Міжнародний досвід розвитку механізмів фінансового забезпечення відбудови житлового фонду

Володимир Петрович Далик[1], Степан Михайлович Ільчишин[2]

Опубліковано	Секція	УДК
25.12.2025	Економіка	332.83:336

DOI: https://doi.org/10.5281/zenodo.18084304

Анотація. Статтю присвячено узагальненню міжнародного досвіду розвитку механізмів фінансового забезпечення відбудови житлового фонду та визначенню його релевантності для України в умовах триваючої війни й євроінтеграційного курсу. З'ясовано зміст категорій «житловий фонд», «відновлення» (rehabilitation) і «відбудова» (reconstruction), а також розмежовано поняття «фінансування» і «фінансове забезпечення» відбудови з урахуванням процедур розподілу, контролю та оцінки ефективності використання коштів. На основі аналізу наукових і аналітичних джерел 2020–2025 рр. систематизовано ключові моделі мобілізації ресурсів: державні програми та пряме бюджетне фінансування (приклад післявоєнної Великої Британії та соціального житла в країнах Західної Європи); міжнародна допомога й мультидонорські трастові фонди (балканські кейси, підходи під егідою міжнародних фінансових інституцій); компенсаційні та репараційні механізми (прецедент UNCC щодо Кувейту, сучасні інструменти використання доходів від заморожених активів агресора); ринкові інструменти та приватний капітал (страхування, кредитні лінії, гарантії, PPP, залучення інвесторів); суспільні та діаспорні ініціативи (цільові облігації, благодійні платформи). Показано, що ефективність кожної моделі залежить від інституційної спроможності держави, прозорості процедур, координації донорів та наявності стимулів для приватних інвестицій. Для України обґрунтовано доцільність комбінованої архітектури фінансового забезпечення, у якій адресні компенсації та «owner-driven reconstruction» (зокрема через цифрові інструменти на зразок «єВідновлення») поєднуються з трастовими фондами міжнародних партнерів, інструментами страхування воєнних ризиків і потенційними репараційними джерелами. Наголошено на пріоритетності принципів Build Back Better, енергоефективності, інклюзивності та підзвітності як умов довгострокової стійкості житлової відбудови й суспільної довіри.

Ключові слова: житловий фонд, відбудова житла, фінансове забезпечення, міжнародна допомога, трастові фонди, репарації та заморожені активи, державно-приватне партнерство.

International Experience in the Development of Financial Mechanisms for the Reconstruction of the Housing Stock

Abstract. The article summarizes international experience in developing financial mechanisms for housing stock reconstruction and assesses its relevance for Ukraine amid an

[1] кандидат економічних наук, доцент, Національний університет «Львівська політехніка», https://orcid.org/0000-0003-0004-2270
[2] к.е.н., асистент кафедри менеджменту і міжнародного підприємництва, Інститут економіки і менеджменту Національного університету «Львівська політехніка», https://orcid.org/0009-0007-8706-5278

ongoing war and a European integration trajectory. The study clarifies the meanings of "housing stock," "rehabilitation" (repair and recovery) and "reconstruction" (rebuilding), and distinguishes "financing" from broader "financial provision," which also covers allocation procedures, oversight, and efficiency assessment. Drawing on academic and analytical sources from 2020–2025, the paper systematizes key models of resource mobilization: state programmes and direct budget financing (post-war United Kingdom and Western European social housing); international assistance and multi-donor trust funds (Balkan cases and approaches led by international financial institutions); compensation and reparations mechanisms (the UNCC precedent for Kuwait and contemporary instruments using proceeds from frozen aggressor assets); market-based instruments and private capital (insurance, credit lines, guarantees, PPP arrangements, and investor engagement), and civic and diaspora initiatives (targeted bonds and philanthropic platforms). The analysis demonstrates that each model's performance depends on institutional capacity, transparent procedures, donor coordination, and incentives for private investment. For Ukraine, the article substantiates a combined architecture of financial provision in which targeted compensation and owner-driven reconstruction (including digital solutions such as eRecovery) are integrated with partner trust funds, war-risk insurance instruments, and potential reparations-based sources. Special emphasis is placed on the Build Back Better principles – energy efficiency, inclusiveness, and accountability – as prerequisites for long-term resilience of housing recovery and for strengthening public trust.

Keywords: housing stock, housing reconstruction, financial provision, international assistance, trust funds, reparations and frozen assets, public-private partnership.

