Петрова [6], К. Павлов [7-8], Г. Олексюк [9], Т. Сігіда [10], С. Паранчук [11].

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Мета статті – теоретичне обґрунтування принципів і механізмів державного регулювання діяльності МСП на ринку нерухомості в умовах воєнного стану, урахування просторові відмінності і визначення стратегічних напрямів удосконалення такої політики.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** На сьогодні ринок нерухомості часто вважають просторово організованою системою економічних відносин, у межах якої відбуваються формування, відчуження та використання об'єктів з довгостроковою капітальною віддачею. У науковому дискурсі його структура розкривається через взаємодію трьох взаємопов'язаних складників: правового режиму власності, що визначає гарантії, обмеження та способи передачі прав; ринкових механізмів ціноутворення, які координують очікування учасників і баланс попиту та пропозиції; а також просторової логістики використання територій, що задає режим доступності, інфраструктурної забезпеченості та функціонально-планувальної сумісності різних видів економічної активності.

У межах цієї системи малий і середній бізнес виконує роль інституційного модератора ринкових процесів, забезпечуючи циркуляцію активів та операційну гнучкість просторового розвитку. МСП залучені до операцій купівлі-продажу й орендні-суборендних схем, здійснюють професійне управління комерційною та виробничою нерухомістю, ініціюють проекти реконструкції й ревіталізації занедбаних об'єктів, а також надають профільні ринкові сервіси – від оцінювання та консалтингу до ріелторського супроводу [12-13]. Сукупно це формує мережеву інфраструктуру ринку, що

підвищує його прозорість, ліквідність і здатність до адаптації в умовах змін зовнішнього середовища.

Воєнний стан зміщує методологічний фокус від класичних рівноважних моделей до парадигми стійкості, у центрі якої – керування шоками та відновлюваність інституцій. Така оптика вимагає урахування ризиків фізичного знищення активів і втрати титульних прав, переривання фінансових потоків і різкої зміни географії попиту, а також зростання ролі публічного управління в зміцненні економічної безпеки. За цих умов основними стають механізми правової верифікації і цифрової реєстрації прав, інструменти страхового та квазістрахового покриття, гнучкі моделі контракування та просторово орієнтовані політики, що підтримують переналаштування ланцюгів створення вартості. Саме така інституційно-механістична конфігурація дозволяє ринку нерухомості зберігати функціональність і забезпечувати основу для економічної активності навіть за високого рівня невизначеності.

Зміна просторових параметрів економічної активності зумовила істотний зсув у структурі попиту та пропозиції на ринку нерухомості, що проявляється у переорієнтації економічних агентів від стабільних капітальних стратегій до більш гнучких і швидко адаптивних моделей використання простору. Якщо у докризовий період основним пріоритетом інвесторів і підприємців було формування довгострокових активів, зокрема через інвестування у новобудови, комерційні офісні центри та об'єкти з прогнозованими потоками орендної доходності, то в умовах воєнного стану домінує логіка оперативної мобільності та короткострокової оренди [3]. Для малого та середнього бізнесу це означає перехід від стратегії акумуляції матеріальних активів до стратегії забезпечення доступу до просторових ресурсів, які можуть бути швидко змінені, переобладнані або релоковані відповідно до змін інституційного середовища та логістичних обмежень.

Паралельно трансформується поведінка власників нерухомого майна. У територіях з високим рівнем безпекових загроз спостерігається тенденція до консервації активів: власники тимчасово обмежують використання об'єктів, фіксують завдані збитки, готують документальну базу для можливого отримання компенсації у рамках державних програм відновлення [2]. Це формує специфічний сегмент «пасивної пропозиції», яка перебуває поза активним обігом, але є потенційним ресурсом для майбутньої реконфігурації просторового розвитку. Натомість у регіонах з відносно стабільною безпековою ситуацією відбувається активна конверсія нерухомості у модульні та багатофункціональні формати: коворкінги, мейкерспейси, мікропідприємницькі кластери, логістичні та сервісно-адміністративні хаби [9].

Характерним є підвищення вартості оренди у містах, які стали центрами внутрішньої міграції та релокації бізнесу (Львів, Івано-Франківськ, Тернопіль, Ужгород). У цих просторових вузлах нерухомість виконує функцію не лише економічного, але й соціального стабілізатора, впливаючи на здатність громади інтегрувати переміщені домогосподарства та підприємства. Натомість у прифронтових областях ринок зазнає фрагментації: частина об'єктів вибуває з обігу через руйнування або небезпеку експлуатації, інші використовують у режимі забезпечення мінімально необхідних функцій – складів, гуманітарних логістичних пунктів, резервних адміністративних локацій. Ринок нерухомості втратив властивості однорідності та вимагає застосування диференційованих механізмів державного регулювання, орієнтованих на ступінь безпекових ризиків, рівень інфраструктурних втрат, демографічні зміни та інтенсивність економічної активності територій. Така регуляторна диференціація має стати основним елементом політики просторової стійкості та економічного відновлення у післявоєнний період.

