

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І
АРХІТЕКТУРИ

Кваліфікаційна робота магістра на тему:

**ЕКОНОМІЧНЕ ПЛАНУВАННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ ПРОЄКТІВ З
ВІДНОВЛЕННЯ ПОШКОДЖЕНИХ ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОГО
БУДІВНИЦТВА**

Виконав: Самойленко Віктор Анатолійович
Науковий керівник: Стеценко Сергій Павлович

Актуальність теми

Внаслідок повномасштабної агресії значна частина житлового фонду України була пошкоджена або повністю зруйнована. Це створило глибоку соціальну кризу, залишивши тисячі 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, воєнні ризики). Це вимагає спеціалізованих методик планування, які можуть ефективно управляти цими ризиками.

Мета роботи

обґрунтування теоретико-методичних положень та розроблення практичного інструментарію економічного планування і фінансування проєктів з відновлення пошкоджених об'єктів житлового будівництва в умовах воєнних і постконфліктних викликів на основі фінансово-економічного моделювання, оцінювання ефективності інвестицій та аналізу джерел фінансування.

Об'єкт дослідження

процеси економічного планування та фінансування проєктів відновлення.

Завдання роботи:

- 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.

Документи , що підтримують систему компенсацій

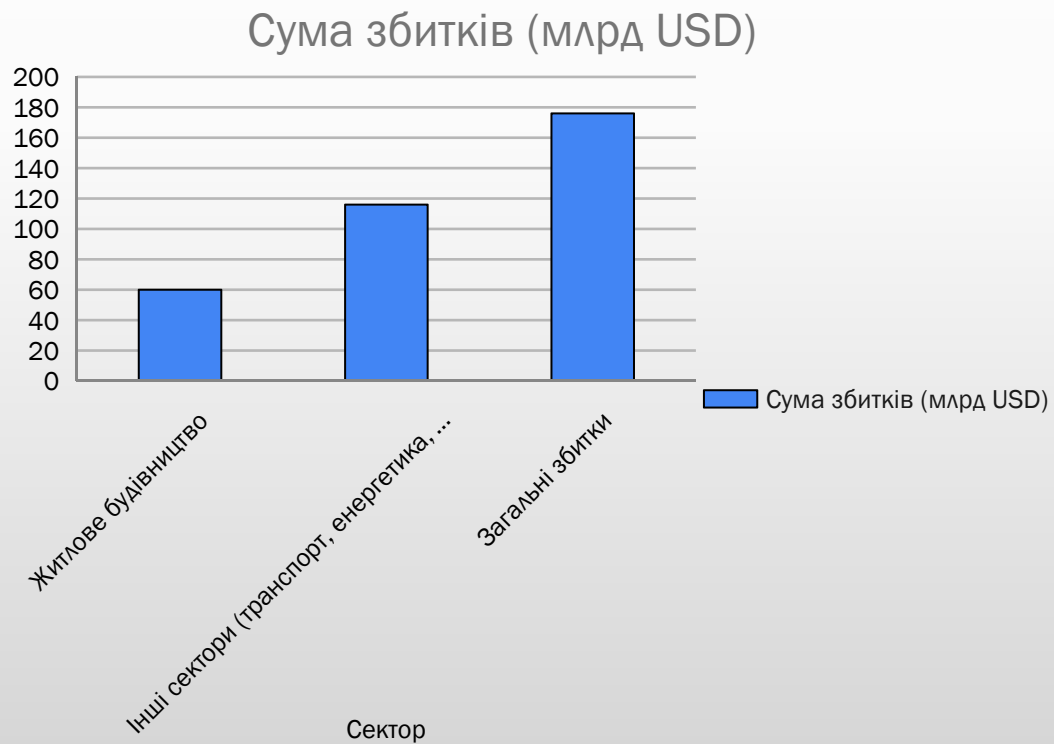
Документ	Що регулює
Постанова КМУ № 381 (від 21.04.2023)	Механізм надання компенсації за житло, яке було пошкоджене, але підлягає відновленню (ремонту), на підконтрольних територіях, в рамках програми «Відновлення»
Постанова КМУ № 600 (від 30.05.2023)	Механізм застосовується у випадках, коли об'єкт житлового 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.