Вступ

Після війни відновлення житла стає одним із найважливіших завдань повоєнної відбудови країни. Масштаб руйнувань житлового фонду внаслідок збройних конфліктів і катастроф колосальний: так, в Україні кожен десятий будинок постраждав від війни, що зачепило близько 2,5 млн домогосподарств і спричинило понад $57 млрд прямих збитків [14]. Загальна потреба у фінансових ресурсах для реконструкції житлового сектора України оцінюється у $84 млрд – це найбільша частка всього післявоєнного відновлення (33% від загального обсягу) [15]. Паралельно мільйони громадян втратили домівки, що призвело до масштабного внутрішнього переміщення населення і соціальних викликів. Зважаючи на обмежені можливості державного бюджету та глибоку економічну кризу воюючої країни, постає питання: які фінансові механізми здатні забезпечити відбудову житла в сучасних умовах?

Мета статті проаналізувати міжнародний досвід у розробці й застосуванні інструментів фінансового забезпечення відбудови житлового фонду. У роботі дефіновано ключові поняття, розмежовано суміжні терміни і концепції, розглянуто ініціативи різних країн і організацій у цій сфері, а також окреслено їх релевантність до сучасного українського контексту – з урахуванням трансформаційних процесів, викликів війни та євроінтеграційних чинників. Спираючись на актуальні наукові та аналітичні джерела (2020–2025 рр.), розглянуто як традиційні, так і оригінальні моделі фінансування відбудови житла, визначено вирішальні механізми для поліпшення ситуації, та сформульовано висновки з авторською оцінкою оптимальних підходів.

Результати

Житловий фонд загалом визначається як сукупність усіх житлових будівель і приміщень у країні чи регіоні, що забезпечують проживання населення. У контексті післявоєнної відбудови під цим терміном розуміють як вцілілий, так і пошкоджений або зруйнований фонд, що підлягає відновленню. Розрізняють поняття відновлення та відбудови житла: відновлення (ремонт, *rehabilitation*) зазвичай стосується ремонту й

реконструкції пошкоджених будинків до придатного стану, тоді як відбудова (*reconstruction*, rebuilding) означає зведення заново житла, повністю знищеного або демонтаж старого та будівництво нового житла на його місці. В обох випадках метою є відтворення житлових умов для постраждалого населення, але підходи можуть різнитися – від капітального ремонту і укріплення будівель до нового будівництва на місці руйнувань.

Механізми фінансового забезпечення відбудови – це сукупність інструментів, джерел і процедур мобілізації коштів та їх цільового спрямування на відновлення житла. Сюди належать: пряме бюджетне фінансування урядом, спеціальні державні фонди та програми, міжнародна допомога (гранти, пільгові кредити, донорські трастові фонди), страхові виплати та компенсації, позики і кредитні лінії для реконструкції, публічно-приватні партнерства, а також інноваційні підходи на кшталт випуску спеціальних облігацій чи використання конфіскованих активів агресора. Кожен із цих механізмів має свою економічну природу і умови: гранти забезпечують безповоротну допомогу, кредити та облігації залучають позиковий капітал з подальшим обслуговуванням боргу, страхування і фонди солідарності акумулюють кошти завчасно на випадок катастроф, а приватні інвестиції та ППП вимагають створення привабливих умов і гарантій прибутковості.

Варто розмежувати суміжні терміни: фінансування відбудови (procurement of funds) – процес залучення і виділення грошей, тоді як фінансове забезпечення – ширше поняття, що охоплює як залучення коштів, так і механізми їх розподілу, контролю та ефективного використання. Поняття реконструкція житла може вживатися як синонім відбудови, але часто під реконструкцією розуміють модернізацію чи перепланування існуючого житла, тоді як відбудова акцентує відновлення втраченого. Також у міжнародному дискурсі все частіше використовують концепцію “Build Back Better” («відбудувати краще») – інтеграцію принципів стійкості, енергоефективності та поліпшення планування під час відбудови, аби не просто відтворити статус-кво, а якісно оновити житлову інфраструктуру. Такий міждисциплінарний підхід поєднує економічні, соціальні та урбаністичні аспекти: від врахування потреб вразливих груп (внутрішньо переміщених осіб, ветеранів, людей з інвалідністю) до дотримання сучасних стандартів енергоефективності та кліматичної стійкості житла. У контексті України це перегукується з її стратегічним курсом на євроінтеграцію та “зелений” відновлювальний курс, де відбудова житла має здійснюватися з урахуванням європейських нормативів і екологічних вимог.