На сьогодні є низка нормативно-правових документів, які так чи інакше впливають на підтримку МСП

(табл. 1). Представлена сукупність нормативно-правових актів демонструє, що державне регулювання діяльності малого та середнього бізнесу на ринку нерухомості в умовах воєнного стану набуло багаторівневого, комплексного і адаптивного характеру. Його основу становить поєднання правового режиму воєнного часу, спеціальних процедур у сфері оренди та будівництва, а також механізмів прямої та опосередкованої підтримки МСП. Водночас регулятивний вплив спрямований не стільки на обмеження операцій на ринку нерухомості, скільки на створення умов для збереження підприємницької активності, уникнення втрати майнових активів і стимулювання економічної стабілізації територій.

Державна політика у сфері регулювання ринку нерухомості та підтримки малого і середнього підприємництва в умовах воєнного стану має комплексний і стратегічний характер, будуючись на принципах економічної стійкості, просторової адаптивності та забезпечення правової передбачуваності. Її зміст зосереджується на реалізації трьох основних цілей, що визначають можливість збереження та відновлення підприємницького середовища в умовах підвищених безпекових ризиків і структурних трансформацій.

По-перше, пріоритетним завданням держави є недопущення деградації підприємницького сектору та збереження виробничого й сервісного потенціалу МСП. Це досягається шляхом упровадження механізмів пільгового доступу до нерухомості, зокрема зниження орендних ставок на державне і комунальне майно, продовження строків дії договорів оренди, надання пільгового кредитування на ремонт та облаштування приміщень. Такі інструменти стримують згорання бізнес-активності та підтримують мінімальний рівень зайнятості і податкових надходжень, що є критично важливим для локальних економік у період війни.

По-друге, державна політика спрямовується на формування просторових умов для перерозподілу та відновлення економічної діяльності. Релокація підприємств з зони активних бойових дій до більш безпечних територій, реконструкція пошкоджених об'єктів нерухомості та створення нових бізнес-просторів (індустріальних парків, логістичних хабів, бізнес-інкубаторів) забезпечують відновлення економічних зв'язків і сприяють формуванню нових центрів економічного зростання. Саме такі території стають драйверами регіональної стійкості та осередками відновлення виробничих ланцюгів.

По-третє, довгострокова стабільність ринку нерухомості та інвестиційного середовища неможлива без гарантування правової визначеності. Механізми компенсації збитків за пошкоджене або знищене майно, цифровізація процедур державної реєстрації речових прав, стандартизація електронних договорів купівлі-продажу та оренди формують основу для захисту майнових інтересів підприємців. Забезпечення прозорості транзакцій і запобігання ризикам втрати права власності створює умови для поступового повернення інвестицій у сектор нерухомості та підвищення довіри до економічної системи загалом.

Таким чином, державне регулювання є не лише інструментом стабілізації, але й фундаментом для майбутньої відбудови, де МСП відіграє роль агента економічного зростання та соціальної стійкості територій.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** Ринок нерухомості в умовах воєнного стану функціонує як багаторівнева просторово-економічна система з асиметричною динамікою попиту та пропозиції, високою чутливістю до безпекових ризиків і різномірністю інституційних режимів на територіях. Малий і середній бізнес у цій системі виконує роль основного модератора локальної економічної активності: саме МСП забезпечують швидку адаптацію форматів використання площ, підтримують зайнятість і зберігають мережеву інфраструктуру ринку. Водночас їхня вразливість до фінансових, правових і логістичних шоків зумовлює

потребу у цільовій, послідовній і передбачуваній державній підтримці. Проведене дослідження дає можливість стверджувати, що ефективна модель державного регулювання має спиратися на триєдину рамку: стабілізацію (пільгова оренда, продовження договорів, доступ до комунального й державного майна), просторову реорганізацію (релокація, реконструкція, запуск

індустріальних парків і бізнес-хабів) і правову визначеність (компенсаційні механізми, цифровізація реєстрації, стандартизація електронних угод). Така конфігурація знижує транзакційні витрати, відновлює довіру до інституту власності, прискорює обіг нерухомості та створює умови для повернення приватних інвестицій, зокрема в сегменти, критичні для відбудови.

Таблиця 1

**Основні нормативно-правові акти регулювання підприємств малого та середнього бізнесу на ринку нерухомості в умовах воєнного стану**