Класифікація пошкоджень за ступенем руйнування

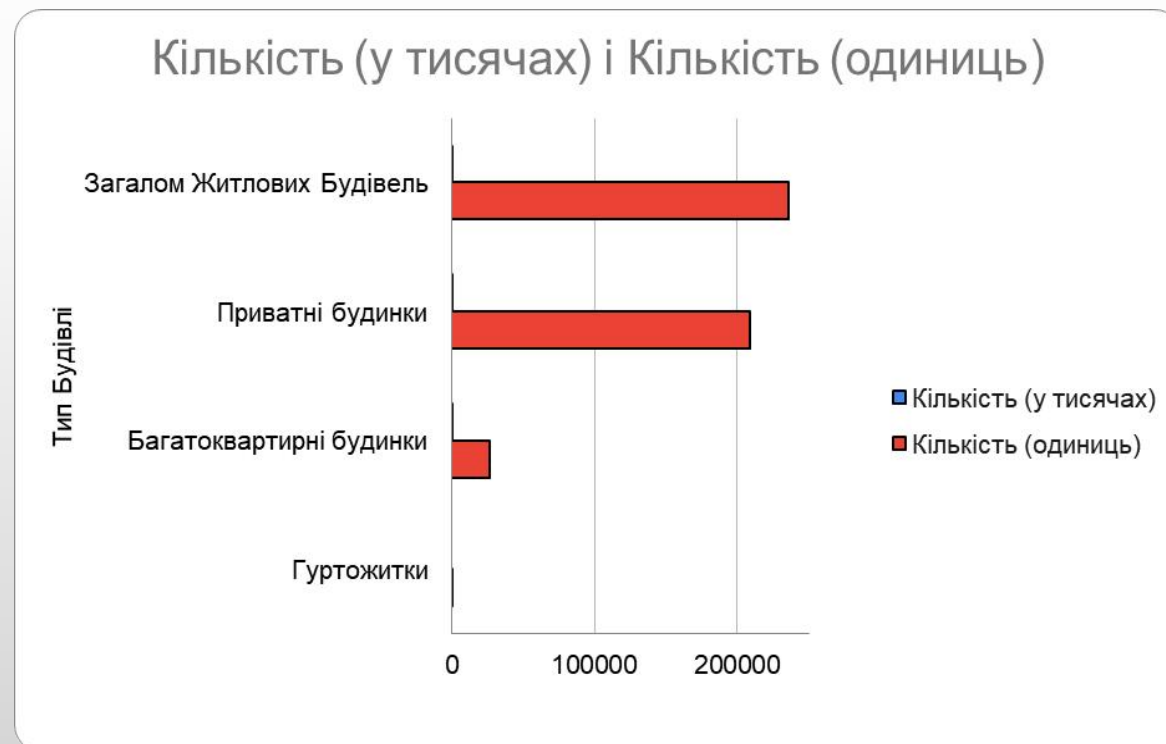
Ступінь	Характеристика	Заходи відновлення
I. Незначні	Пошкодження неструктурних елементів (вікна, двері, покрівля, внутрішнє оздоблення).	Косметичний ремонт, заміна окремих елементів.
II. Середні	Пошкодження несучих конструкцій (тріщини у стінах, пошкодження перекриттів), що не загрожують обвалом.	Капітальний 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.

Структура прямих збитків завданих Україні

Сектор	Сума збитків (млрд USD)	Частка (%)
Житлове будівництво	60	34,09%
Інші сектори (транспорт, енергетика, промисловість, тощо)	116	65,91%
Загальні збитки	176	100%



Кількість пошкоджених або зруйнованих будівель



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 приватному сектору	Гуманітарна допомога від державних агенцій інших країн	Публічно-приватне партнерство з 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		

