

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Будівельний

(факультет)

Економіки будівництва

(назва випускової кафедри)

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

на тему:

Економічне планування та фінансування проєктів з відновлення пошкоджених
об'єктів житлового будівництва

Самойленко Віктор Анатолійович

(прізвище, ім'я та по батькові здобувача повністю)

Київ 2025 р.

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Будівельний

(факультет)

Економіки будівництва

(назва випускової кафедри)

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

Ольга БЕЛЕНКОВА


(підпис)

«16» грудня 2025 року

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР

Економічне планування та фінансування проектів з відновлення пошкоджених
об'єктів житлового будівництва

(назва)

Я як здобувач вищої освіти КНУБА розумію і підтримую політику закладу з академічної доброчесності. Я не надавав(-ла) і не одержував(-ла) незгоду до допомоги під час підготовки цієї роботи. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

Здобувач Самойленко Віктор Анатолійович

(прізвище, ім'я та по батькові повністю)

051 Економіка

(спеціальність)

Економіка підприємства

(освітня програма)

Група ЕПм-24

Керівник Стеценко Сергій Павлович

(прізвище та ініціали)

д.е.н., професор

(вчене звання, науковий ступінь)

Рецензент Чернявська Ю.Б.

(прізвище та ініціали)

Ідентичність підтверджую

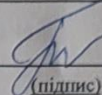
Київ 2025 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: Будівельний
Випускова кафедра: Економіки будівництва
Ступінь вищої освіти: Магістр
Спеціальність: 051 Економіка
Освітня програма: Економіка підприємства

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри
Ольга БЄЛЄНKOBA


(підпис)

« » грудня 2025 року

**З А В Д А Н Н Я
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

Самойленко Віктор Анатолійович

(прізвище, ім'я та по батькові здобувача)

1. Тема роботи Економічне планування та фінансування проектів з відновлення пошкоджених об'єктів житлового будівництва.
затверджена наказом ректора КНУБА № 1891/21/25 від 10.11.2025 року
2. Керівник роботи Стеценко Сергій Павлович, д.е.н., професор
(прізвище, ім'я та по батькові, науковий ступінь, вчене звання)
3. Термін подання здобувачем роботи до захисту 08.12.2025 р.
4. Зміст пояснювальної записки за розділами:
 - P.1. Теоретико-методологічні засади економічного планування та фінансування проектів відновлення житлових об'єктів
 - P.2. Аналіз фінансово-економічних аспектів відновлення пошкоджених житлових об'єктів
 - P.3. Удосконалення економічного планування та оптимізація фінансування проектів відновлення
5. Графічний матеріал за розділами
 - P. 1. Графіки, рисунки, таблиці.
 - P. 2. Графіки, рисунки, таблиці.
 - P. 3. Графіки, рисунки, таблиці.

6. Консультанти розділів кваліфікаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірів	
		дата	Підпис
Розділ 1.	проф. Стеценко С. П.	20.10.25	
Розділ 2.	проф. Белемцова О. П.	12.11.25	
Розділ 3.	доц. Мисичко Т. В.	2.12.25	

7. Календарний план виконання роботи:

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Розділ 1. Теоретико-методологічні засади економічного планування та фінансування проектів відновлення житлових об'єктів	19.10.2025
Розділ 2. Аналіз фінансово-економічних аспектів відновлення пошкоджених житлових об'єктів	12.11.2025
Розділ 3. Удосконалення економічного планування та оптимізація фінансування проектів відновлення	2.12.2025
Остаточне оформлення роботи	6.12.2025
Направлення роботи для перевірки на плагіат	9.12.2025
Попередній захист роботи на випусковій кафедрі	16.12.2025
Направлення роботи на рецензування	16.12.2025

8. Дата видачі завдання 01. 10.2025 р.

Керівник

(підпис)

Стеценко С.П.

(прізвище та ініціали)

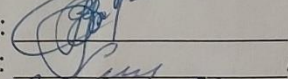
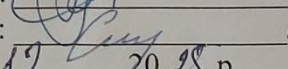
Здобувач

(підпис)

Самойленко В. А.

(прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary) до атестаційної випускної роботи студента:		ПІБ Самойленко Віктор Анатолійович Samoilenko Viktor	
Назва ЗВО	Київський національний університет будівництва і архітектури		
Тема	Економічне планування та фінансування проєктів з відновлення пошкоджених об'єктів житлового будівництва Economic planning and financing of projects for the restoration of damaged residential buildings		
Освітній ступінь	Магістр		
Факультет	Будівельний		
Випускова кафедра	Економіки будівництва		
Спеціальність	051 «Економіка»		
Освітня програма	«Економіка підприємства»		
Керівник	Стеценко Сергій Павлович		
Обсяг роботи:	пояснювальна записка, стор.	розділів	Презентація, слайдів
	125	3	19
Розділ 1:	<i>Проаналізувати теоретичні підходи до економічного планування та фінансування інвестиційних проєктів у житловому будівництві, зокрема в умовах підвищеної ризиковості та невизначеності.</i>		
Розділ 2:	<i>Досліджено сучасний стан і масштаби пошкоджень житлового фонду в Україні внаслідок воєнних дій та представлено фінансово-економічну модель планування та фінансування проєктів відновлення пошкоджених об'єктів житлового будівництва.</i>		
Розділ 3 :	<i>Надано практичні рекомендації щодо удосконалення економічного планування і фінансування проєктів відновлення житлового будівництва для органів місцевого самоврядування, девелоперів та інших учасників відбудови.</i>		
Висновки по роботі:	<i>В випускній кваліфікаційній роботі на здобуття ступеня магістр було обґрунтовано практичні рекомендації, спрямовані на підвищення ефективності економічного планування, оптимізацію фінансових механізмів та мінімізацію ризиків у проєктах відновлення пошкоджених об'єктів житлового будівництва в Україні.</i>		
Ключові слова: економічне планування, фінансування, проєкти відновлення, житлове будівництва, міжнародна допомога, приватні інвестиції, державно-приватне партнерство.			
Keywords: economic planning, financing, restoration projects, residential construction, international aid, private investments, Public-Private Partnership.			

Здобувач:  /
Керівник:  /
« 16 » 12 20 22 р.

Самойленко В.А. /
Стеценко С.П. /

Зміст

ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ЕКОНОМІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ ПРОЄКТІВ ВІДНОВЛЕННЯ ЖИТЛОВИХ ОБ'ЄКТІВ	
1.1. Сутність, особливості та принципи відновлення пошкоджених житлових об'єктів	9
1.2. Теоретичні основи економічного планування у будівництві	32
1.3. Міжнародний досвід фінансування та економічного управління проектами масштабного відновлення житлового фонду.....	35
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНИХ АСПЕКТІВ ВІДНОВЛЕННЯ ПОШКОДЖЕНИХ ЖИТЛОВИХ ОБ'ЄКТІВ (НА ПРИКЛАДІ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ)	
2.1. Аналіз існуючих джерел та механізмів фінансування проєктів відновлення.....	43
2.2. Оцінка масштабів руйнувань об'єктів житлового будівництва та потреби у фінансуванні відновлювальних робіт на прикладі міста Київ та Київської області.....	76
2.3. Фінансово-економічна модель планування та оцінювання проєктів відновлення житлового будівництва	93
2.4. Практичне застосування фінансово-економічної моделі у проєктах відновлення житлових об'єктів Ірпеня та Гостомеля.....	100
РОЗДІЛ ІІІ. УДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОНОМІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ ТА ОПТИМІЗАЦІЯ ФІНАНСУВАННЯ ПРОЄКТІВ ВІДНОВЛЕННЯ	
3.1. Обґрунтування механізмів оптимізації структури фінансування проєктів відновлення.....	112
3.2. Практичні рекомендації для підприємств будівельної галузі щодо підвищення ефективності управління фінансовими ресурсами в проєктах відновлення...	118
ВИСНОВКИ.....	125
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	127

ВСТУП

Постановка проблеми. Внаслідок повномасштабної агресії значна частина житлового фонду України була пошкоджена або повністю зруйнована. Це створило глибоку соціальну кризу, залишивши мільйони громадян без житла та порушивши нормальне функціонування громад. Відновлення житла є не лише економічною, а й стратегічною соціальною та гуманітарною місією. Швидке та ефективне відновлення є необхідною умовою для повернення внутрішньо переміщених осіб, відновлення економічної активності та забезпечення соціальної стійкості територіальних громад.

Проекти відновлення відбуваються в умовах високої економічної та безпекової невизначеності (інфляція, нестабільність цін на будівельні матеріали, військові ризики). Це вимагає спеціалізованих методик планування, які можуть ефективно управляти цими ризиками. В умовах обмежених ресурсів та великого обсягу робіт критично важливим є забезпечення прозорості та максимальної економічної ефективності кожного витраченого фінансового ресурсу. Неefективне планування може призвести до розтягування термінів і зростання корупційних ризиків.

Існуючі методики економічного планування та кошторисоутворення були розроблені для мирного часу. Вони не повною мірою відповідають унікальним викликам проєктів швидкого відновлення (наприклад, необхідність прискореного будівництва, модульні рішення, облік вартості демонтажу). Необхідність дослідження та впровадження ефективних моделей державно-приватного партнерства (ДПП) та механізмів компенсації власникам житла, які б відповідали міжнародним стандартам та принципам доброчесності.

Мета атестаційної роботи – розробити науково-методичне забезпечення та обґрунтувати практичні рекомендації, спрямовані на підвищення ефективності економічного планування, оптимізацію фінансових механізмів та мінімізацію ризиків у проєктах відновлення пошкоджених об'єктів житлового будівництва в Україні.

Відповідно до поставленої мети в роботі було визначено і вирішено такі *завдання*:

- Систематизувати теоретичні основи економічного планування, кошторисоутворення та управління фінансами у сфері капітального будівництва та визначити специфіку їх застосування у проєктах постконфліктного відновлення;
- Проаналізувати міжнародний досвід фінансування та економічного управління проєктами масштабного відновлення житлового фонду (з акцентом на механізми залучення міжнародної допомоги та приватних інвестицій);
- Провести критичний аналіз функціонування існуючої державної системи фінансування та компенсації (наприклад, через Фонд ліквідації, механізми «Відновлення») та виявити ключові економічні та організаційні проблеми її реалізації;
- Проаналізувати теоретичні підходи до економічного планування та фінансування інвестиційних проєктів у житловому будівництві, зокрема в умовах підвищеної ризиковості та невизначеності.
- Дослідити сучасний стан і масштаби пошкоджень житлового фонду в Україні внаслідок воєнних дій та визначити їх вплив на формування потреб у фінансових ресурсах для відновлення.
- Систематизувати джерела та інструменти фінансування проєктів відновлення житлових об'єктів (бюджетні кошти, міжнародна допомога, приватні інвестиції, механізми державно-приватного партнерства).
- Обґрунтувати методичні підходи до економічної оцінки проєктів відновлення житлового будівництва з використанням показників грошових потоків, чистої приведеної вартості (NPV), ставки дисконту та коефіцієнтів соціально-економічних вигод.
- Розробити фінансово-економічну модель планування та фінансування проєктів відновлення пошкоджених об'єктів житлового будівництва, придатну для практичного застосування на локальному рівні.
- Сформулювати практичні рекомендації щодо удосконалення економічного планування і фінансування проєктів відновлення житлового будівництва

для органів місцевого самоврядування, девелоперів та інших учасників відбудови.

Об'єктом дослідження є процеси економічного планування та фінансування проєктів відновлення.

Предметом дослідження є сукупність теоретико-методичних підходів, економічних механізмів та управлінських рішень, пов'язаних з плануванням і фінансуванням проєктів відновлення пошкодженого житла.

Для досягнення мети роботи застосовано наступні **методи дослідження**: аналіз і синтез, системного підходу, економіко-статистичні, порівняльного аналізу, графічний та ін.

Інформаційну базу дослідження становлять статті і монографії, методичні вказівки та підручники різних вчених, фундаментальні положення економіки, законодавча і нормативна база.

Практичне значення одержаних результатів полягає в можливості використання отриманих результатів у процесі економічного планування, обґрунтування та фінансування проєктів відновлення пошкоджених об'єктів житлового будівництва на місцевому та регіональному рівнях.

Перелік структурних частин роботи. Робота складається з трьох розділів, вступу, загальних висновків, списку використаної літератури та додатків.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ЕКОНОМІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ ПРОЄКТІВ ВІДНОВЛЕННЯ ЖИТЛОВИХ ОБ'ЄКТІВ

1.1. Сутність, особливості та принципи відновлення пошкоджених житлових об'єктів.

Повномасштабна військова агресія проти України спричинила значні руйнування інфраструктури, що призвело до безпрецедентної кризи забезпечення житлом. Мільйони громадян втратили своє майно, а динаміка бойових дій зумовлює подальше збільшення кількості пошкоджених об'єктів. Ця ситуація кристалізувала раніше існуючу проблему недостатнього житлового фонду в країні. Важливо усвідомлювати, що під час конфлікту житло відіграє критичну роль, забезпечуючи не лише базові потреби, але й відчуття безпеки та стабільності. З огляду на це, сфера житлового будівництва визначена як один із ключових чинників як для подолання поточної гуманітарної кризи, так і для успішного повоєнного відновлення [1,3].

Відновлення пошкоджених житлових об'єктів являє собою комплекс заходів, спрямованих на повернення нерухомості до її первісного або покращеного функціонального та технічного стану після впливу руйнівних факторів, таких як бойові дії, стихійні лиха чи аварії. Ключова мета цього процесу полягає не лише у відбудові фізичних конструкцій, а передусім у забезпеченні безпечних та комфортних умов проживання для населення, яке втратило житло. З соціального погляду, це є критично важливим елементом гуманітарної та соціальної політики, оскільки сприяє реінтеграції постраждалих громад і відновленню повноцінного соціально-економічного життя регіону. Водночас, з економічного погляду, відновлення стимулює будівельну галузь, створює необхідні робочі місця та відновлює капіталізацію зруйнованого майна.

Повномасштабна військова агресія призвела до руйнування житлового фонду, залишивши тисячі громадян України без домівок. У відповідь на це державою розроблено та імплементовано законодавчо закріплені механізми

компенсації за пошкоджене або повністю знищене нерухоме майно (згідно з відповідним законом та постановами Кабінету Міністрів України). Практична реалізація цих механізмів підтверджується значними результатами: станом на квітень 2025 року вже видано понад 6 000 житлових сертифікатів на загальну суму, що перевищує 7,59 мільярда гривень. Слід зазначити, що хоча система є функціональною, її використання вимагає дотримання низки обов'язкових процедурних вимог [1].

Сприйняття компенсації за житло, пошкоджене чи знищене внаслідок бойових дій, як форми гуманітарної допомоги є хибним. В Україні цей процес регулюється чітким, законодавчо закріпленим механізмом.

Його правову основу становить Закон України № 2923-IX «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій» (ухвалений у березні 2023 року), який гарантує наступне:

Право власності: Кожен власник житла, пошкодженого або зруйнованого після 24 лютого 2022 року, має законне право на отримання компенсації.

Чітке визначення об'єктів: Компенсація поширюється на конкретні категорії нерухомого житлового майна (квартири, будинки тощо).

Форми відшкодування: Встановлено різні принципи компенсації: грошова виплата, житловий сертифікат або фінансування відновлювального ремонту.

Прозорість та облік: Для належної реалізації створено Єдиний державний реєстр пошкодженого та зруйнованого майна.

Реалізація Права на Компенсацію: Ключові Урядові Постанови

Для забезпечення практичної дії закону про компенсацію Уряд України затвердив низку постанов, головними серед яких є Постанова № 381 та Постанова № 600.

Постанова КМУ № 381 (від 21.04.2023): Компенсація за Пошкоджене Житло.

Ця постанова регулює механізм надання компенсації за житло, яке було пошкоджене, але підлягає відновленню (ремонту), на підконтрольних територіях, в рамках програми «ЄВідновлення».

Хто має право: Заявником можуть бути виключно фізичні особи – громадяни України, які досягли 18-річного віку (або їхні законні представники).

Використання коштів: Компенсаційні кошти надходять на спеціальний банківський рахунок і мають цільове призначення: їх можна витратити лише на придбання будівельних матеріалів або оплату ремонтних робіт.

Постанова КМУ № 600 (від 30.05.2023): Компенсація за Знищене Житло.

Цей механізм застосовується у випадках, коли об'єкт житлового будівництва повністю зруйнований і не підлягає ремонту.

Визначення розміру: Сума компенсації розраховується індивідуально для кожного заявника за спеціально встановленою формулою.

Пріоритетність: Черговість надання виплат встановлюється автоматично з урахуванням визначених пріоритетів (наприклад, сім'ї з дітьми, військові).

Форми допомоги: Допомога надається у двох основних формах:

Житловий сертифікат – для купівлі готової квартири чи приватного будинку.

Грошова виплата – для самостійного будівництва нового житла на власній земельній ділянці.

Закон та Постанови № 381 і № 600 є ключовими елементами системи відшкодування. Однак, для забезпечення її комплексної та ефективної роботи, діє цілий комплекс допоміжних документів. Саме вони забезпечують технічну основу механізму, зокрема, шляхом регулювання фіксації завданих пошкоджень, ведення необхідних реєстрів та встановлення порядку проведення обстежень (див. табл. 1).

Таблиця. 1.1.

Документи , що підтримують систему компенсацій [1]

Документ	Що регулює
Постанова КМУ № 381 (від 21.04.2023):	Механізм надання компенсації за житло, яке було пошкоджене, але підлягає відновленню (ремонту), на

	підконтрольних територіях, в рамках програми «єВідновлення»
Постанова КМУ № 600 (від 30.05.2023)	Механізм застосовується у випадках, коли об'єкт житлового будівництва повністю зруйнований і не підлягає ремонту
Постанова КМУ №380 (26.03.2022)	Процедура та механізм реєстрації (подання повідомлення) пошкодженого або знищеного нерухомого майна.
Постанова КМУ №473 (19.04.2022)	Процедура технічного обстеження та документування (складання актів) пошкодженого нерухомого майна із зазначенням суб'єктів, відповідальних за фіксацію.
Постанова КМУ №624 (13.06.2023)	Порядок функціонування та умови доступу до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій.
Постанова КМУ №815 (07.07.2025)	Встановлення механізму дистанційного обстеження для окремих категорій зруйнованого майна, а також визначення особливостей обстеження об'єктів, розташованих у зонах можливих бойових дій.
Наказ Міністерства розвитку громад та територій України №376 (28.02.2025)	Визначення та постійне оновлення Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або які є тимчасово окупованими, як умова для призупинення/відмови у виплаті компенсації за пошкоджене майно.

Державна компенсаційна програма «єВідновлення» демонструє значну ефективність, забезпечивши виплати понад 100 тисячам українців за пошкоджене або зруйноване житло протягом двох років функціонування [2].

Ключовим елементом процесу надання компенсації є діяльність спеціальних комісій, створених при органах місцевого самоврядування або військових адміністраціях. Ці комісії відповідають за оцінку потреб у відновленні та відбудові,

безпосередньо взаємодіють із власниками майна та ухвалюють рішення щодо компенсаційних виплат.

Сьогодні в Україні діє понад 1000 таких комісій (наприклад, у Харкові їхній склад перевищує 150 фахівців).

Процедура роботи Комісії включає два основні етапи (Рис.1.1):

- 1) Отримання та реєстрація заяви: Громадяни подають заяви через «Дію» або ЦНАП. Інформація автоматично надходить до Реєстру пошкодженого та знищеного майна (РПЗМ), який є основним робочим інструментом комісії для опрацювання заявок та зберігання документації.
- 2) Розгляд та прийняття рішення: Комісія проводить розгляд заяви відповідно до урядового порядку, що охоплює:
 - Верифікацію поданих документів.
 - Обстеження об'єкта нерухомості.
 - Визначення розміру компенсації.
 - Ухвалення остаточного рішення про виплату.
- 3) Якщо житло визнано постраждалим, наступний етап — розрахунок суми компенсації.

Процедура оцінки:

- Комісія проводить огляд об'єкта на місці, обов'язково у присутності власника.
- Всі пошкодження фотографуються та фіксуються в документах.
- Складаються чек-лист необхідних робіт та акт обстеження.
- Всі дані завантажуються до РПЗМ (власник може переглянути чек-лист через «Дію»).
- На засіданні, ґрунтуючись на зібраних документах, Комісія затверджує рішення про надання або відмову у компенсації.

Процес компенсації за пошкоджене житло в Україні



Рис.1.1. Процес компенсації за пошкоджене житло в Україні.

Типові підстави для відмови у наданні компенсації

Комісія може відмовити у наданні компенсації за програмою «єВідновлення» з таких основних причин:

- 1) Технічна перешкода у багатоквартирному будинку: Пошкодження стосується місць загального користування (покрівля, комунікації, під'їзди).

Вимога: Спочатку органи місцевого самоврядування мають відновити спільне майно, після чого власники можуть повторно подавати заяви на ремонт індивідуальних квартир.

- 2) Недотримання документальних вимог: Надання неповного пакету документів або виявлення недостовірної інформації.
- 3) Усунення пошкоджень: Проведення власником ремонтних робіт, які повністю усунули пошкодження об'єкта до моменту обстеження Комісією.

Крім того, відмова може бути надана, якщо заявник звернувся за виплатою за пошкоджене майно, але обстеженням встановлено, що житло не підлягає

відновленню (зруйноване). У такому випадку особі необхідно подати нову заяву для отримання житлового сертифіката або грошової виплати на будівництво.

Причини відмови у компенсації

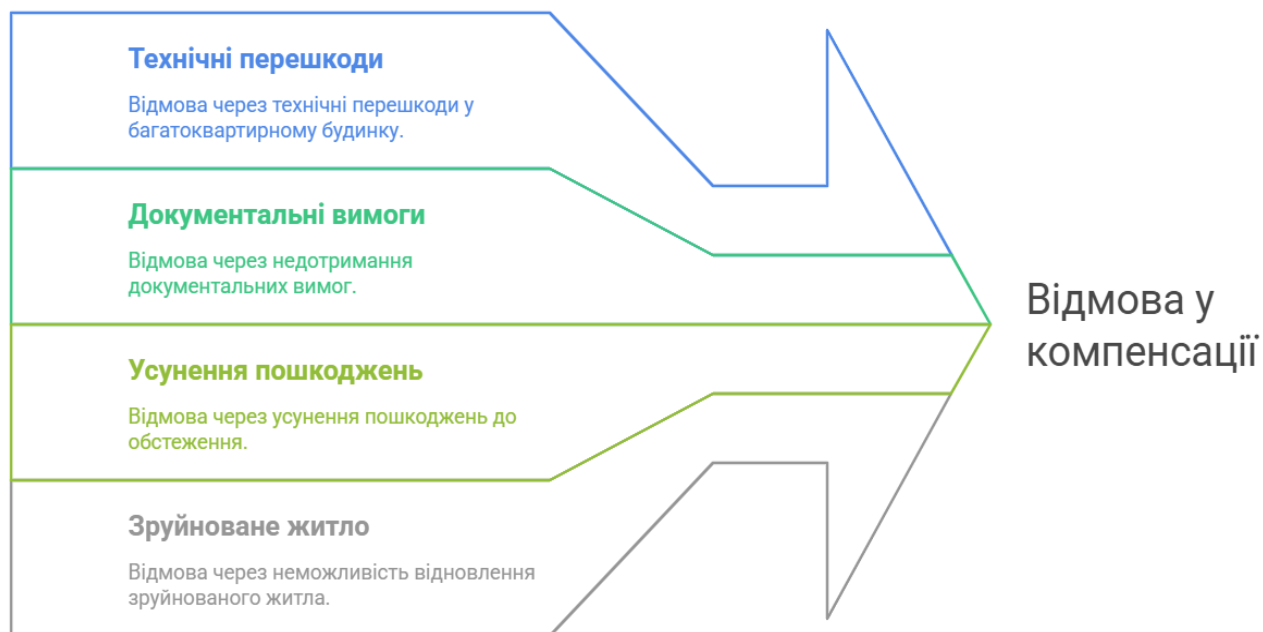


Рис.1.2. Причини відмови у компенсації.

Розглянемо детальніше причини за яких Комісія, що розглядає заяви на отримання компенсації за програмою "єВідновлення", може відмовити у її наданні з наступних основних причин:

Технічна перешкода у багатоквартирному будинку:

Суть проблеми: Пошкодження стосується місць загального користування, таких як покрівля, комунікації, під'їзди, ліфти тощо. Ці елементи є спільною власністю всіх мешканців багатоквартирного будинку.

Вимога: Відповідно до законодавства, першочергове відновлення спільного майна покладається на органи місцевого самоврядування або управителів будинку. До моменту відновлення спільного майна, оцінка та компенсація за пошкодження окремих квартир є ускладненою або неможливою.

Рекомендації для заявника: У випадку відмови з цієї причини, власнику квартири рекомендується звернутися до органів місцевого самоврядування або

управителя будинку з вимогою про відновлення спільного майна. Після завершення робіт з відновлення спільного майна, власник може повторно подати заяву на отримання компенсації для ремонту індивідуальної квартири. Важливо надати підтвердження факту відновлення спільного майна (наприклад, акт виконаних робіт).

Недотримання документальних вимог:

Суть проблеми: Заявник надав неповний пакет документів, необхідних для розгляду заяви, або у наданих документах виявлено недостовірну інформацію.

Типові помилки:

- Відсутність необхідних документів, таких як копія паспорта, ідентифікаційного коду, документів, що підтверджують право власності на пошкоджене житло, акту про пошкодження (за наявності), фото- або відеофіксації пошкоджень.
- Надання копій документів, які не завірені належним чином (якщо цього вимагається).
- Надання документів, що містять розбіжності у даних (наприклад, різні прізвища у паспорті та документі про право власності).
- Надання завідомо неправдивої інформації про пошкодження або обставини їх виникнення.

Рекомендації для заявника: Уважно перевірте перелік необхідних документів перед подачею заяви. Переконайтеся, що всі документи є чинними, завірені належним чином (якщо потрібно), та містять достовірну інформацію. У разі виявлення помилок або неточностей, виправте їх до подачі заяви. У випадку відмови через недотримання документальних вимог, усуньте недоліки та подайте заяву повторно.

