

ХЕРСОНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Факультет міжнародних економічних відносин, управління і бізнесу
Кафедра державного управління і місцевого самоврядування

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА

на тему: **ДЕРЖАВНА ПОЛІТИКА РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО-
БУДІВЕЛЬНОЇ СФЕРИ**

Виконав: здобувач другого (магістерського)
рівня вищої освіти групи бзУА
спеціальності 281 «Публічне управління та
адміністрування»
освітньо-професійної програми
«Публічне управління та адміністрування»

Ткаченко Т. О.

(прізвище та ініціали)

Керівник

Татарченко О.Б.

(прізвище та ініціали)

Хмельницький 2025 року

ХЕРСОНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет міжнародних економічних відносин, управління і бізнесу

Кафедра державного управління і місцевого самоврядування

Рівень вищої освіти другий (магістерський)

Спеціальності 281 Публічне управління та адміністрування

Освітньо-професійна програма: Публічне управління та адміністрування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри,

д. держ. упр., професор

_____ **Вікторія ФІЛІПОВА**

« _____ » _____ 2025 року

ЗАВДАННЯ

НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ МАГІСТРА

Ткаченко Тетяни Олександрівни

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи Державна політика розвитку житлово-будівельної сфери
керівник роботи Татарченко Олександр Борисович, к. іст. н., доцент.
затверджена наказом закладу вищої освіти від 16.09.2025 р. № 435-с
2. Строк подання студентом роботи грудень 2025 року
3. Вихідні дані до роботи законодавчі та нормативні документи, підручники, посібники, наукові статті, монографії, мережа Інтернет
4. Зміст кваліфікаційної роботи магістра (перелік питань, які потрібно розробити) Теоретичні основи дослідження державної політики розвитку житлово-будівельної сфери. Аналіз державної політики розвитку житлово-будівельної сфери на сучасному етапі. Напрямки оптимізації державної політики розвитку житлово-будівельної сфер.
5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)
Робота містить 7 таблиць.

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Ім'я, прізвище та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
<i>Консультант з написання I-III розділів</i>	<i>Олександр ТАТАРЧЕНКО, доцент</i>	<i>16.09.2025 р</i>	
<i>Консультант з нормоконтролю</i>	<i>Наталія КРЕТОВА, провідний фахівець</i>		

7. Дата видачі завдання 16.09.2025 р

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи магістра	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1.	Огляд літературних джерел з теми	<i>16.09.2025-19.09.2025</i>	<i>Виконано</i>
2.	Складання і затвердження плану роботи	<i>20.09.2025-24.09.2025</i>	<i>Виконано</i>
3.	Написання I розділу	<i>25.09.2025-14.10.2025</i>	<i>Виконано</i>
4.	Написання II розділу	<i>15.10.2025-28.10.2025</i>	<i>Виконано</i>
5.	Написання III розділу	<i>29.10.2025-16.11.2025</i>	<i>Виконано</i>
6.	Формулювання висновків за темою дослідження	<i>17.11.2025-23.11.2025</i>	<i>Виконано</i>
7.	Оформлення роботи	<i>24.11.2025-26.11.2025</i>	<i>Виконано</i>
8.	Надання роботи керівнику для перевірки та написання подання	<i>27.11.2025-07.12.2025</i>	<i>Виконано</i>
9.	Подання роботи для перевірки у КСПНП	<i>08.12.2025</i>	<i>Виконано</i>
10.	Захист роботи в ЕК		

Здобувач _____
(підпис)

Тетяна ТКАЧЕНКО
(ім'я та прізвище)

Керівник роботи _____
(підпис)

Олександр ТАТАРЧЕНКО
(ім'я та прізвище)

АНОТАЦІЯ

Ткаченко Т. О. Державна політика розвитку житлово-будівельної сфери – Рукопис. Кваліфікаційна робота магістра за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування». Херсонський національний технічний університет. Хмельницький, 2025.

У дослідженні обґрунтовано актуальність державної політики розвитку житлово-будівельної сфери України як одного з ключових напрямів реалізації соціальної функції держави та забезпечення сталого соціально-економічного розвитку територій. Показано, що доступність і якість житла, стан житлового фонду, рівень енергоефективності та просторової організації забудови істотно впливають на якість життя населення, соціальну стабільність, інвестиційну привабливість регіонів і стійкість територіальних громад.

Акцентовано, що повномасштабна збройна агресія російської федерації проти України суттєво загострила системні проблеми житлово-будівельної сфери, спричинивши масштабні руйнування житла та інфраструктури, внутрішню міграцію населення, зростання потреб у соціальному та тимчасовому житлі, а також зниження інвестиційної активності. За цих умов особливої актуальності набуває переосмислення ролі держави у формуванні та реалізації житлової політики, орієнтованої не лише на відновлення зруйнованого житлового фонду, а й на створення стійкої, адаптивної та соціально орієнтованої моделі розвитку галузі у воєнний і післявоєнний періоди.