Акт	Сфера регулювання	Основні положення	Вплив на МСП і ринок нерухомості
Закон України «Про правовий режим воєнного стану»	Правовий режим воєнного стану	Визначає підстави, порядок введення та повноваження органів влади; допускає тимчасові обмеження прав.	Створює правову рамку для спеціальних режимів у майновій сфері, впливає на обіг нерухомості та діяльність МСП.
Закон України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна...»	Відчуження майна для потреб держави	Встановлює умови, процедури та компенсації при відчуженні майна у воєнний/надзвичайний період.	Визначає ризики та гарантії компенсації для власників/орендарів (МСП) об'єктів нерухомості.
Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	Реєстрація прав	Регламентує реєстрацію прав і обтяжень, доступ до реєстру, нотаріальні та реєстраційні процедури.	Важливий для правової визначеності угод МСП з нерухомістю.
Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»	Будівництво/містобудування	Визначає вимоги до планування територій, дозвільних процедур у будівництві.	База для реконструкції/нового будівництва об'єктів МСП.
Закон України «Про оренду державного та комунального майна»	Оренда публічного майна	Умови оренди через електронні аукціони, порядок продовження, права/обов'язки сторін.	Канали доступу МСП до приміщень у публічній власності.
Постанова КМУ «Про особливості оренди державного і комунального майна у період воєнного стану»	Оренда в умовах війни	Продовження договорів, пільги/зниження орендної плати, спрощення окремих процедур.	Зберігає доступ МСП до площі і знижує фінансовий тиск у воєнний період.
Постанова КМУ «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану»	Дозвільні процедури у будівництві	Тимчасові спрощення дозвільних/реєстраційних процедур на період воєнного стану.	Скорочує час/витрати МСП на реконструкцію та адаптацію об'єктів.
Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння процесам релокації підприємств в умовах воєнного стану та економічного відновлення держави»	Релокація бізнесу	Механізм переміщення виробництва із зон ризику, логістична та організаційна підтримка.	Дозволяє МСП відновити роботу у безпечніших регіонах, зберігаючи активи.
Постанова КМУ «Про збирання інформації про пошкоджене та знищене майно»	Облік пошкоджень	Порядок фіксації/внесення даних (зокрема через цифрові сервіси) щодо пошкодженого нерухомого майна.	Основа для подальших компенсацій і планування відбудови за участі МСП.
Постанова КМУ «Про збір, обробку та облік інформації про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій...»	Компенсації за знищене/пошкоджене майно	Визначає механізм компенсацій постраждалим власникам, категорії майна, процедури подання заяв.	Створює очікування відшкодувань і стимулює МСП до документування збитків.
Закон України «Про розвиток та державну підтримку малого і середнього підприємництва»	Підтримка МСП	Рамкові форми підтримки, інструменти стимулювання, роль органів влади.	Базова правова підстава програм допомоги МСП (гранти, кредити, навчання).
Закон України «Про державну підтримку інвестиційних проєктів із значними інвестиціями»	Великі інвестиції	Спеціальні умови підтримки, інфраструктурні зобов'язання держави.	Можливості для МСП у складі кластерів/ланцюгів великих проєктів.
Закон України «Про гарантування речових прав на нерухоме майно, яке буде споруджене в майбутньому»	Права на майбутні об'єкти	Гарантії прав інвесторів на об'єкти, що будують; захист інвесторів.	Підвищує довіру до девелоперських проєктів, де залучене МСП.
Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» (зміни, 2022–2023)	Приватизація під час війни	Прискорення малої приватизації, електронні аукціони, спрощення процедур.	Розширює доступ МСП до об'єктів/площадок для бізнесу.
Постанова КМУ «Про особливості публічних закупівель в умовах воєнного стану»	Публічні закупівлі/роботи	Спеціальні правила закупівель робіт/послуг (зокрема будівельних) у період війни.	Дає МСП доступ до контрактів на відновлення, впливає на попит на площі/роботи.
Постанова КМУ «Про Єдину державну електронну систему у сфері будівництва» (удосконалення)	Цифровізація будівельної сфери	Функціонування ЄДЕССБ, електронні процедури в будівництві.	Сприяє прозорості і швидкості процедур для МСП-девелоперів/орендарів.
Державна програма «Доступні кредити 5–7–9%» (оновлення)	Пільгове кредитування	Кредити для МСП, компенсація ставок, гарантії.	Джерело фінансування реконструкції/модернізації об'єктів МСП.

Джерело: [14–30].

Отже, державна підтримка МСП у контексті безпекового розвитку ринку нерухомості повинна залишатися системною, багаторівневою й адаптивною. Її результативність визначатиметься здатністю синхронізувати фінансові, правові та просторові інструменти політики, уникнути фрагментації регуляторних режимів і

забезпечити безперервність сервісних функцій держави. За умов такої синхронізації МСП виконуватимуть роль каталізатора повоєнної реконструкції, пришвидшуючи структурну модернізацію економіки, зміцнюючи економічну безпеку територій і формуючи основу для стійкого довгострокового зростання.

**Література.**

1. Дмитренко В. І. Проблеми та перспективи розвитку підприємств будівельної галузі. *Вчені записки Університету «КРОК». Серія: Економіка*. 2020. №2 (58). С. 120–127. DOI: <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2020-58-120-127>.
2. Фісуненко Н. О. Стан і тенденції розвитку галузі будівництва. *Проблеми системного підходу в економіці*. 2018. №3(1). С. 46 – 53.
3. Калініченко Л. Л., Сидорова Ю. Р. Аналіз тенденцій розвитку будівельної галузі та будівельної продукції України. *Молодий вчений*. 2017. № 4.4 (44.4). С. 64–68.