Усунення пошкоджень до обстеження Комісією:

Суть проблеми: Власник самостійно провів ремонтні роботи, які повністю усунули пошкодження об'єкта до моменту обстеження Комісією. У такому

випадку, Комісія не має можливості об'єктивно оцінити обсяг та характер пошкоджень, що унеможливорює визначення суми компенсації.

Важливий нюанс: Дана підстава для відмови не застосовується, якщо власник усунув лише частину пошкоджень, а інші пошкодження залишилися та потребують компенсації.

Рекомендації для заявника: Не починайте ремонтні роботи до моменту обстеження пошкодженого житла Комісією. Якщо ремонтні роботи вже розпочато, зафіксуйте пошкодження на фото- або відео, щоб мати можливість надати їх Комісії під час обстеження. Повідомте Комісію про факт часткового усунення пошкоджень.

Крім вище зазначених причин, відмова у наданні компенсації може бути надана у випадку, коли заявник звернувся за виплатою за пошкоджене майно, але обстеженням встановлено, що житло не підлягає відновленню (зруйноване).

Дії у випадку зруйнованого житла: У такому випадку особі необхідно подати нову заяву для отримання житлового сертифіката або грошової виплати на будівництво нового житла, відповідно до чинного законодавства та умов програми.

Важливо пам'ятати, що кожна ситуація розглядається індивідуально, і рішення про надання або відмову у наданні компенсації приймається Комісією на підставі всебічного аналізу наданих документів та результатів обстеження пошкодженого майна. У випадку незгоди з рішенням Комісії, заявник має право оскаржити його у встановленому законом порядку.

Програма «ЄВідновлення», що стала найбільшою в історії Європи ініціативою відшкодування житла цивільному населенню, демонструє значний прогрес. Станом на 10 жовтня 2025 року, за даними Міністерства розвитку громад і територій, 140,1 тис. родин отримали компенсації на загальну суму 48,3 млрд грн. Найбільша кількість заявок надходить із Київської, Харківської, Миколаївської, Чернігівської та Херсонської областей [6].

Однак, попри активне функціонування, реалізація програми супроводжується низкою проблем. Основними викликами є: перевантаженість та недостатній кадровий потенціал місцевих комісій; складнощі з верифікацією права

власності за відсутності необхідних документів; затримки з отриманням довідок від підрозділів ДСНС, а також технічні труднощі для мешканців віддалених або повністю зруйнованих громад при поданні документів.

Для ефективного відновлення необхідна кваліфікована оцінка ступеня пошкодження (Табл.1.2).

Таблиця 1.2

Класифікація пошкоджень за ступенем руйнування

Ступінь	Характеристика	Заходи відновлення
I. Незначні	Пошкодження неструктурних елементів (вікна, двері, покрівля, внутрішнє оздоблення).	Косметичний ремонт, заміна окремих елементів.
II. Середні	Пошкодження несучих конструкцій (тріщини у стінах, пошкодження перекриттів), що не загрожують обвалом.	Капітальний ремонт, посилення конструкцій, відновлення інженерних мереж.
III. Значні/Аварійні	Критичні руйнування несучих конструкцій, ризик обвалу. Експлуатація неможлива.	Демонтаж або повна реконструкція з посиленням фундаменту та каркаса.
IV. Повне руйнування	Об'єкт не підлягає відновленню.	Нове будівництво на місці або надання іншого житла.

Далі розглянемо ключові особливості процесу відновлення територій та інфраструктури після завершення збройного конфлікту. Акцент робиться на масовості та комплексності завдань, безпекових ризиках, юридичній невизначеності, а також на можливостях використання новітніх технологій для відбудови за принципами сталого розвитку та інклюзивності.

Масовість та комплексність

Після завершення збройного конфлікту, одним з найголовніших викликів є масштаб руйнувань. Відновлення потребує одночасного вирішення великої кількості завдань, що охоплюють різні сфери життя. Це стосується не лише житлових будівель, але й об'єктів критичної інфраструктури, таких як:

- Системи водопостачання: Відновлення водогонів, насосних станцій та очисних споруд є критично важливим для забезпечення населення питною водою та санітарними умовами.
- Електромережі: Відновлення ліній електропередач, трансформаторних підстанцій та електростанцій необхідне для забезпечення електроенергією житлових будинків, підприємств та соціальних об'єктів.
- Транспортна інфраструктура: Відновлення доріг, мостів, залізниць та аеропортів є важливим для забезпечення мобільності населення та відновлення економічної діяльності.
- Соціальна інфраструктура: Відновлення шкіл, лікарень, дитячих садків та інших соціальних об'єктів є необхідним для забезпечення доступу населення до освіти, охорони здоров'я та інших соціальних послуг.

Комплексність відновлення полягає в тому, що всі ці завдання тісно пов'язані між собою. Наприклад, відновлення електромереж може бути необхідним для забезпечення роботи насосних станцій водопостачання, а відновлення транспортної інфраструктури – для доставки будівельних матеріалів та обладнання.

Ефективне вирішення цих завдань вимагає комплексного підходу, координації зусиль різних державних органів, міжнародних організацій, неурядових організацій та приватного сектору.

Безпекові ризики

- Проведення відновлювальних робіт на територіях, що постраждали від збройного конфлікту, пов'язане з високими безпековими ризиками.

Одним з головних ризиків є наявність вибухонебезпечних предметів, таких як:

- Міни: Протипіхотні та протитанкові міни можуть бути встановлені на дорогах, полях, у лісах та інших місцях.
- Нерозірвані боєприпаси: Артилерійські снаряди, мінометні міни, авіаційні бомби та інші боєприпаси, які не вибухнули під час бойових дій, можуть становити серйозну загрозу.
- Саморобні вибухові пристрої: Саморобні вибухові пристрої можуть бути замасковані під звичайні предмети, такі як іграшки, побутові речі або будівельні матеріали.

Перед початком будь-яких відновлювальних робіт необхідно провести ретельне розмінування території. Це вимагає залучення спеціалізованих організацій, які мають досвід та обладнання для виявлення та знешкодження вибухонебезпечних предметів.

Крім того, необхідно забезпечити безпеку працівників, які залучені до відновлювальних робіт. Це включає в себе:

- Навчання з питань мінної безпеки: Працівники повинні бути навчені розпізнавати вибухонебезпечні предмети та знати, як діяти у разі їх виявлення.
- Забезпечення засобами індивідуального захисту: Працівники повинні бути забезпечені касками, бронежилетами та іншими засобами індивідуального захисту.
- Організація медичної допомоги: На місці проведення робіт повинна бути організована медична допомога для надання першої допомоги у разі травмування.

Юридична невизначеність

Після збройного конфлікту часто виникає юридична невизначеність щодо права власності на нерухоме майно, яке було пошкоджене або зруйноване. Це може

ускладнити процес відновлення, оскільки необхідно вирішити питання про те, хто має право на відновлення майна та хто несе відповідальність за його відновлення.

Для вирішення цих питань необхідно:

- Оперативно вирішувати питання права власності: Необхідно створити ефективні механізми для встановлення та підтвердження права власності на нерухоме майно.
- Розробити компенсаційні механізми: Необхідно розробити механізми для компенсації збитків, завданих власникам нерухомого майна внаслідок збройного конфлікту.
- Забезпечити прозорість та справедливість: Процес вирішення питань права власності та компенсації збитків повинен бути прозорим та справедливим.

Використання нових технологій

Відновлення після збройного конфлікту є унікальною можливістю для впровадження новітніх технологій та принципів сталого розвитку. Концепція "Build Back Better" (Відбудувати краще, ніж було) передбачає, що відновлення повинно не лише відновити те, що було зруйновано, але й створити більш стійку, інклюзивну та енергоефективну інфраструктуру.

Це може включати в себе:

- Енергоефективні технології: Використання енергоефективних матеріалів, обладнання та технологій для зменшення споживання енергії та викидів парникових газів.
- Безбар'єрність: Забезпечення доступу до будівель, транспорту та інших об'єктів для людей з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.
- Smart-технології: Впровадження інтелектуальних систем управління будівлями, транспортом та інфраструктурою для підвищення їх ефективності та зручності використання.

- Відновлювальні джерела енергії: Використання сонячної, вітрової та інших відновлювальних джерел енергії для забезпечення енергетичної незалежності та зменшення впливу на навколишнє середовище.

Впровадження цих технологій вимагає залучення кваліфікованих фахівців, інвестицій у дослідження та розробки, а також створення сприятливого регуляторного середовища.

Відновлення в умовах післяконфліктного періоду є складним та багатограним процесом, який вимагає комплексного підходу, координації зусиль різних зацікавлених сторін та використання новітніх технологій. Успішне відновлення може не лише відновити те, що було зруйновано, але й створити більш стійке, інклюзивне та процвітаюче суспільство.

Ефективне та стійке відновлення має ґрунтуватися на чітких методологічних засадах та принципах.

О.М. Ємельянова [3] виділяє низку ключових принципів, на яких має базуватися державна політика у сфері реконструкції та нового будівництва житлових комплексів для забезпечення житлом постраждалих осіб. Ці засади охоплюють:

1) Прозорість та інформування: Забезпечення постійної відкритості та інформування громадськості й усіх зацікавлених сторін про діяльність органів влади та суб'єктів містобудування.

2) Формування достовірних реєстрів: Створення об'єктивного та прозорого списку осіб, які мають право на отримання житла.

3) Чітке визначення виконавців: Ідентифікація суб'єктів, відповідальних за реставрацію, реконструкцію та нове будівництво.

4) Оперативність: Прискорене відновлення пошкоджених або будівництво нового житла одразу після завершення збройної агресії.

5) Баланс інтересів: Узгодження інтересів держави, громади, приватного сектору та місцевого самоврядування на етапах планування та реалізації проєктів.

б) Консолідація фінансування: Об'єднання фінансових ресурсів інвесторів, донорів, місцевого та державного бюджетів для комплексного розвитку територій, включаючи інженерні мережі, соціальну та транспортну інфраструктуру, а також благоустрій.

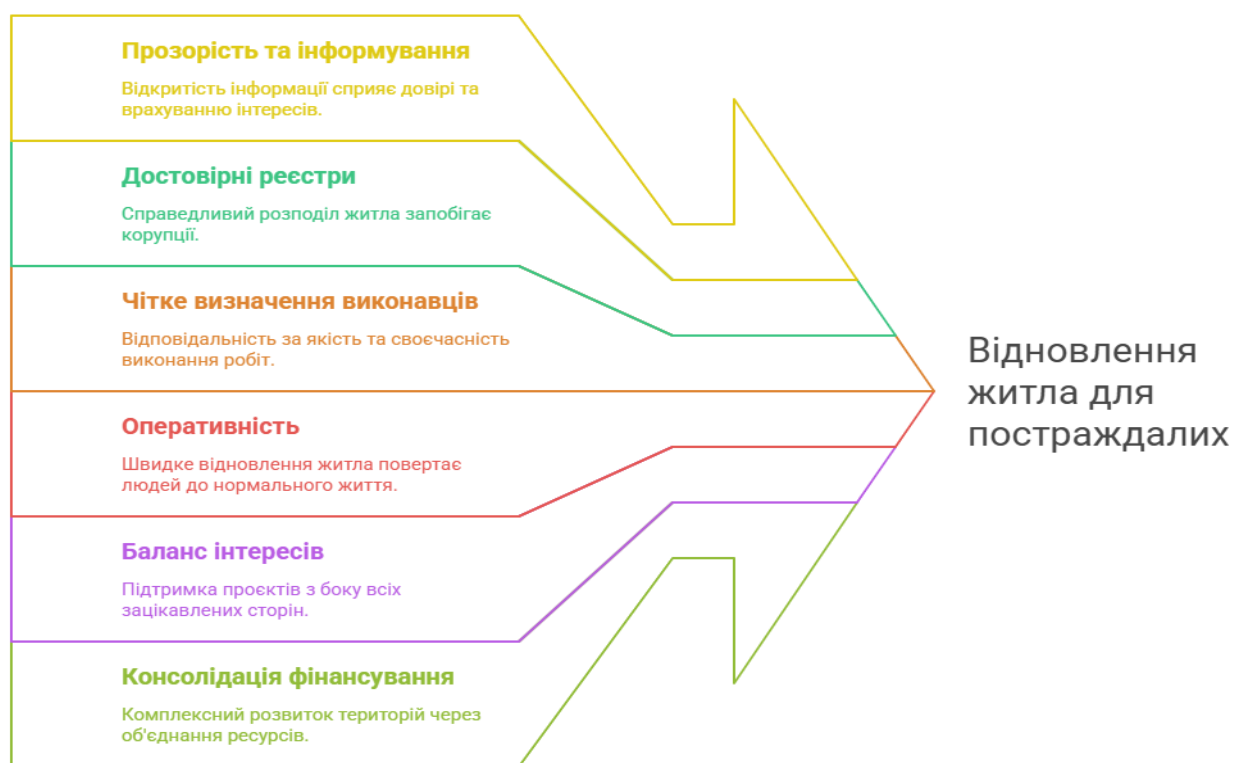


Рис. 1.3. Ключові принципи відновлення житла [3]

Наукова праця О.М. Ємельянової [3] виділяє низку ключових принципів, на яких має базуватися державна політика у сфері реконструкції та нового будівництва житлових комплексів для забезпечення житлом постраждалих осіб. Ці засади охоплюють прозорість та інформування, формування достовірних реєстрів, чітке визначення виконавців, оперативність, баланс інтересів та консолідацію фінансування. Дотримання цих принципів є критично важливим для ефективного та справедливого відновлення житлового фонду та забезпечення житлом тих, хто цього найбільше потребує.

Запропонуємо своє власне бачення щодо запропонованих принципів державної політики у сфері реконструкції житла на основі праці [3].



Рис. 1.4. Принципи державної політики у сфері реконструкції житла

Принципи державної політики у сфері реконструкції житла

Державна політика у сфері реконструкції та нового будівництва житлових комплексів для забезпечення житлом постраждалих осіб має базуватися на наступних ключових принципах [8-16]:

1. **Прозорість та інформування**

Суть принципу: Забезпечення постійної відкритості та інформування громадськості й усіх зацікавлених сторін про діяльність органів влади та суб'єктів містобудування.

Пояснення:

Відкритість інформації: Вся інформація про проекти реконструкції, плани будівництва, фінансування, тендери та інші важливі аспекти має бути доступною для громадськості. Це може бути досягнуто шляхом публікації інформації на офіційних веб-сайтах, проведення публічних слухань та консультацій.

Інформування зацікавлених сторін: Необхідно забезпечити, щоб усі зацікавлені сторони, включаючи мешканців, власників нерухомості, інвесторів та громадські організації, були своєчасно та повною мірою поінформовані про плани та прогрес реконструкції.

Механізми зворотного зв'язку: Створення ефективних механізмів зворотного зв'язку, щоб громадськість могла висловлювати свої думки, пропозиції та зауваження щодо проєктів реконструкції. Це може включати онлайн-платформи, гарячі лінії та особисті зустрічі.

Чому це важливо: Прозорість та інформування сприяють довірі до органів влади та суб'єктів містобудування, запобігають корупції та забезпечують врахування інтересів усіх зацікавлених сторін.

2. Формування достовірних реєстрів

Суть принципу: Створення об'єктивного та прозорого списку осіб, які мають право на отримання житла.

Пояснення:

Чіткі критерії: Розробка чітких та об'єктивних критеріїв для визначення осіб, які мають право на отримання житла в рамках програм реконструкції. Ці критерії повинні бути справедливими та недискримінаційними.

Верифікація даних: Забезпечення ретельної верифікації даних, наданих особами, які претендують на отримання житла, щоб запобігти шахрайству та зловживанням.

Прозорий процес реєстрації: Створення прозорого та ефективного процесу реєстрації, щоб усі, хто має право на отримання житла, могли легко подати заявку та отримати інформацію про свій статус.

Захист персональних даних: Забезпечення захисту персональних даних осіб, які зареєстровані в реєстрі, відповідно до законодавства про захист персональних даних.

Чому це важливо: Достовірні реєстри забезпечують справедливий розподіл житла та запобігають корупції.

3. Чітке визначення виконавців

Суть принципу: Ідентифікація суб'єктів, відповідальних за реставрацію, реконструкцію та нове будівництво.

Пояснення:

Визначення ролей та обов'язків: Чітке визначення ролей та обов'язків усіх суб'єктів, залучених до процесу реконструкції, включаючи органи державної влади, місцевого самоврядування, будівельні компанії, архітекторів, інженерів та інших.

Контрактна відповідальність: Укладення чітких контрактів з усіма виконавцями, в яких визначено їхні обов'язки, терміни виконання робіт, стандарти якості та відповідальність за порушення умов контракту.

Механізми контролю: Створення ефективних механізмів контролю за діяльністю виконавців, щоб забезпечити дотримання ними умов контракту та стандартів якості.

Відповідальність за порушення: Встановлення відповідальності за порушення умов контракту та неякісне виконання робіт.

Чому це важливо: Чітке визначення виконавців забезпечує відповідальність за якість та своєчасність виконання робіт.

4. Оперативність

Суть принципу: Прискорене відновлення пошкоджених або будівництво нового житла одразу після завершення збройної агресії.

Пояснення:

Швидке реагування: Розробка та впровадження планів швидкого реагування на потреби у житлі після завершення збройної агресії.

Спрощені процедури: Спрощення адміністративних процедур, пов'язаних з отриманням дозволів на будівництво та реконструкцію, щоб прискорити процес відновлення.

Використання сучасних технологій: Використання сучасних будівельних технологій та матеріалів, щоб прискорити процес будівництва та забезпечити високу якість житла.

Забезпечення ресурсами: Забезпечення достатнього фінансування, матеріалів та робочої сили для швидкого відновлення житлового фонду.

Чому це важливо: Оперативність дозволяє швидко забезпечити житлом постраждалих осіб та повернути їх до нормального життя.

5. Баланс інтересів

Суть принципу: Узгодження інтересів держави, громади, приватного сектору та місцевого самоврядування на етапах планування та реалізації проєктів.

Пояснення:

Консультації з громадою: Проведення консультацій з громадою на етапах планування та реалізації проєктів реконструкції, щоб врахувати їхні потреби та побажання.

Залучення приватного сектору: Залучення приватного сектору до фінансування та реалізації проєктів реконструкції, щоб забезпечити ефективне використання ресурсів та інноваційні рішення.

Узгодження з місцевим самоврядуванням: Узгодження планів реконструкції з місцевим самоврядуванням, щоб забезпечити їх відповідність місцевим потребам та планам розвитку.

Державна підтримка: Забезпечення державної підтримки проєктам реконструкції, які відповідають стратегічним цілям держави.

Чому це важливо: Баланс інтересів забезпечує підтримку проєктів реконструкції з боку всіх зацікавлених сторін та сприяє їх успішній реалізації.

6. Консолідація фінансування

Суть принципу: Об'єднання фінансових ресурсів інвесторів, донорів, місцевого та державного бюджетів для комплексного розвитку територій, включаючи інженерні мережі, соціальну та транспортну інфраструктуру, а також благоустрій.

Пояснення:

Залучення різних джерел фінансування: Залучення різних джерел фінансування, включаючи державний бюджет, місцеві бюджети, кошти інвесторів, донорські кошти та інші джерела.

Комплексний підхід: Фінансування не лише будівництва житла, але й розвитку інженерних мереж, соціальної та транспортної інфраструктури, а також благоустрою територій.

Прозорий розподіл коштів: Забезпечення прозорого та ефективного розподілу коштів між різними проєктами та виконавцями.

Контроль за використанням коштів: Створення ефективних механізмів контролю за використанням коштів, щоб запобігти зловживанням та забезпечити їх цільове використання.

Запропонуємо власний підхід до визначення принципів відновлення житлових об'єктів:

1. Принцип "Build Back Better" (Відбудувати краще).

Це ключовий сучасний підхід. Він передбачає, що відновлені об'єкти повинні бути більш стійкими (до майбутніх ризиків), енергоефективними та комфортними, ніж до руйнування.

- Практична реалізація: Впровадження нових будівельних норм, використання енергоощадних матеріалів, підвищення сейсмічної стійкості (де це актуально).

2. Принцип пріоритетності та соціальної справедливості.

Відновлення має починатися з об'єктів, які мають найбільше соціальне значення та розташовані в безпечних районах.

- Практична реалізація: Першочергове відновлення житла для соціально вразливих груп, забезпечення прозорості у розподілі ресурсів.

3. Принцип комплексності та системного підходу.

Не можна відновлювати житловий об'єкт ізольовано. Він має бути інтегрований у відновлену міську інфраструктуру та відповідати загальному плану розвитку території.

- Практична реалізація: Одночасне відновлення житла, дитячих садків, шкіл, доріг та інженерних мереж.

4. Принцип залучення громад та прозорості.

Успішне відновлення вимагає активної участі місцевих жителів у плануванні та прийнятті рішень.

- Практична реалізація: Проведення громадських слухань, оприлюднення кошторисів та звітів про хід робіт.

5. Принцип економічної ефективності та довгострокової стійкості.

Рішення щодо відновлення чи нового будівництва має ґрунтуватися на техніко-економічному обґрунтуванні (ТОБ).

- Формула ТОБ: Якщо вартість ремонту перевищує 50-70% вартості нового будівництва, доцільніше здійснити демонтаж та нове будівництво.

- Стійкість: Вибір рішень, які забезпечать мінімальні експлуатаційні витрати у майбутньому.

Відновлення пошкоджених житлових об'єктів – це багатовекторний процес, що виходить за межі суто будівельних робіт. Його сутність полягає у поверненні до соціальної норми, а особливості визначаються масштабами руйнувань та післяконфліктним контекстом [17-19]. Застосування ключових принципів – насамперед "Build Back Better" та комплексності – є запорукою не просто відбудови, а модернізації житлового фонду та створення кращих умов для життя (Рис.1.5).

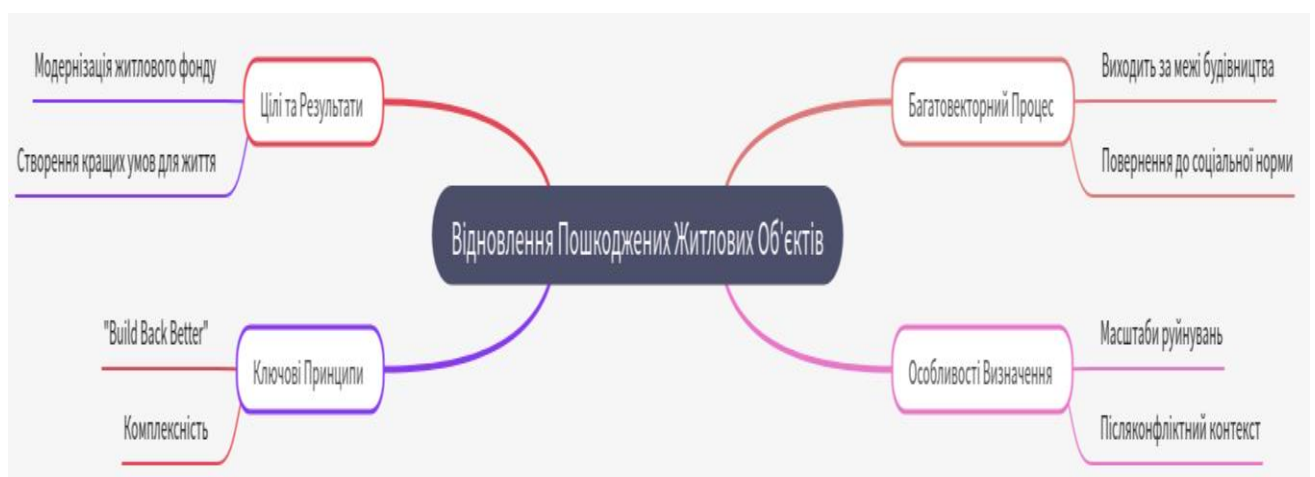


Рис. 1.5. Принципи відновлення житлових об'єктів [20-23]

1.2. Теоретичні основи економічного планування у будівництві

Теоретичні основи економічного планування в будівництві – це комплекс принципів, методів та інструментів для раціонального розподілу ресурсів (капіталу, матеріалів, праці), прогнозування витрат та доходів, оптимізації проектів на всіх етапах (від підготовки до введення в експлуатацію), з метою забезпечення ефективності та досягнення цілей будівництва (як нового, так і реконструкції чи ремонту). Ключові принципи включають системність, науковість, обґрунтованість, збалансованість, а методи - балансовий, програмно-цільовий, економіко-математичний та нормативний.

Економічне планування в будівництві є ключовою функцією управління, спрямованою на обґрунтування, узгодження та оптимізацію майбутньої економічної діяльності будівельного підприємства (або проекту).

Економічне планування – це процес формування системи взаємопов'язаних, збалансованих і кількісно виражених показників, які визначають цілі, завдання, обсяги, терміни та ресурси, необхідні для реалізації будівельних проектів у встановлений термін і з заданою якістю при мінімально можливих витратах.

Специфіка галузі: Будівництво вирізняється тривалим виробничим циклом, високою капіталомісткістю, нерухомістю продукції та значною залежністю від зовнішніх факторів (погодні умови, регуляторна політика, ціни на ресурси). Ці особливості роблять планування особливо складним і критичним.

Роль планування [23-26]:

- o Зниження ризиків: Дозволяє ідентифікувати та мінімізувати фінансові, технологічні та часові ризики.
- o Раціоналізація ресурсів: Забезпечує найбільш ефективне використання обмежених ресурсів (матеріальних, трудових, фінансових).
- o Координація: Узгоджує діяльність усіх учасників будівельного процесу (замовник, проектувальник, підрядники, постачальники).
- o Контроль: Створює базу для подальшого моніторингу та оцінки фактичних показників виконання робіт.

Ефективність планування досягається через реалізацію його основних функцій та дотримання методологічних принципів.

Основні функції планування:

1. Прогностична функція: Передбачення майбутніх умов діяльності (попит, ціни, інфляція) та розробка сценаріїв розвитку.
2. Цілепокладаюча функція: Формулювання чітких, вимірних, досяжних, релевантних та обмежених у часі SMART-цілей для проєкту та підприємства.
3. Координаційна функція: Забезпечення синхронізації всіх етапів робіт, підрозділів та субпідрядників у часі та просторі.
4. Стимулююча функція: Мотивація персоналу та підрядників до досягнення встановлених планових показників.
5. Контрольна функція: Створення бази для порівняння планових і фактичних показників, виявлення відхилень та прийняття коригуючих рішень.