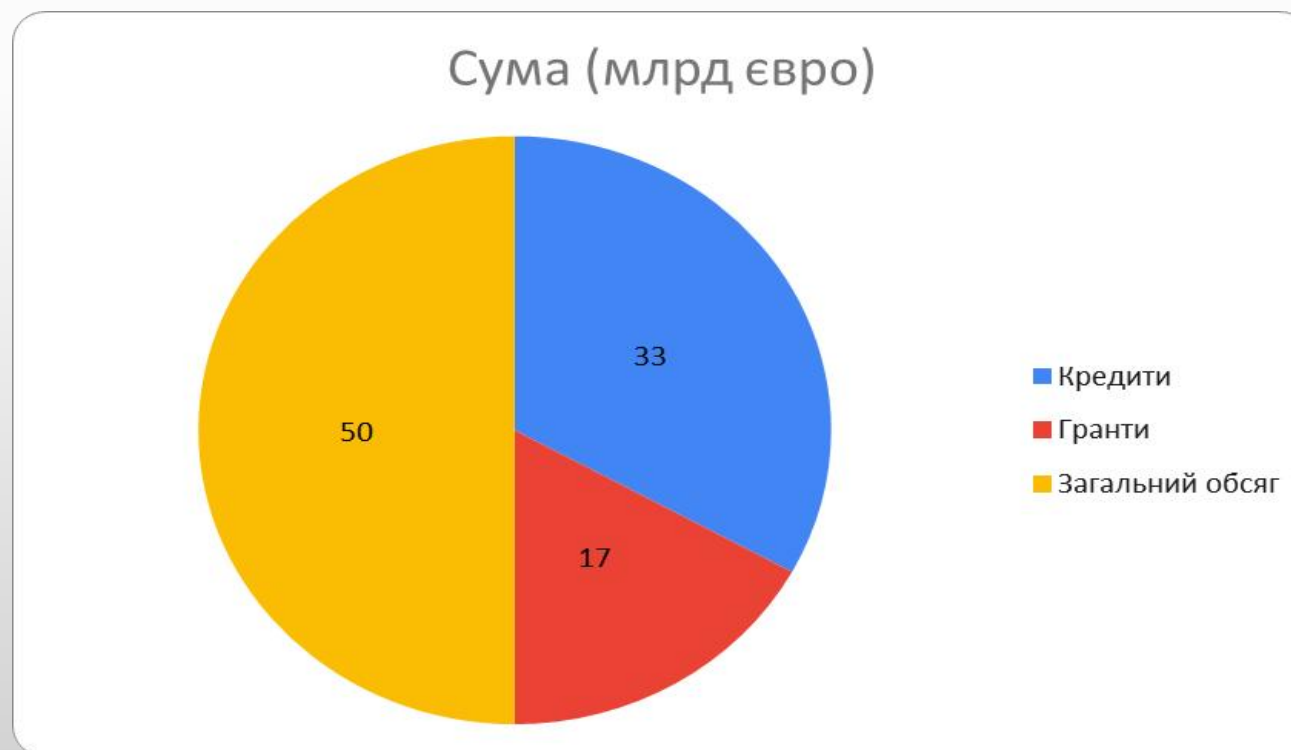
Джерела та механізми фінансування відновлення

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.

Категорія Донора	Джерело / Інструмент	Основна роль та спрямованість	Ключові механізми фінансування
1. Багатосторонні Донори та МФО	Світовий Банк (WBG)	Фінансування критичної інфраструктури, підтримка соціального сектору (охорона здоров'я, освіта), системні реформи.	Гранти через Трестові Фонди (MDTF), Пільгові Кредити.
	ЄБРР (EBRD)	Підтримка приватного сектору, муніципальних проєктів та енергетичної безпеки. Сприяння роботі в умовах високих ризиків.	Інвестиції в приватні компанії, кредити місцевій владі.
	ЄІБ (EIB)	Довгострокове кредитування великих інфраструктурних інвестицій (транспорт, житло, водопостачання) згідно зі стандартами ЄС.	Довгострокові 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 (TA)	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 заморожених суверенних та приватних активів держави-агресора.	Юридичний механізм компенсації (на етапі створення).
	Міжнародний Реєстр Збитків (RD4U)	Забезпечення правової основи для майбутніх репараційних виплат.	Нефінансовий інструмент, реєстрація позовів.

Структура фінансової підтримки Ukraine Facility

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





Зони інвестиційного ризику в Україні



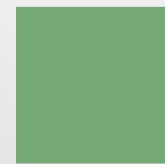
Темно-червона зона — окуповані території, на яких інвестиції наразі є недоцільними. Ділова активність може відновитися лише після повного звільнення.



Червона зона — 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.



Помаранчева зона — прикордонні регіони поблизу Білорусі і зони конфлікту (до 50 км вглиб країни). Підходить для інвестицій в критичну інфраструктуру, створення робочих місць і підтримки ВПО.



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, індустріальні парки та логістичні центри, що робить їх дуже привабливими для розширення бізнесу.