Світовий досвід відбудови житлового фонду після воєн і катастроф виробив низку моделей фінансування – від централізованих державних програм до ринкових інструментів. Розглянемо ключові підходи та кейси, що відображають практичні механізми реалізації державної політики у сфері цифровізації. Одним із базових інструментів такого впливу виступають державні програми та бюджетне фінансування. У багатьох країнах основний тягар відбудови житла бере на себе держава, спрямовуючи бюджетні кошти та організовуючи масове будівництво або ремонти. Класичний приклад – повоєнна відбудова житла у Великій Британії. Ще під час Другої світової війни там було створено Міністерство містобудування і сільського планування (1944 р.) для підготовки реконструкції міст. У 1945 р. уряд спланував звести 750 тис. нових будинків для задоволення потреб населення. На практиці відбудову почали з тимчасового житла – так званих «префабів» (заводських збірних будинків зі сталі), що дозволило швидко розселити постраждалих за відносно низької вартості. Протягом 1945–1947 рр. було встановлено понад 156 тис. таких тимчасових будинків, а паралельно розгорталося будівництво капітального житла, включаючи програми соціального житла (муніципальні квартири) для малозабезпечених [2]. Досвід Британії продемонстрував ефективність державного протекторату: пряме фінансування з держбюджету,

створення профільного відомства, залучення промисловості за принципом воєнної мобілізації («як військову операцію, з урядом як координатором, а приватною індустрією на службі» – за висловом Вінстона Черчилля [2]). Такий державний підхід дозволив у короткі терміни вирішити житлову кризу, хоча й вимагав значних бюджетних витрат та централізованого планування.

Аналогічно діяли багато західноєвропейських країн після Другої світової війни, запроваджуючи програми масового житлового будівництва з державною підтримкою. Зокрема, у ФРН 1950-х рр. реалізовано програму соціального житла (зведено мільйони доступних квартир), частково профінансовану за рахунок державних субсидій і дешевих кредитів у межах плану Маршалла [16]. План Маршалла (Європейська програма відновлення, 1948–1952) сам по собі є історичним взірцем міжнародного фінансового механізму: США надали Західній Європі понад $13 млрд (близько $150 млрд у цінах 2020-х) допомоги, значна частина якої пішла на відбудову інфраструктури й житла. Такий донорський грантово-кредитний механізм продемонстрував, що масштабна зовнішня підтримка може стати вирішальною для повоєнної реконструкції економіки та житлового фонду. Водночас ефективність використання коштів залежала від внутрішніх реформ: успіх Німеччини часто пов'язують із економічними реформами Ергарда, які супроводжували витрачання коштів, тоді як деякі інші країни використали їх менш продуктивно.

Міжнародна допомога та цільові фонди реконструкції формують окремий напрям фінансової підтримки, спрямований на відновлення, модернізацію та прискорення цифрових трансформаційних процесів в умовах післякризового розвитку. Після конфліктів кінця XX – початку XXI ст. широко застосовується модель мультидонорських фондів та програм під егідою міжнародних організацій. Приклад – післявоєнна відбудова на Балканах (Боснія і Герцеговина, Косово, Хорватія). У Боснії і Герцеговині після 1995 р. одночасно стояло завдання повернення біженців/переселенців та реконструкції їхніх домівок. Політика влади, зафіксована у Дейтонських угодах, передбачала реституцію – відновлення прав власності, щоб люди могли повернутися до своїх довоєнних осель [3]. Однак багато будинків були зайняті іншими або знищені, тож паралельно шукали альтернативне житло для переселенців і будували нове. Важливу роль відіграли міжнародні донори: у 1998 р. за ініціативи USAID та Європейського Союзу було створено Європейський фонд для Боснії і Герцеговини з метою фінансування відбудови житла [12]. Фонд під управлінням Німецького банку розвитку KfW надавав пільгові кредити через місцеві банки для ремонту і будівництва житла, а також кредитував малий бізнес – тим самим відновлюючи як житловий фонд, так і економічну активність [18]. Протягом перших років діяльності фонд зріс до €57 млн оборотних коштів і став важливим елементом розвитку банківського сектора країни у сфері іпотечного кредитування [8]. Паралельно ООН та інші агенції надавали грантову підтримку на відбудову: зокрема, управління Верховного комісара ООН у справах біженців (UNHCR) організувало програму ремонту 26 тисяч будинків для 126 тисяч осіб, закуповуючи будматеріали локально (що також стимулювало економіку). США профінансували окрему програму ремонту 2,5 тисяч найбільш пошкоджених будинків на $25 млн [6]. Пріоритетом донорів було забезпечити житлом передусім представників меншин, що поверталися в місця компактного проживання іншої етнічної групи (так зване «повернення меншин») – це розглядалося як ключ до примирення. Таким чином, у балканських країнах сформувалася система, де міжнародні фонди і кредити підживлювали відбудову житла, доповнюючи обмежені можливості державних бюджетів. Такий підхід вимагав тісної координації: для Боснії був створений керівний комітет донорів при KfW, що узгоджував умови кредитування, відсоткові ставки, цільові групи тощо [4]. Досвід показав, що pooling ресурсів кількох донорів у єдиний фонд під управлінням однієї установи зменшує транзакційні витрати і уніфікує правила –

