

DOI [https://doi.org/10.58442/2522-9931-2023-25\(54\)-191-207](https://doi.org/10.58442/2522-9931-2023-25(54)-191-207)

УДК 338.4:69.003

**Самоліук Олександр Васильович,**

аспірант кафедри публічного управління і проектного менеджменту

Навчально-наукового інституту менеджменту та психології

ДЗВО «Університет менеджменту освіти».

Київ, Україна.

[alex.samoliuk90@gmail.com](mailto:alex.samoliuk90@gmail.com)

## **СТАН РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УМОВАХ ВІЙНИ**

**Анотація.** У роботі представлено аналіз зовнішнього середовища житлового будівництва в Україні під час війни за допомогою PESTLE-методу. Житлове будівництво є найважливішим індикатором, що відображає поточний стан та проблеми економіки країни в цілому. Вивчення реакції цієї сфери будівництва на кризові явища в державі внаслідок повномасштабної війни та розробка механізмів державного регулювання є актуальними завданнями, оскільки здатні мінімізувати або запобігти розвитку кризових тенденцій на ринку нерухомості в сучасних умовах. У дослідженні було встановлено основні політичні, економічні, соціальні, технологічні, юридичні та екологічні фактори, що уповільнюють розвиток житлового будівництва наразі. Важливо визначити фактори, що впливають на обсяги житлового будівництва. Отримані результати свідчать про те, що найбільший вплив має саме здійснення терористичних атак на території України, тому закінчення війни дозволить перейти до відновлення/будівництва житла в Україні. Проведений аналіз житлового будівництва в Україні підтверджує, що впродовж війни в країні спостерігається тенденція стагнації його потужності за основними показниками. Також слід враховувати, що від військових дій відбулася значна руйнація та пошкодження житла, коли відновленню підлягають не окремі поверхи/будинки, а цілі міста, що також вплине на зростання обсягів житлового будівництва в Україні у повоєнний час. Збільшення доходу споживача, забезпечення житлом ВПО, зростання інвестицій у будівництво житла, зниження процентних ставок за іпотечними кредитами та депозитних ставок в іноземній валюті, зростання обсягу споживчих кредитів на купівлю, будівництво та реконструкцію об'єктів нерухомості, є основними напрямками державної підтримки під час війни. Подальший розвиток житлового будівництва потребує системного підходу в рамках Плану відновлення України за міжнародної фінансової та технічної допомоги. Адже однією з

умов вступу до ЄС є приведення у відповідність вимог до екологічності житла й побудови просторового розвитку територій в Україні.

**Ключові слова:** житлове будівництво; державна допомога; PESTLE-аналіз; іпотечне кредитування; повномасштабна війна.

## **ВСТУП / INTRODUCTION**

**Постановка проблеми.** Будівництво є провідною галуззю народного господарства України, у якій вирішуються життєво важливі завдання структурної перебудови матеріальної бази всього виробничого потенціалу країни та розвитку невиробничої сфери. Від ефективності функціонування будівельного комплексу багато в чому залежать як темпи подолання наслідків кризи, так і конкурентоздатність вітчизняної економіки. Останнім часом стало активно розвиватися індивідуальне будівництво, яке дозволяє в більшій мірі задовольнити потреби населення в житлі.

Першорядним напрямом розвитку будівельного комплексу України було нарощування обсягів житлового будівництва, що вирішувало завдання соціально-економічного розвитку країни, збільшення темпів зростання забезпечення населення доступним та якісним житлом.

Динаміка розвитку житлового будівництва в Україні виявилася нестабільною в останні роки. Пандемія, локдаун та повноцінна війна внесли коригування практично в усі сфери життя, не обійшовши і житлове питання. Будівельна галузь виявилася змушеною підлаштовуватися під економічну та політичну ситуацію в країні, через що ціни на нерухомість помітно змінилися. Нові обставини торкнулися поведінки як покупців, так і забудовників, прогнози щодо розвитку будівельної галузі змінюються практично щодня. І все ж таки, якщо спиратися на вже наявні фактори, можна скласти картину тенденцій розвитку будівництва житла.