4. **Латишева О. В., Сайко А. Д.** Будівельна галузь України: сучасний стан та її роль у забезпеченні сталого розвитку національної економіки. *Економічний вісник Донбасу*. 2019. № 2(56). С. 66-73.
5. **Pavlova O., Pavlov K., Novosad O., Irtyshcheva I., Popadynets N., Hryhoruk I., Gelich N., Suriak A., Makara O., Zhuk O., Boiko Y., Kramarenko I.** Strategic Priorities for Socio-economic Development of Ukraine in Comparison with the Republic of Poland. *Engineering and Design III / Karwowski W., Ahram T., Etinger D., Tanković N., Taiar R.* (eds) Human Systems. IHSED 2020. Advances in Intelligent Systems and Computing. 2021. vol 1269. Springer, Cham. DOI: [https://doi.org/10.1007/978-3-030-58282-1\\_49](https://doi.org/10.1007/978-3-030-58282-1_49)
6. **Drozdova I., Petrov, A.** World practice and Russian experience of housing and utilities sector digitization. *SHS Web of Conferences*. 2018. №44, 00031. DOI: <https://doi.org/10.1051/shsconf/20184400031>.
7. **Павлов К. В.** Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України : монографія. Луцьк : ПрАТ «Волинська обласна друкарня». 2018. 482 с.
8. **Pavlov K., Pavlova O., Kurchak V.** Integral Indicators Based on Competitiveness Capacity Characteristics of Regional Real Estate Markets of Ukraine. *Journal of Competitiveness*. 2019. №11(3). Pp. 87–108.
9. **Олексюк Г. В., Вавринчук О. П.** Будівництво соціального житла: проблеми та перспективи розвитку. *Регіональна економіка*. 2024. №3(113). С. 72-80. DOI: <https://doi.org/10.36818/1562-0905-2024-3-6>.
10. **Cizida T. Ю.** Ринок нерухомості України: тенденції та перспективи розвитку. *Здобутки економіки: перспективи та інновації*. 2024. № 13. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.14579429>.
11. **Паранчук С. В., Червінська О. С., Попадинець Н. М., Корначук О. Ю.** Фінансові ресурси будівельних компаній в кризових умовах. *Регіональна економіка*. 2022. №2(104). С. 79-84. <https://doi.org/10.36818/1562-0905-2022-2-8>.
12. **Попадинець Н. М., Ключник Л. В., Ворончак І. О.** Інформаційне забезпечення економічної діяльності будівельної та легкої промисловості в регіонах України. *Вісник Одеського національного університету. Економіка*. 2024. Том 29. Вип. 1(99). С. 53-57. DOI: <https://doi.org/10.32782/2304-0920/1-99-9>.
13. **Попадинець Н. М., Бондаренко В. М., Серета С. А., Оводов Д. А.** Сучасні підходи до формування інтелектуальної економічної системи будівельних підприємств у контексті розвитку транскордонного співробітництва в умовах євроінтеграції. *Трансформаційна економіка*. 2024. № 4 (09). С. 96-100. DOI: <https://doi.org/10.32782/2786-8141/2024-9-15>.
14. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12.05.2015 № 389-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>.
15. Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану : Закон України від 17.05.2012 № 4765-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#Text>.
16. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.
17. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.
18. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 03.10.2019 № 157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text>.
19. Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-2022-%D0%BF#Text>.
20. Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 № 722. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-%D0%BF#Text>.
21. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння процесам релокації підприємств в умовах воєнного стану та економічного відновлення держави: Закон України від 28.07.2022 № 2468-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2468-20/sp:dark#Text>.
22. Про збір, обробку та облік інформації про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок від 26.03.2022 № 380. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/380-2022-%D0%BF#Text>.
23. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>.
24. Про розвиток та державну підтримку малого і середнього підприємництва в Україні : Закон України від 22.03.2012 № 4618-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4618-17#Text>.
25. Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні : Закон України від 17.12.2020 № 1116-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1116-20#Text>.
26. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України від 15.08.2022 № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>.
27. Про приватизацію державного і комунального майна : Закон України від 18.01.2018 № 2269-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-19#Text>.
28. Про затвердження особливостей здійснення публічних закупівель товарів, робіт і послуг для замовників, передбачених Законом України "Про публічні закупівлі", на період дії правового режиму воєнного стану в Україні та протягом 90 днів з дня його припинення або скасування : Постанова Кабінету Міністрів України від 12.10.2022 № 1178. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1178-2022-%D0%BF#Text>.
29. Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 № 681. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2021-%D0%BF#Text>.
30. Мінфін: За час дії воєнного стану підприємці отримали 60 317 кредитів на 237,5 млрд грн за програмою «Доступні кредити 5-7-9%». URL: [https://mof.gov.ua/uk/news/minfin\\_zh\\_chas\\_dii\\_voennogo\\_stanu\\_pidpriiemtsi\\_otrimali\\_60\\_317\\_kreditiv\\_na\\_2375\\_mlrld\\_grn\\_zh\\_programoi\\_dostupni\\_krediti\\_5-7-9-4780](https://mof.gov.ua/uk/news/minfin_zh_chas_dii_voennogo_stanu_pidpriiemtsi_otrimali_60_317_kreditiv_na_2375_mlrld_grn_zh_programoi_dostupni_krediti_5-7-9-4780).

