

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. Сіґіда [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.

Вкладення інвестицій у нерухомість залишаються перспективними, однак вимагають глибокого аналітичного підходу до оцінювання ситуації на ринку, зокрема в регіональному розрізі. У контексті воєнного стану особливо важливим є стратегічний вибір напрямів інвестування, що передбачає врахування не лише поточних ризиків, а й потенціалу територій у довгостроковій перспективі [11].

Державна політика у сфері будівництва у 2022-2025 роках зазнала суттєвих трансформацій, спрямованих на підвищення прозорості, безпеки та ефективності інвестиційних процесів у галузі. Вагомим кроком стало ухвалення Закону України від 10 жовтня 2024 року №4017-IX «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», що запровадив нові механізми захисту інвесторів [12]. Зокрема, передбачено обов'язкову реєстрацію спеціального майнового права в Державному реєстрі речових прав, визначено гарантійну частку будівництва (5-10% площі об'єкта) та легалізовано основні форми залучення інвестицій – договори купівлі-продажу майбутнього житла, участь у фондах фінансування будівництва й емісію цільових облігацій, що створює надійну систему захисту інвесторів.

Водночас Закон України «Про надання будівельної продукції на ринку» гармонізував національне законодавство з європейським Регламентом ЄС 305/2011, установивши єдині стандарти виробництва, контролю якості та відповідальності постачальників [13]. З 2026 р. усі виробники та дистрибутори будівельних матеріалів зобов'язані подавати декларації експлуатаційних характеристик і реєструвати їх у Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва, що забезпечує прозорість і простежуваність продукції.

Крім того, наказ Міністерства розвитку громад і територій України «Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» (станом на 1 січня 2025 р.) запровадив цифровізацію дозвільних процедур, передбачивши автоматизований розгляд документів щодо підготовчих і будівельних робіт через систему ЄДЕССБ [14]. Ці зміни формують нову архітектуру регуляторного середовища, що поєднує принципи прозорості, цифровізації та відповідності європейським стандартам у сфері будівництва.

Суттєвий етап трансформації інвестиційних процесів у будівельній галузі України розпочався у 2022 р. з набуттям чинності Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», що започаткував нову модель правового захисту інвесторів та заклав основу для підвищення прозорості девелоперських операцій. Подальша гармонізація національного законодавства з європейськими нормами відбулася у зв'язку з імплементацією Закону України «Про надання будівельної продукції на ринку» (Регламент ЄС 305/2011), який з 1 січня 2023 р. запровадив систему ринкового нагляду, орієнтовану на забезпечення високих стандартів якості будівельних матеріалів і приведення технічних регламентів відповідно до вимог ЄС. Водночас 2025 р. визначено перехідним етапом, коли у галузі ще співіснують старі та нові регламенти. У межах цього процесу Міністерство розвитку громад і територій України запланувало оновлення семи державних будівельних норм (ДБН) і розроблення 80 нових стандартів, спрямованих на оптимізацію процесів проектування та будівництва, інтеграцію BIM-технологій (інформаційного моделювання будівель) та усунення бар'єрів для застосування Єврокодів [15].

Водночас у листопаді 2024 року Європейський Союз ухвалив новий Регламент №2024/3110 [16], який набув чинності з 7 січня 2025 р. і замінив попередній Регламент №305/2011, що був основою українського законодавства. Новий документ містить принципово оновлені вимоги – запровадження цифрових паспортів

продукції, посилення екологічних стандартів, спрощення процедур відповідності для малого та середнього бізнесу, а також удосконалення механізмів ринкового нагляду і вилучення неякісної продукції.

Паралельно уряд України розробляє житлову програму для громадян, які втратили житло внаслідок збройної агресії Росії. Йдеться про міжвідомчий (кроссекторальний) проєкт, реалізація якого здійснюватиметься без залучення державних бюджетних коштів, а фінансування відбуватиметься коштом кредитних ресурсів міжнародних банків розвитку. На першому етапі визначено 15 міст-учасників відповідно до кількості внутрішньо переміщених осіб (ВПО). Громади-учасниці забезпечують надання земельних ділянок під забудову та підведення інженерних мереж, тоді як оплата оренди житла покладатиметься на роботодавців відповідних працівників. Квартири, надані за цією програмою, не підлягатимуть приватизації, що гарантує цільове використання житлового фонду для соціальних потреб [17].

2024 р. став періодом активних інституційних і нормативних трансформацій у діяльності Міністерства розвитку громад і територій України, спрямованих на модернізацію будівельної та житлової політики держави. Серед основних завдань на 2025 р. визначено: відновлення житлового фонду, залучення міжнародного фінансування до проєктів відбудови, запуск першої черги електронної системи ціноутворення у будівництві, а також упровадження процесів оптимізації проектування й будівництва через оновлення державних будівельних норм (ДБН) і розроблення нових галузевих стандартів. Важливим напрямом залишається усунення бар'єрів для повноцінного застосування Єврокодів і створення системи ринкового нагляду за якістю будівельної продукції [18].