Метою дослідження є теоретичне обґрунтування та розроблення практичних рекомендацій щодо вдосконалення державної політики розвитку житлово-будівельної сфери в Україні. У роботі проаналізовано теоретичні засади державного впливу на розвиток житлового будівництва, визначено зміст і структуру інструментів державної політики, досліджено сучасний стан і проблеми функціонування галузі з урахуванням багаторівневої дії інституційних, фінансово-економічних, соціальних, демографічних і безпекових чинників.

Обґрунтовано напрями вдосконалення механізмів публічного управління житлово-будівельною сферою, зокрема нормативно-правового, організаційно-управлінського, фінансово-економічного, програмно-цільового, інформаційно-аналітичного та контрольного-наглядного. Доведено доцільність посилення міжсекторальної координації, цифровізації управлінських процесів, розвитку державно-приватного партнерства, іпотечних та орендних інструментів, а також гармонізації національної

житлової політики з європейськими стандартами. Реалізація запропонованих підходів сприятиме підвищенню доступності житла, зниженню корупційних ризиків, зміцненню стійкості житлового фонду та забезпеченню сталого розвитку України.

Ключові слова:

державна політика; житлово-будівельна сфера; житлова політика; публічне управління; сталий розвиток територій; доступність житла; житловий фонд; енергоефективність; воєнний стан; повоєнне відновлення; внутрішньо переміщені особи; децентралізація; цифровізація; державно-приватне партнерство; європейські стандарти.

ANNOTATION

Tkachenko T. O. State policy for the development of the housing and construction sector – Manuscript. Master's degree thesis in specialty 281 "Public management and administration". Kherson National Technical University. Khmelnytskyi, 2025.

The study substantiates the relevance of the state policy for the development of the housing and construction sector of Ukraine as one of the key areas for implementing the social function of the state and ensuring sustainable socio-economic development of territories. It is shown that the availability and quality of housing, the condition of the housing stock, the level of energy efficiency and spatial organization of development significantly affect the quality of life of the population, social stability, investment attractiveness of regions and the sustainability of territorial communities.

It is emphasized that the full-scale armed aggression of the Russian Federation against Ukraine significantly exacerbated the systemic problems of the housing and construction sector, causing large-scale destruction of housing and infrastructure, internal migration of the population, increased needs for social and temporary housing, as well as a decrease in investment activity. Under these conditions, a rethinking of the role of the state in the formation and implementation of housing policy, focused not only on the restoration of the destroyed housing stock, but also on the creation of a sustainable, adaptive and socially oriented model of development of the industry in the war and post-war periods, becomes particularly relevant.

The purpose of the study is to provide theoretical justification and develop practical recommendations for improving the state policy of housing and construction development in Ukraine. The paper analyzes the theoretical principles of state influence on the development of housing construction, determines the content and structure of state policy instruments, and investigates the current state and problems of the industry's functioning, taking into account the multi-level action of institutional, financial and economic, social, demographic, and security factors.

The directions for improving the mechanisms of public management of the housing and construction sector are substantiated, in particular, regulatory, organizational, managerial, financial, economic, program-targeted, information-analytical, and control-supervisory. The feasibility of strengthening intersectoral coordination, digitalization of management processes, development of public-private partnership, mortgage and rental instruments, as well as harmonization of national housing policy with European standards is proven. The implementation of the proposed approaches will contribute to increasing the availability of housing, reducing corruption risks, strengthening the sustainability of the housing stock, and ensuring sustainable development of Ukraine.

Keywords:

public policy; housing and construction sector; housing policy; public administration; sustainable development of territories; housing affordability; housing stock; energy efficiency; martial law; post-war reconstruction; internally

displaced persons; decentralization; digitalization; public-private partnership; European standards.

ЗМІСТ

ВСТУП	9
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО- БУДІВЕЛЬНОЇ СФЕРИ.....	12
1.1. Характеристика державної політики розвитку житлово- будівельної сфери.....	12
1.2. Інструменти державної політики розвитку сектора житлового будівництва.....	23
Висновки до розділу 1	31
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО- БУДІВЕЛЬНОЇ СФЕРИ НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ	33
2.1. Фактори впливу на ефективність державної політики розвитку житлово- будівельної сфери.....	33
2.2. Проблемне поле реалізації державної політики розвитку житлово- будівельної сфери.....	44
Висновки до розділу 2	51
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМКИ ОПТИМІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО- БУДІВЕЛЬНОЇ СФЕРИ.....	53
3.1. Перспективи розвитку державної політики розвитку житлово- будівельної сфери.....	53
3.2. Удосконалення окремих механізмів державної політики розвитку житлово- будівельної сфери.....	63
Висновки до розділу 3	75
ВИСНОВКИ.....	77
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	80