На тлі масштабного та стрімкого поширення коронавірусної інфекції було введено низку обмежувальних заходів, що призвело до різкого падіння обсягів виробництва та зниження прибутку, зменшення штату співробітників в організаціях, що також призвело до збільшення рівня безробіття в країні, втрати доходу у населення та падіння ринку житла. Так, пандемія спричинила зниження попиту на житлову нерухомість, а держава так й не підтримала його рівень через програми іпотечного кредитування (внаслідок проблем щодо стягнення майна та реструктуризації боргів), зміну системи державного архітектурно-будівельного контролю, фінансування програми «Доступне житло». Не менш негативний вплив викликала військова агресія росії проти України. Так, за даними Київської школи економіки KSE Institute, сума прямих збитків, завданих житловому фонду України в результаті повномасштабної

війни, станом на кінець травня 2023 року становить понад \$54 млрд. Зокрема, найбільше постраждали об'єкти нерухомості, а саме багатоквартирні будинки, в Донецькій, Луганській, Харківській, Київській, Миколаївській та Чернігівській областях. На червень 2023 року пошкоджено понад 163 тис. об'єктів житлового фонду, площею 8,6 % від загальної площі житлового фонду України [1].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Важливі аспекти розвитку будівельної сфери України висвітлюються такими українськими ученими як О. Коба [2], О. Квасніцька [3], О. Козич [4], О. Латишева, А. Сайко [5]. Однак, щодо житлового будівництва в умовах воєнного стану недостатньо такого роду досліджень, тому ця тематика потребує подальших наукових розвідок. Так, Н. Бахур [6] вивчала питання впливу будівельної сфери України на розвиток регіонів у воєнний час, А. Реут & Ю. Когатько [7] визначили найбільш прийнятні для України антикризові дії та рішення у житловій сфері під час війни, оцінили їх застосування як фундаменту при формуванні державної житлової політики у повоєнні роки, але питання аналізу сучасного житлового будівництва поки що не систематизовані і розроблені не в повному обсязі.

## **МЕТА ТА ЗАВДАННЯ / AIM AND TASKS**

**Мета** статті – дослідження поточних тенденцій житлового будівництва в Україні та виявлення факторів впливу на динаміку його розвитку в умовах військових дій.

Відповідно до зазначеної мети у статті поставлено такі **завдання**:

- провести поточний аналіз зовнішнього середовища житлового будівництва в Україні під час війни;
- визначити основні фактори, що уповільнюють розвиток житлового будівництва в Україні;
- визначити фактори, що впливають на обсяги житлового будівництва;
- визначити заходи підтримки для розвитку та відновлення житлового будівництва.

## **ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ / THE THEORETICAL BACKGROUNDS**

Дослідження розвитку житлового будівництва в Україні в умовах війни включає ряд специфічних аспектів, які вимагають уваги та аналізу, наведемо деякі з них:

Гуманітарні та соціальні аспекти: Війна має серйозний вплив на життя людей, а тому необхідно оцінити потреби українського населення в житлі під час війни, а також вивчити вплив війни на структуру населення та соціальну мобільність.

Економічні виклики: Військові дії вимагають значних ресурсів та інвестицій, отже необхідний аналіз економічних можливостей розвитку житлового будівництва.

Правові та регуляторні аспекти: В умовах війни можуть змінюватись правові норми та методи регулювання. Необхідно розглянути вплив таких змін у законодавстві.

Управління та планування: Необхідно розглянути ефективні методи управління процесом відновлення та координації відповідних державних органів.

Враховуючи ці теоретичні основи, дослідження розвитку житлового будівництва в Україні в умовах війни має стати пріоритетним напрямком подальших наукових напрацювань та ідей, що зможуть якісно впливати на формування державної політики у сфері житлового будівництва.

## **МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ / RESEARCH METHODS**

Для досягнення мети у ході дослідження використано PESTLE-аналіз, системний підхід, порівняльно-правовий, системно-структурний, статистичний та порівняльний методи наукового пізнання.

## **РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ / RESULTS OF THE RESEARCH**

Житлове будівництво відображає тенденції на товарних та фінансових ринках, ринку праці, реагує на політичні та соціально-економічні зміни. Наразі житлове будівництво є найбільш соціально значущим сегментом ринку нерухомості. Актуальною залишається проблема доступності житла для всіх верств населення. Саме доступність та забезпеченість громадян житлом мають безпосередній вплив на демографічну ситуацію, економічну обстановку та на рівень життя в країні. Для вирішення соціальних проблем, а також розвитку економіки в цілому, що особливо важливо у складних умовах військової агресії проти України, необхідно збільшувати обсяги житлового будівництва.

Житлове будівництво з початком повномасштабної війни значно зменшилося, адже багато забудовників припинили/призупинили свою діяльність або завершували попередні проекти. Внаслідок цього, у 2022 році загальна площа введеного в експлуатацію житла становила на 38 % менше, ніж у 2021 році (табл. 1). Проте завершення війни стане драйвером відновлення будівництва, зокрема й житлового внаслідок високого рівня руйнації інфраструктури в Україні.