У сфері житлової політики пріоритетними визначено ухвалення Закону України «Про основи житлової політики», розроблення понад 80 підзаконних нормативно-правових актів, створення системи соціального та доступного житла, зокрема шляхом розвитку сегменту соціальної оренди. Особливу увагу приділено цифровізації управління багатоквартирними будинками, удосконаленню механізмів компенсації за зруйноване житло з використанням коштів державного бюджету та міжнародних партнерів, а також реалізації реформи управління публічними інвестиціями (РІМ). У 2025 р. було передбачено розширення фінансових можливостей громад через оновлений Державний фонд регіонального розвитку та запровадження додаткових інструментів підтримки проєкту розвитку.

Суттєвою складовою регіональної політики визначено реінтеграцію внутрішньо переміщених осіб і створення доступного житла для їх розміщення. Пілотний проєкт передбачає будівництво 6,2 тис. квартир, а в межах першого етапу – загалом 50 тис. квартир у центральних і західних регіонах країни. Такий підхід спрямований на стимулювання повернення громадян до України та формування соціально орієнтованого житлового фонду [19].

Варто відзначити також діяльність Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву (Держмолодьжитло), який функціонує через 22 регіональні відділення. У січні 2025 р. Фонд здійснив черговий відбір отримувачів іпотечних кредитів для внутрішньо переміщених осіб у межах програми «Житлові приміщення для ВПО». Програма передбачає пільгові умови кредитування: мінімальний перший внесок – 6%, фіксована відсоткова ставка – 3%, строк кредитування – до 30 років або до досягнення пенсійного віку. Кредитування поширюється на придбання житла на вторинному ринку, не старшого за 50 років, водночас учасники самостійно обирають об'єкт купівлі [20].

Від початку реформи децентралізації місцеве самоврядування в Україні стало основним публічним інвестором у регіонах, спрямовуючи ресурси на розвиток інфраструктури та покращення якості життя

населення. Війна призупинила цей процес, однак нині здійснюється спроба його відновлення з урахуванням нових ризиків і соціально-економічних викликів. Публічні інвестиції, як і раніше, мають орієнтуватися на інтереси всіх мешканців громади, забезпечуючи підвищення якості життя, стимулювання економічного зростання, створення робочих місць, раціональне використання природних ресурсів і мінімальний вплив на довкілля. Важливим залишається принцип недискримінаційності, який передбачає рівний доступ усіх груп населення до результатів інвестиційних проєктів.

З науково-методологічної точки зору, публічні інвестиції треба розглядати як стратегічний інструмент соціально-економічного розвитку територій, що охоплює капіталовкладення, здійснювані органами державної влади, місцевого самоврядування та іншими уповноваженими суб'єктами за рахунок публічних коштів. Основними завданнями інвестиційної політики регіонів є підтримка підприємництва, ефективне використання місцевих ресурсів, посилення конкурентоспроможності, диверсифікація економіки та залучення приватного капіталу. Проте публічні інвестиції самі по собі не можуть забезпечити швидкий економічний розвиток – саме приватні інвестиції формують основу для сталого економічного зростання.

Практичний досвід доводить, що ефективна реалізація публічних інвестицій потребує попереднього вивчення потреб населення, створення стратегічних і просторових планів розвитку, а також прозорих механізмів роз'яснення правил використання бюджетних ресурсів. Тому необхідно є системне оцінювання ефективності інвестиційної діяльності на регіональному рівні з метою виявлення проблемних моментів, формування пріоритетів і розроблення науково обґрунтованих управлінських рішень, здатних забезпечити результативне використання публічних коштів і посилити соціально-економічну стійкість громад.

Відповідно до чинного нормативно-правового регулювання, інвестиційний потенціал місцевих бюджетів України формується шляхом власних надходжень до бюджету розвитку, а також коштів, що надходять з державного бюджету у вигляді міжбюджетних трансфертів. До основних джерел належать: субвенція з державного бюджету місцевим бюджетам на формування інфраструктури об'єднаних територіальних громад (код 41033200); субвенція на здійснення заходів щодо соціально-економічного розвитку окремих територій (код 41034500); а також фінансування інвестиційних проєктів за рахунок коштів Державного фонду регіонального розвитку (ДФРР) – бюджетної програми (КПКВК 2761070), спрямованої на стимулювання регіонального розвитку через механізм конкурсного відбору проєктів з високим соціально-економічним ефектом.

Місцеві бюджети залишаються базовою фінансовою основою забезпечення життєдіяльності територіальних громад, фінансування інфраструктурних ініціатив, соціальних програм, підтримки внутрішньо переміщених осіб і релокованого бізнесу. Водночас воєнний стан і пов'язані з ним економічні виклики суттєво вплинули на фінансову спроможність регіонів, зокрема на дохідну частину місцевих бюджетів і міжтериторіальний баланс ресурсів. Особливо показовим є зменшення доходів обласних бюджетів у 2024 р. на 14%, що зумовлено скороченням основних джерел надходжень, зокрема військового податку на доходи фізичних осіб (ПДФО), і загальним економічним спадом, спричиненим бойовими діями. Аналогічно, зниження доходів міських бюджетів на 9,9%, порівняно з попереднім роком, свідчить про посилення фінансового дефіциту навіть у великих громадах, що обмежує їхню здатність інвестувати у відновлення інфраструктури, модернізацію соціальної сфери та реалізацію програм місцевого розвитку [21].