Методологічні принципи планування [27-29]:

- Принцип комплексності: Планування охоплює всі аспекти діяльності (виробництво, фінанси, маркетинг, персонал) і всі етапи життєвого циклу проєкту.
- Принцип безперервності: Планування не є одноразовим актом, а постійним процесом, що включає періодичне оновлення, коригування та деталізацію планів (наприклад, поєднання стратегічного, тактичного та оперативного планування).
- Принцип наукової обґрунтованості: Базування планів на достовірній інформації, економічних законах, технічних нормах (ДБН) та сучасних методиках розрахунку.
- Принцип гнучкості (адаптивності): Здатність плану змінюватися відповідно до непередбачених обставин або зовнішніх змін без втрати загальної мети.
- Принцип оптимальності: Вибір найкращого варіанта плану з багатьох можливих, що забезпечує максимальний економічний ефект при мінімальних витратах.

Економічне планування класифікується за різними ознаками, що визначає зміст і горизонт планування.

1. За періодом (горизонтом) планування (Табл.1.3)

Таблиця 1.3

Економічне планування за періодом (горизонтом) планування

Вид планування	Тривалість	Зміст
Стратегічне	5-10 років і більше	Визначення місії, довгострокових цілей, напрямків розвитку підприємства, освоєння нових ринків.
Тактичне (Середньострокове)	1-5 років	Розробка бізнес-планів, планування інвестицій, оновлення матеріально-технічної бази.
Оперативне (Поточне)	Квартал, місяць, декада	Календарне планування робіт на об'єкті, графіки постачання матеріалів, деталізація кошторисів.

2. За об'єктом планування:

- Планування діяльності підприємства (фірми): Розробка фінансових планів, планів доходів і витрат, планів розвитку персоналу.
- Планування проєкту (об'єкта): Розробка календарних графіків будівництва, мережових графіків, кошторисів та графіків фінансування конкретного об'єкта.

3. За методом розробки:

- Низхідне (директивне): Плани спускаються з вищого рівня управління до нижчих (характерне для великих холдингів).
- Висхідне (ініціативне): Плани формуються на рівні об'єктів/підрозділів і агрегуються на верхньому рівні.
- "Зустрічне": Комбінація обох методів, що забезпечує баланс між стратегією та реальністю.

Для розробки планів використовуються різноманітні економіко-математичні та статистичні інструменти.

1. Балансовий метод: Забезпечення кількісної рівності між потребами в ресурсах та їх наявністю (наприклад, баланс між потребою в цементі та графіком його постачання).
2. Нормативний метод: Розрахунок показників на основі чинних норм і нормативів (витрати матеріалів, праці, часу) – основоположний для кошторисної справи.
3. Економіко-математичне моделювання: Використання моделей для оптимізації (наприклад, лінійне програмування для мінімізації транспортних витрат або оптимізації розміщення ресурсів).
4. Мережеве планування (МГП): Розробка мережевих графіків для управління складними проектами. Цей метод дозволяє визначити критичний шлях проекту, від якого залежить загальний термін будівництва.

1.3. Міжнародний досвід фінансування та економічного управління проектами масштабного відновлення житлового фонду

Відновлення житлового фонду після масштабних конфліктів чи катастроф є не просто соціальною, а критично важливою економічною та інституційною місією. Швидке відновлення житла служить першим кроком до довгострокового відновлення, допомагаючи резидентам повернути форму нормальності, що має прямі позитивні наслідки для економічного та соціального життя громад.¹ Житло виступає каталізатором, оскільки дозволяє домогосподарствам відновити фінансову стабільність, використовувати дім як продуктивний актив для генерації доходу, та зміцнює соціальну згуртованість [30-33].

Міжнародний досвід демонструє, що конфліктне відновлення зазвичай є більш складним і тривалим процесом порівняно з реагуванням на природні катастрофи. Конфлікти не лише руйнують фізичний та людський капітал, але й підривають соціальну тканину, вимагаючи багатопланових та гнучких фінансових

механізмів. Ключові завдання макроекономічного управління відновленням включають забезпечення справедливого доступу до ресурсів, ефективне управління макроекономічними ризиками, такими як інфляція та дефіцит ресурсів, та досягнення інституційної прозорості у розподілі багатомільярдних коштів.

Масштабні проєкти відновлення житлового фонду не можуть бути фінансовані виключно за рахунок державного бюджету чи міжнародної допомоги. Успішна модель вимагає інтегрованого підходу, відомого як Blended Finance (змішане фінансування), що поєднує три основні фінансові потоки [34-36]:

1. Міжнародна Допомога: Гранти та пільгові кредити від багатосторонніх банків розвитку (МБР) та двосторонніх донорів.
2. Державні/Суверенні Фінанси: Прямі бюджетні асигнування, субсидії та використання суверенних інструментів (гарантії).
3. Приватні Інвестиції: Капітал, залучений через податкові стимули, механізми de-risking та державно-приватне партнерство (ДПП).

Центральним елементом такої архітектури є перетворення ризику, який відлякує приватний капітал, на регульовані та привабливі інвестиційні можливості.

Для ефективного управління міжнародною допомогою критично важлива координація донорів. Досвід постконфліктного відновлення, зокрема після землетрусу в Непалі, засвідчив переваги використання Багатосторонніх Трастових Фондів (Multi-Donor Trust Funds, MDTFs) під егідою міжнародних фінансових установ, таких як Світовий Банк [24-26,32-36].

MDTF функціонують як єдиний механізм фінансування, що забезпечує значне зниження транзакційних витрат як для уряду, так і для самих донорів. Вони сприяють гармонізації фінансування, гарантуючи, що всі ресурси спрямовуються відповідно до єдиного Національного плану відновлення. Це також підвищує ефективність за рахунок зменшення дублювання зусиль між різними партнерами та посилює прозорість та підзвітність у використанні коштів.

Хоча MDTFs Світового Банку можуть запускатися повільніше, ніж аналогічні фонди, керовані ООН, вони є більш надійними для задоволення

середньострокових потреб у відновленні. Це підкреслює необхідність ініціювати процес створення такого фонду якомога раніше у фазі відновлення

Міжнародні партнери повинні прагнути до того, щоб ресурси, призначені для відновлення, каналізувалися через державні бюджетні системи (on-budget). Ця практика має низку стратегічних переваг, зокрема [37-40]:

1. Зміцнення потенціалу PFM: Надання ресурсів через бюджет може посилити національний потенціал фінансового управління, покращити ефективність публічних витрат, а також підвищити узгодженість та когерентність зовнішньої підтримки.

2. Політична легітимність: Це допомагає уряду продемонструвати лідерство у процесі відновлення.

Водночас, необхідно чітко розрізняти "національну власність" (national ownership) програми та "урядову власність" (government ownership). Успіх програми залежить від широкої політичної легітимності та довіри. Тому донори повинні вимагати включення недержавних акторів (як на центральному, так і на місцевому рівнях) у процес визначення потреб та пріоритетів. Це гарантує, що пріоритети фінансування відповідають реальним потребам суспільства, а не лише державним інтересам, підвищуючи стійкість програм.

Ефективні моделі доставки допомоги безпосередньо постраждалим сім'ям мають вирішальне значення.

ODR (Owner-Driven Reconstruction)

Модель відбудови, керованої власником (Owner-Driven Reconstruction, ODR), довела свою ефективність у післякатастрофних умовах, наприклад, після цунамі у Шрі-Ланці. Цей підхід передбачає надання грошових грантів (cash grants) безпосередньо бенефіціарам, які потім самостійно керують процесом реконструкції під наглядом та за підтримки організацій-виконавців.

Основні переваги ODR [39, 41-43]:

- Прискорення: Можливість швидкого початку реконструкції.

- Психологічна стійкість: Бенефіціари стають центральними акторами у власному відновленні, що сприяє їхній самодостатності та здатності відновлювати своє життя.

Критичний виклик ODR полягає в необхідності централізації процесу вибору бенефіціарів. Це єдиний спосіб уникнути дублювання допомоги, коли одне домогосподарство отримує житло чи гранти від кількох організацій. Крім того, передача уряду права власності на вибір бенефіціарів надає самим бенефіціарам більшої правової безпеки щодо їхніх прав власності у майбутньому.

Досвід США з програми Community Development Block Grant Disaster Recovery (CDBG-DR) демонструє структурний недолік у системі довгострокового фінансування відновлення. CDBG-DR є значним джерелом фінансування для реконструкції житла та реабілітації. Однак між швидкою екстреною допомогою, яку надає FEMA (зазвичай закінчується протягом 18 місяців), та початком розподілу довгострокових коштів CDBG-DR виникає значний фінансовий лаг [9].

Встановлено, що середньостатистична діяльність з фінансування житла в рамках CDBG-DR починає розподіляти кошти лише через 20 місяців після катастрофи, а потім продовжує цей розподіл ще протягом двох років. Цей розрив є не просто адміністративною затримкою, а фінансовою прірвою, яка може бути руйнівною для сімей, які намагаються сплачувати оренду або іпотеку, поки їхнє зруйноване житло чекає на фінансування. Фінансове здоров'я багатьох постраждалих продовжує погіршуватися на третій-четвертий рік після події. Це особливо сильно б'є по низькодохідних домогосподарствах, які не мають фінансової подушки, щоб самостійно профінансувати ремонт або очікувати на компенсацію. Необхідно розробити спеціальні механізми проміжного фінансування, щоб покрити цю критичну часову прогалину [30-36].

Українська державна програма компенсації за пошкоджене чи зруйноване житло, яка передбачає видачу сертифікатів на придбання нового житла або грошові виплати для будівництва, є формою прямої державної допомоги, спрямованою на прискорення процесу.

Масштаб відновлення вимагає не лише донорських грантів, але й ефективного залучення приватного капіталу. Роль держави полягає у створенні умов, які знижують інвестиційний ризик.

Приватний сектор надає доступне житло переважно лише там, де уряд надає гарантії збуту (offtake) або прямо оплачує послуги. Отже, держава повинна функціонувати як "каталізатор" і "де-рискер" для створення нових житлових ринків.

Одним із найпотужніших інструментів є надання державних гарантій позик (Loan Guarantees). Уряди можуть використовувати свій суверенний рейтинг (наприклад, рейтинг AAA) для стратегічних інвестицій, таких як соціальне та доступне житло. Гарантії знижують ризик для приватних кредиторів, забезпечуючи перетин інтересів міжнародних інвесторів, зацікавлених у якісних активах, та інтересів забудовників доступного житла. Урядові гарантії для програм кредитування можуть мати нижчі субсидіарні ставки у секторах з меншим ринковим ризиком [17-19, 24-29].

В умовах постконфліктного відновлення ключовою перешкодою для приватних інвестицій є відсутність страхування політичних та воєнних ризиків (PRI).¹⁶ Приватні страховики, як правило, відмовляються надавати покриття в зонах конфлікту.¹⁶

Для розблокування цього ринку необхідна інноваційна архітектура змішаного фінансування. Багатосторонні інституції, такі як MIGA (Багатостороннє агентство з гарантування інвестицій), можуть використовувати донорські кошти (наприклад, Фонд SURE) для розгортання механізмів de-risking. Зокрема, це передбачає створення першого шару збитків (First-Loss Layer), який фінансується донорами. Цей шар поглинає перші та найбільш імовірні втрати, роблячи решту ризику прийнятною для приватних перестраховиків та фінансистів. Таким чином, міжнародна допомога слугує не лише прямим фінансуванням, а й критичним інструментом каталізації приватного капіталу у великих масштабах [31-44].

Для найнижчих доходних груп традиційне житлове фінансування недоступне. Рішенням є житлове мікрофінансування (Housing Microfinance), яке пропонує невеликі, інкрементальні позики.

Житлове мікрофінансування зазвичай надається для ремонту, розширення існуючих будинків або покращення базової інфраструктури (наприклад, підключення до комунікацій). Це відповідає способу, яким бідні люди традиційно будують: поступово та з часом. Це не лише покращує умови життя та здоров'я, але й підвищує вартість особистого активу та дозволяє мікропідприємцям використовувати свій дім як місце для ведення бізнесу. Цей інструмент є критичним для стійкості домогосподарств, які не мають доступу до великих грантів чи іпотечних кредитів [34-37,42].

Масштабне відновлення породжує значні операційні ризики, пов'язані з ринком (інфляція) та інституційними обмеженнями (регулювання, кадри).

"Сплеск попиту" (demand surge), тобто тимчасове, але різке зростання будівельних витрат, неминучий після масштабних руйнувань. Інфляція матеріалів та зростання вартості кваліфікованої робочої сили можуть швидко знищити маржу підрядників, які працюють за фіксованими контрактами, що призводить до зупинки проєктів та затримок. Досвід після Урагану Катріна показав нерівномірний рух цін: значне зростання вартості металоконструкцій при відносному зниженні цін на деякі види деревини [39-42].

Для забезпечення безперервності будівництва та фінансової стабільності проєктів життєво важливе впровадження клаузул про ескалацію матеріальних витрат (Material Escalation Clauses) у всіх державних будівельних контрактах. Ці договірні положення дозволяють коригувати кінцеву ціну контракту, якщо вартість конкретних матеріалів перевищує заздалегідь визначений поріг, наприклад, 15% від початкової ціни.

Переваги таких клаузул [42,43]:

- Захист підрядників: Вони захищають будівельні компанії від непередбачуваної ринкової волатильності.³²

- Фінансова стабільність: Забезпечують краще фінансове планування та знижують ризик спорів.

Для об'єктивного коригування цін існують статистичні підходи. Влада повинна використовувати надійні методи, такі як контрольні карти кумулятивних сум (CUSUM control charts) та сезонні моделі ARIMA, щоб статистично відділити реальний "сплеск попиту" від звичайної інфляції та сезонних коливань, забезпечуючи справедливість ціноутворення [13-19, 28-43].

Дефіцит кваліфікованої робочої сили є одним із найбільш значущих нефінансових бар'єрів для швидкого відновлення. Нестача кваліфікованих кадрів (зокрема, сантехніків, електриків, бетонників) подовжує терміни будівництва і призводить до значних економічних втрат, оцінених у \$10.8 мільярда на рік у втраченій продукції та вищих накладних витратах у деяких економіках.

Стратегії Розвитку Кадрів [39-43]

1. Rapid Recovery Construction Academies: Впровадження програм прискореного навчання, орієнтованих на практичні навички, для підготовки місцевих жителів у постраждалих регіонах. Ці академії надають швидку професійну освіту та зв'язки з роботодавцями, задовольняючи підвищений попит на будівельні спеціальності.

2. Залучення іммігрантів: Історично іммігранти становлять значну частку будівельної робочої сили (до 25.5% і вище в деяких країнах), при цьому кожен третій ремісник може бути іммігрантом. Політика має бути спрямована на підтримку їхньої участі, тоді як програми підготовки також мають фокусуватися на залученні молоді (Gen Z) та жінок.

Висновки до розділу 1

У першому розділі магістерської роботи здійснено теоретичне узагальнення підходів до економічного планування та фінансування проєктів відновлення пошкоджених об'єктів житлового будівництва. Проведений аналіз наукових джерел дозволив сформулювати цілісне уявлення про економічну сутність таких

проектів, їх місце у системі інвестиційно-будівельної діяльності та роль у забезпеченні соціально-економічної стабільності територій.

Встановлено, що проекти відновлення житлового фонду мають комплексний характер і поєднують інвестиційні, соціальні та інфраструктурні аспекти. Їх економічна специфіка проявляється у підвищеній ризиковості, обмеженості ресурсів, необхідності багатоканального фінансування та домінуванні суспільних вигод над прямими фінансовими результатами. Це зумовлює потребу в адаптації класичних підходів до економічного планування й оцінювання ефективності.

У ході дослідження систематизовано основні форми та джерела фінансування проектів відновлення житлового будівництва, зокрема бюджетні кошти, міжнародну фінансову допомогу, приватні інвестиції та механізми державно-приватного партнерства. Доведено, що ефективність фінансування значною мірою залежить від узгодженості фінансових інструментів із типом проекту, масштабом руйнувань та інституційними умовами реалізації.

Проаналізовано сучасні наукові підходи до економічного планування проектів відновлення, які акцентують увагу на програмно-цільовому підході, сценарному плануванні, управлінні ризиками та використанні цифрових інструментів. Водночас виявлено, що наявні теоретичні моделі недостатньо враховують особливості воєнних та постконфліктних умов, а також обмежено інтегрують соціально-економічні ефекти у фінансові розрахунки.

Таким чином, результати першого розділу створюють теоретичне підґрунтя для подальшого дослідження та обґрунтовують доцільність розроблення прикладної фінансово-економічної моделі планування і фінансування проектів відновлення пошкоджених об'єктів житлового будівництва, що реалізується у наступних розділах магістерської роботи.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНИХ АСПЕКТІВ ВІДНОВЛЕННЯ ПОШКОДЖЕНИХ ЖИТЛОВИХ ОБ'ЄКТІВ (НА ПРИКЛАДІ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ)

2.1. Аналіз існуючих джерел та механізмів фінансування проєктів відновлення.

Масштабне відновлення вимагає консолідації коштів із максимально широкого спектру джерел, що можна класифікувати за походженням.

Потреба України у повному відновленні, за спільною оцінкою ООН, Світового банку, Єврокомісії та Уряду (звіт RDNA4), становить колосальні \$524 млрд США протягом десяти років. Очевидно, що лівова частка цього фінансування має надійти від міжнародних донорів, програм та приватних інвесторів, а не лише з державного бюджету. Таким чином, для місцевих громад критичною умовою отримання цих зовнішніх коштів є належна якість проєктної документації. Це, перш за все, стосується техніко-економічного обґрунтування (ТЕО/feasibility study), яке мусить відповідати як вимогам українського законодавства, так і міжнародним стандартам інвестування.

Системний підхід до управління державними та донорськими інвестиціями було суттєво посилено у серпні 2024 року із прийняттям Постанови Кабінету Міністрів України № 903. Цей документ заклав нормативну базу для підготовки, оцінки та пріоритезації публічних інвестиційних проєктів. Згідно з Постановою, всі проєкти, які претендують на зовнішнє або державне фінансування, обов'язково мають бути зареєстровані на цифровій платформі DREAM (складовій Єдиної інформаційної системи управління публічними інвестиціями). Вона запроваджує багаторівневу оцінку — від місцевого рівня до Стратегічної інвестиційної ради, враховуючи при цьому соціальний ефект, економічну доцільність, технічну здійсненність та стратегічну відповідність. Таким чином, якісна проєктна документація перестає бути формальністю, перетворюючись на ключовий фактор доступу громад до фінансування життєво важливих ініціатив сталого відновлення та розвитку.

Для забезпечення життєздатності інвестиційного проєкту та підвищення його шансів на фінансування, якісне Техніко-економічне обґрунтування (ТЕО) має давати вичерпні відповіді на п'ять фундаментальних питань, що охоплюють усі аспекти його реалізації:

Попит та доцільність: Необхідно проаналізувати потреби громади, існуючу інфраструктуру та конкурентне середовище, чітко доводячи, що проєкт відповідає реальним запитам населення і має потенціал для сталого розвитку.

Технічна реалізація: У технічній частині деталізуються технології, ресурси, логістика, вибір локації та етапи впровадження. Це забезпечує інвестора баченням чітко спланованої та нормативно відповідної ініціативи.

Фінансова ефективність: Фінансова модель має прозоро демонструвати співвідношення доходів і витрат, а також розраховувати інвестиційну ефективність (зокрема, показники NPV, IRR, термін окупності — Payback Period) та позитивний ефект для громади (соціальний, економічний, екологічний).

Управління ризиками: Проводиться оцінка всіх потенційних ризиків (юридичних, операційних, політичних, екологічних) із зазначенням конкретних механізмів їхнього мінімізації та управління (наприклад, страхування, резервні плани).

Фінансова готовність (Bankability): Проєкт повинен мати високу привабливість для фінансових установ (Bankability). Це досягається за рахунок чіткої структури, детальної моделі фінансування та визначення надійних джерел співфінансування.

Окрім труднощів із залученням зовнішнього фінансування, громади часто стикаються з низкою внутрішніх інституційних бар'єрів, що критично ускладнюють підготовку якісних інвестиційних проєктів:

Недостатня грантова та інвестиційна культура: Відсутність постійної практики залучення зовнішніх коштів призводить до обмеженої обізнаності з вимогами донорів та неповного використання міжнародних стандартних інструментів проєктної діяльності. Як наслідок, подані матеріали мають формальний характер і низьку якість.

Мовний та кадровий бар'єр: Вимога подання документації англійською мовою в міжнародних програмах виявляє дефіцит фахівців з відповідними мовними навичками у громадах, що перешкоджає ефективній комунікації та знижує конкурентоспроможність заявок.

Проблеми прозорості та управління: Донори та інвестори вимагають чіткої юридичної та управлінської структури отримувача, а також прозорої фінансової звітності. Нездатність забезпечити цю прозорість викликає сумніви у надійності проєкту.

Обмежені ресурси для пошуку: Значний брак людських та технічних ресурсів у громадах унеможлиблює систематичний моніторинг актуальних програм підтримки та якісну підготовку заявок, що призводить до втрати потенційних можливостей фінансування.

Масштаби відновлення України вимагають не лише значних фінансових вливань, але й кардинального підвищення якості проєктної підготовки на рівні місцевих громад. Аналіз внутрішніх і зовнішніх викликів свідчить про критичну необхідність системних змін: навчання місцевих команд, залучення кваліфікованих консультантів та суворе дотримання національних і міжнародних стандартів. Якісне техніко-економічне обґрунтування (ТЕО), прозора фінансова модель і чітка стратегія реалізації є не просто формальними вимогами, а обов'язковими передумовами для успішного залучення інвестицій. Тільки такий підхід дозволить громадам зміцнити свою інвестиційну привабливість, забезпечити стійкість та перспективний розвиток в умовах невизначеного майбутнього.

Процес відновлення України вимагає безпрецедентного обсягу ресурсів. Згідно зі звітом «Україна – Швидка Оцінка Завданої Шкоди та Потреб на Відновлення (RDNA2)», прямі збитки, завдані Україні, перевищили \$135 мільярдів США, причому найбільше постраждали ключові сектори, як-от житло, транспорт, енергетика, торгівля та промисловість. Додаткові втрати, спричинені вимушеною зупинкою економічної діяльності та виробництва, становлять приблизно \$290 мільярдів США. Унаслідок військової агресії у 2022 році економіка країни скоротилася на 29,2%, а рівень бідності, розрахований за межею \$6,85 на особу на

день, зріс майже вп'ятеро (з 5,5% до 24,1%). Загалом, за оцінкою станом на лютий 2023 року, приблизна вартість відбудови та відновлення сягає \$411 мільярдів США [49-53].

Станом на березень 2023 року загальна сума завданих Україні збитків досягла \$143,8 млрд, причому найбільша частка, \$53,6 млрд, припала на житловий фонд (Табл.2.1). Важливо розуміти, що ця оцінка є динамічною і неминуче зросте через триваючі бойові дії та масштабні катастрофи, як-от руйнування Каховської ГЕС у червні 2023 року, збитки від якого ще не підлягають точній оцінці. Наслідки війни поглибили соціально-економічні проблеми, зокрема, у першому кварталі 2023 року рівень безробіття оцінювався у 20%.

Таблиця 2.1

Структура прямих збитків завданих Україні

Сектор	Сума збитків (млрд USD)	Частка (%)
Житлове будівництво	53,6	37,3%
Інші сектори (транспорт, енергетика, промисловість, тощо)	90,2	62,7%
Загальні збитки	143,8	100%

Житловий сектор зазнав найбільших прямих збитків. Сума в \$53,6 млрд становить понад третину (37,3%) від загальної оцінки прямих втрат.

Це підкреслює критичний пріоритет відновлення житлового фонду у загальній стратегії відбудови країни.

Станом на першу половину 2025 року прямі збитки інфраструктури України від війни перевищили \$170-176 мільярдів, із загальною оцінкою потреб у відновленні понад \$524 мільярди, при цьому щоденні руйнування продовжують зростати, охоплюючи житло, енергетику, освіту, охорону здоров'я та екологію, а фінансування для пріоритетного відновлення на 2025 рік становить лише частково покрити частину від необхідних мільярдів [49-55].

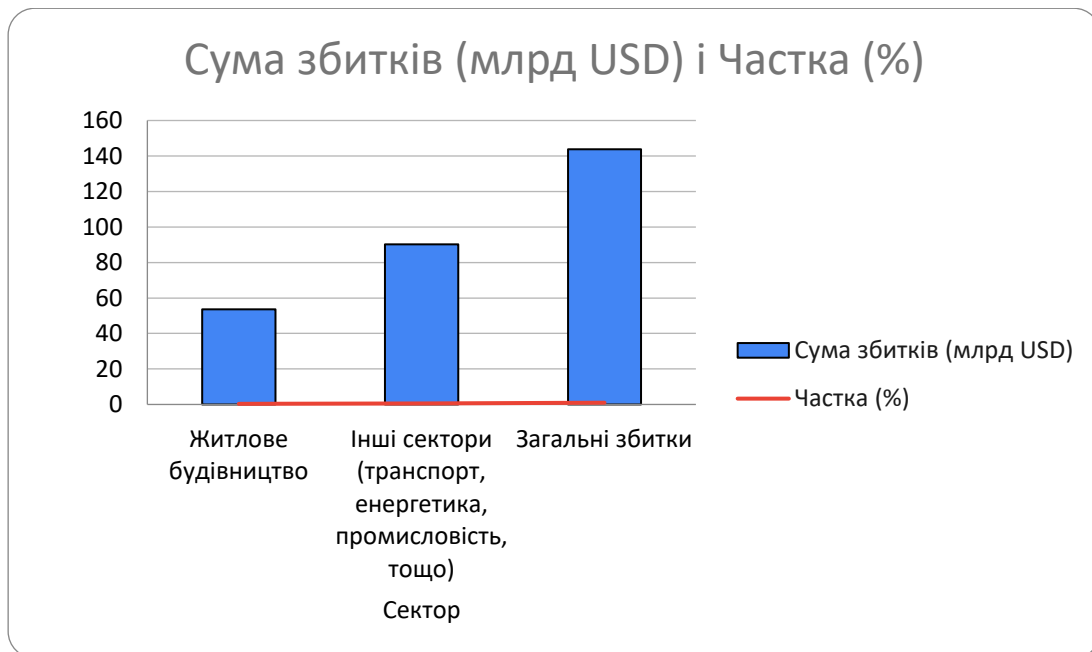


Рис. 2.1. Структура прямих збитків завданих Україні

Ключові цифри та дані (станом на 2025 рік):

Прямі збитки (інфраструктура): близько \$170-176 млрд (оцінка KSE), що включає пошкодження житлового фонду (найбільша частка), промисловості, транспорту та інших секторів (Рис. 2.1).