локальні банки отримують єдине довгострокове джерело рефінансування на відбудову, а донори – впевненість у належному контролі за використанням коштів. Аналогічні багатосторонні трастові фонди створювалися і в інших конфліктах: наприклад, Світовий банк адміністрував Міжнародний трастовий фонд реконструкції Іраку (IRFFI) після 2003 р. та Афганістанський трастовий фонд реконструкції (ARTF) після 2002 р., куди десятки країн-донорів вносили внески для фінансування відбудови, включно з житловими проєктами. Однак ефективність таких фондів залежала від безпекової ситуації і управління: в Афганістані, попри понад $145 млрд, витрачених США та союзниками на відновлення у 2002–2021 рр. [11], сталого розвитку житлової інфраструктури досягти не вдалося через корупцію і подальший колапс уряду. Такі дії підкреслюють важливість прозорості та сильних інституцій при наявності великих фінансових ресурсів.

Розглянемо наступний кейс, що відображають механізми фінансового забезпечення відновлення та компенсації завданих збитків, зокрема воєнні репарації та використання фінансових ресурсів держави-агресора. Особливим механізмом фінансування відбудови житла (і країни загалом) є примусове залучення ресурсів сторони-агресора в якості компенсації за завдані руйнування. Історичний прецедент – репараційний механізм ООН для Кувейту після війни в Перській затоці (1990–1991). У 1991 р. Рада Безпеки ООН визнала Ірак відповідальним за збитки від вторгнення в Кувейт і створила Комісію ООН з компенсацій (UNCC). Комісія отримувала частку надходжень від експорту нафти Іраком (спочатку до 30%, пізніше 5% і 3%) і спрямовувала їх у фонд компенсацій. За 30 років Ірак виплатив у цей фонд $52,4 млрд, з яких фінансувалося відшкодування збитків уряду Кувейту, компаніям та приватним особам (зокрема за зруйноване житло) [13]. Такий механізм – фактично примусовий "податок" на ресурси агресора під міжнародним контролем – продемонстрував можливість значною мірою перекласти тягар відбудови на винуватця руйнувань. Аналогічно після Другої світової війни репарації сплачували країни-нацистські союзники (Фінляндія, Угорщина та ін.) у вигляді поставок товарів, що допомогло відновленню постраждалих держав.

У сучасному міжнародному праві реалізація репарацій ускладнена політичними факторами, але заморожені активи держави-агресора відкривають нові можливості. Так, щодо відбудови України активно обговорюється конфіскація або використання під потреби відновлення сотень мільярдів доларів російських активів, заморожених у країнах G7. У 2023–2024 рр. західні партнери перейшли до перших кроків: на саміті G7 у червні 2024 р. ухвалено рішення спрямувати $50 млрд кредитів Україні, обслуговування і погашення яких відбуватиметься за рахунок відсотків, генерованих із заморожених російських суверенних активів (йдеться про близько $300 млрд резервів центрального банку рф, що перебувають на Заході) [16]. Зазначені кошти планується зробити доступними наприкінці 2024 р. у вигляді довгострокових позик на відновлення. Одночасно країни ЄС ухвалили правові рішення, що дозволяють залишати під арештом такі активи, доки росія не сплатить повних репарацій Україні. Окремо Євросоюз у травні 2024 р. погодив механізм вилучення так званих надприбутків від заморожених російських активів (близько €2,5 млрд на рік) для фінансування потреб України – щоправда, 90% цих сум планується направляти на військову допомогу, і лише 10% на гуманітарні та відновні програми. У перспективі ж Україна наполягає на створенні повноцінного механізму конфіскації усіх заморожених активів рф і передачі їх на відбудову країни [17]. Експерти зазначають, що такі активи можуть стати головним джерелом фінансування відбудови житла та інфраструктури України, проте викликом є пошук легального інструментарію для цього та готовність національних систем поглинути безпрецедентний обсяг коштів (співставний з півторарічним ВВП України) без корупційних зловживань [7]. Попередні кроки G7 та ЄС у цьому напрямку свідчать,

що світовий досвід створюється буквально зараз: використання доходів від заморожених активів – новаторський фінансовий механізм, здатний суттєво прискорити відбудову.