У системі післявоєнного відновлення України важливе місце займають регіональні програми, спрямовані

на відбудову житлової інфраструктури та підтримку соціально-економічної стабільності територій. Одним з показових прикладів є Регіональна комплексна програма інвестування в житлове будівництво Харківської області «Власний дім» на 2023-2027 рр. [22], розроблена з метою забезпечення сталого розвитку регіону, ліквідації наслідків руйнувань, відновлення економічної активності сільських територій і поліпшення умов проживання населення. Програма реалізується у межах державної ініціативи пільгового кредитування індивідуальних забудовників житла в сільській місцевості й сприяє відновленню фінансової спроможності комунального підприємства «Харківський обласний фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі».

Згідно з ресурсним додатком до Програми, на її реалізацію у 2023-2027 рр. передбачено фінансування в обсязі 5 млн грн, що формується з державного та обласного бюджетів, коштів територіальних громад, підприємств і залучених інвестицій. Фінансова участь сторін розподіляється у пропорції: 50% – державний бюджет, 25% – обласний, 25% – місцеві бюджети громад. Отримані ресурси використовує Фонд для надання довгострокових пільгових кредитів індивідуальним забудовникам, фінансування соціальних ініціатив і забезпечення діяльності Фонду відповідно до регіональних правил кредитування.

До початку повномасштабної війни Україна демонструвала позитивну динаміку у сфері будівництва: у 2021 р. індекс будівельної продукції зріс до 105,1%, порівняно з попереднім роком, а лідерами за темпами розвитку стали Тернопільська, Вінницька та Черкаська області [23]. Проте у березні 2022 р. внаслідок воєнних дій більшість будівельних робіт було призупинено, ринок нерухомості фактично зупинився, а державні реєстри тимчасово обмежили доступ до даних. Водночас уже з середини весни 2022 р. спостерігалось поступове відновлення діяльності девелоперських компаній і підвищення цін на житло. За даними української PropTech-компанії ЛУН, станом на грудень 2022 р. будівельні роботи було відновлено у низці міст: у Києві – на 85 об'єктах, у Львові – на 75, у Хмельницькому – на 49, в Одесі – на 4, а в Івано-Франківську – на 40 [24].

Таким чином, досвід реалізації програм на кшталт «Власного дому» засвідчує важливість регіональних механізмів житлової політики як складової процесу післявоєнної реконструкції, що поєднує державне фінансування, місцеві ресурси та інвестиційну активність громад.

У 2023 р. за результатами рейтингу забудовників західних областей, опублікованого виданням «Мінфін», позиції лідерів зайняли компанії Blago, Vambud, «Матла», «Єврохолдинг» і «Чернівціжитлобуд» [25]. Основним критерієм ранжування була загальна площа житла, зданого в експлуатацію, підтверджена сертифікатами Державної інспекції архітектури та містобудування України (ДІАМ). Більшість об'єктів цих компаній розташовані в Івано-Франківську, Луцьку, Тернополі, Ужгороді та Чернівцях, а також у прилеглих до них населених пунктах. Відзначається тенденція до розширення будівельної активності в приміській зоні, де зберігається стабільний попит через нижчу вартість квадратного метра та дефіцит вільних земельних ділянок у межах обласних центрів.

Попри загальну адаптацію ринку, у 2024 р. обсяги будівництва залишалися приблизно вдвічі нижчими, ніж у довоєнний період 2020-2021 рр. Географія найбільш активних будівельних регіонів також зазнала змін: замість традиційних східних і південних центрів лідерами стали Львівська, Київська, Закарпатська, Тернопільська та Івано-Франківська області. За даними аналітичної платформи ЛУН, саме у Львівській області зафіксовано найбільшу кількість стартів нових житлових комплексів, а Київ та область посіли другу позицію. Загальний обсяг будівельного ринку України у 2024 р. зріс на 6% і

становив близько 170 млрд грн (€3,9 млрд), що свідчить про поступове відновлення інвестиційної активності. Найдинамічніше розвивалися сегменти комерційної нерухомості – складські та торгові об'єкти, а також готельна інфраструктура, де приріст склав 182% завдяки активізації курортного будівництва у західних регіонах [15].