Таблиця 1

**Житлове будівництво в Україні\***

Показники	2019	2020	2021	2022	Січень – березень 2023
1	2	3	4	5	6
Капітальні інвестиції в будівництво, млн грн	62346,6	39614,9	55724,6	32627,6	Не оприлюднюються
Індекси будівельної продукції: будівництво житлових будівель, %	123,6	105,6	106,8	35,2	70,4
Загальна площа житлових будівель на початок будівництва за видами, м <sup>2</sup> загальної площі, з них:	14 700 707	7 514 310	12 714 908	6 668 984	1 215 878
будинки одноквартирні	290183	384138	356542	130065	Не оприлюднюється
будинки з двома та більше квартирами	14362 898	7120737	12340397	6528517	1 190 254
гуртожитки	47626	9435	17969	10402	Не оприлюднюється
Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, тис. м <sup>2</sup> за видами:	11029	8451	11434	7110	1 941 932
будинки одноквартирні	5847,1	4272	4352	2783	Не оприлюднюється
будинки з двома та більше квартирами	5176,4	4172	7052	4321	Не оприлюднюється
Гуртожитки	5,8	7	30	6	Не оприлюднюється

Продовження табл. 1

1	2	3	4	5	6
Кількість квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію, за видами, одиниць, з них:					
будинки одноквартирні	125986	96504	151720	92593	24905
будинки з двома та більше квартирами	37741	27624	28287	18281	4922
	88245	68880	123433	74312	19983

*\*інформацію буде оприлюднено після завершення терміну для подання статистичної та фінансової звітності, встановленого Законом України «Про захист інтересів суб'єктів подання звітності та інших документів у період дії воєнного стану або стану війни».*

*Джерело: узагальнено автором за даними Держслужби статистики України.*

На стан житлового будівництва у 2019 році суттєво вплинули подвійні вибори і фінансові проблеми «Укрбуду», одного з найбільших забудовників країни, 2020 рік відзначився спадом в економіці, локдауном навесні, банкрутством банку «Аркада» і провалом реформи Державної архітектурно-будівельної інспекції України. З табл. 1 видно, що за період 2019–2022 спостерігається зменшення капітальних інвестицій в будівництво на 40 %, у 2022 році індекс будівельної продукції відображає зменшення обсягів виробленої будівельної продукції (виконаних будівельних робіт) за 2019–2022 роки на 64,8 %, суттєво знижується й загальна площа житлових будівель на початок будівництва житлових будівель та прийнятих в експлуатацію незалежно від виду житлової будівлі. В цілому зниження динаміки житлового будівництва є наслідком проблем із залученням інвестицій та доступом до будівельних матеріалів. У січні-березні 2023 року зростання індексу будівельної продукції пов'язане із збільшенням будівництва інженерних споруд, зокрема тих, що пошкоджені внаслідок російської агресії.

Також дані підтверджують, що під час повномасштабної війни було розпочато будівництво на 11,2 % менше житла (за площею), ніж під час пандемії у 2020 році, проте на 47,5 % менше, ніж у 2021 році. Менші об'єми введеного в експлуатацію житла менша кількість новорозпочатих



будівництв свідчать про зменшення динаміки житлового будівництва. Превалює добудова об'єктів з високим ступенем готовності.

У структурі житлового будівництва превалювали у 2019–2022 роках на початок будівництва – будинки з двома та більше квартирами, а при прийнятті їх в експлуатацію – у 2019–2020 роках будинки одноквартирні, а у 2021–2022 роках будинки з двома та більше квартирами. Варто відзначити поживлення житлового будівництва у 2021 році.

Під час війни відбулися зміни у структурі обсягу виробленої будівельної продукції за характером будівництва (див. рис.): значно зменшилася питома вага ремонтів (поточних та капітальних), а вже у січні-березні 2023 року зросла частка нового будівництва та ремонту (капітальний та поточний), при цьому частка реконструкції та технічне переоснащення зростає протягом 2020–2022 років.

Отже, в цілому можна зробити висновок про суттєву стагнацію житлового будівництва в Україні у 2022 році внаслідок проблем із залученням інвестицій та доступом до будівельних матеріалів.