## References.

1. **Dmytrenko, V. I.** (2020). Problemy ta perspektyvy rozvytku pidpriemstv budivelnoi haluzi [Problems and Prospects of the Development of Construction Industry Enterprises]. *Vcheni zapysky Universytetu «KROK». Seriya: Ekonomika*, no. 2(58), pp. 120–127. <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2020-58-120-127>.
2. **Fisunen, N. O.** (2018). Stan i tendencje rozwoju haluz budownictwa [State and Trends in the Development of the Construction Industry]. *Problemy systemnoho pidkhodu v ekonomitsi*, no. 3(1), pp. 46–53.
3. **Kalinichenko, L. L., & Sydorova, Yu. R.** (2017). Analiz tendentsii rozvytku budivelnoi haluzi ta budivelnoi produktsii Ukrainy [Analysis of the Development Trends of the Construction Industry and Construction Products of Ukraine]. *Molodyi vchenyi*, no. 4.4(44.4), pp. 64–68.
4. **Latysheva, O. V., & Saiko, A. D.** (2019). Budivelnna haluz Ukrainy: suchasnyi stan ta yii rol u zabezpechenni staloho rozvytku natsionalnoi ekonomiky [The Construction Industry of Ukraine: Current State and Its Role in Ensuring Sustainable Development of the National Economy]. *Ekonomichnyi visnyk Donbasu*, no. 2(56), pp. 66–73.
5. **Pavlova, O., Pavlov, K., Novosad, O., Irtyshcheva, I., Popadynets, N., Hryhoruk, I., Gelich, N., Suriak, A., Makara, O., Zhuk, O., Boiko, Y., & Kramarenko, I.** (2021). Strategic priorities for socio-economic development of Ukraine in comparison with the Republic of Poland. In Karwowski, W., Ahram, T., Etinger, D., Tanković, N., & Taiar, R. (Eds.), *Engineering and Design III. Human Systems. IHSED 2020. Advances in Intelligent Systems and Computing* (vol. 1269). Springer, Cham. [https://doi.org/10.1007/978-3-030-58282-1\\_49](https://doi.org/10.1007/978-3-030-58282-1_49).
6. **Drozdova, I., & Petrov, A.** (2018). World Practice and Russian Experience in the Digitization of the Housing and Utilities Sector. *SHS Web of Conferences*, no. 44, 00031. <https://doi.org/10.1051/shsconf/20184400031>.