За підсумками 2024 р. в Україні було введено в експлуатацію 181 новобудову на 358 секцій, серед яких найбільшу кількість завершених об'єктів зафіксовано у Київській (38) та Львівській (37) областях. Поступово зросла й частка відділів продажів новобудов – з 75,4% у 2023 р. до 77% у 2024 р. Упродовж січня-вересня 2024 р. найбільші обсяги нового житлового будівництва припадали на Київську область (11 950 квартир, або 22,7% від загального обсягу), Львівську (7098 квартир, або 13,5%), Івано-Франківську (5389 квартир, або 10,2%), Вінницьку (4182 квартири, або 7,9%) та Закарпатську (3861 квартиру, або 7,3%) [25]. Найнижчі показники будівельної активності спостерігалися у прифронтових регіонах, де безпекові ризики суттєво обмежують інвестиційну діяльність.

Водночас діяльність девелоперів, які одночасно реалізують проекти у кількох регіонах, залишається складною через відмінності у місцевому регулюванні, адміністративних процедурах і рівні підтримки з боку органів влади. У низці випадків саме співпраця з місцевими громадами та громадськими організаціями визначає успішність або затримку запуску будівельних проектів. Це підкреслює необхідність удосконалення системи муніципального управління, підвищення прозорості дозвільних процедур і розвитку партнерських відносин між інвесторами, забудовниками і територіальними громадами як важливого чинника стабільного відновлення будівельного сектору України.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Узагальнюючи результати дослідження трансформації житлової політики та ринку нерухомості України в умовах війни, доцільно констатувати структурний зсув від докризової моделі «великих» девелоперських капіталів до гібридної екосистеми фінансування, де зростає роль «малих» інвесторів, кооперативних механізмів, довірчих трастів і краудінвестингу, включно з корпоративним володінням і першим в Україні REIT-фондом Inzhur. Просторова конфігурація попиту істотно переформатувалася на користь безпечніших західних регіонів, що стало наслідком релокації бізнесу та тривалого проживання ВПО, зокрема у Львівській, Закарпатській і суміжних областях, де

утримується підвищений інвестиційний інтерес і спостерігається частковий перетік капіталу з «перегрітого» столичного ринку. На рівні продукту відбувається технологічна модернізація девелопменту: поширюються «розумні» та енергоефективні будівлі, модульні рішення, формати колівінгів і гнучких просторів, а також цифрові інструменти управління активами; це зміцнює екологічну та операційну стійкість проектів і розширює можливості їхньої поетапної капіталізації. Макроекономічне тло залишається волатильним: геополітичні ризики, інфляційні імпульси та динаміка відсоткових ставок безпосередньо впливають на ціноутворення, вартість залучення капіталу та очікування інвесторів, що змушує регіональні ринки диференціювати стратегії управління ризиком і ліквідністю. Водночас активізація державних інструментів («ЄОселя», «ЄВідновлення») стала вагомим стабілізатором попиту з боку кінцевих покупців, насамперед ВПО, військовослужбовців і домогосподарств з доступом до пільгового кредитування й житлових сертифікатів; формування пулу акредитованих девелоперів у межах цих програм стимулює пропозицію готового житла і продаж майнових прав на об'єкти, що зводять, водночас дисциплінуючи ринок через стандарти прозорості та відповідності. Сукупність цих зрушень означає перехід від екстенсивної моделі зростання до адаптивної, інноваційно орієнтованої та регіонально збалансованої траєкторії, у якій поєднуються приватні ініціативи, інституційні формати мікроінвестування, технологічні інновації і таргетована державна підтримка. За таких умов підприємці й девелопери, що інтегрують «зелені» стандарти, цифрові рішення, гнучкі фінансові конструкції та партнерства з місцевими громадами, отримують стратегічну перевагу в конкуренції за капітал і кінцевого споживача; саме вони здатні конвертувати воєнні обмеження у вікно можливостей для оновлення житлової інфраструктури, прискорення відновлення та довгострокового підвищення інвестиційної привабливості регіонів. Таким чином, ринок житлового будівництва входить у фазу керованої адаптації, де основними детермінантами успіху є диверсифікація джерел фінансування, посилення інституційної довіри, стандарти ESG, а також політика держави, зорієнтована на масштабування програм відновлення й доступного фінансування; дотримання цих орієнтирів дозволяє бізнесу мінімізувати ризики, підвищити рентабельність і системно реалізовувати нові можливості ринку, що підтверджується актуальними аналітичними оцінками і прогнозами галузевих дослідників.

Література.

1. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії росії проти України станом на листопад 2024 року. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/02/KSE_Damages_Report-November-2024-UA.pdf.
2. Драган І. О., Дубовик А. В. Структура державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2018. № 12. DOI: <https://doi.org/10.32702/2307-2156-2018.12.3>.
3. Братко Б. Е. Державне регулювання ціни на ринку житлової нерухомості. *Вісник НУЦЗ України. Серія: Державне управління*. 2018. №1(8). С. 98-104. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.1240785>.
4. Дубовик А. В. Сутність і специфіка державного регулювання ринку нерухомості. *Публічне управління та митне адміністрування*. 2017. № 1. С. 17-24.
5. Pavlova O., Pavlov K., Panukhmyk O., Ilyin L., Apostolyuk O., Popadynets N. Innovative Approaches to Determining the Monopolitisation Level of Regional Primary Residential Real Estate Markets of Ukraine. *Distributed Sensing and Intelligent Systems. Studies in Distributed Intelligence / Elhoseny, M., Yuan, X., Krit, Sd. (eds) Springer, Cham*. 2022. Pp. 377-391. DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-030-64258-7_33.
6. Сігіда Т. Ю. Ринок нерухомості України: тенденції та перспективи розвитку. *Здобутки економіки: перспективи та інновації*. 2024. № 13. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.14579429>.
7. Понадинець 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>.
8. Понадинець Н. М., Бондаренко В. М., Серєда 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>.
9. Гофман М., Пекна Г., Солонець В. Параметри ринку нерухомості як середовища підприємницької діяльності. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2024. № 2(74). С. 31-41. DOI: <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2024-74-31-41>.
10. Паранчук С. В., Червінська О. С., Понадинець Н. М., Корначук О. Ю. Фінансові ресурси будівельних компаній в кризових умовах. *Регіональна економіка*. 2022. №2(104). С. 79-84. DOI: <https://doi.org/10.36818/1562-0905-2022-2-8>.
11. Савула О. Нерухомість як бізнес: куди вигідно зараз інвестувати. URL: <https://pravdatutnews.com/neruhomist/2024/09/24/48161-neruhomist-yak-biznes-kudy-vygidno-zaraz-investuvatyi>.
12. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України від 10.10.2024 року №4017-IX. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/T222518?an=66>.

13. Про надання будівельної продукції на ринку : Закон України від 02.09.2020 № 850-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/850-20#Text>.
14. Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розрахованих станом на 01 січня 2025 року) : Наказ Міністерства розвитку громад та територій України вид 18.02.2025 №270. URL: <https://mtu.gov.ua/documents/2762.html>.
15. **Озейчук А.** Тенденції будівельного ринку України у 2024 році. URL: https://propertytimes.com.ua/blogs/andriy_ozeychuk/tendentsiyi_budivelnogo_rinku_ukrayini_u_2024_rotsi.
16. Regulation (EU) 2024/3110 of the European Parliament and of the Council of 27 November 2024 laying down harmonised rules for the marketing of construction products and repealing Regulation (EU) No 305/2011 (Text with EEA relevance). URL: <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj/eng>
17. **Букатюк У.** У 15 містах України будуватимуть соціальне житло для переселенців – Кuleба. URL: <https://forbes.ua/news/u-15-mistakh-ukraini-buduvatimut-sotsialne-zhitlo-dlya-pereselentsiv-kuleba-20122024-25763>.
18. Міністерство розвитку громад та територій України: пріоритети на 2025 рік. URL: <https://mtu.gov.ua/news/36322.html>.
19. Соціальне житло: в Україні хочуть побудувати 50 тисяч квартир. URL: <https://sd.ua/news/29781>.
20. Проєкт «Житло для ВПО»: ще три сотні сімей будуть із житлом. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/pres-tsentr/novyny/proiekt-zhytlo-dlia-vpo-shche-try-sotni-simei-budut-iz-zhytлом>.
21. Місцеві бюджети-2024. Хто лідирує за фінансуванням. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/18972>.
22. Регіональна комплексна програма інвестування в житлове будівництво у Харківській області «Власний дім» на 2023-2027 роки URL: <https://oblrada-kharkiv.gov.ua/program/35-regionalna-kompleksna-programa-investuvannya-v-zhytlove-budivnytstvo-u-harkivskij-oblasti-vlasnyj-dim-na-2023-2027-roky/>.
23. Інвестиції в нерухомість в Україні у 2023 році. URL: <https://sp.agency/investytsii-v-neruhomist-v-ukraini-u-2023-rotsi>.
24. Рейтинг забудовників західних областей України за 2023 рік. URL: <https://projects.minfin.com.ua/zahid-realty-rating-2023>.
25. Загальна площа житлових будівель на початок будівництва за видами у 2024 році. URL: https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/kzpb_u/arch_kzpb_21u.htm.

References.