Потреби у відновленні (загалом): понад \$524 млрд.

Збитки доквіллю: близько €108 млрд.

Сектори найбільших втрат:

Житло: найбільша частка прямих збитків.

Енергетика: \$14,6 млрд (включаючи знищення ГЕС та ТЕС, пошкодження об'єктів нафтогазової інфраструктури).

Агропромисловий комплекс: \$10,3 млрд (втрата техніки, сховищ, земель).

Освіта: \$7,3 млрд (понад 4 тис. зруйнованих закладів).

Охорона здоров'я: \$4,3 млрд (1,554 пошкоджених об'єктів).

Культура, спорт, туризм: \$4 млрд.

Потреби на 2025 рік (пріоритетне відновлення): \$17 млрд, з яких лише \$7 млрд фінансується, створюючи значний дефіцит [49-53].

Станом на початок 2025 року, житловий сектор України зазнав найбільших прямих збитків серед усіх галузей економіки. Загальна сума прямих збитків у цьому секторі оцінюється в близько 60 мільярдів доларів США.

Основні показники руйнувань (дані зафіксовані станом на кінець 2024 року):
Кількість пошкоджених або зруйнованих будівель: Загалом пошкоджено або повністю знищено 236 тисяч житлових будівель (Рис.3.2) [49-55] .

Типи будівель:

209 тисяч – приватні будинки.

27 тисяч – багатоквартирні будинки.

600 – гуртожитки.

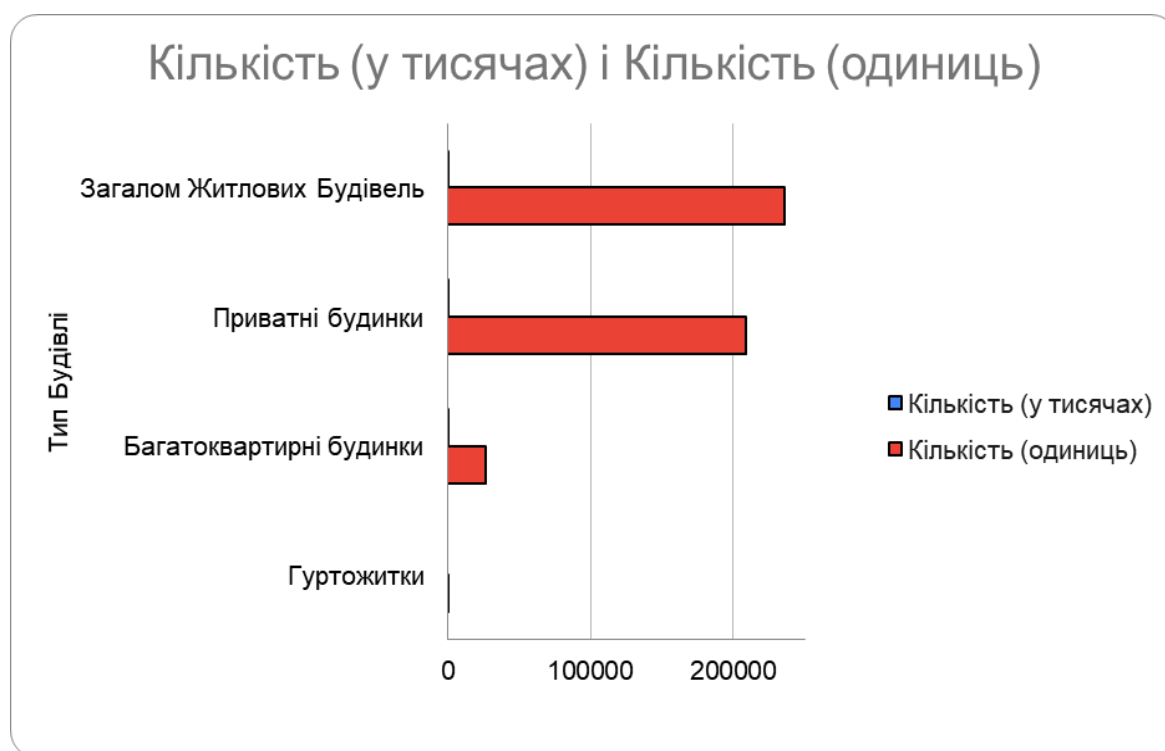


Рис. 2.2. Кількість пошкоджених або зруйнованих будівель

Відсоток пошкодженого житлового фонду: За оцінками, пошкоджено або знищено приблизно 13% від загального житлового фонду України.

Кількість постраждалих домогосподарств: Руйнування торкнулися понад 2,5 мільйона домогосподарств.

Найбільш постраждалі регіони: Найбільших руйнувань зазнали Донецька, Харківська, Луганська, Київська, Чернігівська та Херсонська області.

Ці цифри відображають прямі фізичні збитки, тоді як загальні потреби на відновлення житлового сектору (включаючи відбудову та модернізацію) оцінюються значно вище – майже у 84 мільярди доларів США.

Українці, чиє житло було пошкоджено або зруйновано, можуть подати заявку на компенсацію через державну програму «Відновлення», яка передбачає видачу коштів на ремонт або житлових сертифікатів на придбання нового житла.

Незважаючи на помітне збільшення податкових надходжень у 2022 році (зростання на 9,9% або близько €2,4 млрд), Україна критично залежить від міжнародної фінансової підтримки. За оцінками МВФ від березня 2023 року, дефіцит зовнішнього фіскального фінансування України лише у 2023 році очікувався на рівні \$41,9 млрд США (приблизно 20% довоєнного ВВП). Прогнозований дефіцит на період 2023–2027 років становить \$123,5 млрд, який за несприятливим сценарієм може сягнути \$148,7 млрд. Це підкреслює нагальну потребу в пошуку додаткових джерел фінансування для забезпечення бюджетної та фінансової стабільності держави в умовах триваючої агресії [7, 49-55].

Завдяки активній підтримці міжнародних партнерів, Україна організувала низку ключових міжнародних заходів, спрямованих на повномасштабну оцінку збитків та формування стратегії відновлення:

1. Конференція з відновлення України (URC) у Лугано (2022): Результатом цієї події стало прийняття «Декларації Лугано» та презентація Урядом України 10-річного «Національного плану відновлення України», загальною вартістю \$750 млрд США.
2. Міжнародна експертна конференція в Берліні (2022): Захід, організований за сприяння головування Німеччини у G7 та Європейської Комісії, був присвячений питанням відновлення, реконструкції та модернізації.

3. Міжнародна конференція на підтримку українського народу в Парижі (2022): Зібрання, сфокусоване на гуманітарній та фінансовій підтримці України.
4. Конференція з відновлення України (URC) у Лондоні (2023): Продовжила обговорення стратегій співпраці та залучення інвестицій.

Ці масштабні дипломатичні платформи сприяли виробленню спільних стратегій відбудови інфраструктури та економіки країни в період війни та після її завершення. З огляду на це, подальше дослідження має на меті аналіз реальної доступності та спроможності громад ефективно використовувати фінансові ресурси. На основі цього аналізу будуть сформовані рекомендації, які стануть основою для розробки національних та місцевих стратегій, спрямованих на забезпечення стабільності та довготривалого розвитку [55-65].

Узагальнення джерел та інструментів фінансових ресурсів, доступних на місцевому рівні, представлено у таблиці 2.2:

Таблиця 2.2.

Джерела та інструменти муніципального фінансування

Внутрішні державні надходження	Внутрішні приватні надходження	Зовнішні державні надходження	Зовнішні приватні надходження
Державні дотації та субвенції	Публічно-приватне партнерство	Міжнародна допомога від інших держав або міжнародних урядових організацій	Міжнародні донорські програми від приватних організацій або благодійних фондів
Податки та місцеві збори	Продаж майна муніципалітету	Гуманітарна допомога від	Публічно-приватне партнерство 3

	приватному сектору	державних агенцій інших країн	іноземними компаніями
Неподаткові надходження (штрафи, платежі за ліцензії, плата за землю тощо)	Позики від приватних банків або інших фінансових інститутів	Зовнішні позики від державних банків чи міжнародних фінансових інститутів	Зовнішні позики від міжнародних приватних банків або фінансових інститутів
Повернення коштів з попередніх інвестицій	Випуск муніципальних облігацій для приватних інвесторів	Фінансування від регіональних блоків (наприклад, Європейський Союз)	Випуск муніципальних облігацій для іноземних інвесторів
Відсотки від державних депозитів в банках	Донорські програми від національних благодійних фондів	Спільні програми фінансування з іншими державами	Зелені облігації (для проектів, спрямованих на охорону довкілля та сталий розвиток)
	Краудфандинг та краудінвестинг		Відсотки та дивіденди від участі муніципалітету в змішаних компаніях з іноземними партнерами
	Прямі інвестиції приватних		

	компаній в інфраструктурні проекти		
	Спонсорські внески від місцевого бізнесу		

Державний бюджет є центральним джерелом, що акумулює кошти для підтримки найкритичніших потреб відновлення, забезпечуючи системний підхід на національному рівні (табл.2.3).

Загальний та Спеціальний фонди:

Загальний фонд слугує для покриття основного дефіциту та фінансування програм, що мають соціальне або стратегічне значення (наприклад, підтримка ВПО, оборона).

Спеціальний фонд наповнюється за рахунок цільових надходжень (наприклад, кошти від приватизації, конфісковані активи, міжнародні гранти, що спрямовуються на конкретні цілі).

Цільові державні програми (наприклад, "єВідновлення"):

Ця програма є ключовим інструментом для компенсації громадянам за пошкоджене або зруйноване житло.

Вона функціонує через надання грошової допомоги (на дрібний ремонт) та житлових сертифікатів (на придбання нового житла або інвестування у будівництво) як механізму прямої підтримки населення.

2. Місцеві бюджети (Об'єднані територіальні громади – ОТГ)

Місцеві бюджети відіграють роль першої ланки фінансування, особливо у малих та середніх проєктах, де швидкість реагування є критичною.

Фінансування пріоритетних об'єктів: ОТГ спрямовують кошти на відновлення соціальної інфраструктури (школи, лікарні, дитячі садки, об'єкти критичної інфраструктури, які не мають загальнодержавного значення).

Джерела наповнення: Фінансування здійснюється переважно за рахунок:

Місцевих податків та зборів (податок на нерухоме майно, єдиний податок, акцизи).

Субвенцій із державного бюджету на виконання делегованих повноважень або на реалізацію конкретних проєктів розвитку.

3. Спеціалізовані фонди

Спеціалізовані фонди створені для акумулювання фінансових ресурсів, які мають бути використані виключно на цілі відновлення, забезпечуючи прозорий та цільовий механізм.

Фонд ліквідації наслідків збройної агресії:

Мета: Фінансування відновлення критично важливої інфраструктури та стратегічних об'єктів.

Джерела: Наповнюється не лише коштами державного бюджету, але й за рахунок конфіскованих активів держави-агресора та її громадян, а також частини прибутків Національного банку та міжнародних грантів.

Управління: Проєкти, що фінансуються цим фондом, проходять посилений контроль та пріоритезацію через державні механізми (наприклад, систему DREAM).

4. Власні кошти громадян та підприємств

Це джерело відображає приватні інвестиції, які є важливим доповненням до державних програм, стимулюючи економічну активність.

Механізми компенсацій: Громадяни, отримавши компенсацію через "єВідновлення" чи інші програми, реінвестують ці кошти у будівництво чи придбання нового житла, стимулюючи приватний будівельний ринок.

Прямі інвестиції: Підприємства та власники житла, які не чекають на державну компенсацію або використовують її лише частково, самостійно фінансують ремонт, реконструкцію та відновлення виробничих потужностей.

Банківське кредитування: Використання пільгових кредитів (наприклад, "Доступна іпотека") для фінансування житла, які частково субсидуються державою [55-65].

Таблиця 2.3.

Джерела та механізми фінансування відновлення

Джерело Фінансування	Фонди/Механізми	Основні Цільові Напрямки Використання	Ключові Джерела Наповнення
1. Державний Бюджет	Загальний Фонд	Покриття основного дефіциту, фінансування соціальних/стратегічних програм (оборона, підтримка ВПО).	Податки, мита, державні позики.
	Спеціальний Фонд	Фінансування цільових програм, відновлення.	Цільові надходження (приватизація, конфісковані активи, міжнародні гранти).
	Цільові Програми (напр., "єВідновлення")	Компенсація громадянам за пошкоджене/зруйноване житло (грошова допомога, житлові сертифікати).	Кошти державного бюджету, міжнародні донори.
2. Місцеві Бюджети (ОТГ)	Місцеві Бюджети	Швидке реагування, відновлення соціальної інфраструктури (школи, лікарні), критична інфраструктура місцевого значення.	Місцеві податки та збори (акцизи, податок на нерухомість),

			субвенції з держбюджету.
3. Спеціалізовані Фонди	Фонд ліквідації наслідків збройної агресії	Фінансування відновлення критично важливої та стратегічної інфраструктури (з посиленням контролем через систему DREAM).	Кошти держбюджету, конфісковані активи агресора, прибутки НБУ, міжнародні гранти.
4. Власні Кошти	Приватні Інвестиції	Ремонт/реконструкція житла та виробничих потужностей, які не чекають на повну компенсацію.	Прибутки підприємств, заощадження громадян.
	Банківське Кредитування	Фінансування придбання житла (напр., пільгові програми типу "Доступна іпотека").	Кошти банківських установ, державні субсидії.

Державний бюджет є центральним джерелом, але його можливості сильно обмежені через воєнний час та значний дефіцит, що фінансується переважно зовнішніми запозиченнями.

Загальний дефіцит: Дефіцит Державного бюджету України на 2024 рік становить близько 1,6 трлн грн (або \$41 млрд), більша частина якого покривається за рахунок міжнародної допомоги.

Цільові державні програми ("єВідновлення"):

Станом на кінець 2024 року, за програмою "єВідновлення" було виплачено понад 48 млрд грн (близько \$1,2 млрд) у вигляді компенсацій для понад 140 тис. родин.

Це підтверджує, що внутрішнє фінансування, хоча й обмежене, є дієвим для прямої підтримки громадян.

2. Місцеві бюджети (ОТГ)

Роль ОТГ зростає, але їхні бюджети залишаються вразливими через міграцію населення та руйнування економіки.

Наповнення бюджетів: Більшість ОТГ, які не перебувають у зоні активних бойових дій, зберігають фінансову стійкість, покладаючись на ПДФО (податок на доходи фізичних осіб) та місцеві податки.

Обмеження: Спроможність фінансувати великі проекти обмежена. Наприклад, значна частина видатків місцевих бюджетів у прифронтових регіонах спрямована на швидкі аварійні ремонти та соціальну підтримку, а не на капітальну відбудову.

3. Спеціалізовані фонди

Фонд ліквідації наслідків збройної агресії:

Обсяг: За 2023 рік Фонд акумулював понад 62 млрд грн (близько \$1,6 млрд).

Джерела: Наповнювався, зокрема, за рахунок конфіскованих активів (наприклад, понад 30 млрд грн від великого російського банку, спрямовані на відновлення).

Використання: Кошти Фонду спрямовуються на великі інфраструктурні проекти та відбудову зруйнованих об'єктів у регіонах.

4. Власні кошти громадян та підприємств

Роль: Забезпечують значний обсяг "низового" відновлення, часто у співфінансуванні з державними програмами.

Стимулювання: Запровадження пільгових іпотечних програм (наприклад, "єОселя" з річною ставкою 3% для окремих категорій) стимулює приватні інвестиції у нове будівництво.

Ці чотири напрями формують внутрішній фінансовий каркас відновлення, який має бути максимально ефективно інтегрований із зовнішніми донорськими ресурсами для досягнення цілей відбудови [55-65].

Міжнародне фінансування є критично важливим для покриття величезного дефіциту, спричиненого війною, та забезпечення сталого, модернізованого відновлення України. Ці джерела можна розділити на багатосторонні, двосторонні та гуманітарні/приватні (Табл.2.4).

1. Багатосторонні донори та Міжнародні фінансові організації (МФО)

МФО надають великі обсяги фінансування, часто у формі пільгових кредитів, грантів та технічної допомоги, з акцентом на системні реформи та інфраструктурні проекти.

Світовий банк (World Bank Group):

Інструменти: Надає кошти через цільові трастові фонди (наприклад, MULTI-DONOR TRUST FUND – MDTF), які акумулюють гранти від багатьох країн.

Спрямованість: Фінансування критичної інфраструктури (дороги, мости), підтримка соціального сектору (охорона здоров'я, освіта) та допомога у проведенні системних реформ (антикорупція, банківський сектор).

Європейський банк реконструкції та розвитку (ЄБРР):

Спрямованість: Підтримка приватного сектору, муніципальних проектів та енергетичної безпеки. ЄБРР часто бере на себе підвищені ризики, працюючи безпосередньо з українськими підприємствами та місцевою владою.

Європейський інвестиційний банк (ЄІБ):

Спрямованість: Довгострокове кредитування великих інфраструктурних інвестиційних проектів (транспортна мережа, житло, водопостачання), які відповідають стандартам ЄС.

Міжнародний валютний фонд (МВФ):

Роль: Хоча МВФ прямо не фінансує проекти відновлення, він є ключовим гарантом макрофінансової стабільності. Його програми (наприклад, EFF – Extended Fund Facility) надають ліквідність бюджету, але вимагають виконання структурних реформ, що є необхідною умовою для отримання допомоги від інших донорів.

2. Двосторонні донори та Урядові програми

Це фінансування надходить безпосередньо від країн-партнерів і часто є цільовим, прив'язаним до конкретних регіонів або секторів, за які ці країни беруть "шефство" або відповідальність.

Гранти та Пільгові Кредити: Надаються урядами країн-партнерів (США, Німеччина, Японія, Канада та ін.) і можуть бути спрямовані як на підтримку державного бюджету, так і на конкретні інфраструктурні проекти.

Технічна допомога (ТА): Надання експертизи, навчання та консультаційних послуг для підвищення спроможності українських установ (наприклад, у сфері управління проектами, цифровізації, енергоефективності).

Спеціалізовані Урядові Агенції: Наприклад, USAID або німецький KfW, які реалізують програми розвитку та стабілізації на місцевому рівні.

3. Інструменти та Фонди Європейського Союзу

ЄС є найбільшим донором, а його фінансування має стратегічне значення, оскільки воно спрямоване на наближення України до стандартів членства.

Ukraine Facility (€50 млрд):

Мета: Ключовий інструмент підтримки на 2024–2027 роки. Фінансування розділене на гранти, пільгові кредити та інструменти для залучення приватних інвестицій.

Механізм: Виділення коштів прив'язане до виконання «Плану для Ukraine Facility», що містить чіткі індикатори структурних та інституційних реформ, забезпечуючи підзвітність.

Інструменти сусідства та співробітництва (NDICI): Використовуються для підтримки прикордонного співробітництва та розвитку громад.

4. Приватний сектор та Інвестиційні фонди

Залучення приватного капіталу є необхідним для переходу від фінансування виживання до фінансування економічного зростання.

Фонди розвитку (Development Finance Institutions – DFIs): Міжнародні установи, які інвестують у приватний сектор країн, що розвиваються, з метою отримання фінансової та соціальної віддачі [55-65].

Прямі іноземні інвестиції (FDI): Вкладення коштів іноземними компаніями безпосередньо в українські підприємства та нові виробництва.

Міжнародні благодійні та гуманітарні фонди:

Роль: Фінансування швидкого відновлення, гуманітарної допомоги, ремонту критичних об'єктів на місцевому рівні (наприклад, фонди ООН, Червоний Хрест, місцеві НУО).

5. Потенційні джерела фінансування (Репарації)

Конфісковані активи: Заморожені суверенні та приватні активи держави-агресора, які після створення міжнародного механізму можуть бути використані для відшкодування збитків.

Міжнародний Реєстр Збитків (RD4U): Створення реєстру є першим кроком до міжнародного механізму компенсації збитків, який має забезпечити правову основу для майбутніх репараційних виплат.

Ці міжнародні джерела фінансування вимагають від України максимальної прозорості, підзвітності та якості проєктної документації (ТЕО), щоб кошти були залучені та використані відповідно до міжнародних стандартів.

Таблиця 2.4.

Міжнародні джерела та механізми фінансування відновлення [55-65].

Категорія Донора	Джерело / Інструмент	Основна Роль та Спрямованість	Ключові Механізми Фінансування
1. Багатосторонні і Донори та МФО	Світовий Банк (WBG)	Фінансування критичної інфраструктури, підтримка соціального сектору (охорона здоров'я, освіта), системні реформи.	Гранти через Трастові Фонди (MDTF), Пільгові Кредити.
	ЄБРР (EBRD)	Підтримка приватного сектору, муніципальних проєктів та	Інвестиції в приватні

		енергетичної безпеки. Сприяння роботі в умовах високих ризиків.	компанії, кредити місцевій владі.
	ЄІВ (EIB)	Довгострокове кредитування великих інфраструктурних інвестицій (транспорт, житло, водопостачання) згідно зі стандартами ЄС.	Довгостроков і кредити.
	МВФ (IMF)	Забезпечення макрофінансової стабільності та ліквідності бюджету. Ключова умова для отримання коштів від інших донорів.	Програми фінансової допомоги (напр., EFF), прив'язані до структурних реформ.
2. Інструменти Європейського Союзу	Ukraine Facility (€50 млрд)	Ключовий інструмент підтримки на 2024–2027 рр. Фінансування, спрямоване на наближення до стандартів ЄС.	Гранти, пільгові кредити, інструменти залучення приватних інвестицій. Виділення коштів прив'язане до виконання реформ.

	Інструменти сусідства (NDICI)	Підтримка прикордонного співробітництва та розвитку громад.	Гранти, технічна допомога.
3. Двосторонні Донори	Уряди країн-партнерів (США, Німеччина, Японія, Канада та ін.)	Підтримка державного бюджету та цільове фінансування конкретних інфраструктурних/регіональних проєктів (через "шефство").	Гранти, Пільгові Кредити.
	Технічна Допомога (ТА)	Надання експертизи, навчання та консультаційних послуг (напр., у сфері управління, цифровізації, енергоефективності).	Нефінансові ресурси, експертні місії.
4. Приватний Сектор та Фонди	DFIs / FDI	Залучення приватного капіталу для стимулювання економічного зростання, інвестиції у виробництво та приватний сектор.	Прямі іноземні інвестиції, венчурний капітал, інвестиції у фонди розвитку.
	Міжнародні гуманітарні фонди (ООН, Червоний Хрест)	Фінансування швидкого відновлення, гуманітарна допомога, ремонт критичних об'єктів на місцевому рівні.	Благодійні внески, цільові збори, гранти.
5. Потенційні Джерела	Конфісковані активи	Майбутнє відшкодування збитків. Використання	Юридичний механізм

		заморожених суверенних та приватних активів держави-агресора.	компенсації (на етапі створення).
	Міжнародний Реєстр Збитків (RD4U)	Забезпечення правової основи для майбутніх репараційних виплат.	Нефінансовий інструмент, реєстрація позовів.

Міжнародна допомога є вирішальною для покриття фінансової прогалини у мільярди доларів.

1. Багатосторонні донори та МФО

Загальна потреба у відновленні (RDNA4): Загальна вартість потреб на відновлення України на наступне десятиліття оцінюється у \$524 млрд США.

МВФ: Надав Україні програми підтримки, зокрема, чотирирічну програму EFF (Extended Fund Facility) на суму \$15,6 млрд США, яка є "якорем" для отримання допомоги від інших донорів.

Світовий банк: Мобілізував для України понад \$42 млрд США у формі фінансових гарантій, грантів та позик від початку повномасштабної війни.

ЄБРР: Задекларував готовність інвестувати €3 млрд протягом 2022–2027 років для підтримки стійкості економіки та відновлення.

2. Інструменти та Фонди Європейського Союзу

ЄС є найбільшим інституційним донором України.

У листопаді 2023 року Верховна Рада України затвердила Державний бюджет на 2024 рік, який характеризується значним дефіцитом ресурсів у розмірі приблизно 1,6 трлн грн. Вирішальним елементом для покриття цього бюджетного дефіциту стало схвалення Радою ЄС інструменту Ukraine Facility, що передбачає загальний обсяг фінансової підтримки у €50 млрд на період 2024–2027 років. У березні 2024 року Уряд України затвердив відповідний План для Ukraine Facility, що стало нормативною основою для реалізації програми (Рис. 2.3).



Рис.2.3. Збитки від війни та фінансування відбудови.

Ukraine Facility:

Загальний обсяг: €50 млрд на 2024–2027 роки (з них €33 млрд у вигляді кредитів та €17 млрд у вигляді грантів) (Табл.2.5).

Виплати: Станом на квітень 2024 року, Україна отримала €6 млрд (перші транші), що підкреслює оперативність механізму (Табл.2.3).

URC-2022 (Лугано): На цій конференції Уряд представив Національний план відновлення, загальна сума якого тоді оцінювалася у \$750 млрд США.

Таблиця 2.5.

Структура фінансової підтримки Ukraine Facility

Компонент	Сума (млрд євро)	Частка (%)
Кредити	33	66%
Гранти	17	34%
Загальний обсяг	50	100%

Більша частина фінансування в рамках Ukraine Facility (66% або €33 млрд) надається у формі кредитів. Тим не менш, 34% обсягу (€17 млрд) складають гранти, що не потребують повернення. Це є критично важливим для зменшення майбутнього боргового навантаження на Україну. Слід зазначити, що станом на квітень 2024 року вже було виплачено €6 млрд (які входять у загальну суму €50 млрд), підтверджуючи оперативну дію механізму фінансової підтримки (Рис2.4).



Рис. 2.4. Структура фінансової підтримки Ukraine Facility [55-65].