7. *Pavlov, K. V.* (2018). Otsinka konkurentospromozhnosti rehionalnykh rynkiv zhytlovoi nerukhomosti Ukrainy: Monohrafiia [Assessment of Competitiveness of Regional Housing Real Estate Markets of Ukraine: Monograph]. Lutsk: Volynska oblasna drukarnia.
8. *Pavlov, K., Pavlova, O., & Kupchak, V.* (2019). Integral indicators based on competitiveness capacity characteristics of regional real estate markets of Ukraine. *Journal of Competitiveness*, no. 11(3), pp. 87–108.
9. *Oleksniuk, H. V., & Vavrynychuk, O. P.* (2024). Budivnytstvo sotsialnoho zhytla: problemy ta perspektyvy rozvytku [Social Housing Construction: Problems and Prospects of Development]. *Rehionalna ekonomika*, no. 3(113), pp. 72–80. <https://doi.org/10.36818/1562-0905-2024-3-6>.
10. *Sihida, T. Yu.* (2024). Rynok nerukhomosti Ukrainy: tendentsii ta perspektyvy rozvytku [The Real Estate Market of Ukraine: Trends and Prospects for Development]. *Zdobutky ekonomiky: perspektyvy ta innovatsii*, no. 13. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14579429>.
11. Paranchuk, S. V., Chervinska, O. S., Popadynets, N. M., & Kornachuk, O. Yu. (2022). Finansovi resursy budivnykh kompanii v kryzovykh umovakh [Financial resources of construction companies in crisis conditions]. *Rehionalna ekonomika*, no. 2(104), pp. 79–84. DOI: <https://doi.org/10.36818/1562-0905-2022-2-8>
12. *Popadynets, N. M., Kliuchnyk, L. V., & Voronchak, I. O.* (2024). Informatsiine zabezpechennia ekonomichnoi diialnosti budivelnoi ta lehkoi promyslovosti v rehionakh Ukrainy [Information Support of Economic Activities in the Construction and Light Industries in the Regions of Ukraine]. *Visnyk Odeskoho natsionalnoho universytetu. Ekonomika*, vol. 29, no. 1(99), pp. 53–57. <https://doi.org/10.32782/2304-0920/1-99-9>.
13. *Popadynets, N. M., Bondarenko, V. M., Sereda, S. A., & Ovodov, D. A.* (2024). Suchasni pidkhody do formuvannia intelektualnoi ekonomichnoi systemy budivnykh pidpriemstv u konteksti rozvytku transkordonnoho spivrobitnytstva v umovakh yevrointehratsii [Modern Approaches to the Formation of an Intelligent Economic System of Construction Enterprises in the Context of Cross-Border Cooperation Development under European Integration]. *Transformatsiina ekonomika*, no. 4(09), pp. 96–100. <https://doi.org/10.32782/2786-8141/2024-9-15>.
14. Pro pravovyi rezhym voiennoho stanu: Zakon Ukrainy. (2015, May 12). [On the legal regime of martial law: Law of Ukraine]. No. 389-VIII. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>.
15. Pro peredachu, prymusove vidchuzhennia abo vyluchennia maina v umovakh pravovoho rezhymu voiennoho chy nadzvychainoho stanu: Zakon Ukrainy. (2012, May 17). [On the transfer, forced alienation, or seizure of property under the legal regime of martial or state of emergency: Law of Ukraine]. No. 4765-VI. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#Text>.
16. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy. (2004, July 1). [On state registration of property rights to real estate and their encumbrances: Law of Ukraine]. No. 1952-IV. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.
17. Pro rehulivannia mistobudivnoi diialnosti: Zakon Ukrainy. (2011, February 17). [On the regulation of urban planning activities: Law of Ukraine]. No. 3038-VI. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.
18. Pro orendu derzhavnogo ta komunalnoho maina: Zakon Ukrainy. (2019, October 3). [On the lease of state and communal property: Law of Ukraine]. No. 157-IX. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text>.
19. Pro osoblyvosti orendy derzhavnogo ta komunalnoho maina u period voiennoho stanu: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy. (2022, May 27). [On the peculiarities of leasing state and communal property during martial law: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. No. 634. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-2022-%D0%BF#Text>.
20. Deiaki pytannia zdiisnennia dozvilnykh ta reiestratsiinykh protsedur u budivnytstvi v umovakh voiennoho stanu: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy. (2022, June 24). [Some issues of implementing permitting and registration procedures in construction under martial law: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. No. 722. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-%D0%BF#Text>.
21. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo spriannia protsesam relokatsii pidpriemstv v umovakh voiennoho stanu ta ekonomichnoho vidnovlennia derzhavy: Zakon Ukrainy. (2022, July 28). [On amendments to certain legislative acts of Ukraine to facilitate enterprise relocation during martial law and economic recovery of the state: Law of Ukraine]. No. 2468-IX. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2468-20#Text>.
22. Pro zbir, obrobku ta oblik informatsii pro poshkodzhene ta znyshchene nerukhome maino vnaslidok boiovykh dii, terorystychnykh aktiv, dyversii, sprychynenykh zbroinoiu ahresiieiu Rosiiskoi Federatsii proty Ukrainy: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy. (2022, March 26). [On the collection, processing, and recording of information about damaged and destroyed real estate due to hostilities, terrorist acts, and sabotage caused by armed aggression of the Russian Federation against Ukraine: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. No. 380. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/380-2022-%D0%BF#Text>.
23. Pro kompensatsiiu za poshkodzhennia ta znyshchennia okremykh katehoriï ob'ektiv nerukhomoho maina vnaslidok boiovykh dii, terorystychnykh aktiv, dyversii, sprychynenykh zbroinoiu ahresiieiu Rosiiskoi Federatsii proty Ukrainy: Zakon Ukrainy. (2023, February 23). [On compensation for damage and destruction of certain categories of real estate due to hostilities, terrorist acts, and sabotage caused by armed aggression of the Russian Federation against Ukraine, and on the State Register of damaged and destroyed property: Law of Ukraine]. No. 2923-IX. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>.
24. Pro rozvytok ta derzhavnu pidtryмку maloho i serednoho pidpriemnytstva v Ukraini: Zakon Ukrainy. (2012, March 22). [On the development and state support of small and medium-sized enterprises in Ukraine: Law of Ukraine]. No. 4618-VI. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4618-17#Text>.
25. Pro derzhavnu pidtryмку investytsiinykh proektiv iz znachnymy investytsiamy v Ukraini: Zakon Ukrainy. (2020, December 17). [On state support of investment projects with significant investments in Ukraine: Law of Ukraine]. No. 1116-IX. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1116-20#Text>.
26. Pro harantuvannia rechovykh prav na ob'ekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzheni v maibutnomu: Zakon Ukrainy. (2022, August 15). [On guaranteeing property rights to real estate objects that will be constructed in the future: Law of Ukraine]. No. 2518-IX. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>.
27. Pro pryvatyzatsiiu derzhavnogo i komunalnoho maina: Zakon Ukrainy. (2018, January 18). [On the privatization of state and communal property: Law of Ukraine]. No. 2269-VIII. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-19#Text>.
28. Pro zatverdzhennia osoblyvosti zdiisnennia publichnykh zakupivel tovariv, robit i posluh dlia zamovnykiv, peredbachenykh Zakonom Ukrainy "Pro publichni zakupivli", na period dii pravovoho rezhymu voiennoho stanu v Ukraini ta protiahom 90 dnev z dnia yoho pryypynnennia abo skasuvannia: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy. (2022, October 12). [On approval of the specifics of public procurement of goods, works, and services for customers during martial law and for 90 days after its termination: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. No. 1178. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1178-2022-%D0%BF#Text>.
29. Deiaki pytannia zabezpechennia funktsionuvannia Yedynoi derzhavnoi elektronnoi systemy u sferi budivnytstva: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy. (2021, June 23). [Some issues of ensuring the functioning of the Unified State Electronic System in the construction sector: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. No. 681. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2021-%D0%BF#Text>.
30. Minfin: Za chas dii voiennoho stanu pidpriiemtsi otrymaly 60 317 kreditiv na 237,5 mlrd hrn za prohramoiu «Dostupni kredyty 5-7-9%». (n.d.). [Ministry of Finance: During martial law, entrepreneurs received 60,317 loans worth UAH 237.5 billion under the "Affordable Loans 5-7-9%" program]. Available at: [https://mof.gov.ua/uk/news/minfin\\_zh\\_chas\\_dii\\_voiennoho\\_stanu\\_pidpriiemtsi\\_otrimali\\_60\\_317\\_kreditiv\\_na\\_2375\\_mlrd\\_grn\\_zh\\_programoiu\\_dostupni\\_kredyty\\_5-7-9-4780](https://mof.gov.ua/uk/news/minfin_zh_chas_dii_voiennoho_stanu_pidpriiemtsi_otrimali_60_317_kreditiv_na_2375_mlrd_grn_zh_programoiu_dostupni_kredyty_5-7-9-4780).