Наступний кейс пов'язаний із використанням страхування, ринкових механізмів та приватних інвестицій як інструментів фінансового забезпечення відновлення та стимулювання сталого розвитку. У країнах з розвинутим фінансовим ринком суттєву роль у відбудові житла після стихійних лих відіграють страхові виплати і кредитування під заставу нерухомості. Наприклад, після руйнівних землетрусів у Японії чи США значну частину витрат на відновлення житла беруть на себе страхові компанії, а власники житла добудовують чи ремонтують помешкання за кошти страхових відшкодувань або нових іпотечних кредитів (зрозуміло, за підтримки держави, яка може надавати гарантії чи субсидії відсоткової ставки). Проте у випадку воєнних руйнувань класичне майнове страхування зазвичай не покриває воєнні ризики, тому цей шлях відновлення житла актуальний переважно для наслідків природних катастроф. Попри це, деякі елементи ринкових механізмів застосовуються і в умовах конфлікту: йдеться про спеціальне страхування воєнних ризиків та гарантії для інвесторів. У контексті України міжнародні фінансові інституції (наприклад, багатостороннє агентство MIGA) вже почали надавати страхові поліси для покриття воєнних ризиків щодо інвестиційних проєктів, включаючи об'єкти виробництва та, потенційно, інфраструктури [9]. Такі кроки робиться, аби залучити приватний капітал навіть до початку повної мирної фази. Так, MIGA видала гарантій на суму понад $200 млн для захисту банків та підприємств в Україні від ризиків війни [10]. Спільно з урядами (США, країн ЄС) напрацьовуються механізми розширення такого страхування – через фонди покриття збитків або публічно-приватні фонди страхування, які розподіляють ризики між державою та страховиками. В майбутньому це може стимулювати приватні забудовні компанії інвестувати у відбудову житла, якщо ризик повторного знищення буде мінімізовано гарантіями.

Ще одна ринкова модель – публічно-приватне партнерство (PPP) у відновленні міст. Яскравий приклад – відбудова центра Бейрута (Ліван) після громадянської війни 1975–1990 рр., здійснена приватною компанією *Solidere*, створеною за участі уряду та місцевих землевласників. Власники зруйнованої нерухомості отримали акції Solidere взамін на права на землю, а компанія залучила приватні інвестиції і кредити, щоб відбудувати міську нерухомість, продаючи чи здаючи її в оренду. Хоча цей кейс специфічний (підходить переважно для комерційно привабливих центрів міст), він демонструє креативний фінансовий підхід: монетизація вартості землі та майбутніх прибутків для фінансування теперішньої відбудови. У повоєнній Хорватії та Сербії також застосовували елементи PPP – держава відводила земельні ділянки і спрощувала дозвільні процедури, а приватні забудовники будували житло для переселенців, отримуючи гарантований викуп або пільги. Такі моделі вимагають чіткої правової бази і гарантій з боку уряду, щоб залучити бізнес без надмірних ризиків.

Насамкінець, не можна оминути діаспорні та суспільні фінансові ініціативи. У деяких країнах значну роль у відбудові відіграли кошти, зібрані з населення чи діаспори. Наприклад, Ізраїль у 1950-х випускав так звані *Bonds* – облігації розвитку, які масово купували єврейські громади по світу, фінансуючи імміграційне житло та інфраструктуру. Схожим шляхом іде сьогодні Україна: випуск «воєнних облігацій» для громадян та бізнесу вже допомагає покривати бюджетні видатки, а у перспективі можуть з'явитися і «облігації відбудови», кошти від яких цільово спрямують на реконструкцію зруйнованого житла. Також діють громадські ініціативи та благодійні фонди (в Україні – проєкти на зразок Re:Ukraine Villages, фандрейзингові кампанії через UNITED24 тощо), які акумулюють донати на тимчасове житло чи ремонти осель окремих сімей. Хоча обсяги таких джерел значно менші за державні чи міжнародні, їхня гнучкість

і адресність робить їх корисним доповненням до загальної системи фінансування відбудови.

Україна сьогодні стикається з безпрецедентним завданням відбудови житла в умовах триваючої війни. Прямі збитки житловому фонду на кінець 2023 р. оцінені у $80 млрд [17], а загальна потреба на наступне десятиріччя – $84 млрд [14]. Знищено або пошкоджено сотні тисяч будинків, особливо багатоповерхових (близько 80% втрат припадає на багатоквартирне міське житло). Понад 6 млн українців стали внутрішньо переміщеними особами, ще близько 5 млн – біженцями за кордоном [15].