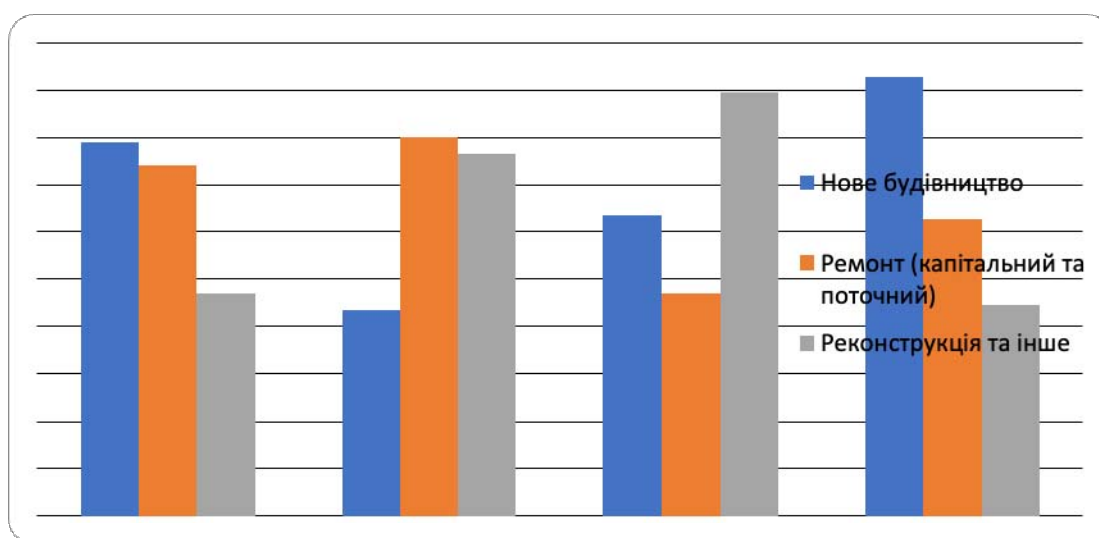


Рис. Розподіл обсягів виробленої будівельної продукції за характером будівництва у 2020–2023 роках

Джерело: складено автором за даними Державстату

Проблема житлового будівництва посилюється тим, що поряд зі зниженням об'ємів будівництва житла в Україні, зокрема нового, підвищується кількість тих, хто потребує власного житла, зокрема внаслідок внутрішньо-переміщених осіб, яких обліковано Міністерство реінтеграції 4,8 млн осіб. Тому протягом війни потреба в житлі не лише зросла, а й диверсифікувалася внаслідок потреби в тимчасовому кризовому розміщенні. Також потребує реконструкції та ремонтів значна

частина житлового фонду, який застарів та пошкоджений внаслідок терористичних атак окупантів.

З метою дослідження впливу війни на стан житлового будівництва був проведений PESTEL – аналіз, який відображає нові фактори впливу на його розвиток (табл. 2).

Таблиця 2

**PESTEL-аналіз житлового будівництва України під час війни**

<i>Політичні:</i>	<i>Економічні:</i>
1	2
Війна. Централізація влади.  Неефективна фіскальна та податкова політика. Високий рівень корупції та бюрократії	Падіння ВВП Високий рівень безробіття та нестачі кадрів внаслідок мобілізації та виїзду за кордон чоловіків Зниження платоспроможного попиту  Знищення ринку нерухомості Зниження ставок за депозитами в іноземній валюті Зменшення обсягу споживчих кредитів на купівлю, будівництво та реконструкцію об'єктів нерухомості Високі відсоткові ставки кредитів, зокрема недоступність іпотечного кредитування Підвищення курсу іноземних валют Зменшення питомої ваги середнього класу у структурі населення Проблема компенсацій за зруйноване житло Відсутність заощаджень у більшій частині домогосподарств Зростання вартості енергоресурсів та будівельних матеріалів
	Розвиток тіньового сектору у сфері будівництва Незавершені будівлі/довгобуди Нестача/здорожчання будівельних матеріалів Непрогнозована інфляція Руйнація логістичних ланцюгів постачання
	Відсутність страхування ризиків руйнування об'єктів внаслідок воєнних дій



Продовження табл. 2

1	2
<p style="text-align: center;"><i>Соціальні:</i></p> <p>Масова міграція населення.                      Велика кількість внутрішньо-переміщених осіб.</p> <p>Суттєва зміна шаблонів поведінки споживачів.                      Кількість шлюбів.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Технологічні:</i></p> <p>Зношення житлового фонду                      Будівництво багатоквартирних житлових комплексів з мінімальною кількістю об'єктів інфраструктури                      Руйнація/пошкодження інфраструктури</p> <p>Поява інновацій у сфері житлового будівництва                      Потреба у швидкокомтованих модульних будинках на основі несучих структурних теплоізоляційних панелей та ін. формах тимчасового та постійного проживання                      Знесення об'єктів житлового фонду, граничний строк технічної експлуатації яких закінчився або збігає                      Відмова від будівництва панельних будинків                      Побудова житла з бомбосховищами                      Відновлення будівель шляхом поквартальної реновації                      Блекаути</p>
<p style="text-align: center;"><i>Юридичні:</i></p> <p>Правовий режим військового стану.</p> <p>Потреба у дерегуляції сфери житлової будівництва.                      Неврегульованість законодавства у сфері будівництва.                      Інституційна реформа у сфері містобудування та використання земельних ділянок під житлову забудову.                      Потреба перегляду містобудівної діяльності.                      Необхідність посилення контролю за забудовниками.                      Реалізація закону про компенсацію за пошкодження та знищення нерухомості внаслідок бойових дій</p>	<p style="text-align: center;"><i>Екологічні та техногенні:</i></p> <p>Відходи руйнації на землях житлової забудови, проблеми поводження з будівельним сміттям                      Стихійні лиха та екоцид</p> <p>Замінування територій</p> <p>Побудова «зеленої» економіки</p> <p>Екологічна сертифікація інноваційної нерухомості</p>