**Abstract.****Popadynets N., Yakhno T., Pikh M. State regulation of small and medium-sized enterprises in the real estate market under martial.**

The article examines the peculiarities of the real estate market's functioning in Ukraine under martial law and the role of small and medium-sized enterprises in maintaining economic activity in the affected territories. It is emphasized that the real estate market is a spatially organized system within which the distribution and use of property assets necessary to ensure the livelihoods of the population, the location of production, and the development of commercial infrastructure are carried out. It is argued that the impact of full-scale war has led to a significant reformation of supply and demand in the real estate market, changes in business location logistics, increased regional differentiation, and a growing need for operational mobility of spatial resources. It has been established that SMEs, as the most flexible group of economic agents, play a crucial role in maintaining entrepreneurial activity; however, they are also highly vulnerable to risks such as property loss, rising rental costs, disruption of investment relations, and instability in the legal environment. Key regulatory and legal acts

governing rental, construction, compensation, and registration procedures under martial law, as well as instruments of state support for SMEs, in particular, preferential lending programs, mechanisms for relocating enterprises, compensation instruments for destroyed or damaged property, and simplified procedures for commissioning facilities. It is demonstrated that a crucial step in ensuring market stability is the digitization of registration processes and the restoration of access to state registers, which enhances transaction transparency and ensures the protection of property rights. Particular attention is paid to the role of local communities as the primary actors in spatial policy, which creates the infrastructure conditions for business location, the development of business parks, hubs, and places for relocated enterprises. It has been proven that adequate support for SMEs in the real estate sector must be multi-level and differentiated depending on the type of territory, and that ensuring access to property resources is a prerequisite for economic recovery and increased regional resilience in the post-war period.

**Keywords:** state regulation, management, small and medium-sized businesses, regulatory mechanisms, socio-economic development, relocation, real estate market, investment, enterprises, innovative approaches, competitiveness, real estate, housing construction, sustainable development, efficiency.

Стаття надійшла до редакції 03.09.2025 р.

**Бібліографічний опис статті:**

Попадинець Н. М., Яхно Т. П., Піх М. З. Державне регулювання підприємств малого та середнього бізнесу на ринку нерухомості в умовах воєнного стану. Актуальні проблеми інноваційної економіки та права. 2025. № 5. С. 6-11.

Popadynets N., Yakhno T., Pikh M. State regulation of small and medium-sized enterprises in the real estate market under martial. Actual problems of innovative economy and law. 2025. No. 5, pp. 19-11.

УДК 351:338.23; JEL classification: R31, H55, R52

DOI: <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-5-2>

**ОЛІЙНИК Наталія Іванівна, доктор наук з державного управління, професор, професор кафедри публічного управління і проектного менеджменту Навчально-наукового інституту менеджменту та психології ДЗВО «Університет менеджменту освіти», <https://orcid.org/0000-0001-8489-4141>**

## ТРАНСФОРМАЦІЯ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ ТА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ В УМОВАХ ВІЙНИ