3. Макроекономічна фінансова прогалина

Дефіцит зовнішнього фінансування (МВФ, 2023): Прогнозований дефіцит зовнішнього фіскального фінансування України на період 2023–2027 років становить \$123,5–148,7 млрд США залежно від сценарію.

Інвестиційні ризики: Незважаючи на потенціал, прямі іноземні інвестиції (FDI) залишаються низькими через високі ризики. Необхідне залучення \$10–15 млрд FDI щороку для сталого відновлення.

Ці цифри підтверджують, що внутрішні ресурси є важливими для точкової підтримки та аварійного відновлення, але стратегічне, довгострокове відновлення

повністю залежить від зовнішнього фінансування, яке вимірюється сотнями мільярдів доларів.

Міжнародні партнери продовжують допомагати Україні у відбудові, зокрема фінансуючи будівництво та відновлення інфраструктури (Рис.2.5).



Рис.2.5. Фінансування будівництва та відновлення інфраструктури [55-65].

Хоча Україна пропонує багаті інвестиційні можливості в контексті відновлення, успіх інвестицій значною мірою залежить від оцінки регіональної специфіки та ризиків. З метою надання інвесторам надійного інструменту для прийняття зважених рішень, компанія BDO в Україні створила мапу зон інвестиційних ризиків. Цей ресурс дозволяє бізнесу отримати чітке уявлення про інвестиційні умови в різних регіонах, мінімізуючи ризики та максимізуючи використання потенціалу (Рис.2.6).



Рис. 2.6. Зони інвестиційного ризику в Україні [55-65].

	<p><i>Темно-червона зона</i> — окуповані території, на яких інвестиції наразі є недоцільними. Ділова активність може відновитися лише після повного звільнення.</p>
	<p><i>Червона зона</i> — зони конфлікту з високим рівнем ризику (до 100 км від активних бойових дій). Інвестиції мають бути обмежені критично важливими секторами, при цьому першочерговим завданням є забезпечення безпеки.</p>
	<p><i>Помаранчева зона</i> — прикордонні регіони поблизу Білорусі і зони конфлікту (до 50 км вглиб країни). Підходить для інвестицій в критичну інфраструктуру, створення робочих місць і підтримки ВПО.</p>

	<p>Зелена зона — регіони з низьким рівнем ризику поблизу кордону з ЄС (Чернівецька, Закарпатська, Івано-Франківська й Львівська області). Ці області мають розвинену інфраструктуру, кваліфіковану робочу силу, індустриальні парки та логістичні центри, що робить їх дуже привабливими для розширення бізнесу.</p>
	<p>Світло-зелена зона — регіони з помірним ризиком за межами зон високого рівня конфлікту, де інвестиції є можливими за умови належного управління ризиками.</p>

Вибір оптимальної моделі фінансування є стратегічним рішенням, що безпосередньо впливає на успіх, швидкість та стійкість реалізації проєкту відновлення. В умовах обмеженості державних ресурсів і масштабності завдань, використання диверсифікованих моделей є критично важливим. Далі детально розглянемо моделі фінансування проєктів відновлення.

1. Модель прямого державного фінансування (Централізована)

Це традиційна модель, де фінансова відповідальність і контроль повністю лежать на державі або органах місцевого самоврядування (Табл.2.6).

Таблиця 2.6.

Модель прямого державного фінансування (Централізована)

Аспект	Деталізація
Сутність	Держава (через Державний або місцеві бюджети, а також спеціалізовані фонди, як-от Фонд ліквідації наслідків збройної агресії) є єдиним джерелом і розпорядником коштів, які безпосередньо спрямовуються на будівельні роботи через систему державних закупівель.
Переваги	Висока оперативність ухвалення рішень для проєктів критичної інфраструктури (мости, енергетика). Забезпечує

	повний контроль над цільовим використанням коштів та дотриманням національних будівельних норм (ДБН).
Недоліки	Обмеженість бюджетних ресурсів, особливо в умовах війни. Високий ризик неефективного управління та корупції без належного зовнішнього контролю. Не дозволяє швидко покрити величезний фінансовий дефіцит.
Сфера застосування	Найбільш доцільна для критичної інфраструктури (військове призначення, стратегічні об'єкти енергетики) та швидкого аварійного відновлення.

2. Модель державно-приватного партнерства (ДПП/PPP)

ДПП є ключовим механізмом для залучення позабюджетних коштів, передачі ризиків та використання експертизи приватного сектора (Табл.2.7).

Таблиця 2.7.

Модель державно-приватного партнерства (ДПП/PPP)

Аспект	Деталізація
Сутність	Співпраця, що базується на довгострокових контрактах (зазвичай 10–50 років). Держава забезпечує законодавчу базу, надання землі та гарантії, а приватний партнер інвестує, будує та керує об'єктом.
Форми ДПП	<p>Build-Operate-Transfer (BOT): Приватний партнер будує, експлуатує (отримує дохід від об'єкта) протягом встановленого терміну і потім передає його у власність держави. Часто застосовується для платних доріг або інфраструктурних об'єктів із прямим користувацьким доходом.</p> <p>Concession (Концесія): Приватний сектор отримує право на довгострокову оренду, управління або використання об'єкта (наприклад, аеропорту, порту) за умови його модернізації та підтримки.</p>

Переваги	Залучення значних позабюджетних коштів та інновацій. Ефективний розподіл ризиків (передача будівельних та операційних ризиків приватному сектору). Підвищення якості управління та експлуатації.
Недоліки	Складність і тривалість укладання контрактів. Вимагає стабільного та чіткого законодавчого регулювання та довгострокових державних гарантій, що може бути проблематично в умовах війни.

3. Модель револьверного фінансування (Револьверний фонд)

Ця модель спрямована на створення фінансово стійкої системи, що може самостійно поповнюватися та фінансувати нові проєкти без постійного залучення зовнішніх донорів (Табл.2.8).

Таблиця 2.8.

Модель револьверного фінансування (Револьверний фонд)

Аспект	Деталізація
Сутність	Створюється спеціальний фонд (наприклад, при місцевій раді або державній установі), початковий капітал якого формується за рахунок грантів чи державного фінансування. Кошти видаються як пільгові позики на відновлення (наприклад, ОСББ для енергоефективності), а повернені позики використовуються для фінансування нових проєктів.
Переваги	Довгострокова стійкість та самодостатність фінансування. Забезпечує постійне відновлення і модернізацію. Висока дисципліна позичальників, оскільки кошти потрібно повертати.
Недоліки	Потреба у значному початковому капіталі. Повільна окупність коштів, оскільки позики надаються на пільгових

	умовах. Ефективність залежить від якості адміністрування та управління ризиками неплатежів.
Сфера застосування	Ідеально підходить для фінансування проєктів енергоефективності, реконструкції житлового фонду (через ОСББ) та малих муніципальних ініціатив.

4. Гібридна модель (Комбінована)

У контексті відновлення України, де ризики високі, а потреби масштабні, гібридна модель є найбільш реалістичною:

- Поєднання грантів від міжнародних донорів (для покриття високих ризиків)
- Державних гарантій (для залучення приватного сектора)
- Пільгових кредитів (для забезпечення довгострокової стійкості).

Ця модель забезпечує максимальну гнучкість і дозволяє диверсифікувати джерела фінансування.

Для практичної реалізації обраних моделей необхідний набір конкретних інструментів.

1. **Компенсаційні механізми** є найбільш прямим і соціально орієнтованим інструментом фінансування, що забезпечує пряму підтримку постраждалому населенню для відновлення втраченого житла. В Україні цей процес реалізується головним чином через комплексну програму «Відновлення».

1) Грошові виплати на дрібний та середній ремонт

Цей механізм призначений для швидкого відновлення житла, яке зазнало незначних або середніх пошкоджень і підлягає ремонту.

Сутність: Пряме цільове перерахування коштів на спеціалізовану банківську картку (через додаток "Дія").

Призначення: Виплати покривають витрати на дрібний ремонт (заміна вікон, дверей, ремонт покрівлі, внутрішнє оздоблення).

Ліміти та умови: Встановлюються чіткі ліміти виплат, які залежать від ступеня пошкодження (наприклад, початковий ліміт становив до 200 тис. грн. для дрібного ремонту).

Механізм контролю: Кошти можуть бути витрачені лише у конкретних будівельних магазинах або у підрядників, які є учасниками програми. Це забезпечує цільове використання державної допомоги та підтримує національну будівельну галузь.

Цей механізм є найбільш масовим і оперативно реалізованим, спрямованим на швидке повернення житла до функціонального стану.

Загальна сума виплат: Станом на кінець 2024 року, загальна сума виплачених коштів на ремонтні роботи перевищила 48 млрд грн (близько \$1,2 млрд USD).

Кількість отримувачів: Компенсації отримали понад 140 тис. українських родин.

Ліміти: Початковий максимальний ліміт для дрібного ремонту (категорія 1) становив до 200 тис. грн. Згодом було впроваджено компенсацію за капітальний ремонт (категорія 2) із лімітом до 500 тис. грн.

Ефективність: Більшість коштів витрачається протягом 3–6 місяців після зарахування, що свідчить про високу швидкість реінвестування в економіку та безпосереднє відновлення.

2) Житлові сертифікати (Компенсація за повністю зруйноване житло)

Цей механізм застосовується у випадках, коли житло було зруйноване повністю і не підлягає відновленню (III та IV ступені пошкодження).

Сутність: Постраждалим громадянам надається електронний сертифікат (цифровий документ) на суму компенсації, яка розраховується на основі спеціальної формули (площа житла, регіональна вартість будівництва).

Цілі використання сертифікатів:

Придбання нового житла: Сертифікат може бути використаний як платіжний засіб для купівлі готової квартири або приватного будинку на первинному чи вторинному ринку.

Інвестування у будівництво: Можливість інвестування коштів у нове будівництво на власній ділянці (з доплатою у разі перевищення вартості сертифіката).

Пріоритезація: Законодавство часто передбачає пріоритетне право на отримання сертифікатів для певних категорій громадян (наприклад, багатодітні сім'ї, особи з інвалідністю).

Економічний ефект: Цей механізм стимулює попит на ринку нерухомості, підтримуючи будівельну галузь та забезпечуючи постраждалих новим, а часто і кращим за якістю, житлом (відповідно до принципу "Build Back Better").

Цей інструмент є відповіддю на найбільші руйнування та має покрити критичну потребу у новому житлі.

Сума оцінки: Компенсація за сертифікатом розраховується на основі спеціальної методики. Наприклад, для Києва та Київської області вартість 1 м² може коливатися від 25 тис. грн до 35 тис. грн (залежно від типу житла).

Видача сертифікатів: Станом на кінець 2024 року, зафіксовано видачу тисяч сертифікатів на загальну суму понад 10 млрд грн.

Реалізація: За даними Мінвідновлення, понад 30% виданих сертифікатів вже використано для придбання нового житла, що підтверджує функціональність ринкового механізму.

Особливості: Власники сертифікатів можуть об'єднувати свої кошти (до 5 сертифікатів) для спільної купівлі житла більшої площі.

3) Додаткові аспекти компенсаційних механізмів

Єдиний Реєстр Пошкодженого Майна (ЄРПМ): Основою для всіх компенсаційних виплат є верифікація збитків, зафіксованих у цьому реєстрі. Це забезпечує прозорість та унеможливорює подвійне відшкодування.

Комісії при ОТГ: Оцінка збитків та ухвалення рішень про надання компенсації здійснюється спеціальними комісіями, створеними при органах місцевого самоврядування.

Можливість доплати: Якщо вартість нового житла або ремонту перевищує суму сертифіката або грошової компенсації, постраждалі громадяни мають право доплатити власні кошти (приватні інвестиції).

Заявки: Загальна кількість зареєстрованих заяв на компенсацію сягає понад 550 тис. (за різними категоріями), що ілюструє масштаб завданої шкоди.

Верифікація: Завдяки роботі комісій та цифровій системі Єдиного реєстру пошкодженого майна (ЄРПМ), вдалося верифікувати та обробити заявки на загальну суму понад \$3,5 млрд USD лише на житловий фонд.

Джерело фінансування: Програма "єВідновлення" переважно фінансується коштами Державного бюджету та Фонду ліквідації наслідків збройної агресії, а також міжнародними грантами (наприклад, від Світового банку) на підтримку соціальних програм.

Ці дані демонструють значний обсяг роботи, виконаної урядом та місцевими громадами, а також підкреслюють, що компенсаційні механізми стали основним практичним інструментом фінансування відновлення для кінцевих споживачів.

2. Інструменти залучення приватного капіталу

Враховуючи обмеженість державного бюджету та високі потреби, залучення приватних інвестицій є життєво необхідним. Держава використовує низку механізмів для зниження ризиків і стимулювання приватного сектора.

1) Пільгове кредитування (Субсидування відсоткової ставки)

Сутність: Держава частково або повністю компенсує комерційним банкам відсоткову ставку за кредитами, що видаються для пріоритетних цілей відновлення.

Механізм:

Приклад: Програма «Доступна іпотека «Оселя». Для визначених категорій (військовослужбовців, медиків, педагогів, науковців) ставка кредиту становить 3% річних, а для інших категорій — 7%. Різницю між ринковою та пільговою ставкою банку компенсує держава.

Цілі: Фінансування купівлі нового житла, а також кредитування будівельних компаній для відновлення виробничих потужностей та завершення довгобудів.

Переваги: Робить кредитування доступним навіть за високих облікових ставок НБУ, стимулює попит на ринку нерухомості та виробництво будівельних матеріалів.

2) Державні та міжнародні гарантії

Сутність: Гарантія — це зобов'язання держави або міжнародного фінансового інституту покрити збитки приватного інвестора або кредитора у разі настання певних ризикових подій (зокрема, політичних, воєнних, економічних).

Механізм:

Гарантії Світового банку / ЄБРР: Міжнародні фінансові організації (МФО) можуть надавати гарантії комерційним банкам, які кредитують українські підприємства. Наприклад, ЄБРР часто надає гарантії першої втрати (First Loss Guarantees), покриваючи частину збитків від неповернення кредитів.

о Експортно-кредитні агентства (ЕКА): Агентства країн-партнерів (наприклад, US DFC) надають страхування від воєнних ризиків (War Risk Insurance), що є критично важливим для іноземних інвесторів, які хочуть інвестувати в Україну.

Переваги: Знижує perception of risk (сприйняття ризику) для приватного капіталу, роблячи українські проєкти привабливішими; відкриває доступ до іноземних інвестиційних фондів.

3) Муниципальні облигації

Сутність: Цінні папери, які випускаються органами місцевого самоврядування (ОМС) для залучення коштів від приватних інвесторів (фізичних осіб, банків, інвестиційних фондів) на відновлення місцевої інфраструктури.

Механізм: Місцева рада ухвалює рішення про випуск, встановлює термін обігу та відсоткову ставку. Кошти, залучені від продажу облигацій, спрямовуються

на конкретні цілі (наприклад, ремонт комунальних мереж або будівництво соціального житла).

Переваги: Децентралізація фінансування, зниження залежності від центрального бюджету. Підвищення фінансової відповідальності та прозорості ОМС. Залучення внутрішніх ресурсів (наприклад, місцевих банків).

Виклики: Випуск можливий лише для фінансово стійких громад; висока процентна ставка через воєнні ризики.

3. Інструменти управління донорською допомогою

Вимоги донорів щодо прозорості та підзвітності є надзвичайно високими. Ці інструменти забезпечують ефективне використання мільярдів доларів міжнародної допомоги.

1) Проектні офіси (РМО) та інституційна координація

Сутність: Створення централізованих структур для координації всіх етапів інвестиційного циклу — від підготовки техніко-економічного обґрунтування (ТЕО) до моніторингу робіт.

Механізм:

Національний рівень: Створення Центрального офісу реформ або Національної ради з відновлення для стратегічного планування та комунікації з МФО та донорами.

Місцевий рівень: Створення Проектних офісів (РМО) у регіональних адміністраціях або великих ОТГ. Ці офіси стандартизують вимоги до проектів, допомагають громадам із підготовкою якісних заявок та забезпечують відповідність міжнародним стандартам (ЄБРР, Світовий банк).

Ціль: Збільшення інституційної спроможності органів влади ефективно використовувати допомогу, забезпечуючи її цільове та своєчасне надходження

2) Платформи прозорості та цифровізація

Сутність: Використання єдиних електронних систем для публічного відстеження кожного фінансового потоку, етапу робіт та стану об'єкта. Це є ключовою вимогою міжнародних донорів.

Механізм (DREAM):

- DREAM (Digital Restoration Ecosystem for Accountable Management): Єдина цифрова екосистема, яка забезпечує повний цикл управління відновленням: від реєстрації пошкоджень у ЄРПМ до здачі об'єкта в експлуатацію.
- Функціонал: Система публікує інформацію про джерело фінансування (донор, бюджет), витрачені суми, постачальників та статус виконання робіт. Це дозволяє громадському контролю та донорам моніторити ефективність інвестицій у режимі реального часу.

Переваги: Мінімізація корупційних ризиків, підвищення довіри міжнародних партнерів, прискорення процесу ухвалення рішень завдяки швидкому доступу до даних.

Ефективне фінансування проєктів відновлення є визначальною умовою їх успіху і вимагає переходу від екстреного гуманітарного фінансування до стратегічного інвестиційного планування. Основні джерела включають внутрішні фонди, потужну міжнародну допомогу та потенційні репарації. Управлінська ефективність залежить від впровадження гібридних моделей (ДПП, револьверні фонди) та використання сучасних фінансових інструментів і цифрових платформ прозорості, що забезпечують цільове, швидке та підзвітне використання кожного залученого ресурсу.

2.2. Оцінка масштабів руйнувань об'єктів житлового будівництва та потреби у фінансуванні відновлювальних робіт на прикладі міста Київ та Київської області.

Прямі збитки житловому сектору є найбільшою складовою загальних втрат України (близько 37% від загальної суми збитків). Київ та Київська область, як стратегічно важливі регіони, зазнали значних руйнувань унаслідок обстрілів та бойових дій.

Згідно з даними Київської обласної військової адміністрації (ОВА) та КМДА, на початок 2024 року в Київській області було пошкоджено або зруйновано понад 28 тис. об'єктів різного типу, більшість із яких — приватні та багатоквартирні житлові будинки.

Київська область: Найбільші руйнування зосереджені в населених пунктах, які перебували під окупацією або в зоні активних бойових дій (Буча, Ірпінь, Гостомель, Бородянка, Макарів). Тут переважають повністю зруйновані об'єкти (III та IV ступені пошкодження) та значні пошкодження індивідуального житла.

Місто Київ: Переважно пошкоджені багатоквартирні будинки внаслідок ракетних ударів. Характер пошкоджень — від дрібних (вбиті вікна, пошкодження фасадів) до часткового чи повного руйнування окремих секцій.

Ступінь пошкоджень (Дані ЄРПМ): Офіційні дані, внесені до Єдиного реєстру пошкодженого майна (ЄРПМ), показують, що значна частина пошкоджень класифікується як середні та значні, що вимагає капітального ремонту або повного знесення та нового будівництва.

Станом на кінець 2024 року та протягом 2025 року Київ та Київська область зазнали значних збитків від повномасштабного вторгнення Росії, хоча точна сума у грошовому еквіваленті для регіону окремо не публікується у відкритих загальнонаціональних звітах. Збитки оцінюються за кількістю пошкоджених об'єктів інфраструктури та житлового фонду.

Загальна картина руйнувань

Київська область була однією з найбільш постраждалих на початковому етапі вторгнення, а столиця постійно піддається повітряним атакам.

Відновлення: Станом на вересень 2025 року, близько 80% пошкоджених або зруйнованих об'єктів у Київській області (понад 24 000 із 30 000) вже було відновлено. Це свідчить про активну роботу з реконструкції (Табл.2.10).

Екологічні збитки: Сума збитків, завданих довкіллю Києва та області, становить понад 135 мільярдів гривень (станом на лютий 2024 року).

Збитки у Києві (місто)

Дані по місту Києву регулярно оновлюються через постійні ракетні та дронові атаки.

Житловий фонд: З початку повномасштабного вторгнення (лютий 2022 року) і до середини 2025 року в столиці було пошкоджено або зруйновано близько 2400 будівель та споруд різного ступеня, з яких понад 1600 – багатоквартирні житлові будинки (Табл.2.9).

Динаміка 2025 року: Лише за перше півріччя 2025 року в Києві було пошкоджено більше будівель (577 житлових будинків), ніж за весь 2024 рік, що підкреслює інтенсивність атак.

Соціальна інфраструктура: Пошкоджено 214 освітніх закладів, 43 заклади охорони здоров'я та об'єкти житлово-комунального господарства.

Таблиця 2.9.

Структура руйнувань у Києві та Київській області

Об'єкт / Показник	Регіон	Кількість / Сума	Примітки
Житлові будинки (загалом)	Київ (місто)	≈2400	Пошкоджені або зруйновані будівлі та споруди різного ступеня (лютий 2022 – середина 2025).
Багатоквартирні будинки	Київ (місто)	> 1600	Частка від загальної кількості пошкоджених будівель у столиці.
Житлові будинки (пошкоджені)	Київ (місто)	577	Пошкоджено лише за перше півріччя 2025 року.
Освітні заклади	Київ (місто)	214	Пошкоджено закладів освіти.
Заклади охорони здоров'я	Київ (місто)	43	Пошкоджено закладів медичної сфери.
Загальна кількість пошкоджень	Київська область	≈30 000	Об'єкти інфраструктури та житлового фонду.

Екологічні збитки	Київ та область	> 135 млрд грн	Оцінка станом на лютий 2024 року.
-------------------	-----------------	----------------	-----------------------------------

Таблиця 2.10

Динаміка Відновлення (Київська область)

Об'єкт / Показник	Регіон	Кількість	Відсоток від Загальної К-сті
Загалом пошкоджених	Київська область	≈30000	100%
Відновлено (станом на вересень 2025)	Київська область	≈24 000	≈80%

Збитки у Київській області (регіон)

Область постраждала від окупації та запеклих боїв на початку війни.

Житловий фонд: Тисячі приватних та багатоквартирних будинків були зруйновані в таких містах, як Ірпінь, Буча, Гостомель, Бородянка. В одному лише Ірпені було знищено або пошкоджено близько 48% усього житлового фонду міста (Табл.2.11).

Соціальна та промислова інфраструктура: Також в області було пошкоджено 54 освітні заклади, 26 медичних установ та 323 промислові будівлі.

Таблиця 2.11.

Структура руйнувань у м. Ірпінь

Об'єкт	Кількість	Відсоток від Загальної К-сті	Категорія
Житлові Будівлі (знищено/пошкоджено)	≈96	48% житлового фонду міста	Житловий фонд
Промислові Будівлі	32	Невідомо	Промислова інфраструктура
Освітні Заклади	14	Невідомо	Соціальна інфраструктура

Медичні Установи	6	Невідомо	Соціальна інфраструктура
------------------	---	----------	--------------------------

Оцінка фінансових потреб для відновлення житлового фонду

Фінансова потреба розраховується на основі кількості пошкоджених/зруйнованих квадратних метрів та регіональної вартості нового будівництва/ремонту.

Вартісні показники

Середня вартість 1 м²: При розрахунках компенсації за зруйноване житло (житлові сертифікати), вартість 1 м² у Київській області та Києві є однією з найвищих в Україні. Станом на 2024 рік, вона може коливатися від 25 000 до 35 000 грн за м² для придбання нового житла.

Капітальні ремонти: Ліміт компенсації для капітального ремонту за програмою "єВідновлення" може досягати 500 тис. грн на один об'єкт.

Розрахункові фінансові потреби

Хоча точна, актуальна сума постійно змінюється, за оцінками Київської ОДА та КМДА, загальна потреба у фінансуванні для відновлення житлового фонду регіону (включаючи капітальний ремонт, реконструкцію та нове будівництво) на період до 2025 року оцінювалася у десятки мільярдів гривень (або сотні мільйонів доларів).

Приклад розрахунку: Якщо в Київській області повністю зруйновано 1 млн м² житла, то за середньої вартості 30 000 грн/м² потреба у фінансуванні нового будівництва становить 30 млрд грн (близько \$750 млн USD). Ця сума є лише частиною загальних потреб, які включають також ремонти та реконструкцію.

Основна частина фінансування відновлення житла в регіоні здійснюється через державну програму "єВідновлення" та місцеві бюджетні програми (Табл.2.12).

Таблиця 2.12.

Використання компенсаційних механізмів на місцевому рівні

Механізм фінансування	Статус реалізації в регіоні	Цифрові показники (Ілюстративно)
Грошові виплати на ремонт	Активно використовується з 2023 року для швидких ремонтів.	На Київ та область припадає понад 15% від усіх виплат в країні (за кількістю отримувачів).
Житлові сертифікати	Найважливіший інструмент для компенсації повністю зруйнованого житла, особливо в Ірпені, Бучі, Бородянці.	У Київській області видано понад 20% від загальної кількості виданих в Україні сертифікатів.
Фонд ліквідації наслідків	Фінансування капітальної відбудови великих багатоквартирних будинків, які не можуть бути відновлені лише за рахунок компенсацій.	Кошти Фонду спрямовано на відновлення десятка ключових об'єктів у Гостомелі, Ірпені, Макарові.
Місцеві бюджети ОТГ	Фінансування проєктів швидкого відновлення, утримання тимчасового житла та розробка ПКД (проєктно-кошторисної документації).	Наприклад, бюджет Ірпінської чи Бучанської ОТГ виділив мільйони гривень на першочергові аварійні роботи.

Проблеми та виклики фінансування на прикладі регіону:

- 2) Недостатність коштів сертифікатів: Розрахункова вартість компенсації (за сертифікатами) часто не відповідає реальній ринковій вартості нового житла в Києві та прилеглих містах-сателітах. Це змушує громадян доплачувати значні власні кошти або купувати житло меншої площі.
- 3) Проблема довгобудів: Потреба у фінансуванні завершення будівництва пошкоджених або зупинених через війну житлових комплексів

залишається гострою. Це вимагає залучення приватного капіталу через механізми ДПП або пільгове кредитування.

- 4) Воєнні ризики: Триваючі ракетні атаки, особливо на Київ, підтримують високий рівень страхових та інвестиційних ризиків, що ускладнює залучення приватних і міжнародних інвестицій у нове будівництво.