Джерело: складено автором

Такі складні умови господарювання неоднозначно вплинули на сферу будівництва, адже з 01 квітня 2022 року по 01 липня 2023 року зросла кількість нових суб'єктів господарювання, зокрема у будівництві житлових та нежитлових будівель додалося 943 нових суб'єктів господарювання за даними Державної служби статистики України. Також забудовники поступово відновлюють роботи, за даними порталу «ЛУН» при цьому лідерами з відновлення робіт є західні та центральні області України, де кількість активних будівельних майданчиків становить 88–96 %, а в цілому по Україні – в середньому 75 % житлових комплексів, при цьому 82 % відновили продажі [9].

З метою відновлення житлового будівництва та його подальшого розвитку держава здійснює наступні заходи підтримки:

- інституційна підтримка для об'єднання вирішення задач розвитку житлової політики держави – стейкхолдером на національному рівні стало об'єднане Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України;

- житло для ВПО – придбання квартир через Державний фонд молодіжного кредитування з подальшою передачею у найм особам, у яких пошкоджено чи зруйноване житло на пільгових умовах (1 грн в рік) з вимогою оплати комунальних платежів; пільгова іпотека (в 6 % і під 3 % річних) від німецького банку розвитку KfW за умовами грантодавця; залучення міжнародної допомоги від волонтерських, будівельних та ін. організацій, від ЄС та НЕФКО, меценатів, пожертви тощо; Fast Recovery plan (будівництво з нуля, викуп готових квартир у забудовників у відносно безпечних областях України); формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб (постанова КМУ від 29 квітня 2022 р. № 495 [10]);

- прийнято [Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX](#) «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» [11];

- Є-відновлення – державна програма із забезпечення житлом громадян, чия оселя була пошкоджена або знищена внаслідок збройної агресії РФ компенсації за житло, що не підлягає відновленню; розміщене на неокупованій території та не в зоні активних бойових дій через Дію, станом на серпень 2023 року подано понад 160 тис. заяв, для розрахунку за

будматеріали в магазинах-учасниках програми та за відповідні послуги (постанова КМУ від 21 квітня 2023 р. № 381 [12]);

- відновлення житлових будинків на звільнених територіях (постанова КМУ від 19 квітня 2022 р. № 473), їх демонтаж (постанова КМУ від 19 квітня 2022 р. № 474), спрощено порядок оновлення будівельних норм (постанова КМУ від 28 квітня 2023 р. № 416, якою внесено зміни до постанови від 30 червня 2010 р. № 543), спрощено імпорт будівельних матеріалів (Закон України від 12.05.2022 р. № 2254-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності», яким внесено зміни до Закону України від 02.09.2020 р. № 850-IX «Про надання будівельної продукції на ринку»);

- гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (Закон України від 15.08.2022 р. № 2518-IX [13]), яким формуються засади надійності як споживача, так і забудовника;

- програма «Доступна іпотека», за якою станом на кінець 2022 року видано 277 іпотечних кредитів;

- ініціатива із залучення інвестицій за допомогою платформи Advantage Ukraine та інвестиційне меню можливостей;

- «Оселя» – державна програма, за якою передбачено пільгове кредитування житла під 7 % для Ветеранів війни та членів їх сімей, ВПО та учасників бойових дій і громадян, які не мають власного житла. Станом на серпень 2023 року було укладено лише до 10 іпотечних угод в об'єктах на стадії будівництва;

- спрощення дозвільних процедур у будівництві в умовах воєнного стану, зокрема дозволено здійснювати будівництво індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків не вище двох поверхів без отримання будівельного паспорта забудови земельної ділянки та дозволяється перенесення строків виконання окремих видів робіт з оздоблення фасадів та благоустрою території (крім транспортних проїздів, пішохідних комунікацій), у разі ненадання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки у визначений законодавством строк, проектування об'єкта будівництва здійснюватиметься без отримання містобудівних умов та обмежень за умови дотримання містобудівної документації на місцевому рівні та обмежень у використанні земель, визначених законодавством про охорону культурної спадщини та ін. (постанова КМУ від 24 червня 2022 р. № 722 [14]);