У цих умовах держава вже розпочала формування власних механізмів фінансування відбудови житла, спираючись як на внутрішні ресурси, так і на міжнародну підтримку. Одним із ключових елементів цього підходу виступають національні програми та компенсаційні механізми. Український уряд ухвалив базовий закон про компенсацію за знищене та пошкоджене майно (Закон №2923-IX від 23.02.2023), який закладає правові рамки для відшкодування громадянам втрат житла за рахунок держави. На виконання цього закону впроваджено цифрову програму «єВідновлення» – онлайн-платформу подачі заявок на компенсацію через портал «Дія». Програма стала інноваційним рішенням, що забезпечує швидку і прозору виплату коштів: станом на середину 2025 р. майже 100 тисяч домогосподарств отримали компенсації на ремонти пошкоджених вікон, дверей, дахів тощо [14]. Виплати здійснюються на електронні карткові рахунки, а використати їх можна лише на будівельні матеріали чи послуги для ремонту – таким чином держава контролює цільове використання допомоги. Фінансується ця програма значною мірою коштами міжнародного проєкту “HOPE”, що реалізується Світовим банком у співпраці з урядом України. Проєкт HOPE (Housing Repair for People's Empowerment) із серпня 2023 р. надав фінансування на суму $210 млн, підтримавши ремонти вже згаданих 100 тис. помешкань (близько 250 тис. осіб отримали безпечніше житло). Крім дрібних ремонтів, HOPE фінансує комплексну реконструкцію близько 200 багатоквартирних будинків у найбільш постраждалих громадах (Буча, Ізюм, Макарів, Миколаїв, Запоріжжя), що дозволить повернути нормальне життя ще для 7200 сімей. Проєкт цікаво поєднує міжнародну фінансову підтримку і сучасні підходи “build back better”: застосовується кластерний підхід – групування будинків за локацією і характером пошкоджень для одночасного відновлення всього кварталу, включно з спільними просторами Фінансування HOPE здійснюється через Цільовий фонд відновлення України (URTF) – мультидонорський трастовий фонд, створений Світовим банком у 2023 р. за участі ЄС, США, Великої Британії, Японії та інших донорів [14]. URTF є новим гнучким інструментом, який акумулює гранти донорів і спрямовує їх на пріоритетні проєкти відбудови під керівництвом Світового банку та у співпраці з урядом України [15]. Такий підхід поєднує міжнародну довіру (через нагляд Світового банку) з національною координацією (уряд визначає пріоритети і реалізує проєкти). Відбудова житла через компенсації громадянам (як у випадку єВідновлення) фактично є різновидом “owner-driven reconstruction” – коли власники самі відбудовують свої домівки за отримані кошти, що підвищує ефективність використання ресурсів і відповідальність на місцях [1]. Український досвід уже демонструє успішність цього підходу: електронна система мінімізує бюрократію і корупцію, кошти доходять безпосередньо до людей, а місцевий бізнес (будівельні бригади, магазини) отримує замовлення, стимулюючи економіку.

Важливим доповненням до національних інструментів фінансування відбудови виступають міжнародна підтримка та платформи координації, що забезпечують узгодження донорських ресурсів і підвищують ефективність їх використання. Україна користується безпрецедентним рівнем міжнародної фінансової допомоги. Окрім згаданого трастового фонду Світового банку, суттєву роль відіграє підтримка з боку Європейського Союзу. У 2023 р. ЄС анонсував запуск спеціального «Фонду України»

(Ukraine Facility) на €50 млрд на 2024–2027 рр., покликаного забезпечити стабільне фінансування як невідкладних потреб, так і реконструкції та модернізації України. Такий новий механізм складається з трьох стовпів: пряма фінансова підтримка бюджету України (до €33 млрд кредитів і €5 млрд грантів) за виконання певних умов і реформ, інвестиційна рамка з гарантіями (€9,5 млрд, що мають залучити до €40 млрд приватних і публічних інвестицій), та допомога в рамках вступу до ЄС (фінансування реформ та адаптації законодавства) [5]. Таким чином, ЄС поєднує підтримку відбудови з довгостроковою трансформацією, аби Україна відновлювалася «краще, ніж було» і одночасно рухалася до членства в ЄС. Вже у червні 2023 р. на Міжнародній конференції з відновлення в Лондоні західні партнери оголосили загальні зобов'язання понад $60 млрд на найближчі роки (включно із згаданим ЄС, США, Великою Британією, ЄБРР та ін.) і започаткували «Пакт з бізнесом України» (Ukraine Business Compact) – ініціативу, де понад 400 компаній зі всього світу висловили готовність інвестувати у відбудову України. Для синхронізації всіх потоків допомоги у січні 2023 р. створено Мультидонорську координаційну платформу (група координації між урядом України, ЄС, США, МВФ, Світовим банком та іншими) [16]. Платформа покликана узгоджувати пріоритети, уникати дублювання проєктів і забезпечувати спільні стандарти прозорості. Такий механізм співпраці – теж новий елемент міжнародної практики, народжений з досвіду попередніх реконструкцій, де брак координації між донором міг призводити до хаотичного освоєння коштів. В українському випадку ключові принципи відновлення вже задекларовано: лідерство України у визначенні пріоритетів; модернізація і реформи разом з реконструкцією (зв'язок з євроінтеграцією); залучення приватного сектора і громадянського суспільства; максимальна прозорість та підзвітність перед донорами [16]. Принципи, озвучені на конференціях у Лугано (2022) та Лондоні (2023), формують нормативну рамку, в якій здійснюватиметься фінансове забезпечення відбудови.