1. Zvit pro priami zbytky infrastruktury vid ruinyvan vnaslidok viiskovoi ahresii rosii proty Ukrainy stanom na lystopad 2024 roku [Report on direct infrastructure losses from the destruction caused by Russia's military aggression against Ukraine as of November 2024]. (2024). Available at: https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/02/KSE_Damages_Report-November-2024-UA.pdf.
2. **Dragan, I. O., & Dubovyk, A. V.** (2018). Struktura derzhavnogo rehulivannia rynku nerukhomosti v Ukraini [Structure of state regulation of the real estate market in Ukraine]. *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok*, no. 12. DOI: <https://doi.org/10.32702/2307-2156-2018.12.3>.
3. **Bratko, B. E.** (2018). Derzhavne rehulivannia tsiny na rynku zhytlovoi nerukhomosti [State regulation of prices in the residential real estate market]. *Visnyk NUTSZ Ukrainy. Seriya: Derzhavne upravlinnia*, no. 1(8), pp. 98–104. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.1240785>.
4. **Dubovyk, A. V.** (2017). Sutnist i spetsyfika derzhavnogo rehulivannia rynku nerukhomosti [The essence and specifics of state regulation of the real estate market]. *Publichne upravlinnia ta mytne administruvannia*, no. 1, pp. 17–24.
5. **Pavlova, O., Pavlov, K., Panukhnyk, O., Ilyin, L., Apostolyuk, O., & Popadynets, N.** (2022). Innovative approaches to determining the monopolisation level of regional primary residential real estate markets of Ukraine. In M. Elhoseny, X. Yuan, & Sd. Krit (Eds.), *Distributed Sensing and Intelligent Systems. Studies in Distributed Intelligence* (pp. 377–391). Cham: Springer. DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-030-64258-7_33.
6. **Sihida, T. Yu.** (2024). Rynok nerukhomosti Ukrainy: tendentsii ta perspektyvy rozvytku [The real estate market of Ukraine: trends and development prospects]. *Zdobutky ekonomiky: perspektyvy ta innovatsii*, no. 13. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.14579429>.
7. **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 activity in the construction and light industry in the regions of Ukraine]. *Visnyk Odeskoho natsionalnoho universytetu. Ekonomika*, vol. 29, no. 1(99), pp. 53–57. DOI: <https://doi.org/10.32782/2304-0920/1-99-9>.
8. **Popadynets, N. M., Bondarenko, V. M., Sereda, S. A., & Ovodov, D. A.** (2024). Suchasni pidkhody do formuvannia intelektualnoi ekonomichnoi systemy budivelnih pidpriemstv u konteksti rozvytku transkordonnoho spivrobotnytstva v umovakh yevrointehratsii [Modern approaches to the formation of an intellectual economic system of construction enterprises in the context of cross-border cooperation development under European integration]. *Transformatsiina ekonomika*, no. 4(09), pp. 96–100. DOI: <https://doi.org/10.32782/2786-8141/2024-9-15>.
9. **Hofman, M., Pekna, H., & Solonets, V.** (2024). Parametry rynku nerukhomosti yak seredovyschcha pidpriemnytskoi diialnosti [Parameters of the real estate market as a business environment]. *Vcheni zapysky Universytetu "KROK"*, no. 2(74), pp. 31–41. DOI: <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2024-74-31-41>.
10. **Paranchuk, S. V., Chervinska, O. S., Popadynets, N. M., & Kornachuk, O. Yu.** (2022). Finansovi resursy budivelnih kompanii v kryzovykh umovakh [Financial resources of construction companies under crisis conditions]. *Rehionalna ekonomika*, no. 2(104), pp. 79–84. DOI: <https://doi.org/10.36818/1562-0905-2022-2-8>.
11. **Savula, O.** (2024). Nerukhomist yak biznes: kudy vyhidno zaraz investuvaty [Real estate as a business: where it is profitable to invest now]. Available at: <https://pravdatutnews.com/neruhomist/2024/09/24/48161-neruhomist-yak-biznes-kudy-vygidno-zaraz-investuvaty>.
12. Zakon Ukrainy "Pro harantuvannia rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzeni v maibutnomu" [Law of Ukraine "On guaranteeing property rights to real estate objects to be built in the future"] (No. 4017-IX, 10.10.2024). Available at: <https://ips.ligazakon.net/document/T222518?an=66>.
13. Zakon Ukrainy "Pro nadannia budivelnoi produktsii na rynku" [Law of Ukraine "On the provision of construction products on the market"] (No. 850-IX, 02.09.2020). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/850-20#Text>.
14. Nakaz Ministerstva rozvytku hromad ta terytorii Ukrainy "Pro zatverdzhennia pokaznykiv oposeredkovanoi vartosti sporudzhennia zhytla za rehionamy Ukrainy (rozrakhovanykh stanom na 01 sichnia 2025 roku)" [Order of the Ministry for Communities and Territories Development of Ukraine "On approving the indicators of the average cost of housing construction by regions of Ukraine (as of January 1, 2025)"] (No. 270, 18.02.2025). Available at: <https://mtu.gov.ua/documents/2762.html>.
15. **Ozeychuk, A.** (2024). Tendentsii budivelnogo rynku Ukrainy u 2024 rotsi [Trends of the Ukrainian construction market in 2024]. Available at: https://propertytimes.com.ua/blogs/andriy_ozeychuk/tendentsiyi_budivelnogo_rinku_ukrayini_u_2024_rotsi.
16. Regulation (EU) 2024/3110 of the European Parliament and of the Council of 27 November 2024 laying down harmonised rules for the marketing of construction products and repealing Regulation (EU) No 305/2011 (Text with EEA relevance). Available at: <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj/eng>.
17. **Bukatiuk, U.** (2024). U 15 mistakh Ukrainy buduvatymut sotsialne zhytlo dlia pereselentsiv – Kuleba [In 15 Ukrainian cities, social housing for displaced persons will be built – Kuleba]. Available at: <https://forbes.ua/news/u-15-mistakh-ukraini-buduvatimut-sotsialne-zhitlo-dlya-pereselentsiv-kuleba-20122024-25763>.
18. Ministerstvo rozvytku hromad ta terytorii Ukrainy: pryorityty na 2025 rik [Ministry for Communities and Territories Development of Ukraine: priorities for 2025]. (2025). Available at: <https://mtu.gov.ua/news/36322.html>.
19. Sotsialne zhytlo: v Ukraini khochut pobuduvaty 50 tysyach kvartyr [Social housing: 50,000 apartments planned to be built in Ukraine]. (2025). Available at: <https://sd.ua/news/29781>.
20. Proiekt "Zhytlo dlia VPO": shche try sotni simei budut iz zhytлом [Project "Housing for IDPs": another three hundred families will receive housing]. (2025). Available at: <https://www.molod-kredit.gov.ua/pres-tsentr/novyny/proiekt-zhytlo-dlia-vpo-shche-try-sotni-simei-budut-iz-zhytлом>.
21. Mistsevi budzhety-2024. Khto lidyruie za finansuvanniam [Local budgets 2024: who leads in financing]. (2024). Available at: <https://decentralization.gov.ua/news/18972>.
22. Rehionalna kompleksna prohrama investuvannia v zhytlove budivnytstvo u Kharkivskii oblasti "Vlasnyi dim" na 2023–2027 roky [Regional comprehensive program for investment in housing construction in Kharkiv region "Own House" for 2023–2027]. (2023). Available at: <https://oblrada-kharkiv.gov.ua/program/35-regionalna-kompleksna-programa-investuvannya-v-zhytlove-budivnytstvo-u-harkivskij-oblasti-vlasnyj-dim-na-2023-2027-roky/>.