- субвенції з державного бюджету 2023 року місцевим бюджетам на фінансове забезпечення будівництва, реконструкції, ремонту і утримання

автомобільних доріг загального користування місцевого значення, вулиць і доріг комунальної власності у населених пунктах на 2 464,6 млн грн [15];

- нова бюджетна програма 2023 року «Проектування, будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, модернізація, реставрація, придбання та облаштування незалежно від форми власності об'єктів інфраструктури, рухомого та нерухомого майна, житлової нерухомості, в тому числі пошкоджених внаслідок збройної агресії, з метою відновлення цілісності і стійкості окремих галузей життєдіяльності суспільства, а також фінансове забезпечення заходів із забезпечення безпеки дорожнього руху» за рахунок коштів державного дорожнього фонду в обсязі 1 831,2 млн грн [15];

- фонд ліквідації наслідків збройної агресії – 16 139 млн грн (у 2023 році розширено напрями використання коштів фонду, зокрема кошти фонду ліквідації наслідків збройної агресії спрямовуються на будівництво громадських будівель, критичної інфраструктури та житла) [15];

- е-сервіс захисту громадян, які інвестували в будівництво житла в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (ЄДЕССБ);

- доопрацьовуються питання реконструкції житлового фонду для відбудови зруйнованого житлового фонду цілими містами, кварталами тощо, на основі законопроекту № 6458.

Зокрема, у Луганю (Конференція з питань відновлення України (Луганю, Швейцарія) ще влітку 2022 року було презентовано проект Плану відбудови держави, в якому визначено задачу масового відновлення та модернізації житла. Проте він потребує залучення фінансування з позабюджетних джерел, що можливе лише по завершенню війни. Тому актуальною оперативною задачею держави забезпечити будівництво тимчасових споруд та містечок, викуп у забудовників непроданих квартир, реконструкція нежитлових у житлові будівлі, швидке будівництво. Також при провадженні житлового будівництва воно має бути орієнтоване на екологічні стандарти та застосування інноваційних технологій та матеріалів.

## **ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ ДОСЛІДЖЕНЬ / CONCLUSIONS AND PROSPECTS FOR FURTHER RESEARCH**

Сучасне становище у житловому будівництві можна охарактеризувати як рішучий перехід від багатоповерхового однотипного житла, призначеного для анонімного споживача, до ринку житла індивідуального, на основі малоповерхового домобудівництва, заснованого на екологічних, безпекових та енергозберігаючих принципах.

При наявному збільшенні потреби у житлі правомірно припустити, що потреба у матеріальних ресурсах для житлового будівництва також

зросте, а це дозволить перейти до серійного чи масового виробництва конкурентоспроможних будівельних елементів, відпрацювати технологію їх виробництва, створити необхідну техніку та відповідні матеріали, що забезпечить зниження витрат за виробництво, зменшення ресурсоемності продукції, а загалом підвищить якість й конкурентоспроможність вітчизняної будівельної продукції.

**Перспективи подальших досліджень.** Для того, щоб відповісти на нагальні виклики у сфері житлового будівництва, потрібно змінити підхід до житлової політики. Пріоритетним напрямом подальших наукових розвідок має стати дослідження основних детермінант, що впливають на розвиток житлового будівництва в Україні під час війни задля визначення ефективності заходів державної підтримки.

#### **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ / REFERENCES (TRANSLATED AND TRANSLITERATED)**

- [1] Загальна сума прямих збитків, завдана інфраструктурі України через війну, за підсумками червня 2023 року перевищила \$150 млрд. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://is.gd/tng3Ib> Дата звернення: Серп. 10, 2023.
- [2] О. Коба, «Розвиток будівельної галузі України як запорука сталого розвитку національної економіки», *Молодий вчений*, № 11(99), с. 385–89, 2021. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://molodyivchenyi.ua/index.php/journal/article/view/2660/2;42> <https://doi.org/10.32839/2304-5809/2021-11-99-83> Дата звернення: Серп. 10, 2023.
- [3] О. О. Квасніцька, «Сутність будівельної діяльності: теоретичний погляд», *Наукові праці Національного ун-ту «Одеська юридична академія»*, т. 10, с. 413–423, 2011. [Електронний ресурс]. Доступно: <http://www.naukovipraci.nuoua.od.ua/arhiv/tom10/43.pdf> Дата звернення: Серп. 10, 2023.
- [4] О. М. Козич, «Державне регулювання будівельної діяльності галузі України», *Публічне управління: теорія та практика*, № 3(11), с. 138–142, 2012.
- [5] О. В. Латишева, А. Д. Сайко, «Будівельна галузь України: сучасний стан та її роль у забезпеченні сталого розвитку національної економіки», *Економічний вісник Донбасу*, № 2(56), с. 66–73, 2019.
- [6] Н. В. Бахур, «Вплив будівельної сфери України на регіональний розвиток у воєнний час», *Ефективна економіка*, № 5, 2022. [Електронний ресурс]. Доступно: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=10306>; <https://doi.org/10.32702/2307-2105-2022.5.92> Дата звернення: Серп. 10, 2023.