Попри значні обіцянки допомоги, перед Україною стоїть завдання ефективно інтегрувати всі механізми фінансування і реалізації проєктів. На національному рівні ще лишається проблема розпорошеності програм: аналіз чинного українського законодавства показав, що існує щонайменше 8 різних нормативних "процедур" відбудови або компенсації житла, багато з яких прийнято на рівні підзаконних актів і без стабільних джерел фінансування. Відсутність єдиного закону чи комплексної програми відновлення житла до недавна призводила до дублювання і конкуренції між цими ініціативами, ручного розподілу коштів та ризиків корупції. Проте ситуація поступово вирівнюється після ухвалення Закону №2923-IX –який покликаний стати "базовим" для усіх напрямів відбудови житла. Наступним кроком має бути забезпечення його виконання фінансовими ресурсами: уряд вже створив Фонд ліквідації наслідків агресії, який наповнюється з конфіскованих в Україні російських активів, міжнародної допомоги та інших надходжень. Станом на 2023 р. обсяг Фонду складав кілька десятків мільярдів гривень, що відверто замало порівняно з потребами, тому головна надія – на зовнішні джерела та репарації. Прем'єр-міністр України Денис Шмигаль наголошує, що «головним ресурсом відновлення має стати конфіскація заморожених російських активів; платити повинна росія» [17]. Поки це стратегічна мета, яку підтримують у словах міжнародні партнери. Паралельно Україна повинна створити умови для приватних інвестицій у відбудову. Світовий досвід вказує, що саме приватний сектор здатен забезпечити довгострокове економічне зростання [7], а державні і донорські кошти – лише стартовий імпульс. Для цього критично важливі продовження антикорупційних реформ, судова реформа та прозорі правила гри. Інтеграція до європейського єдиного ринку, навіть до формального членства в ЄС, також сприятиме припливу капіталу.

Український уряд вже впроваджує стимули: гарантії для інвесторів, страхування воєнних ризиків у співпраці зі світовими агентствами, залучення міжнародних девелоперів до відбудовних проєктів (через механізм "патронату" окремих країн над відбудовою міст, як то домовленості про участь Данії у відбудові Миколаєва чи Великої Британії – Київщини). Є сподівання і на діаспору – ухвалено закон про мультивалютні рахунки ескроу, що може полегшити випуск облігацій відновлення, орієнтованих на українців за кордоном.

Варто зазначити, що відбудова житла – це не лише інженерно-фінансове, а й соціально-політичне завдання. Як показав досвід Боснії, прозоре вирішення питання житла для переселенців і постраждалих є запорукою суспільного примирення і стабільності [3]. В Україні ця проблема ще більш гостра через масштаб війни. Тому механізми фінансового забезпечення слід розглядати крізь призму соціальної справедливості: компенсації мають бути достатніми, процес виплат – справедливим і зрозумілим, а пріоритети відбудови – враховувати інтереси громад (наприклад, чи відбудовувати зруйновані села на прифронтових територіях або переселяти їх мешканців у більш безпечні регіони). Зазначені рішення виходять за рамки економіки і вимагають суспільного консенсусу. Міждисциплінарний підхід – залучення архітекторів, соціологів, екологів при плануванні відновлення – допоможе уникнути помилок минулого (як-от хаотична забудова без інфраструктури) і створити сучасний житловий фонд, стійкий до майбутніх викликів.

Висновки

Міжнародний досвід переконливо свідчить, що фінансове забезпечення відбудови житлового фонду потребує поєднання різних механізмів, адаптованих до конкретного історичного контексту. Універсального рецепту не існує: успішні стратегії комбінують державне лідерство, донорську підтримку та ринкові стимули. З прикладів XX століття бачимо ефективність масштабних державних програм (як у післявоєнній Британії) та зовнішньої допомоги (план Маршалла), водночас досвід останніх десятиліть показує важливість координації донорів (фонди реконструкції на Балканах, трастові фонди Світового банку) і новаторських підходів (репараційні механізми, приватно-державні партнерства).

Для сучасної України, що одночасно воює і відновлюється, вирішальними механізмами можуть стати: повномасштабне використання заморожених російських активів – безпрецедентний, але цілком виправданий ресурс, здатний кардинально збільшити фінансові можливості відбудови; розбудова прозорої багатоканальної системи донорської допомоги – поєднання грантів і пільгових кредитів від союзників під єдиним наглядом, що вже реалізується через URTF, платформу G7 та майбутній Фонд ЄС; стимулювання приватного капіталу – від страхування воєнних ризиків до випуску облігацій та залучення забудовників на умовах державно-приватного партнерства. Не менш важливим є удосконалення внутрішніх процедур: ухвалення і реалізація комплексного закону про відбудову житла, консолідація розрізнених програм компенсацій в єдину систему, цифровізація і громадський контроль для унеможливлення корупції. Україна вже демонструє позитивні кроки – програма єВідновлення стала моделлю швидкої адресної допомоги, яка може бути масштабована і на більші проєкти за припливу коштів.