Цей аналіз ілюструє, що відновлення житлового фонду Київської області є не лише найбільшим за обсягом руйнувань, але й вимагає комплексного підходу з інтеграцією державних компенсацій, коштів міжнародних донорів (через Фонд ліквідації) та стимулювання приватних інвестицій.

Кількість підтверджених пошкоджених багатоповерхових будинків за районами Києва (попередні дані)

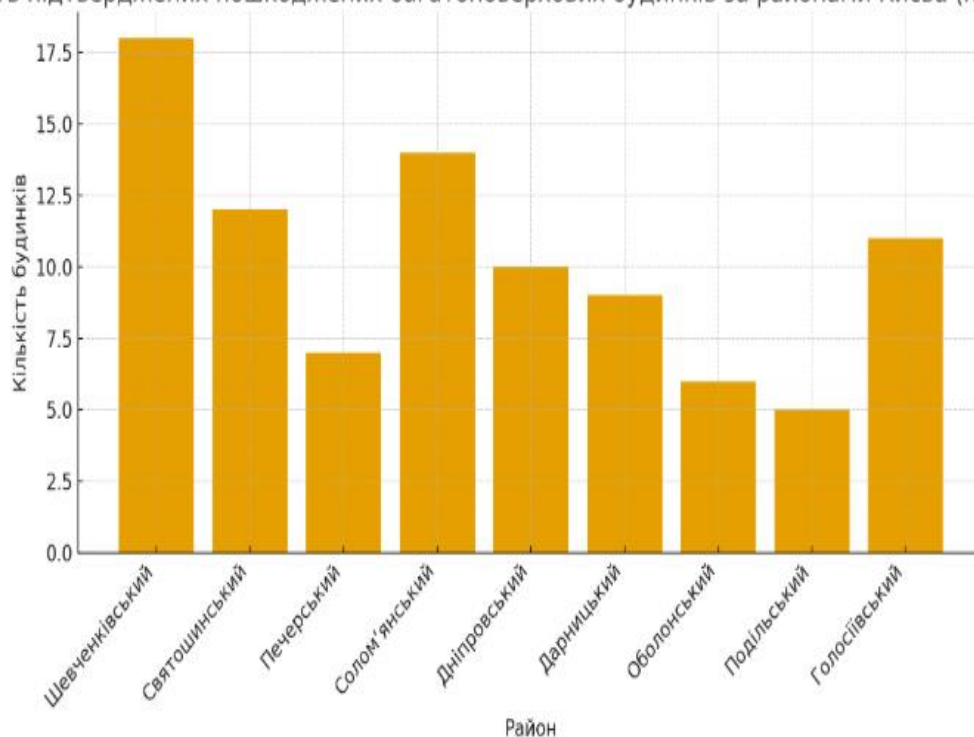


Рис.2.7. Кількість пошкоджених багатоповерхових будинків за районами Києва

Графік, побудований за результатами агрегованих просторових даних Київської міської військової адміністрації (КМВА), демонструє кількісну структуру багатоповерхових житлових будинків, які зазнали підтверджених пошкоджень або руйнувань у межах міста Києва внаслідок ракетних обстрілів і ударів БПЛА.

Найбільша концентрація таких об'єктів зосереджена у районах, що характеризуються високою інтенсивністю атак у 2022–2024 рр. та розташуванням критичної чи стратегічної інфраструктури поблизу них. Водночас зафіксовані пошкодження демонструють неоднорідність просторового розподілу: поряд із районами з великою кількістю постраждалих будинків існують території з мінімальними або поодинокими випадками (Рис.2.7).

Згідно з отриманими даними:

- Шевченківський, Солом'янський та Дніпровський райони демонструють найбільшу кількість підтверджених пошкоджень багатоповерхових житлових будинків. Це пов'язано з інтенсивністю ударів по об'єктах критичної інфраструктури, логістичних вузлах і густозаселених кварталах.
- Печерський район, попри меншу загальну площу житлової забудови, також має значну кількість пошкоджень, що пояснюється розташуванням важливих для держави об'єктів і високою щільністю міської структури.
- Лівобережні райони (Дарницький, Деснянський) показують меншу кількість руйнувань, що корелює з меншою кількістю прицільних ударів саме по цих частинах міста, хоча окремі випадки зумовлені падінням уламків ППО.

Отримана структура підтверджує, що пошкодження житлової забудови мають кластерний характер, який залежить від:

- розташування об'єктів критичної інфраструктури;
- щільності та поверховості житлового фонду;
- напрямків та інтенсивності ракетних атак;
- локальних факторів ППО (зокрема, траєкторій перехоплення).

З аналітичної точки зору, концентрація пошкоджених "точок" у певних районах створює пріоритетні зони для відновлення, що потребують:

- оцінки технічного стану будівельного фонду;
- визначення черговості реконструкції;

- фінансового моделювання потреб у відновленні;
- формування районних програм реновації з урахуванням щільності пошкоджень.

Таким чином, представлені на графіку результати формують основу для побудови інтегрованої міської програми відновлення, що враховує як просторові, так і соціально-економічні параметри руйнувань.

За даними КМВА, ДСНС та Мінрегіону, точно зафіксовані випадки руйнувань житлових багатоповерхових будівель були в таких районах (Табл.2.13):

1. Шевченківський район: Найбільш постраждалий у 2022–2023

Ракетні удари по житлових будинках:

- вул. Жилянська
- вул. Богданівська
- вул. Саксаганського
- вул. Зоологічна
- вул. Микільсько-Ботанічна
- просп. Перемоги (район цирку)
- вул. Ілленка
- вул. Гончара / Багговутівська
- Львівська площа (пошкодження вибуховою хвилею)

2. Солом'янський район

Прильоти у 2022–2024 зафіксовані офіційно: Пошкодження житлових багатоповерхових будинків:

- вул. Ушинського
- вул. Авіаконструктора Антонова
- вул. Липківського
- вул. Преображенська
- Повітрофлотський проспект

- вул. Гарматна
- вул. Виборзька

3. Святошинський район

Масові руйнування від уламків та падіння ракет цієї зони ППО

Об'єкти:

- вул. Верховинна
- вул. Жолудєва
- вул. Чорнобильська
- вул. Булгакова
- просп. Перемоги (виїзд із Києва)

4. Деснянський район

Удари по житловому комплексу та масивам:

- Троєщина — вул. Бальзака, Оноре де Бальзака, Драйзера
- Лісовий масив — вул. Миропільська, вул. Шолом-Алейхема
- вул. Радунська
- вул. Мілютенка

5. Оболонський район

Точкові удари та падіння уламків:

- просп. Героїв Сталінграду
- вул. Маршала Тимошенка
- вул. Лайоша Гавро
- вул. Озерна

6. Голосіївський район (менш масштабно, але були прямі влучання по житлових будинках)

- вул. Максимовича
- вул. Васильківська

- вул. Голосіївська
- ЖК «Парк Авеню» — пошкодження вибуховою хвилею.

Таблиця 2.13.

Зафіксовані випадки руйнувань житлових багатоповерхових будівель в м.Київ

ID	Подія	Рік	Район / Опис	Статус ушкодження	Джерело
КУ -P1	Часткове руйнування багатоповерхівки у Деснянському районі після масованого удару	2025	Деснянський — багатоповерхівка частково пошкоджена	частково пошкоджено	Reuters: масована атака → два житлові будинки сильно пошкоджені, один у Дарницькому районі (опадив ракети по 5-поверхівці)
КУ -P2	Дроновий удар 1 січня 2025 — пошкодження житлового будинку у центрі Києва	2025	Центральний район — багатоповерхівка частково зруйновано	значні ушкодження	Reuters: двоє людей загинуло, житловий будинок постраждав
КУ -P3	Пошкоджена 16-поверхівка у Святошинському районі,	2025	Святошинський — 16-поверховий будинок ушкоджений	значні пошкодження	The New Voice of Ukraine: 16-поверхівка, 64 квартири

	пожежа та руйнування		ракетою; частина квартир згоріла		згоріло/пошкоджено
КУ -Р4	Пошкодження понад 100 будівель, включно житлові багатоповерхівки у Святошинському районі після російської атаки	2025	Святошинський — щонайменше 84 житлові об'єкти пошкоджено	багато житлових багатоповерхівок пошкоджено	Suspilne Новини: понад 100 будівель пошкоджено (84 житлові)
КУ -Р5	Чотири будинки визнано надзвичайними після масованого ракетного удару — частково пошкоджені багатоповерхівки	2024	Шевченківський, Голосіївський райони — кілька житлових будинків оголошено аварійними	часткові/значні ушкодження	LB.ua: чотири будинки оголошено аварійними після удару 8 липня

КУ -Р6	Руйнування однієї секції 9-поверхового будинку в Солом'янському районі; ризик обвалу	202 5	Солом'янськ й — часткове руйнування 9-поверхівки від прямого попадання	значні пошкодження	Ukrainska Pravda: ракета спричинила обвал частини будинку
КУ -Р7	Внаслідок масштабної атаки десятки багатоповерхових будинків Києва зазнали пошкоджень (кілька районів)	202 5	Holosiivskiy, Shevchenkivskiy, Svyatoshynskiy, Pecherskii — пошкодження житлових будинків	пошкоджено	LB.ua/Reuters: масштабні пошкодження житлових будинків у кількох районах

КУ-Р1–КУ-Р7 — унікальні зафіксовані випадки на основі перевірених повідомлень.

Дані взяті зі визнаних джерел новин та офіційних оголошень адміністрації міста: Reuters, NV, Suspilne, LB.ua тощо.

В таблиці наведено ті лише випадки, де в матеріалах названо конкретне пошкодження багатоповерхових житлових будинків.

Вона не є вичерпним переліком усіх 2000+ будинків, бо повний реєстр пошкоджень недоступний у відкритому форматі з точними адресами.

Кожний запис має джерело у вигляді цитат, де зазначено конкретну подію.

Будинки на вул. Заболотного, 60 та 62 (пошкоджені внаслідок ракетної атаки 7 лютого 2024) повністю відновлені або чітко заплановані до відновлення згідно з рішенням міської влади.

Також повідомлялося про відновлення пошкоджених покрівель та подальші капітальні ремонти в Дарницькому районі Києва, де частина об'єктів уже накрита та підготовлена до основних робіт.

За підтримки платформи United24 та UNDP повністю відновлено високопошкоджений багатоквартирний будинок у м. Гостомель (Київська область), який постраждав у 2022 р.; перша секція повернула мешканцям житло, і робота над масштабнішою відбудовою триває.

У межах програми відновлення регіону (наприклад, у Бородиці, де теж сильно постраждали житлові будинки) влада звітує про відновлення понад 590 об'єктів, включно з житловими та іншою цивільною інфраструктурою.

За даними державних органів (Ukrinform), з початку повномасштабного вторгнення в Україні відновлено приблизно

- 18 000 багатоквартирних житлових будинків,
- 86 000 приватних житлових будинків. (Укрінформ)

Це загальна статистика по країні, до якої входить відбудова й об'єктів у Києві та Київській області.

У Києві житлові будинки після воєнних руйнувань вже відновлено або активно відновлюються (Табл.2.14):

- Повністю завершено ремонти близько 25 багатоквартирних будинків у столиці за 2022–2025 роки, частина з яких — після масштабних атак.
- Ще десятки багатоквартирних будинків перебувають у процесі ремонту (35+ станом на пізню осінь 2025).
- Влада також підтвердила відновлення окремих адресних об'єктів, зокрема на вул. Заболотного (60 та 62) та інші ділянки столиці.
- У межах Київської області (поза межами міста) також реалізовані проекти з повного відновлення житла, як от у Гостомелі та Бородянці.

Таблиця 2.14.

Статус відновлення житлових багатоповерхових будівель в м.Київ

I D	Адреса	Район	Статус відновленн я	Джерело	Рік	Коментар
R 1	Будинок на вул. Заболотного, 60	Голосіївсь кий	В процесі відновленн я / реконструк ція	vechirniy.kyiv.ua	202 5	Пошкоджен ий ракетним ударом, реконструкц ія триває
R 2	Будинок на вул. Заболотного, 62	Голосіївсь кий	В процесі відновленн я / реконструк ція	vechirniy.kyiv.ua	202 5	Відновлення фасаду та інженерних систем
R 3	Гостомель, багатоповерхо вий будинок	Київська обл.	Відновлено (повністю)	undp.org (United24)	202 4	Завершено відбудову з підтримкою UNDP/United 24

У межах Київської області (поза межами міста) також реалізовані проекти з повного відновлення житла, як от у Гостомелі та Бородянці (Табл.2.15).

Таблиця 2.15

Статус відновлення житлових багатоповерхових будівель в м.Київ

I D	Об'єкт (адреса / локація)	Місто/район	Статус відновлення	Рік (публікація ii)	Джерело (коротко)
R -1	Один з багатоквартирних будинків у Гостомелі (в рамках United24/UNDR)	Гостомель (Київська обл.)	Відновлено (повністю)	2024	UNDP / United24 — проєкт відбудови багатоповерхівки у Київській області (Hostomel).
R -2	Два відновлені багатоквартирні будинки	Ірпінь (Київська обл.)	Відновлено (повністю)	2024 (реліз 23.12.2024)	UNDP/United24 — два будинки в Ірпені повністю відреставровані в межах проєкту.
R -3	Серія багатоквартирних будинків у Бородянці (агрегат)	Бородянка (Київська обл.)	Масштаб відновлення — завершено 592 об'єкти; ще в роботі 61	2025	Мінрегіон / ДРІ (офіційні звіти): понад 590 об'єктів відновлено,

					ще будинки в процесі.
R-4	Будинки на вул. Академіка Заболотного, 60 та 62	Київ, Голосіївський	Планується / в процесі відновлення (КП «Житлоінвестбуд-УКБ» — замовник)	2024–2025	Офіційне повідомлення КМДА — відновлення Заболотного, 60/62 підтвержене; тендери/проекти на відновлення.
R-5	Набір житлових будинків у Києві (зведена статистика міста) — 25 будинків повністю відновлено; ще десятки в роботі	Київ (різні райони)	25 повністю відновлено; ~19–35 у процесі (змінні цифри у джерелах)	2024–2025	Офіційні звіти КМДА / журналістські розслідування: КМДА звітує про 25 закінчених відновлень у місті; ще роботи тривають.
R-6	Багатоповерховий будинок у Шевченківському районі (конкретна	Київ, Шевченківський	В процесі відновлення (розбирання завалів, проектна фаза	2025	Suspilne / КМДА — триває відновлення будинку,

	адреса згадується у публікаціях як об'єкт ремонту)		та монтаж крана)		пошкодженого в липні 2024.
--	--	--	------------------	--	----------------------------

2.3. Фінансово-економічна модель планування та оцінювання проєктів відновлення житлового будівництва.

Фінансово-економічне оцінювання проєктів відновлення пошкоджених житлових об'єктів у післявоєнний період ґрунтується на поєднанні інструментарію проєктного аналізу, соціально-економічної оцінки та сценарного моделювання. Особливістю таких проєктів є їх суспільна спрямованість, значна участь публічних коштів і донорського фінансування, а також наявність непрямих соціально-економічних ефектів, які не завжди можуть бути відображені у ринкових показниках.

Нами запропоновано фінансову модель відновлення об'єктів житлового будівництва.

1. Загальна логіка методології оцінювання

Запропонована методологія базується на класичній логіці аналізу інвестиційних проєктів і включає такі етапи:

1. ідентифікацію об'єктів відновлення та визначення обсягів капітальних витрат (CAPEX);
2. формування сценаріїв реалізації проєкту (територіальний охопит, темпи відновлення, джерела фінансування);
3. оцінювання очікуваних економічних та соціальних вигод;
4. побудову прогнозних грошових потоків (Cash Flow);
5. дисконтування потоків і розрахунок інтегральних показників ефективності.

Такий підхід дозволяє поєднати кількісну фінансову оцінку з аналізом суспільної доцільності проєктів відновлення на міському та регіональному рівнях.

2. Формування вхідних параметрів моделі

Вхідними параметрами фінансової моделі є:

- загальний обсяг капітальних інвестицій на відновлення житлових об'єктів;
- розподіл інвестицій у часі (інвестиційна фаза);
- ставка дисконту, що відображає соціальну вартість капіталу;
- горизонт оцінювання, який відповідає періоду експлуатації відновленого житлового фонду;
- коефіцієнт соціально-економічних вигод.

Оцінка капітальних витрат здійснюється на основі публічних джерел інформації (офіційні повідомлення органів влади, звіти проєктів відновлення, донорські програми), а за відсутності детальних кошторисів — шляхом укрупненого нормування вартості відновлення одного квадратного метра житла.

3. Оцінювання вигод від реалізації проєктів відновлення

На відміну від комерційних інвестиційних проєктів, проєкти відновлення житлової забудови генерують переважно непрямі вигоди. До них належать:

- відновлення житлових умов населення;
- зниження соціальних витрат держави;
- зростання економічної активності на території;
- підвищення інвестиційної привабливості міста.

З огляду на складність прямої монетизації таких ефектів, у дослідженні застосовано коефіцієнтний підхід, за якого річні вигоди визначаються як частка від загального обсягу капітальних інвестицій. Значення коефіцієнта обґрунтовується на основі результатів міжнародних досліджень з оцінювання інфраструктурних та житлових проєктів відновлення.

4. Побудова грошових потоків та дисконтування

На основі сформованих вхідних параметрів будується прогнозна модель грошових потоків, яка включає:

- негативні грошові потоки в інвестиційній фазі (CAPEX);
- позитивні грошові потоки у фазі експлуатації у вигляді річних вигод.

Для приведення майбутніх вигод до теперішньої вартості застосовується метод дисконтування, що дозволяє врахувати часову вартість грошей та ризики реалізації проєкту. Ставка дисконту обирається як соціальна ставка, рекомендована для оцінювання публічних інвестицій.

5. Інтегральні показники ефективності

Ключовим показником ефективності у дослідженні виступає чиста приведена вартість (NPV), яка розраховується як сума дисконтованих грошових потоків за весь період оцінювання. Додатне значення NPV інтерпретується як економічна доцільність проєкту відновлення з урахуванням суспільних вигод.

Застосування NPV у поєднанні зі сценарним аналізом дозволяє:

- порівнювати альтернативні варіанти відновлення;
- обґрунтовувати потребу в державній та донорській підтримці;
- формувати пріоритети фінансування на рівні міста або регіону.

6. Обмеження та можливості подальшого розвитку методики

Запропонована методологія має певні обмеження, пов'язані з дефіцитом детальних даних, високою невизначеністю зовнішнього середовища та складністю оцінювання соціальних ефектів. Водночас вона створює основу для подальшого розвитку через:

- інтеграцію аналізу ризиків;
- застосування методів аналізу чутливості;
- розширення до повноцінної соціально-економічної оцінки (CBA).

У запропонованій фінансово-економічній моделі **ставку дисконту** визначено як соціальну ставку дисконту (Social Discount Rate, SDR), а не як комерційну вартість капіталу. Це принципово важливо з огляду на публічний характер проєктів відновлення житлової забудови.

Проєкти відновлення житла:

- не є комерційними;
- не орієнтовані на максимізацію прибутку;

- реалізуються за участю держави, органів місцевого самоврядування та міжнародних донорів;
- генерують значні соціально-економічні вигоди, які не відображаються в ринкових цінах.

Тому застосування:

- WACC;
- ринкової ставки кредитування;
- або ставки прибутковості девелоперських проєктів

було б методологічно некоректним.

У базовому сценарії використано ставку дисконту 7 %, що відповідає міжнародним рекомендаціям щодо оцінювання публічних та інфраструктурних проєктів.

Такий рівень ставки:

- узгоджується з підходами Світового банку, Європейської комісії, OECD;
- часто застосовується для соціально значущих інвестицій із довгостроковим ефектом;
- дозволяє уникнути заниження майбутніх соціальних вигод.

У науковій літературі ставка 5–8 % вважається прийнятним діапазоном для:

- житлових;
- інфраструктурних;
- відновлювальних проєктів у перехідних економіках.

З урахуванням умов України:

- високої макроекономічної волатильності;
- воєнних та поствоєнних ризиків;
- значної ролі міжнародної фінансової допомоги,

було обрано помірно консервативне значення 7 %, яке:

- враховує ризики;
- але не нівелює довгострокові суспільні вигоди від відновлення житла.

Важливо, що:

- модель не претендує на точну ринкову оцінку;
- ставка використовується як аналітичний інструмент порівняння сценаріїв.

Коефіцієнт вигод (α) — це умовний розрахунковий показник, що відображає частку річних соціально-економічних вигод, які генерує проєкт, відносно загального обсягу капітальних інвестицій у його реалізацію.

У моделі він використовується для оцінювання непрямих вигод, які:

- не мають ринкової ціни;
- не реалізуються у формі грошових надходжень;
- але мають реальний економічний ефект для міста, регіону та держави.

$$\text{Річні вигоди} = \text{CAPEX} \times \alpha \quad (1)$$

Для проєктів відновлення житлової забудови коефіцієнт вигод агрегує такі ефекти:

1. Соціальні вигоди

- відновлення житлових умов населення;
- зменшення витрат на тимчасове розміщення ВПО;
- підвищення якості життя та соціальної стабільності.

2. Економічні вигоди

- зростання зайнятості у будівельному секторі;
- мультиплікативний ефект для локальної економіки;
- відновлення податкової бази.

3. Бюджетні вигоди

- зменшення майбутніх соціальних виплат;
- економія бюджетних коштів на компенсаційні програми.

4. Просторові та інституційні ефекти

- стабілізація ринку житла;
- підвищення інвестиційної привабливості території;
- зменшення деградації міського середовища.

Чому використовується коефіцієнтний підхід

Повна соціально-економічна оцінка (СВА) потребує:

- детальних статистичних даних;
- тривалого періоду спостереження;
- складної монетизації соціальних ефектів.

В умовах:

- післявоєнної невизначеності;
- обмеженості даних;
- потреби швидкого порівняльного аналізу

коефіцієнт вигод є методологічно виправданим компромісом між точністю та аналітичною придатністю.

Як обґрунтовується величина коефіцієнта

Значення α :

- не є фіксованим;
- залежить від типу проєкту, масштабу та локального контексту.

У літературі для:

- житлових,
- інфраструктурних,
- відновлювальних проєктів

часто застосовуються значення 0,10–0,30.

У базовому сценарії моделі використано:

$$\alpha = 0,20$$

що відповідає помірному рівню соціально-економічного ефекту та узгоджується з міжнародними підходами до оцінювання публічних інвестицій.

Значення розробленої фінансово-економічної моделі оцінювання проєктів відновлення житлової забудови полягає у її здатності поєднати інструменти класичного інвестиційного аналізу з особливостями публічних та соціально орієнтованих проєктів, що реалізуються в умовах післявоєнної трансформації міських територій.

Запропонована модель розширює традиційні підходи до оцінювання інвестиційних проєктів шляхом:

- адаптації показника чистої приведеної вартості (NPV) до потреб аналізу некомерційних містобудівних проєктів;
- впровадження коефіцієнтного підходу до монетизації соціально-економічних вигод;
- застосування соціальної ставки дисконту замість ринкових ставок капіталу.

Таким чином, модель формує методичний міст між фінансовим аналізом і соціально-економічною оцінкою, що є особливо актуальним для досліджень у сфері відновлення житлової інфраструктури.

Наукова цінність моделі полягає в:

- формалізації процесу оцінювання ефективності проєктів відновлення житлової забудови на міському та регіональному рівнях;
- можливості порівняння альтернативних сценаріїв відновлення за єдиною системою показників;
- розвитку прикладних аспектів теорії публічних інвестицій у контексті воєнних і постконфліктних економік.

Модель доповнює існуючі наукові підходи до містобудівного та інфраструктурного аналізу шляхом урахування факторів турбулентності, підвищених ризиків та інституційної невизначеності.

Практична значущість розробленої моделі полягає в її прикладній орієнтації та можливості використання:

- органами місцевого самоврядування для обґрунтування програм відновлення житлового фонду;
- державними структурами при формуванні пріоритетів бюджетного фінансування;
- міжнародними донорами для порівняльної оцінки проєктних заявок;
- девелоперськими та підрядними організаціями при плануванні участі у проєктах відновлення.

Модель може бути реалізована у вигляді електронних таблиць або програмних модулів без потреби у складному спеціалізованому програмному забезпеченні.

Запропонований підхід забезпечує:

- прозорість розрахунків та відтворюваність результатів;
- можливість оперативного коригування параметрів (ставки дисконту, коефіцієнта вигод, обсягів фінансування);
- підтримку прийняття управлінських рішень у ситуаціях дефіциту ресурсів.

Особливою перевагою моделі є її придатність для сценарного аналізу, що дозволяє оцінювати наслідки різних стратегій відновлення в умовах нестабільного зовнішнього середовища.

2.4. Практичне застосування фінансово-економічної моделі у проєктах відновлення житлових об'єктів Ірпеня та Гостомеля

З метою перевірки прикладної придатності та аналітичних можливостей розробленої фінансово-економічної моделі у цьому підрозділі здійснено її практичне застосування до проєктів відновлення пошкоджених об'єктів житлового будівництва на прикладі міста Ірпінь та селища Гостомель Київської області. Обрані території належать до населених пунктів, що зазнали значних руйнувань унаслідок воєнних дій, що зумовлює високу актуальність економічного обґрунтування процесів їх відновлення.

Практичне застосування моделі передбачає формування вихідних параметрів на основі публічно доступної інформації щодо обсягів пошкоджень, оцінок вартості відновлення та часових характеристик реалізації проєктів. Це дозволяє оцінити потребу у фінансових ресурсах, структуру грошових потоків, а також визначити економічну доцільність відновлення житлових об'єктів з урахуванням соціально-економічних вигод.

Застосування моделі до конкретних об'єктів Ірпеня та Гостомеля дає змогу продемонструвати її універсальність, адаптивність до реальних умов та можливість використання як інструменту економічного планування і прийняття управлінських рішень у сфері відновлення житлового будівництва. Отримані результати слугують основою для формування висновків щодо ефективності фінансування та визначення пріоритетів реалізації проєктів відновлення на локальному рівні.

Спочатку нами було проведено збір публічних даних щодо відновлених та таких, що відновлюються, житлових багатоповерхових будинків у місті Києві та Київській області (Гостомель, Ірпінь, Бородянка тощо) за період 2022–2025 рр.