- [7] А. Реут & Ю. Когатько, «Житлова проблема в Україні на тлі війни 2022 року», *Демографія та соціальна економіка*, № 49(3), с. 123–144, 2022.  
<https://doi.org/10.15407/dse2022.03.123>
- [8] Державна служба статистики України: офіційний сайт. Електронний ресурс].  
Доступно: <https://www.ukrstat.gov.ua/>;  
<http://uz.ukrstat.gov.ua/statinfo/bud/index.html> Дата звернення: Серп. 10, 2023.
- [9] Будівництво відновили 75 % ЖК в Україні, відновили продаж 82 % – «ЛУН». Електронний ресурс].  
Доступно: <https://interfax.com.ua/news/economic/925362.html> Дата звернення: Серп. 10, 2023.
- [10] Кабінет Міністрів України. (2022, Квіт. 29). *Постанова № 495, «Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб»*. [Електронний ресурс].  
Доступно: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/495-2022-%D0%BF#Text>
- [11] Верховна Рада України. (2023, Лют. 23). *Закон № 2923-IX «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»*. [Електронний ресурс].  
Доступно: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>
- [12] Кабінет Міністрів України. (2023, Квіт. 21). *Постанова № 381 «Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги «eВідновлення»*. [Електронний ресурс].  
Доступно: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-%D0%BF#Text>
- [13] Верховна Рада України. (2022, Серп. 15). *Закон № 2518-IX «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»*. [Електронний ресурс].  
Доступно: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>
- [14] Кабінет Міністрів України. (2022, Черв. 24). *Постанова № 722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану»*. [Електронний ресурс].  
Доступно: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-%D0%BF#Text>
- [15] Прогноз будівництва. [Електронний ресурс].  
Доступно: <https://construction-market.korfor.com.ua/prohnoz-budivnytstva/>  
Дата звернення: Серп. 10, 2023.



## **STATE OF DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE CONDITIONS OF WAR**

**Oleksandr Samoliuk,**

graduate student of the Department of Public Administration  
and project management Educational and  
Scientific Institute of Management and Psychology  
SIHE «University of Educational Management».  
Kyiv, Ukraine.

[alex.samoliuk90@gmail.com](mailto:alex.samoliuk90@gmail.com)

**Abstract.** Housing construction is the most important indicator reflecting the current state and problems of the country's economy as a whole. Studying the reaction of this field of construction to crisis phenomena in the state as a result of a full-scale war and the development of mechanisms of state regulation are urgent tasks, as they can minimize or prevent the development of crisis trends in the real estate market in modern conditions. The paper presents an analysis of the external environment of housing construction in Ukraine during the war using the PESTLE method. The main political, economic, social, technological, legal and environmental factors that slow down the development of residential construction at present have been identified. It is important to determine the factors affecting the volume of housing construction. The obtained results indicate that the terrorist attacks on the territory of Ukraine have the greatest impact, so the end of the war will allow us to move on to the reconstruction/construction of housing in Ukraine. The conducted analysis of housing construction in Ukraine confirms that during the war in the country there is a tendency of stagnation of its capacity according to the main indicators. It should also be taken into account that during the military operations there was significant destruction and damage to housing, when not individual floors/houses are subject to restoration, but entire cities, which will also affect the growth of housing construction in Ukraine in the post-war period. Increasing consumer income, providing housing for IDPs, increasing investment in housing construction, reducing interest rates on mortgage loans and deposit rates in foreign currency, increasing the volume of consumer loans for the purchase, construction and reconstruction of real estate, are the main directions of state support during the war. The further development of housing construction requires a systematic approach within the framework of the Recovery Plan of Ukraine with international financial and technical assistance. After all, one of the conditions for joining the EU is bringing the requirements for the

environmental friendliness of housing and construction into compliance with the spatial development of territories in Ukraine.