23. Investytsii v nerukhomist v Ukraini u 2023 rotsi [Investments in real estate in Ukraine in 2023]. (2023). Available at: <https://sp.agency/investytsii-v-nerukhomist-v-ukraini-u-2023-rotsi>.

24. Minfin Projects. (2023). Reitynh zabudovnykiv zakhidnykh oblastei Ukrainy za 2023 rik [Rating of developers of the western regions of Ukraine for 2023]. Available at: <https://projects.minfin.com.ua/zahid-realty-rating-2023>.

25. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. (2024). Zahalna ploshcha zhytlovykh budivel na pochatok budivnytstva za vydamy u 2024 rotsi [Total area of residential buildings at the start of construction by type in 2024]. Available at: https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/kzpb_u/arch_kzpb_21u.htm.

Abstract.

Oliinyk N. Transformation of housing policy and real estate market in Ukraine under war conditions.

The article examines the transformation of Ukraine's construction industry in the context of full-scale war. It outlines strategic directions for state policy in the field of housing construction during the post-war recovery period. It determines the extent of damage to residential infrastructure, which has led to a critical housing shortage and shifted investment activity toward relatively safe regions. It highlights the construction industry's pivotal role as a key driver of economic recovery and the restoration of social stability in local communities. The current regulatory framework for guaranteeing property rights to objects under construction, as well as the implementation of European quality standards and market surveillance, is analyzed. The importance of digitizing permitting procedures, introducing BIM technologies, and standardizing building materials to increase the transparency and investment attractiveness of the sector is determined. The dynamics of spatial redistribution of construction activity and investment at the regional level were studied, enabling the identification of new centers of development and market recovery. The interrelationship between regulatory reforms, financing instruments, and the institutional capacity of communities, which form the basis for the effective implementation of post-war reconstruction programs, was also analyzed. Particular attention is paid to the mechanisms of financing housing construction, including public investment, international financial support, social housing programs, and preferential lending for internally displaced people. The role of local self-government as a basic investor in regional reconstruction processes is demonstrated. The study's results indicate that an effective model for post-war reconstruction of housing infrastructure involves a combination of state support, private investment, institutional cooperation, and the implementation of innovative technical and management solutions. The conclusion is drawn that an adaptive, transparent, and sustainability-oriented housing policy system is needed to enhance the quality of life for the population and contribute to the revitalization of the regional economy.

Keywords: management, socio-economic development, construction industry, real estate market, investment, real estate, housing construction, digitalization, full-scale war.

Стаття надійшла до редакції 05.09.2025 р.

Бібліографічний опис статті:

Олійник Н. І. Трансформація житлової політики та ринку нерухомості України в умовах війни. Актуальні проблеми інноваційної економіки та права. 2025. № 5. С. 11-16.

Oliinyk N. Transformation of housing policy and real estate market in Ukraine under war conditions. Actual problems of innovative economy and law. 2025. No. 5, pp. 11-16.