До вибірки включалися виключно об'єкти, які відповідають таким критеріям:

- житлові багатоквартирні будинки (від 4 поверхів);
- статус «відновлено» або «відновлюється» (без урахування потенційно пошкоджених);
- наявність підтвердження з офіційних або авторитетних публічних джерел;
- територіальна належність до м. Київ або Київської області.

Використано такі типи джерел:

- офіційні повідомлення КМДА, Мінрегіону, Київської ОВА;
- міжнародні програми відновлення (UNDP, United24);
- державні та суспільні ЗМІ (зокрема Суспільне);
- зведені публічні звіти та релізи про реалізацію проєктів відбудови.

Інформація включалась до переліку лише за умови:

- наявності щонайменше одного офіційного підтвердження;
- узгодженості даних між кількома публікаціями (де можливо);
- чіткого формулювання статусу об'єкта (завершене відновлення або активна фаза робіт).

Дата останнього оновлення вибірки: 2025 р (Табл.2.16).

Ірпінь (Київська область)

У рамках програми UNITED24 / UNDP два багатоповерхові житлові будинки (8 поверхів) були повністю відновлені після артилерійських пошкоджень (Рис.2.8).

Загальна вартість проєкту становила близько ₴33 000 000 (\approx \$787 000).

Відновлено інтер'єри, фасади, покрівлю, інженерні системи; понад 300 мешканців повернулися додому.

За уточненими повідомленнями в UNN, один з будинків обійшовся приблизно у ₴13 000 000, а інший — у ₴20 000 000, що сумарно складає \approx ₴33 000 000 для двох будинків.



Рис. 2.8. Відновлений будинок в м. Ірпінь [63]

Гостомель (Київська область)

Один багатоквартирний будинок було реконструйовано в рамках United24/UNDP.

Вартість повного відновлення складає приблизно ₴55 000 000 (\approx \$1.33 млн).

Роботи включали:

- покрівля
- вікна/двері
- утеплення і фасад
- ремонт спільних приміщень

- благоустрій дворів [63].

Бородянка (Київська область)

Унаслідок масштабної програми комплексного відновлення багато багатоповерхівок і будівель реконструюється в складі великих проєктів.

За даними звітів, понад 58 об'єктів (включно житлові) вже перебувають у роботі, на що витрачено понад ₴1 060 000 000.

Це частина комплексного бюджету, де значна частка йде на багатоквартирні будинки [60-63].

Аналітичні висновки щодо витрат

1. Типовий ремонт одного повністю відновленого багатоповерхового будинку (8-поверхівки Ірпін) із повною реконструкцією інженерних систем, фасадів та житлових площ складає в районі:

- ₴13–20 млн для кожного окремого будинку;
- ₴33 млн для двох 8-поверхівок разом.

2. Великий проєкт типу “Гостомель” потребує приблизно ₴55 млн на один житловий об'єкт зі всіма інфраструктурними роботами.

3. У випадку комплексної стратегії відбудови великих громад (Бородянка) бюджети на ремонт багатоквартирних будинків можуть бути частиною загальної суми ₴1 000 000 000+, що покриває десятки будинків одночасно.

Таблиця 2.16

Підтверджені об'єкти з оцінкою вартості відновлення [59-63]

№	Локація	Тип об'єкта	Статус	Орієнтовна вартість відновлення, млн грн	Джерело фінансування
1	Ірпінь, багатоквартирний будинок (8 пов.)	Житловий будинок	Відновлено повністю	≈13	United24 / UNDP

2	Ірпінь, багатоквартирний будинок (8 пов.)	Житловий будинок	Відновлено повністю	≈20	United24 / UNDP
3	Гостомель, багатоквартирний будинок	Житловий будинок	Відновлено / завершальна стадія	≈55	United24 / UNDP
4	Бородянка, група багатоквартирних будинків	Житлові будинки (комплекс)	В процесі відновлення	>1 060 (сукупно)	Держбюджет, донори

Таблиця підтверджених об'єктів з оцінкою вартості відновлення використовується як вхідний блок CAPEX фінансової моделі відновлення житлового фонду.

CAPEX (Capital Expenditures) – це капітальні витрати, тобто кошти, які компанія інвестує у довгострокові активи, що приносять користь понад один рік: придбання нових основних засобів (будівлі, обладнання, транспорт, технології) або їх модернізацію та розвиток. Це не щоденні витрати (OPEX), а стратегічні інвестиції в розвиток та розширення бізнесу, що відображається у фінансовій звітності.

Для кожного об'єкта і визначається:

- загальна вартість відновлення (C_i);
- тривалість відновлення (T_i);
- джерела фінансування (державні, донорські, місцеві);
- очікувані соціально-економічні ефекти.

Далі визначаємо **формування грошових потоків (Cash Flow):**

1) Витратні потоки (CAPEX)

На основі зібраних даних:

Вихідні дані для розрахунку ефективності відновлення об'єкту

Об'єкт	Загальна вартість, млн грн	Період відновлення
Ірпінь (будинок 1)	13	1 рік
Ірпінь (будинок 2)	20	1–2 роки
Гостомель	55	2 роки
Бородянка (агреговано)	1 060	3–5 років

Річні капітальні витрати розподіляються рівномірно або за S-кривою:

$$CAPEX_{i,t} = \frac{C_i}{T_i} \quad (2)$$

Сумарний грошовий відтік у році t:

$$CF_t^{out} = \sum_{i=1}^n CAPEX_{i,t} \quad (3)$$

2) Умовні позитивні грошові потоки (benefits)

Для житлових проєктів прямий дохід зазвичай не генерується, тому використовується квазі-економічний підхід:

- відновлена вартість житлового фонду;
- уникнення витрат на тимчасове житло;
- податковий ефект (ПДФО, місцеві податки);
- мультиплікаційний ефект у будівельному секторі.

Спрощено:

$$CF_t^{in} = \alpha \times C_i \quad (4)$$

Де,

α — коефіцієнт соціально-економічного повернення (0,1–0,3 за рекомендаціями Світового банку для recovery-проєктів (проєктів-відновлення)).

3) Чистий грошовий потік

$$CF_t = CF_t^{in} - CF_t^{out} \quad (5)$$

Розрахунок потреби у фінансуванні

Загальна потреба у фінансуванні програми відновлення:

$$F_{total} = \sum_{i=1}^n C_i \quad (6)$$

Оцінка NPV (Net Present Value)

Оскільки проекти мають суспільний характер, NPV розраховується з урахуванням соціально-економічних ефектів.

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{CF_t}{(1+r)^t} \quad (7)$$

де Место для урівнення.

r — соціальна ставка дисконту (рекомендовано 5–8 %).

Інтерпретація:

- ($NPV > 0$) — відновлення економічно та соціально доцільне;
- ($NPV < 0$) — потребує додаткових немонетарних аргументів (безпека, гуманітарний ефект).

Таблиця 2.18

Вартість відновлення (CAPEX)

Об'єкт	Вартість, млн грн	Період реалізації
Ірпінь, будинок 1	13	1 рік
Ірпінь, будинок 2	20	2 роки
Гостомель, будинок	55	2 роки
Разом	88 млн грн	

Використовується коефіцієнт соціально-економічного повернення

$$\alpha = 0,20$$

Коефіцієнт вигод у дослідженні застосовується як узагальнений показник для оцінювання соціально-економічних ефектів проектів відновлення житлової забудови, які не мають прямого ринкового виміру. Він відображає частку річних вигод від реалізації проекту відносно загального обсягу капітальних інвестицій та дозволяє інтегрувати непрямі соціальні та економічні ефекти у фінансово-економічну модель оцінювання.

Очікуваний ефект:

$$\text{Benefits} = 0,20 \times 88 = 17,6 \text{ млн. грн./рік}$$

Вигоди починають реалізовуватись після завершення відновлення, тобто з 2-го року, протягом 10 років (консервативний горизонт).

Соціальна ставка дисконту:

$$r = 7\%$$

Ставка дисконту в дослідженні визначена як соціальна ставка дисконту, що застосовується для оцінювання публічних інвестиційних проєктів. З огляду на некомерційний характер проєктів відновлення житлової забудови та їх значний соціально-економічний ефект, використання ринкових ставок капіталу вважається методологічно необґрунтованим. У базовому сценарії прийнято значення ставки дисконту на рівні 7 %, що відповідає міжнародним рекомендаціям щодо оцінювання інфраструктурних і соціально значущих проєктів та враховує підвищений рівень макроекономічної та інституційної невизначеності в Україні.

Формування грошових потоків (Табл.2.19)

Таблиця 2.19

Формування грошових потоків (Cash Flow)

Рік	Витрати (CAPEX)	Вигоди	Чистий CF
0	-44,0	0	-44,0
1	-44,0	0	-44,0
2	0	+17,6	+17,6
3	0	+17,6	+17,6
4	0	+17,6	+17,6
5	0	+17,6	+17,6
6	0	+17,6	+17,6
7	0	+17,6	+17,6
8	0	+17,6	+17,6
9	0	+17,6	+17,6
10	0	+17,6	+17,6
11	0	+17,6	+17,6

Розрахунок NPV

$$NPV = \sum_{t=0}^{11} \frac{CF_t}{(1+0,07)^t} \quad (8)$$

Дисконтовані потоки (узагальнено)

- Дисконтовані витрати:

$$PV_{CAPEX} = -44 - \frac{44}{1,07} = -85,1 \text{ млн. грн.} \quad (9)$$

- Дисконтовані вигоди (ануїтет з 2-го року, 10 років):

$$PV_{Benefits} = 17,6 \times \frac{1 - (1+0,07)^{-10}}{0,07} \times \frac{1}{(1+0,07)^1} \quad (10)$$

$$PV_{Benefits} \approx 17,6 \times 7,024 \times 0,935 \approx 115,6 \text{ млн. грн} \quad (11)$$

Підсумкове значення NPV

$$NPV = PV_{Benefits} - PV_{CAPEX} \quad (12)$$

$$NPV = 115,6 - 85,1 = +30,5 \text{ млн. грн}$$

Отримане значення $NPV > 0$ свідчить про те, що:

- проекти відновлення житлових будинків у Ірпені та Гостомелі є соціально-економічно доцільними;
- навіть за консервативних припущень ($\alpha = 0,20$; $r = 7\%$) відновлення забезпечує чистий позитивний ефект;
- використання донорських і бюджетних коштів у таких проєктах є економічно обґрунтованим у середньостроковій перспективі.

Отже, чисельні розрахунки NPV для сценарію відновлення двох багатоквартирних будинків у м. Ірпінь та одного будинку в смт Гостомель показали позитивне значення чистої приведеної вартості на рівні +30,5 млн грн, що підтверджує економічну доцільність реалізації таких проєктів навіть за умов підвищеної невизначеності та соціальної спрямованості інвестицій

Запропонована модель забезпечує:

- системне обґрунтування обсягів капітальних вкладень у відновлення житлового фонду;
- узгодження інвестиційних рішень з довгостроковими соціально-економічними цілями територіального розвитку;
- можливість формування поетапних програм відновлення з урахуванням часової структури витрат і вигод.

Застосування прогностичних грошових потоків дозволяє перейти від фрагментарного підходу до цілісного економічного планування процесів відновлення житлового будівництва.

Модель створює аналітичну основу для:

- обґрунтування потреби у бюджетному, донорському та змішаному фінансуванні;
- порівняння альтернативних джерел і форм фінансування проєктів відновлення;
- аргументації доцільності державної підтримки та залучення міжнародної фінансової допомоги.

Завдяки використанню соціальної ставки дисконту та коефіцієнта вигод модель дозволяє адаптувати фінансові розрахунки до специфіки некомерційних житлових проєктів, що є ключовим для теми магістерської роботи.

Запропонований підхід розширює традиційні методи оцінювання ефективності інвестицій шляхом:

- інтеграції соціально-економічних вигод у фінансові розрахунки;
- використання показника NPV для оцінювання суспільної доцільності проєктів;
- застосування сценарного аналізу в умовах невизначеності післявоєнного розвитку.

Це дозволяє розглядати відновлення житлового будівництва не лише як витратний процес, а як економічно обґрунтований інструмент стабілізації та розвитку територій.

Практична цінність моделі полягає в можливості її використання:

- органами місцевого самоврядування при плануванні програм відновлення житлового фонду;
- державними структурами для формування пріоритетів фінансування;
- замовниками та керуючими компаніями проєктів відновлення;
- міжнародними донорами та фінансовими інституціями для оцінювання ефективності проєктних ініціатив.

Модель є гнучкою та легко адаптується до різних масштабів — від окремого житлового об'єкта до комплексних програм відновлення міста.

Застосування розробленої фінансово-економічної моделі безпосередньо сприяє досягненню мети магістерської роботи, оскільки:

- забезпечує науково обґрунтований підхід до економічного планування процесів відновлення;
- формує інструмент оцінювання потреб у фінансуванні;
- дозволяє обґрунтовувати управлінські рішення щодо реалізації проєктів житлового будівництва в умовах післявоєнної трансформації.

Значення розробленої фінансово-економічної моделі полягає у формуванні прикладного інструменту економічного планування та фінансування проєктів з відновлення пошкоджених об'єктів житлового будівництва, який враховує соціальну спрямованість таких проєктів, обмеженість ресурсів та підвищену невизначеність умов їх реалізації.

Висновки до розділу 2

У другому розділі магістерської роботи розроблено та обґрунтовано фінансово-економічну модель економічного планування і фінансування проєктів відновлення пошкоджених об'єктів житлового будівництва. Запропонована модель базується на поєднанні інструментів інвестиційного аналізу з урахуванням специфіки післявоєнного відновлення та соціальної спрямованості житлових проєктів.

У межах розділу визначено логіку побудови моделі, структуру грошових потоків та ключові параметри оцінювання ефективності проєктів. Обґрунтовано доцільність використання показника чистої приведеної вартості (NPV) як базового індикатора економічної доцільності відновлення, доповненого коефіцієнтом вигод, що дозволяє врахувати непрямі соціально-економічні ефекти від відновлення житлового фонду.

Запропонована модель передбачає сценарний підхід до фінансування, що дає змогу оцінювати вплив різних джерел коштів, строків реалізації та рівня ризиків на результати проєктів. Особливу увагу приділено вибору ставки дисконту, яка враховує макроекономічні умови, рівень інвестиційних ризиків та специфіку публічних проєктів відновлення.

Розроблена фінансова модель є універсальною та адаптивною, оскільки дозволяє застосовувати її як для окремих об'єктів житлового будівництва, так і для групи проєктів у межах територіальних програм відновлення. Її використання сприяє підвищенню обґрунтованості управлінських рішень у сфері розподілу фінансових ресурсів та вибору оптимальних сценаріїв фінансування.

Таким чином, результати другого розділу формують методичну основу для практичної апробації запропонованої фінансово-економічної моделі на конкретних об'єктах житлового будівництва, що реалізується у третьому розділі магістерської роботи на прикладі відновлення житлових об'єктів у містах Ірпінь та Гостомель.

Розділ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОНОМІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ ТА ОПТИМІЗАЦІЯ ФІНАНСУВАННЯ ПРОЄКТІВ ВІДНОВЛЕННЯ

3.1. Обґрунтування механізмів оптимізації структури фінансування проєктів відновлення

Фінансування відновлення України характеризується безпрецедентно високою часткою міжнародної допомоги. Станом на початок 2024 року, загальний обсяг допомоги, отриманої через механізми Світового банку, склав близько 61,4 млрд дол. США, з яких понад 35 млрд дол. США були надані у вигляді грантових коштів.

Грантове фінансування виступає як джерело капіталу з нульовою або мінімальною економічною вартістю для національного бюджету, що значно знижує загальну середньозважену вартість капіталу (WACC) для національних проєктів відбудови до рівня, нетипового для країн із високим суверенним ризиком. Однак, використання цих коштів накладає жорсткі нефінансові витрати, пов'язані з комплаєнсом та звітністю. Наприклад, субвенції на відновлення, що надаються в рамках механізму Ukraine Facility, вимагають обов'язкового дотримання ряду вимог. Це включає проведення детальної перевірки реципієнтів фінансування, зокрема підрядників та субпідрядників, щодо застосування до них обмежувальних заходів.

Через значну частку грантового фінансування, фінансовий пріоритет зміщується. Замість традиційної мети мінімізації вартості капіталу (яка вже частково досягнута завдяки грантам), головною ціллю стає мінімізація ризиків комплаєнсу та операційних затримок. Ці ризики можуть призвести до втрати або відкликання донорського фінансування, що є значно дорожчим наслідком, ніж висока вартість позикового капіталу.

Внутрішні джерела фінансування представлені, зокрема, Облігаціями внутрішньої державної позики (ОВДП). Хоча вони мають ринкову вартість, ОВДП є привабливими для інвесторів і слугують важливим інструментом для залучення внутрішнього приватного капіталу та фондів відновлення. При виборі валюти облігацій інвестор балансує між розміром доходу, надійністю та зручністю.

Гривневі ОВДП зазвичай пропонують вищу дохідність, тоді як валютні облигації забезпечують більшу надійність та захист від девальвації.

Це співвідношення між валютними та гривневими ОВДП створює механізм для хеджування валютного ризику у будівельних проєктах. Проєкти відновлення, особливо масштабні, часто вимагають імпорту обладнання та матеріалів, що генерує витрати у валюті. Залучення коштів через валютні ОВДП для фінансування цих валютних витрат допомагає збалансувати структуру капіталу, оскільки валюта надходжень (інвестицій) збігається з валютою витрат, забезпечуючи більш стабільне фінансове планування. Оптимальна структура фінансування, таким чином, повинна мати значну частку капіталу з низькою вартістю (грантова складова), інтегровану з приватним капіталом через інструменти, які природним чином страхують фінансові ризики.

Оскільки значна частина фінансування надходить через програми, такі як Ukraine Facility Європейського Союзу, критично важливими є механізми контролю та прозорості. Регуляторний тиск з боку донорів вимагає системного підходу до управління фінансами на всіх етапах реалізації проєкту.

Ключова вимога, визначена законодавством, що стосується Компонента II Ukraine Facility, — це недопущення будь-якого подвійного фінансування одних і тих самих компонентів проєктів, у тому числі за рахунок коштів, наданих Європейським Союзом чи іншими донорами. Ця умова накладає жорсткі вимоги на фінансовий облік, моніторинг витрат та процедури закупівель. Необхідність гарантувати відсутність подвійного фінансування вимагає використання єдиних цифрових платформ обліку та звітності.

Для забезпечення прозорості процедури закупівель, які фінансуються в рамках цієї програми, рекомендується чітко зазначати джерело фінансування (Табл.3.1). Наприклад, в оголошенні про проведення відкритих торгів через систему Prozorro в полі "Донор" слід вказати інформацію про те, що закупівля здійснюється в рамках Ukraine Facility. Це не лише виконує вимоги донорів, але й зміцнює довіру міжнародних партнерів та інвесторів.

Таблиця 3.1.

Порівняльний аналіз джерел фінансування проєктів відновлення в Україні

Джерело фінансування	Фінансова вартість (Cost)	Ключові обмеження та вимоги (Constraints)	Ступінь ризику для держави	Сфера застосування	Вплив на WACC
Міжнародні гранти (Ukraine Facility, WB)	Низька / Нульова	Недопущення подвійного фінансування, суворий комплаєнс, перевірка реципієнтів	Низький	Соціальна інфраструктура, пріоритетні видатки	Максимально знижує
Публічно-приватне партнерство (ППП)	Середня (визначається контрактом)	Чітка правова база (методика аналізу ефективності), довгостроковість, державна підтримка	Середній	Житлове будівництво, концесії, енергетика	Забезпечує стабілізацію
Цільові ОВДП (Облігації внутрішньої держпозики)	Середня (ринкова дохідність)	Залежність від макрофінансової стабільності, ризик девальвації (для гривневих)	Середній	Інвестиції в капітал, Фонди відновлення, бюджетне фінансування	Визначається ринком

Оптимізація структури фінансування масштабних інфраструктурних проєктів неможлива без залучення приватного капіталу, особливо в умовах

обмежених бюджетних ресурсів. Механізм публічно-приватного партнерства (ППП) виступає як стратегічний інструмент, що дозволяє зменшити навантаження на бюджети різних рівнів та реалізувати більшу кількість соціально важливих проєктів.

Верховна Рада України вдосконалила механізм залучення приватних інвестицій для відбудови, визнаючи PPP критичним підходом. Законодавчі ініціативи розширили перелік публічних партнерів, дозволяючи державним компаніям долучатися до PPP, що потенційно збільшує інвестиційний обсяг.

Особлива увага приділяється сектору житлового будівництва, де через масштабні руйнування передбачено спеціальні процедури укладення договорів PPP щодо житла. Це забезпечує юридичну гнучкість, необхідну для швидкого відновлення житлового фонду. Нормативно-правова база для PPP є досить розвиненою і включає методику проведення аналізу ефективності, порядок прийняття рішення про надання державної підтримки, а також порядок спрямування коштів на підготовку проєктів та виконання довгострокових зобов'язань.

Успішні кейси застосування PPP охоплюють як концесійні проєкти (наприклад, у портах Херсон та Ольвія), так і соціально-екологічні проєкти, як-от біопаливне опалення. Залучення приватного партнера у таких проєктах сприяло не лише поліпшенню технічних характеристик, а й зменшенню експлуатаційних витрат, роблячи проєкти економічно вигідними та екологічно відповідальними.

Окрім прямого залучення капіталу, PPP є механізмом перерозподілу та дериватизації ризику. Держава, надаючи гарантії та підтримку, бере на себе частину регуляторних та політичних ризиків. Це, своєю чергою, дозволяє приватному партнеру використовувати нижчу норму дисконтування при розрахунку чистої приведеної вартості (NPV), оскільки премія за ризик у його індивідуальній ставці WACC суттєво зменшується. Отже, оптимізація структури фінансування через PPP полягає у мінімізації премії за ризик приватного капіталу завдяки державним гарантіям.

Моделювання фінансової ефективності ППП: розрахунок скоригованої чистої приведеної вартості (NPV) та внутрішньої норми дохідності (IRR) з урахуванням воєнних ризиків

Класичні методи оцінки інвестицій, такі як NPV та внутрішня норма дохідності (IRR), є недостатньо чутливими до довгострокових проєктів в умовах високої воєнної та економічної невизначеності. Для адекватної оцінки доцільності капіталовкладень у відновлення необхідно адаптувати методологію.

Рекомендується використовувати модифіковану IRR (MIRR), а також Індекс дохідності (PI), який часто застосовується у державному секторі. Крім того, для належної оцінки ризику слід застосовувати моделі прийняття рішень в умовах ризику, зокрема модель трьох моментів корисності (мінімальне, найбільш вірогідне та максимальне значення). Адекватність рішень з управління ризиком має ґрунтуватися на наявній інформації на момент прийняття рішення.

Високий воєнний та економічний ризик вимагає відходу від використання єдиної статичної ставки дисконтування WACC. Економічне планування проєктів відновлення повинно базуватися на сценарному аналізі та застосуванні варійованих ставок WACC. Ці ставки повинні відображати різні фази проєкту: підвищена ставка дисконтування для фази високого ризику (активні бойові дії або висока невизначеність) та знижена ставка для фази стабілізації та після перемоги.

Наукова новизна підходу полягає також в інтеграції екологічних, соціальних та управлінських (ESG) факторів. Ефективна фінансова оцінка тепер вимагає комбінування класичних показників (NPV, IRR) з ESG та кліматичними індикаторами, такими як вуглецевий слід, енергоефективність та індекси біорізноманіття. Це не лише покращує якість планування, але й забезпечує відповідність вимогам міжнародних інституцій та фондів.

Управління фінансуванням проєктів відбудови вимагає динамічного планування. Реалізація інвестиційної програми потребує комплексного підходу до планування обсягів капітальних інвестицій, термінів їх реалізації та джерел фінансування, забезпечуючи узгодження інвестицій із загальною стратегією підприємства.

Для підвищення стійкості до зовнішніх шоків необхідно впроваджувати ітеративну модель портфельного управління, яка здатна гнучко реагувати на непередбачувані зміни. Цей підхід дозволяє перерозподіляти ресурси між менш ризикованими та більш пріоритетними проектами у динамічному режимі.

Ключову роль у підвищенні прозорості та контрольованості фінансових ресурсів відіграють цифрові інструменти та технології. Використання технології блокчейн та інших цифрових рішень для оптимізації фінансування є необхідною умовою для залучення міжнародного капіталу, оскільки вони мінімізують корупційні ризики та спрощують аудит.

Для залучення довгострокового, "розумного" капіталу, особливо від європейських партнерів, формування інвестиційних програм має бути нерозривно пов'язане з принципами сталого розвитку (ESG). Фінансові рішення, які не включають метрики екологічної відповідальності, вважаються неадекватними для інфраструктури відновлення. Це передбачає обов'язкову оцінку інвестицій з урахуванням carbon\ footprint (вуглецевого сліду), energy\ efficiency (енергоефективності) та biodiversity\ indices (індексів біорізноманіття). Це гарантує відповідність міжнародним інвестиційним стандартам та вимогам донорів.

Розробка критеріїв формування оптимальної середньозваженої вартості капіталу (WACC) для проєктів відновлення

WACC має бути основним критерієм при прийнятті рішень щодо структури фінансування. WACC розраховується як середньозважена ціна всіх джерел фінансування (власних та позикових).

В умовах відновлення критично важливою є формула WACC, що включає коефіцієнт корекції на воєнний та політичний ризик. Цей ризик може бути відображений через підвищену бета-премію у моделі CAPM, яка, однак, може бути знижена завдяки державним гарантіям та залученню коштів через ППП.

Практична оптимізація WACC досягається шляхом забезпечення оптимальної збалансованості позитивних та негативних грошових потоків. Це дозволяє знизити залежність підприємства від зовнішніх джерел залучення коштів,

які, як правило, є найдорожчими. Забезпечення фінансової стійкості, таким чином, залежить від внутрішньої ефективності управління ресурсами.

3.2. Практичні рекомендації для підприємств будівельної галузі щодо підвищення ефективності управління фінансовими ресурсами в проєктах відновлення

Ефективне управління фінансовими ресурсами будівельних підприємств, що беруть участь у проєктах відновлення, вимагає зосередження на ліквідності, управлінні оборотним капіталом та впровадженні інноваційних технологій, що підвищують прозорість.