ВСТУП

Розвиток житлово-будівельної сфери посідає одне з ключових місць у системі державної політики України, оскільки безпосередньо пов'язаний із реалізацією базових соціальних прав громадян, формуванням належних умов життя населення та забезпеченням сталого соціально-економічного розвитку територій. Забезпечення доступу до якісного і безпечного житла традиційно розглядається як важлива складова соціальної функції держави, що обумовлює необхідність активної участі органів публічної влади у формуванні та реалізації ефективної житлової політики. У стратегічних документах держави, зокрема у Державній стратегії регіонального розвитку на період до 2027 року, акцентується увага на необхідності оновлення житлового фонду, розвитку житлового будівництва, модернізації інженерної та соціальної інфраструктури, а також впровадження сучасних управлінських і технологічних рішень у будівельній галузі. Додатковим чинником актуалізації дослідження є євроінтеграційний курс України, який передбачає гармонізацію національного законодавства та управлінських практик у сфері житлового будівництва відповідно до стандартів і норм Європейського Союзу.

Водночас національна житлово-будівельна сфера тривалий час характеризується наявністю системних проблем, серед яких слід виокремити дефіцит доступного житла, значний фізичний і моральний знос житлового фонду, низький рівень енергоефективності будівель, фрагментарність нормативно-правового регулювання, складність дозвільних процедур та поширення корупційних ризиків. Зазначені проблеми знижують результативність державної політики та стримують розвиток галузі. На додачу, повномасштабна збройна агресія РФ проти України суттєво загострила кризові явища у житлово-будівельній сфері. Масштабні руйнування житлового фонду, знищення об'єктів інженерної та транспортної інфраструктури, внутрішнє переміщення мільйонів громадян, зниження інвестиційної активності та фінансових можливостей держави сформували

нові, безпрецедентні виклики для системи публічного управління. За цих умов особливої актуальності набуває переосмислення ролі держави у розвитку житлово-будівельної сфери, пошук ефективних інструментів управління, здатних забезпечити відновлення зруйнованого житла, створення умов для повернення населення та формування стійкої моделі розвитку галузі у післявоєнний період.

Проблематика розвитку житлово-будівельної сфери та державного впливу на відповідні процеси знайшла відображення у працях багатьох вітчизняних науковців. Окремі аспекти функціонування житлового будівництва, ринку житла, інвестиційного забезпечення та просторового розвитку досліджували А. Богданенко, Ю. Бровченко, І. Власенко, Ю. Заїка, Т. Заяць, Д. Ісаєнко, І. Кичко, М. Кізім, І. Курашова, О. Кухтін, К. Лаврухіна, Ю. Орловська, К. Павлов, А. Сайко, О. Тищенко та інші. Теоретико-методологічні засади державного регулювання розробляли В. Бакуменко, О. Делія, С. Домбровська, О. Коротич, В. Куйбіда, О. Пархоменко-Куцевіл, Р. Рудницька, В. Шойко та інші.

Водночас, попри значний науковий доробок, питання комплексного аналізу сучасного стану державної політики розвитку житлово-будівельної сфери в умовах воєнних і післявоєнних трансформацій залишаються недостатньо систематизованими. Зазначене зумовлює необхідність поглибленого дослідження державної політики розвитку житлово-будівельної сфери, визначення актуальних проблем її реалізації та обґрунтування напрямів удосконалення публічного управління галуззю, що й обумовило вибір теми нашого дослідження.

Метою дослідження є теоретичне обґрунтування та розроблення практичних рекомендацій щодо вдосконалення державної політики розвитку житлово-будівельної сфери.

Досягнення поставленої мети зумовило необхідність вирішення таких **завдань**:

- узагальнити теоретичні засади формування державної політики у житлово-будівельній сфері;
- розкрити зміст і структуру інструментів державної політики розвитком житлового будівництва;
- проаналізувати сучасний стан і тенденції розвитку житлово-будівельної сфери України;
- визначити ключові проблеми та чинники, що стримують реалізацію державної політики у цій сфері;
- обґрунтувати напрями вдосконалення механізмів державної політики розвитку житлово-будівельної сфери з урахуванням сучасних викликів.

Об’єктом дослідження є державна політика у житлово-будівельній сфері.

Предметом дослідження є механізми реалізації державної політики розвитку житлово-будівельної сфери в Україні.

Методи дослідження. Основу дослідження становить сукупність загальнонаукових і спеціальних методів наукового пізнання. Системний підхід застосовано для аналізу структури публічного управління житлово-будівельною сферою та взаємодії його складових; діалектичний метод дозволив розглянути розвиток галузі у динаміці соціально-економічних трансформацій; орієнтальний аналіз застосовано для вивчення зарубіжних практик державної житлової політики та оцінки можливостей їх адаптації в Україні; методи аналізу та синтезу використано для узагальнення наукових підходів і формування авторських висновків. .

Структура дослідження визначена метою та завданнями роботи. Кваліфікаційна робота магістра складається зі вступу, трьох розділів, висновків та списку використаних джерел, що забезпечує логічну послідовність викладу результатів дослідження та комплексне розкриття обраної теми.