УДК 351.743; JEL classification: K42, I28, H75

DOI: <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-5-3>

ГОЛУБ Микола Володимирович, кандидат юридичних наук, доцент, професор кафедри правоохоронної діяльності Навчально-наукового інституту № 5 Харківського національного університету внутрішніх справ, <http://orsid.org/0000-0002-5257-081X>

ДЕЯКІ ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ В ОРГАНІЗАЦІЇ ДІЯЛЬНОСТІ НАЦІОНАЛЬНОЇ ПОЛІЦІЇ В РАМКАХ ПРОЄКТУ «СЛУЖБА ОСВІТНЬОЇ БЕЗПЕКИ»

Голуб М. В. Деякі проблемні питання в організації діяльності Національної поліції в рамках проєкту «Служба освітньої безпеки».

Одним із головних положень, викладених у науковому дослідженні, є висновок про те, що забезпечення безпеки під час проведення освітнього процесу в закладах загальної середньої освіти (ЗЗСО) є важливою складовою безпекової сфери сучасного суспільства загалом і яка, згідно з оцінкою Кабінету Міністрів України, характеризується «низьким рівнем безпеки закладів освіти та організації безпечного освітнього середовища в Україні» [1]. У зв'язку з цим існує нагальна необхідність ужиття дієвих заходів з боку держави, спрямованих на забезпечення належного стану безпеки у ЗЗСО. Йдеться про залучення до безпекового процесу у закладах освіти найбільш підготовлених для здійснення таких заходів правоохоронних структур і насамперед Національної поліції України (НПУ), від якої керівництво держави очікує проведення необхідних організаційних заходів, спрямованих на створення відповідних поліцейських підрозділів – підрозділів Служби освітньої безпеки (СОБ). Також у роботі обґрунтовані положення про функціонування поліцейської служби СОБ, головним результатом роботи якої є забезпечення належного рівня безпеки під час освітнього процесу у школах, здійснення превентивних заходів щодо скоєння правопорушень суб'єктами – учасниками освітнього процесу, належна організація проведення не тільки попереджувальних заходів, а й заходів безпосереднього реагування на ситуації, пов'язані із вимогами, обумовленими правовим режимом воєнного стану, захист учасників освітнього процесу від наслідків збройної агресії рф проти України. Метою статті є саме розгляд проблемних питань в організації діяльності поліцейської служби СОБ в рамках реалізації експериментального проєкту щодо посилення безпеки освітнього середовища у ЗЗСО в умовах правового режиму воєнного стану, а саме: взаємодія служби СОБ з іншими правоохоронними структурами, адміністрацією та викладацьким складом ЗЗСО, батьками, органами державної влади, органами місцевого самоврядування, громадськістю; участь поліцейського – інспектора СОБ у роботі комісії з розгляду випадків булінгу (цькування); вирішення питань безпеки в освітньому середовищі у регіонах, в яких проєкт «СОБ» поки не запроваджено, а також у ЗЗСО, за якими не закріплено інспектора СОБ; визначення керівництвом НПУ та усвідомлення інспектором СОБ свого подальшого місця призначення після закінчення дії експериментального проєкту СОБ та ін. Всі ці проблемні питання повинні були, на нашу думку, привертати до себе увагу керівництва НПУ ще на стадії підготовки та обговорення проєкту «СОБ» і знайти своє відображення у нормативно-правових документах, регламентуючих зазначений проєкт. Але, як з'ясувалось під час практичної реалізації проєкту, зазначені вище питання не були враховані повною мірою і на сьогодні потребують оперативного і зваженого вирішення.

Ключові слова: Національна поліція України, заклади загальної середньої освіти, безпека освітнього середовища, проєкт «Служба освітньої безпеки», суб'єкти – учасники освітнього процесу, взаємодія служби СОБ, воєнний стан.

Постановка проблеми у загальному вигляді.

Наслідком продовження широкомасштабної збройної агресії рф є значний негативний вплив на всі сфери суспільно-політичного життя держави України. Значення спротиву зовнішній агресії важко переоцінити. Але не менш важливою є діяльність державних інституцій, яка спрямована на нейтралізацію та протидію внутрішнім загрозам, що також ускладнює стан безпекового середовища в країні. Аналізуючи зовнішні та внутрішні безпекові складові, негативний вплив яких на стан правопорядку посилюється в умовах війни, керівництво держави прийшло до висновку, що проблемні питання із станом безпеки у закладах освіти потребують дієвого реагування не тільки з боку засновників, адміністрацій

і педагогічного складу закладів освіти, а й з боку правоохоронних органів і насамперед Національної поліції.

Усвідомлення та визначення заходів і засобів, необхідних для забезпечення безпеки у освітньому середовищі, є одним із важливих напрямів службової діяльності Національної поліції. Деякі проблемні питання, які виникли під час підготовки та практичної реалізації проєкту «Служба освітньої безпеки» (СОБ), і є предметом сучасного дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Ключові аспекти питань запобігання конфліктів у освітньому середовищі, забезпечення безпеки проведення освітнього процесу, вплив відповідних чинників на ці проблеми, значення та місце правоохоронних органів