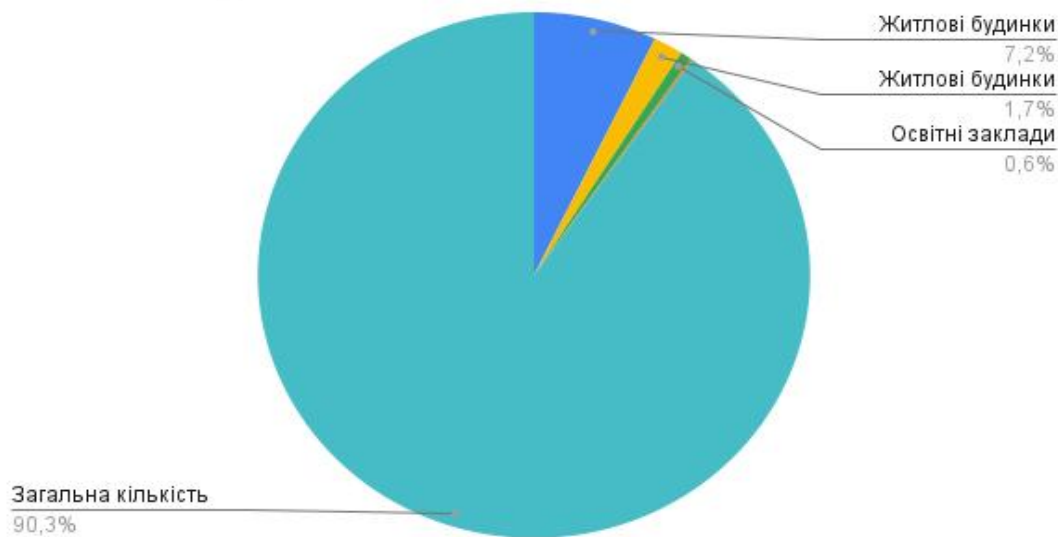


Світло-зелена зона — регіони з помірним ризиком за межами зон високого рівня конфлікту, де інвестиції є можливими за умови належного управління ризиками.

Структура руйнувань у Києві

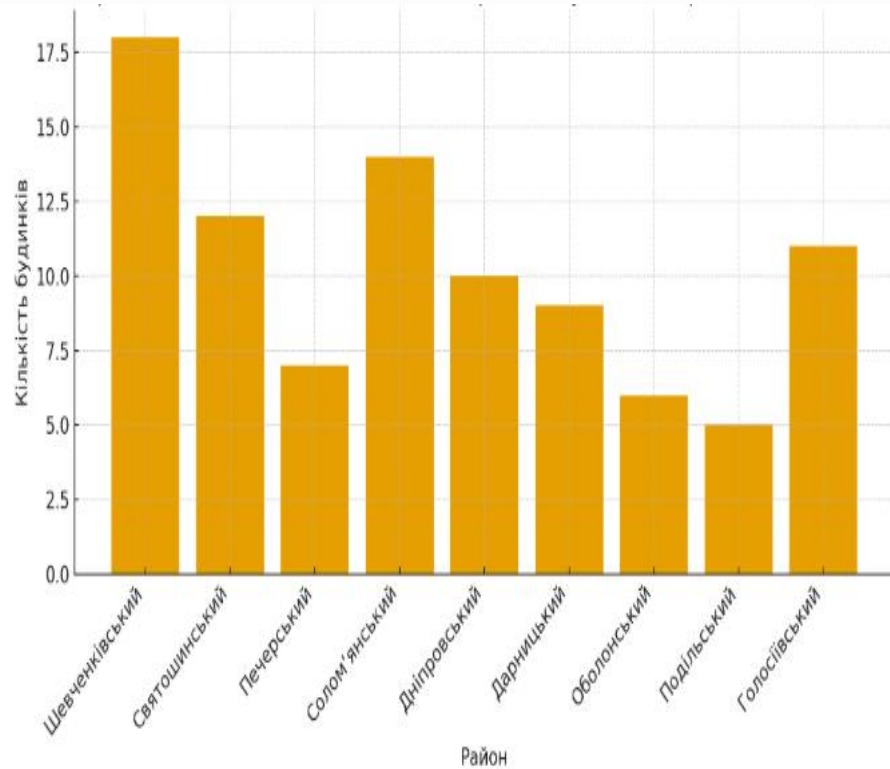
Об'єкт / Показник	Регіон	Кількість / Сума	Примітки
Житлові будинки (загалом)	Київ (місто)	≈2400	Пошкоджені або зруйновані будівлі та споруди різного ступеня (лютий 2022 – середина 2025).
Багатоквартирні будинки	Київ (місто)	> 1600	Частка від загальної кількості пошкоджених будівель у столиці.
Житлові 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.