**Keywords:** housing construction; state aid; PESTLE analysis; mortgage lending; full-scale war.

## REFERENCES (TRANSLATED AND TRANSLITERATED)

- [1] Zahalna suma priamykh zbytkiv, zavdana infrastrukturi Ukrainy cherez viinu, za pidsumkamy chervnia 2023 roku perevyshchyla \$150 mlrd. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://is.gd/tng3lb> Data zvernennia: Serp. 10, 2023.
- [2] O. Koba, «Rozvytok budivelnoi haluzi Ukrainy yak zaporuka staloho rozvytku natsionalnoi ekonomiky», Molodyi vchenyi, № 11(99), s. 385–89, 2021. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://molodyivchenyi.ua/index.php/journal/article/view/2660/2;42> <https://doi.org/10.32839/2304-5809/2021-11-99-83> Data zvernennia: Serp. 10, 2023.
- [3] O. O. Kvasnitska, «Sutnist budivelnoi diialnosti: teoretychnyi pohliad», Naukovi pratsi Natsionalnoho un-tu «Odeska yurydychna akademiia», t. 10, s. 413–423, 2011. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <http://www.naukovipraci.nuoua.od.ua/arhiv/tom10/43.pdf> Data zvernennia: Serp. 10, 2023.
- [4] O. M. Kozych, «Derzhavne rehuliuвання budivelnoi diialnosti haluzi Ukrainy», Publichne upravlinnia: teoriia ta praktyka, № 3(11), s. 138–142, 2012.
- [5] O. V. Latysheva, A. D. Saiko, «Budivelna haluz Ukrainy: suchasnyi stan ta yii rol u zabezpechenni staloho rozvytku natsionalnoi ekonomiky», Ekonomichnyi visnyk Donbasu, № 2(56), s. 66–73, 2019.
- [6] N. V. Bakhur, «Vplyv budivelnoi sfery Ukrainy na rehionalnyi rozvytok u voiennyi chas», Efektyvna ekonomika, № 5, 2022. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=10306>; <https://doi.org/10.32702/2307-2105-2022.5.92> Data zvernennia: Serp. 10, 2023.
- [7] A. Reut & Yu. Kohatko, «Zhytlova problema v Ukraini na tli viiny 2022 roku», Demohrafiia ta sotsialna ekonomika, № 49(3), s. 123–144, 2022. <https://doi.org/10.15407/dse2022.03.123>
- [8] Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy: ofitsiinyi sait. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://www.ukrstat.gov.ua/>; <http://uz.ukrstat.gov.ua/statinfo/bud/index.html> Data zvernennia: Serp. 10, 2023.
- [9] Budivnytstvo vidnovyly 75 % ZhK v Ukraini, vidnovyly prodazh 82 % – «LUN». [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://interfax.com.ua/news/economic/925362.html> Data zvernennia: Serp. 10, 2023.

- [10] Kabinet Ministriv Ukrainy. (2022, Kvit. 29). Postanova № 495, «Deiaki zakhody z formuvannya fondiv zhytla, pryznachenoho dlia tymchasovoho prozhyvannya vnutrishno peremishchenykh osib». [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/495-2022-%D0%BF#Text>
- [11] Verkhovna Rada Ukrainy. (2023, Liut. 23). Zakon № 2923-IX «Pro kompensatsiiu za poshkodzhennia ta znyshchennia okremykh katehorii obiektiv nerukhomoho maina vnaslidok boiovykh dii, terorystychnykh aktiv, dyversii, sprychynenykh zbroinoiu ahresiieiu Rosiiskoi Federatsii proty Ukrainy, ta Derzhavnyi reiestr maina, poshkodzhenoho ta znyshchenoho vnaslidok boiovykh dii, terorystychnykh aktiv, dyversii, sprychynenykh zbroinoiu ahresiieiu Rosiiskoi Federatsii proty Ukrainy». [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>
- [12] Kabinet Ministriv Ukrainy. (2023, Kvit. 21). Postanova № 381 «Pro zatverdzhennia Poriadku nadannia kompensatsii dlia vidnovlennia okremykh katehorii obiektiv nerukhomoho maina, poshkodzhenykh vnaslidok boiovykh dii, terorystychnykh aktiv, dyversii, sprychynenykh zbroinoiu ahresiieiu Rosiiskoi Federatsii, z vykorystanniam elektronnoi publichnoi posluhy "ieVidnovlennia"». [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-%D0%BF#Text>
- [13] Verkhovna Rada Ukrainy. (2022, Serp. 15). Zakon № 2518-IX «Pro harantuvannya rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzheni v maibutnomu». [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>
- [14] Kabinet Ministriv Ukrainy. (2022, Cherv. 24). Postanova № 722 «Deiaki pytannia zdiisnennia dozvilnykh ta reiestratsiinykh protsedur u budivnytstvi v umovakh voiennoho stanu». [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-%D0%BF#Text>
- [15] Prohnoz budivnytstva. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://construction-market.korfor.com.ua/prohnoz-budivnytstva/>  
Data zvernennia: Serp. 10, 2023.

*Стаття надійшла до редакції  
29 серпня 2023 року*