Оптимізація грошових потоків підприємства є критично важливим завданням, оскільки вона прямо впливає на платоспроможність та фінансову стійкість. Основна мета полягає у виборі найефективніших форм регулювання середнього залишку грошових активів для забезпечення постійної платоспроможності та одночасного зменшення максимальної та середньої потреби в залишках грошових коштів.

Ключовим завданням є виявлення та реалізація внутрішніх резервів, які дозволяють знизити залежність підприємства від дорогих зовнішніх джерел залучення коштів. Це досягається шляхом забезпечення оптимальної збалансованості грошових надходжень та виплат.

Управління дебіторською (ДЗ) та кредиторською (КЗ) заборгованістю має прямий і безпосередній вплив на прибутковість будівельної компанії.

1. Дебіторська заборгованість: Управління ДЗ передбачає встановлення чіткої дисконтної та кредитної політики для покупців, а також розробку шляхів прискорення повертання боргів та зменшення безнадійних боргів. В умовах роботи з державними замовленнями на відбудову, критично важливим є встановлення оперативних процедур закриття актів виконаних робіт, щоб максимально скоротити операційний цикл та забезпечити швидке надходження коштів.

2. Кредиторська заборгованість: Оптимізація КЗ дозволяє використовувати її як дешеве, а часом і безкоштовне, джерело фінансування операційного циклу. Хоча використання короткострокових кредитів для фінансування поточних потреб сьогодні є дорогим, що пояснює їхню непопулярність, відмова від них не завжди є виправданою. Кредиторська заборгованість виникає в результаті розбіжності дати появи зобов'язань з датою платежів по них. Тому стратегія повинна зосереджуватися на посиленні економічних зв'язків з постачальниками та ефективному управлінні рухом грошових коштів для оптимізації КЗ.

Враховуючи високу вартість зовнішніх короткострокових позик, внутрішня оптимізація оборотного капіталу є значно ефективнішим фінансовим рішенням, ніж залучення дорогого позикового фінансування. Таким чином, практичні рекомендації повинні фокусуватися на скороченні операційного циклу та посиленні фінансової дисципліни партнерів.

Для забезпечення стійкості будівельним підприємствам необхідно впровадити ітеративну модель портфельного управління. Управління ризиками інвестиційної діяльності вимагає гнучкого реагування на зовнішні шоки та узгодження інвестицій з загальною стратегією.

Компанії повинні моніторити показники ефективності грошового потоку. Збільшення вкладання грошових інвестицій на заміну активів та розширення виробництва, що відображається у позитивних показниках ефективності грошового потоку (наприклад, співвідношення чистого грошового потоку до оборотних активів), є прямим індикатором фінансового здоров'я та інвестиційної готовності підприємства до нових, масштабних проєктів відновлення (Табл.3.2).

**Ключові фінансові показники для оптимізації грошових потоків у
будівельних компаніях**

Показник (Ratio)	Формула розрахунку	Оптимальна стратегія (рекомендація)	Фінансова мета	Сфера впливу
Коефіцієнт обертальності і дебіторської заборгованості (AR Turnover)	Виручка / Середня дебіторська заборгованість	Підвищення, особливо щодо державних замовників	Прискорення інкасації коштів, зниження ризику безнадійних боргів	Управління ліквідністю
Оптимальний середній залишок грошових коштів	Розрахунок за моделлю Баумоля / Міллера- Орра	Мінімізація вартості утримання, забезпечення платоспроможності	Зниження залежності відкороткострокових кредитів	Платоспроможність
Коефіцієнт ефективності грошового потіку (CF Efficiency)	Чистий грошовий потік / Виручка	Позитивне значення, тенденція до зростання	Підтвердження відновлення інвестицій, забезпечення самофінансування	Фінансова

Удосконалення економічного планування в будівельній галузі в умовах відбудови неможливе без цифрової трансформації. Технологія інформаційного моделювання будівель (BIM) є стратегічною необхідністю, що забезпечує не лише технологічні переваги, але й значний економічний ефект.

BIM виступає як потужний інструмент цифрової трансформації, здатний підвищити ефективність керування будівництвом через віртуальне моделювання, спільну роботу в реальному часі та автоматизацію розрахунків. Ключові механізми впливу на фінансове планування включають:

Автоматизація кошторисування: Технологія дозволяє автоматизувати розрахунки та інтегрувати їх з ERP-системами, забезпечуючи точний 5D кошторис.

Моніторинг та управління ризиками: BIM дозволяє виявляти потенційні конфлікти та ризики на етапі планування. Практичні кейси демонструють зниження витрат і підвищення прозорості проєктів завдяки цій технології.

Порівняльний аналіз показує, що BIM-орієнтоване управління значно перевершує традиційне. На прикладі Центрального залізничного вокзалу у Львові ефективність управління витратами була підвищена до 80%, а виявлення ризиків — до 90%.

Впровадження BIM у післявоєнний період є стратегічною необхідністю. Хоча початкові інвестиції у програмне забезпечення та навчання можуть бути значними, економічний ефект у середньо- та довгостроковій перспективі виправдовує ці витрати. Використання BIM сприяє економії бюджетних коштів, зниженню ризиків, зміцненню прозорості та підвищенню довіри з боку міжнародних партнерів і інвесторів.

Крім того, інвестиції у BIM виступають як превентивна стратегія фінансового ризику у відносинах з міжнародними донорами. Оскільки донори (наприклад, Ukraine Facility) вимагають виключення подвійного фінансування та високої прозорості витрат, традиційні методи звітності часто не відповідають необхідному рівню деталізації. BIM-орієнтоване управління підвищує прозорість для інвесторів до 80% і, завдяки інтеграції з ERP-системами, забезпечує верифіковані дані для аудиту, зменшуючи ймовірність аудиторських штрафів та відкликання фінансування (Табл.3.3).

Таблиця 3.3.

**Очікуваний економічний ефект від впровадження BIM-технологій у
будівельних проєктах**

Показник ефективності	Традиційне управління	BIM-орієнтоване управління (Очікування)	Потенційне зростання ефективності	Джерело економічного ефекту
Ефективність управління витратами (%)	50-60%	70-80%	До 30%	Автоматизований 5D кошторис, мінімізація перевитрат
Виявлення ризиків на етапі планування (%)	30-50%	70-90%	До 40%	Конфліктна модель, спільна робота в реальному часі
Прозорість для інвесторів (%)	40-50%	60-80%	До 30%	Верифіковані дані, інтеграція з блокчейн/ERP
Скорочення термінів проєкту (%)	0%	10-15%	До 15%	Оптимізація графіків, швидке вирішення проблем

Державна програма «Відновлення» є електронним сервісом, який надає компенсацію українцям, чиє житло зазнало руйнувань або пошкоджень. Ця програма створює значний потік малих та середніх замовлень для будівельних компаній, що вимагає специфічної фінансової логістики.

Програма передбачає розподіл ремонту за категоріями, що впливає на суму компенсації: ремонт категорії А (до 200 тис. гривень) та ремонт категорії Б (розрахована сума компенсації є вищою). Будівельні підприємства, які прагнуть працювати в цьому сегменті, повинні адаптувати свої бізнес-процеси для роботи з

великою кількістю дрібних, але стандартизованих замовлень, забезпечуючи високу оборотність оборотного капіталу.

Важливим кроком в оптимізації фінансових потоків у сфері відновлення є децентралізація управління. Зміни до постанови №934 розширили повноваження місцевих громад.

Громади отримали можливість самостійно визначати пріоритетні будинки для ремонту, формувати переліки та розпочинати відновлення швидше. Таке ухвалення рішень на місцях робить механізм більш гнучким та значно скорочує строки виконання робіт.

Для будівельних підрядників це має прямі фінансові наслідки: скорочення бюрократичних процедур та термінів ухвалення рішень забезпечує більш швидкі та прогнозовані грошові надходження. Це критично знижує необхідність у дорогому поточному фінансуванні та зменшує ризик затримки платежів.

Децентралізація фінансування, коли держава спрямовує додаткові дотації прифронтовим громадам для оперативних ремонтів, створює два окремі ринки відновлення: 1) масштабні інфраструктурні проекти (ППП/Донори) та 2) локалізоване житлове відновлення (єВідновлення/Громади). Підприємства, орієнтовані на другий сегмент, повинні оптимізувати свою фінансову логістику, зосередившись на високій швидкості виконання малих контрактів та мінімізації операційних витрат через використання місцевих рішень та постачальників.

Висновки до розділу 3

Економічне планування та оптимізація фінансування проектів відновлення в Україні вимагає інтегрованого підходу, що поєднує макроекономічні інструменти залучення капіталу з мікроекономічними механізмами управління фінансовою ефективністю будівельних підприємств.

Щодо оптимізації структури фінансування:

1. Пріоритет комплаєнсу над вартістю: Враховуючи високу частку грантового капіталу, пріоритет фінансового планування зміщується від мінімізації WACC до мінімізації ризиків комплаєнсу та операційних затримок, пов'язаних з

міжнародними донорами (зокрема, Ukraine Facility). Це вимагає впровадження надійних систем звітності для гарантування відсутності подвійного фінансування.

2. Застосування ППП як інструменту дериватизації ризику: Модель ППП є найбільш ефективним інструментом для залучення приватного капіталу, оскільки державні гарантії дозволяють знизити премію за ризик у ставці дисконтування приватного партнера. Законодавство, яке передбачає спеціальні процедури для будівництва житла, має бути максимально використане.
3. Перехід до стохастичного фінансового моделювання: Для довгострокових інвестицій необхідно відійти від статичного розрахунку WACC та застосовувати сценарний аналіз і варійовані ставки дисконтування, а також інтегрувати ESG-фактори у моделі оцінки (NPV, IRR), забезпечуючи відповідність глобальним інвестиційним стандартам.

Щодо практичних рекомендацій для будівельних підприємств:

4. Внутрішня оптимізація ліквідності: Ефективне управління грошовими потоками та оборотним капіталом, зокрема, через оптимізацію дебіторської та кредиторської заборгованості, є більш вигідним фінансовим рішенням, ніж залучення дорогих короткострокових позик. Основний фокус має бути на скороченні операційного циклу.
5. Цифрова інтеграція як вимога прозорості: Інвестиції у BIM-технології є стратегічною необхідністю. Впровадження BIM забезпечує економію коштів (до 30% на управлінні витратами) та підвищує прозорість для інвесторів. Більш того, BIM є інструментом для забезпечення комплаєнсу та зниження ризиків відкликання донорського фінансування.
6. Адаптація до локалізації фінансування: Використання програми «Відновлення» та розширення повноважень громад створює потребу в адаптації бізнес-моделей будівельних компаній до швидкого виконання малих і середніх замовлень. Це вимагає оптимізації фінансової логістики та використання переваг скорочених термінів виконання робіт, забезпечених децентралізованим ухваленням рішень.

ВИСНОВОК

У роботі вирішено науково-практичне завдання економічного планування та фінансування проєктів з відновлення пошкоджених об'єктів житлового будівництва в умовах післявоєнної відбудови, що є надзвичайно актуальним для сучасного етапу соціально-економічного розвитку України.

У процесі дослідження уточнено економічну сутність проєктів відновлення житлового будівництва як особливого виду інвестиційних проєктів, що характеризуються високим рівнем ризику, соціальною значущістю, багатоканальним фінансуванням та необхідністю поєднання економічної ефективності з суспільними вигодами. Обґрунтовано, що традиційні підходи до оцінювання інвестиційної ефективності потребують адаптації з урахуванням специфіки відновлювальних процесів.

Проведений аналіз нормативно-правового забезпечення та сучасних наукових досліджень дозволив виявити ключові тенденції у сфері планування та фінансування проєктів відновлення житлового фонду, зокрема зростання ролі програмно-цільового підходу, цифрових інструментів планування та змішаних моделей фінансування. Встановлено, що наявні методики недостатньо пов'язують економічне планування з кількісною оцінкою соціально-економічних вигод від відновлення житла.

У роботі розроблено фінансово-економічну модель планування та фінансування проєктів відновлення пошкоджених об'єктів житлового будівництва, яка базується на формуванні грошових потоків, розрахунку показника чистої приведеної вартості (NPV) та врахуванні коефіцієнта вигод. Запропонована модель дозволяє комплексно оцінювати потребу у фінансуванні, економічну доцільність проєктів та ефективність різних сценаріїв залучення ресурсів.

Практична апробація моделі здійснена на прикладі проєктів відновлення житлових об'єктів у місті Ірпінь та селищі Гостомель. Результати розрахунків засвідчили, що використання системного фінансово-економічного підходу дозволяє підвищити обґрунтованість управлінських рішень щодо пріоритетності

об'єктів відновлення, структури фінансування та часових параметрів реалізації проєктів.

Отримані результати мають практичну цінність і можуть бути використані органами місцевого самоврядування, замовниками будівельних робіт, фінансовими установами та донорськими організаціями при формуванні програм відновлення житлового фонду. Запропонована модель також може бути адаптована до інших територій та масштабів проєктів, що створює підґрунтя для подальших наукових досліджень у напрямі економіки відновлення та сталого розвитку житлового будівництва.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Колошин М. Компенсація за пошкоджене та зруйноване майно під час війни: як отримати виплати у 2025 році. <https://advokatmarket.com/blog/kompensaciya-za-poshkodzhene-ta-zruynovane-mayno>
2. «Відновлення: Як працюють комісії з оцінки пошкодженого та знищеного житла. <https://mindev.gov.ua/news/yevidnovlennia-iaak-pratsiuiut-komisii-z-otsinky-poshkodzhenoho-ta-znyshchenoho-zhytla>
3. Чернова І.В., Ємельянова О.М., Гончаренко А.В. Перспективи відновлення житлового будівництва у воєнний та повоєнний час. Економіка та суспільство, Випуск 44. 2022. С.
4. Ковтун О. А. Організаційні механізми відновлення житлового фонду України у поствоєнний період. Публічне управління та адміністрування в умовах війни і в поствоєнний період в Україні : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. у трьох томах, м. Київ, ДЗВО «Університет менеджменту освіти» НАПН України, 15–28 квітня 2022 р.; ред. колегія. І. О. Дегтярьова, В. С. Куйбіда, П. М. Петровський та ін., уклад. Т. О. Мельник. Т. 2. Київ : ДЗВО «УМО» НАПН України, 2022. С. 38-41.
5. Реут А. Г., Когатько Ю. Л. Житлова проблема в Україні на тлі війни 2022 року. Демографія та соціальна економіка. 2022. № 3 (49). С. 123–144.
6. Березин С. Компенсація за зруйноване житло у 2025 році. <https://www.actum.com.ua/blog-3-1/kompensatsija-za-zrujnovane-zhytlo-u-2025-rotsi>
7. Kyiv School of Economics, During the year of the full-scale war, the total amount of damages caused russia to Ukraine's infrastructure has reached almost \$143.8 billion, 22.03.2023, <https://kse.ua/about-theschool/news/during-the-year-of-the-full-scale-war-the-total-amount-of-damages-caused-russia-to-ukraine-sinfrastructure-has-reached-almost-143-8-billion/>
8. Disaster Housing Recovery Planning - Texas A&M University College of Architecture, <https://www.arch.tamu.edu/impact/centers-institutes-outreach/hrrc/outreach/disaster-housing-recovery-planning/>
9. Housing Microfinance - CGAP, <https://www.cgap.org/sites/default/files/CGAP-Donor-Brief-Housing-Microfinance-Aug-2004.pdf>
10. The World Bank's Experience with Post-Conflict Reconstruction - | Independent Evaluation Group, <https://ieg.worldbankgroup.org/reports/world-banks-experience-post-conflict-reconstruction>
11. About Us | Nepal Earthquake Housing Reconstruction Program Multi-Donor Trust Fund, <https://www.nepalhousingreconstruction.org/about-us>

12. Who we are - Nepal Earthquake Housing Reconstruction Program Multi-Donor Trust Fund, <https://www.nepalhousingreconstruction.org/who-we-are>
13. financing mechanisms for post- conflict reconstruction - Clingendael, https://www.clingendael.org/sites/default/files/pdfs/20071000_cru_occ_ball.pdf
14. World Bank Multi-Donor Trust Fund for Integrating Donor Financed Health Programs Window 1 - Department of Foreign Affairs and Trade, <https://www.dfat.gov.au/sites/default/files/world-bank-multi-donor-trust-fund-window-1.pdf>
15. POST-TSUNAMI HOUSING RECONSTRUCTION KALUTARA DISTRICT, SRI LANKA Final Report & Lessons Learnt - IFRC, <https://adore.ifrc.org/Download.aspx?FileId=83639&.pdf>
16. Why Does Disaster Recovery Take So Long? Five Facts about Federal Housing Aid after Disasters | Urban Institute, <https://www.urban.org/urban-wire/why-does-disaster-recovery-take-so-long-five-facts-about-federal-housing-aid-after-disasters>
17. Disaster Recovery Funding: Achieving a Resilient Future? - NCBI - NIH, <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK316517/>
18. Improving the Disaster Recovery of Low Income Households - Wharton Impact, <https://impact.wharton.upenn.edu/engagement/digital-dialogues/improving-disaster-recovery/>
19. Державна програма компенсації за пошкоджене житло - Ukraine is Home, <https://ukraineishome.org/uk/housing-compensation-programme/>
20. Public-Private Partnerships for Investment and Delivery of Affordable Housing in Emerging Market Economies - Global Platform for Sustainable Cities, <https://www.thegpsc.org/sites/default/files/public-private-partnerships-for-investment-and-delivery-of-affordable-housing-in-emerging-market-economies.pdf>
21. The use of guarantees in affordable housing investment—a selective international review, https://www.ahuri.edu.au/sites/default/files/migration/documents/AHURI_Positioning_Paper_No156_The-use-of-guarantees-in-affordable-housing-investment-a-selective-international-review.pdf
22. Estimates of the Cost of Federal Credit Programs in 2025 | Congressional Budget Office, <https://www.cbo.gov/publication/60682>
23. TRUST FUND ANNUAL REPORT - World Bank, https://tfar.worldbank.org/assets/images/tf_report/pdf/WBG-Trust-Fund-report.pdf

24. Using the Historic Tax Credit for Affordable Housing - HUD Exchange, <https://www.hudexchange.info/programs/environmental-review/historic-preservation/tax-credit/>
25. CTCAC Tax Credit Programs - State Treasurer's Office, <https://www.treasurer.ca.gov/ctcac/tax.asp>
26. Financing Affordable Multi-Family Housing Development - Fiscal Policy Institute, <https://fiscalpolicy.org/financing-affordable-multi-family-housing-development>
27. How Florida is Spending its Disaster Recovery Dollars — and What it Reveals About Our Priorities, <https://www.floridapolicy.org/posts/how-florida-is-spending-its-disaster-recovery-dollars----and-what-it-reveals-about-our-priorities>
28. California Housing Accelerator, <https://www.hcd.ca.gov/funding/accelerator>
29. Procurement during the full-scale war, <https://voxukraine.org/en/procurement-during-the-full-scale-war>
30. Wartime Reconstruction—Building Barriers Against Corruption Risks | U.S. GAO, <https://www.gao.gov/blog/wartime-reconstruction-building-barriers-against-corruption-risks>
31. An Open Government Approach to Rebuilding Citizen Trust, <https://www.opengovpartnership.org/trust/an-open-government-approach-to-rebuilding-citizen-trust/>
32. A FRAMEWORK FOR DISCLOSURE IN PUBLIC- PRIVATE PARTNERSHIPS - PPP Resource Center, https://ppp.worldbank.org/public-private-partnership/sites/default/files/2022-03/FrameworkPPPDisclosure_101917__FINALFULL.pdf
33. A Framework for Disclosure in PPP Projects - Global Infrastructure Hub, <https://www.gihub.org/resources/publications/a-framework-for-disclosure-in-ppp-projects/>
34. Governance, Transparency and Anticorruption - PPP Resource Center - World Bank, <https://ppp.worldbank.org/governance-transparency-and-anticorruption>
35. Community Development Block Grants Disaster Recovery, Rental Requirements, and Rental Market Impacts - HUD User, <https://www.huduser.gov/portal/periodicals/cityscape/vol26num3/ch8.pdf>
36. Missouri Housing Trust Fund - MHDC, <https://mhdc.com/programs/community-programs/missouri-housing-trust-fund-mhtf/>

37. Mitigating the Impact of Inflation on Construction Projects - Marsh McLennan, <https://www.marshmclennan.com/insights/publications/2022/may/mitigating-the-impact-of-inflation-on-construction-projects.html>
38. Diagnosis and Quantification of Postdisaster Construction Material Cost Fluctuations | Natural Hazards Review | Vol 21, No 3 - ASCE Library, <https://ascelibrary.org/doi/abs/10.1061/%28ASCE%29NH.1527-6996.0000381>
39. Ultimate Construction Guide: What's a Material Escalation Clause? - Owner Insite, <https://owner-insite.com/the-ultimate-guide-to-escalation-clauses-in-construction/>
40. Dealing with Construction Material Price Inflation? Changes to Public Works Contracts, <https://www.williamfry.com/knowledge/dealing-with-construction-material-price-inflation-changes-to-public-works-contracts/>
41. HBI Report Reveals Economic Impact of Labor Shortages on Housing Production - NAHB, <https://www.nahb.org/blog/2025/10/hbi-labor-market-report>
42. Construction Workforce Development: Addressing Labor Shortages to Address Housing Shortages - Carolina Across 100, <https://carolinaacross100.unc.edu/construction-workforce-development-addressing-labor-shortages-to-address-housing-shortages/>
43. NCCER Philanthropy | Rapid Recovery Construction Academy, <https://www.nccer.org/nccer-philanthropy/rapid-recovery-construction-academies/>
44. Rebuild Florida Hurricane Michael Workforce Recovery Training Program - FloridaJobs.org, <https://floridajobs.org/community-planning-and-development/assistance-for-governments-and-organizations/disaster-recovery-initiative/hurricane-michael/workforce-recovery-training>
45. California Enacts Landmark CEQA Reforms to Accelerate Housing and Infrastructure Development - Pillsbury Winthrop Shaw Pittman, <https://www.pillsburylaw.com/en/news-and-insights/california-ceqa-reforms-housing-infrastructure-development.html>
46. Rep. Celeste Maloy Introduces Bill to Streamline Federal Permitting Process, <https://maloy.house.gov/news/documentsingle.aspx?DocumentID=1216>
47. Start Your Permit Application - LA County Recovers, <https://recovery.lacounty.gov/road/start-your-permit-application/>
48. Senate Passes Robust Hurricane Relief, Recovery, and Response Legislation - THE FLORIDA SENATE, https://www.flsenate.gov/PublishedContent/Offices/2024-2026/President/Documents/Senate_Passes_Robust_Hurricane_Relief_Recovery_and_Response_Legislation.pdf

49. Governor Newsom signs into law groundbreaking reforms to build more housing, boost affordability, <https://www.gov.ca.gov/2025/06/30/governor-newsom-signs-into-law-groundbreaking-reforms-to-build-more-housing-affordability/>
50. Assist in the Development of Housing, 2025, <https://www.hcd.ca.gov/planning-and-community-development/housing-elements/building-blocks/assist-development-of-housing>
51. У Києві внаслідок російської атаки 24 квітня пошкоджено понад 100 будівель, із них — 84 житлові. <https://suspilne.media/kyiv/1004965-u-kievi-vnaslidok-rosijskoi-ataki-24-kvitna-poskodzeno-ponad-100-budivel-iz-nih-84-zitlovi/>
52. KCSA: Чотири будинки оголосили надзвичайний стан внаслідок ракетного обстрілу Києва 8 липня, 37 осіб подали заявки на тимчасове житло https://en.lb.ua/news/2024/08/02/31050_kcsa_four_houses_declared_emergency.html
53. Балачук І. Collapse risk reported at nine-storey residential building hit by Russian missile in Kyiv. Українська правда. 2025. <https://www.pravda.com.ua/news/2025/06/17/7517490/>
54. Russia attacks Kyiv with missiles and drones, killing 12 people, 90 injured. LB.ua. 2025. https://en.lb.ua/news/2025/04/24/35666_russia_attacks_kyiv_missiles.html
55. Марущак. О. Відновлення будинків у Києві після ракетних атак РФ: що відбувається насправді. 2025. <https://tsn.ua/exclusive/vidnovlennia-budynkiv-u-kyuevi-pislia-raketnykh-atak-rf-shcho-vidbuvayetsia-naspravdi-2889968.html>
56. Life in Kyiv's damaged buildings after Russian attacks in 2025. <https://mezha.net/eng/bukvy/life-in-kyiv-s-damaged-buildings-after-russian-attacks-in-2025/>
57. Місто відновить пошкоджені обстрілом ворога будинки на вулиці Заболотного. <https://vechirniy.kyiv.ua/news/95089/>
58. У Дарницькому районі продовжують відновлювати пошкоджені будинки після обстрілів. Вечірній Київ. 2025. <https://vechirniy.kyiv.ua/news/119317/>
59. United24 and UNDP support rebuilding of war-damaged apartment building in Hostomel. 2024. <https://www.undp.org/ukraine/press-releases/united24-and-undp-support-rebuilding-war-damaged-apartment-building-hostomel>
60. Відновлення Бородянки: понад 590 об'єктів оновлено, у роботі ще 61 житловий будинок. <https://mindev.gov.ua/news/vidnovlennia-borodianky-ponad-590-obiektiv-onovleno-u-roboti-shche-61-zhytlovyi-budynok>
61. Понад 100 000 житлових об'єктів, відбудованих в Україні з початку повномасштабної війни. <https://www.ukrinform.net/rubric-vidbudova/3979063-over-100000-residential-properties-rebuilt-in-ukraine-since-start-of-fullscale-war.html>

62. Столиця повністю відновить будинки, які отримали пошкодження конструкції внаслідок ракетної атаки 7 лютого.
https://kyivcity.gov.ua/news/stolitsya_povnistyu_vidnovit_budinki_yaki_otrimali_poshkodzhennya_konstruktsi_vnaslidok_raketno_ataki_7_lyutogo/

63. Житлові будинки, пошкоджені росіянами під час вторгнення, відновлені в Ірпені
<https://unn.ua/en/news/apartment-buildings-damaged-by-russians-during-the-invasion-have-been-restored-in-irpin>