Кількість / Сума

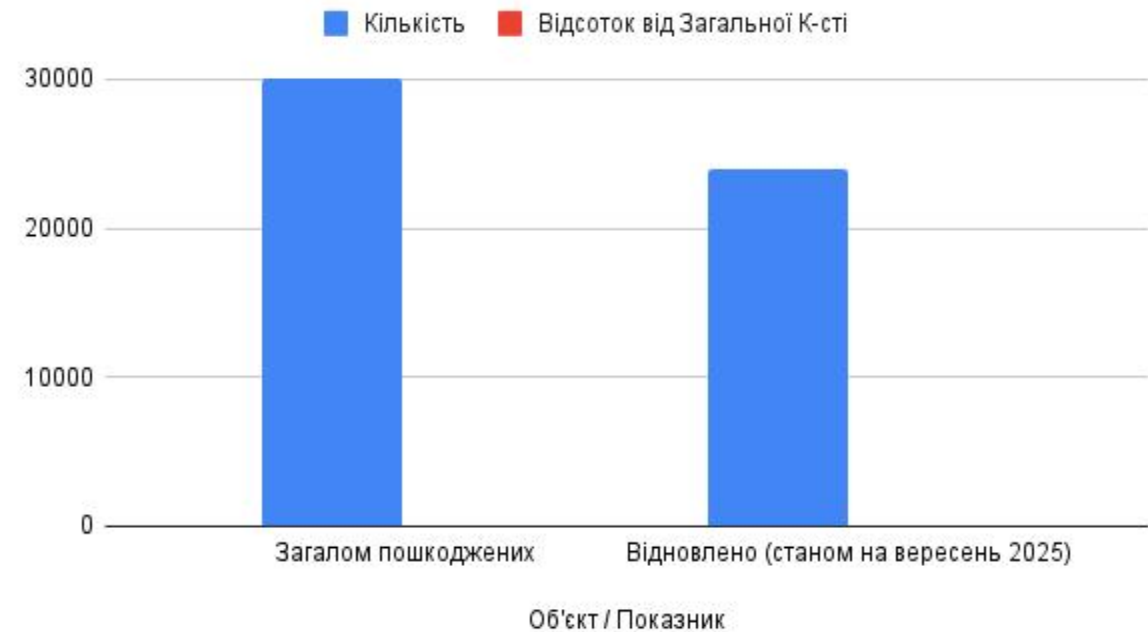


Динаміка відновлення (Київська область)

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%



Кількість і Відсоток від Загальної К-сті



Використання компенсаційних механізмів на місцевому рівні

Механізм фінансування	Статус реалізації в регіоні	Цифрові показники
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.

Об'єкти з оцінкою вартості відновлення

№	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

Формалізація фінансово-економічної моделі відновлення житлових об'єктів

Для кожного об'єкта i визначається:

- загальна вартість відновлення (C_i);
- тривалість відновлення (T_i);

Річні капітальні витрати розподіляються рівномірно або за S-кривою:

$$CAPEX_{i,t} = \frac{C_i}{T_i}$$

Сумарний грошовий відтік у році t :

$$CF_t^{out} = \sum_{i=1}^n CAPEX_{i,t}$$

Умовні позитивні грошові потоки (benefits):

$$CF_t^{in} = \alpha \times C_i$$

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

Чистий грошовий потік:

$$CF_t = CF_t^{in} - CF_t^{out}$$

Потреба у фінансуванні програми відновлення:

$$F_{total} = \sum_{i=1}^n C_i$$

Оцінка NPV (Net Present Value)

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

Практичний розрахунок ефективності проекту відновлення

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

Дисконтовані витрати:

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

$$NPV = PV_{Benefits} - PV_{CAPEX}$$

Дисконтовані вигоди:

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

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

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

Висновки

1. Проєкти відновлення житлових об'єктів характеризуються підвищеною ризиковістю, обмеженими фінансовими ресурсами та переважанням соціальних ефектів над прямою фінансовою віддачею.
2. Ефективне економічне планування дозволяє оптимізувати розподіл фінансових ресурсів, узгодити строки реалізації та підвищити обґрунтованість управлінських рішень.
3. Фінансування відновлення житлового фонду здійснюється на основі поєднання бюджетних коштів, міжнародної фінансової допомоги, приватних інвестицій та змішаних моделей.
4. Використання фінансових моделей з розрахунком грошових потоків і показників ефективності (зокрема NPV) дозволяє оцінювати доцільність різних сценаріїв відновлення.
5. Оцінювання проєктів відновлення житла має враховувати не лише фінансові показники, а й соціально-економічні вигоди для громади та держави.

Дякую за увагу!