**Олійник Н. І. Трансформація житлової політики та ринку нерухомості України в умовах війни.**

У статті розглянуто трансформацію будівельної галузі України в умовах повномасштабної війни та окреслено стратегічні напрями державної політики у сфері житлового будівництва в період післявоєнного відновлення. Визначено масштаби руйнувань житлової інфраструктури, що сформували критичний дефіцит житла та змінили географію інвестиційної активності на користь відносно безпечних регіонів. Акцентовано на ролі будівельної галузі як ключового драйвера економічного відновлення та відновлення соціальної стійкості територіальних громад. Проаналізовано чинну нормативно-правову базу щодо гарантування речових прав на об'єкти, які споруджуються, а також імплементацію європейських стандартів якості та ринкового нагляду. Визначено значення цифровізації дозвільних процедур, запровадження BIM-технологій та стандартизації будівельних матеріалів для підвищення прозорості та інвестиційної привабливості сектору. Досліджено динаміку просторового перерозподілу будівельної активності та інвестицій у регіональному вимірі, що дозволило виявити нові центри розвитку та відновлення ринку. Також проаналізовано взаємозв'язок між нормативними реформами, інструментами фінансування та інституційною спроможністю громад, що формують основу ефективної реалізації програм післявоєнної відбудови. Особливу увагу приділено механізмам фінансування житлового будівництва, включно з публічними інвестиціями, міжнародною фінансовою підтримкою, програмами соціального житла та пільгового кредитування для внутрішньо переміщених осіб. Показано роль місцевого самоврядування як базового інвестора у процесах регіональної реконструкції. Результати дослідження свідчать, що ефективна модель післявоєнного відновлення житлової інфраструктури передбачає поєднання державної підтримки, приватних інвестицій, інституційної взаємодії та впровадження інноваційних технічних і управлінських рішень. Зроблено висновок про необхідність формування адаптивної, прозорої та орієнтованої на стійкість системи житлової політики, яка забезпечить підвищення якості життя населення та сприятиме відновленню економічного потенціалу регіонів.

**Ключові слова:** управління, соціально-економічний розвиток, будівельна галузь, ринок нерухомості, інвестування, нерухомість, житлове будівництво, цифровізація, повномасштабна війна.

### Постановка проблеми у загальному вигляді.

Стан будівельної галузі в Україні сьогодні безпосередньо відображає наслідки повномасштабної війни, що призвела до масштабних руйнувань житлової та соціальної інфраструктури. За даними Київської школи економіки (KSE) спільно з Міністерством розвитку громад, територій та Міністерством економіки України, прямі збитки лише у житловому секторі перевищили 60 млрд дол. США [1]. Цей сектор залишається одним з найбільш постраждалих: сотні тисяч пошкоджених будинків, мільйони переміщених осіб і різке скорочення інвестиційної активності. Водночас війна актуалізувала потребу в перегляді державної політики у сфері будівництва, зокрема шляхом запровадження нових механізмів фінансування, гармонізації законодавства з європейськими нормами, цифровізації процесів у будівництві та залучення міжнародних інституцій до процесу відновлення.

Досвід попередніх років показує, що будівельна галузь традиційно була одним з драйверів економічного розвитку країни, забезпечуючи мультиплікативний ефект у суміжних сферах – від виробництва будматеріалів до фінансового сектору. Проте в умовах воєнного стану саме будівництво набуває стратегічного значення як чинник відновлення національної економіки та створення умов для повернення громадян до своїх домів. Уряд України вже реалізує низку нормативних і програмних ініціатив, спрямованих на відновлення зруйнованого житла, формування єдиного цифрового простору у сфері будівництва та запровадження екологічних стандартів, що відповідають новому Регламенту ЄС №2024/3110.

### Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Питання розвитку ринку нерухомості сьогодні досліджують досить активно, зокрема такі науковці, як: І. Драган [2], Б. Братко [3], А. Дубовик [4], О. Павлова [5], Т. Сігіда [6], Н. Попадинець [7-8], М. Гофман [9], С. Паранчук [10] та ін.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Мета статті – проаналізувати механізми залучення публічних і приватних інвестицій у будівництво, а також обґрунтувати сучасні напрями трансформації державної політики у сфері житлового будівництва в умовах післявоєнного відновлення.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Станом на завершення 2024 р. внаслідок воєнної агресії зафіксовано масштабні руйнування житлового фонду – пошкоджено або повністю знищено близько 236 тис. житлових об'єктів, серед яких 209 тис. становлять приватні будинки, 27 тис. – багатоквартирні будівлі, а 600 – гуртожитки. Найбільше постраждали Донецька, Харківська, Луганська, Київська, Чернігівська та Херсонська області [1], і процес руйнування триває щоденно, поглиблюючи кризу житлової інфраструктури. Історичний аналіз свідчить, що будівельна галузь України традиційно формувалася як конкурентний ринок, динаміка якого визначалася переважно приватними девелоперами, котрі забезпечували як пропозицію, так і попит на житло. Проте навіть за умов активного збільшення обсягів будівництва та реконструкції об'єктів інфраструктури галузь демонструє нерівномірний розвиток: найбільша динаміка спостерігається у сферах комерційної, туристичної та рекреаційної нерухомості, тоді як житловий сектор потребує суттєвого оновлення.