Зі стратегічної точки зору, фінансування відбудови житла має слугувати каталізатором трансформації. Інвестиції в житло – це інвестиції в людський капітал і довіру громадян до держави. Якщо відбудову буде проведено якісно, із дотриманням принципів соціальної справедливості та модернізації, це зміцнить суспільну єдність і пришвидшить євроінтеграційні процеси. Автор даного дослідження поділяє позицію, що оптимальною для України є комбінована модель: міжнародний "план Маршалла" для України (координована допомога Заходу) має йти поруч із вимогою репарацій з рф, а

державне фінансування ключових проєктів – доповнюватися ринковими механізмами (страхування, PPP, кредити). Україна має унікальний шанс вбудувати найкращі світові практики у власну відбудову: створити прозору систему управління коштами під наглядом міжнародної спільноти, підвищити роль громад та власників у процесі (через механізми компенсацій і участь у плануванні) та одночасно закласти основу для стійкого розвитку – енергоефективного, інклюзивного і безпечного житлового фонду. Виклики величезні, але синергія внутрішніх реформ і безпрецедентної міжнародної підтримки дає підстави сподіватися, що українська модель відбудови стане новим успішним кейсом у світовій практиці. Поступово рухаючись від руїн до відродження, Україна засвоює уроки світу і водночас збагачує цей світ власним досвідом солідарності та resilience.

Список використаних джерел

1. Barakat, S. (2004, 2 лютого). Housing reconstruction after conflict and disaster (Network Paper 43). Humanitarian Practice Network, Overseas Development Institute. https://odihpn.org/en/publication/housing-reconstruction-after-conflict-and-disaster/
2. Bosanquet, N., & Haldenby, A. (2023, 18 квітня). Churchill's push for prefabs: Real "Homes for Heroes". The Churchill Project for the Churchill Centre. https://winstonchurchill.hillsdale.edu/bosanquet-haldenby-prefabs/
3. Davies, G. (n.d.). *Restitution of land and property rights in post-conflict Bosnia and Herzegovina*. FM Review. https://www.fmreview.org/davies-3/
4. Duval, A., & Goodwin-Groen, R. (2004). Collaboration for post conflict rebuilding and financial system development: European donors with KfW leadership in South Eastern Europe (Direct case study No. 13). CGAP/World Bank. https://documents1.worldbank.org/curated/en/959051468299117958/pdf/342780cgap0donor0good0practice0cs113.pdf
5. European Commission. (n.d.). The Ukraine Facility. European Commission. https://commission.europa.eu/topics/eu-solidarity-ukraine/eu-assistance-ukraine/ukraine-facility_en
6. Kim, J. (1998, 12 січня). Bosnia: Civil implementation of the Peace Agreement (CRS Report No. 96 177F). Congressional Research Service. https://www.everycrsreport.com/reports/96-177F.html
7. Kolesnichenko, O. (2024). Міжнародний досвід відновлення та відбудови держав і регіонів після військових конфліктів та екологічних катастроф: висновки для України. Економічна правда / Інститут аналітики та адвокації. https://analytics.intsecurity.org/wp-content/uploads/2024/01/Ukr_EPravda_12_Recovery.pdf
8. Ministry for Human Rights and Refugees of Bosnia and Herzegovina. (n.d.). Needs of social housing in Bosnia and Herzegovina.
9. Multilateral Investment Guarantee Agency (MIGA). (2024, 11 червня). MIGA expands insurance support to Ukraine (Press release). MIGA, World Bank Group. https://www.miga.org/press-release/miga-expands-insurance-support-ukraine
10. Multilateral Investment Guarantee Agency (MIGA). (n.d.). MIGA's Ukraine response. MIGA, World Bank Group. https://www.miga.org/migas-ukraine-response
11. Mygal, M. (2023, 12 червня). Housing reconstruction in Afghanistan: Experience and risks for Ukraine. Institute of Analytics & Advocacy. https://iaa.org.ua/en/articles/vidnovlennya-zhytla-v-afganistani-dosvid-ta-ryzyky-dlya-ukrayiny/

12. Mygal, M. (2023, 24 серпня). Reconstruction of housing after wars: Experience of which countries is important for Ukraine. Institute of Analytics & Advocacy. https://iaa.org.ua/en/articles/reconstruction-of-housing-after-wars-experience-of-which-countries-is-important-for-ukraine/
13. Nebehay, S. (2022, 9 лютого). Iraq pays last chunk of $52.4 billion Gulf War reparations – UN. Reuters. https://www.reuters.com/world/middle-east/iraq-pays-last-chunk-524-billion-gulf-war-reparations-un-2022-02-09/
14. World Bank Group. (2025, 9 липня). Від розрухи до відновлення: відбудова житла в Україні через проєкт HOPE. The World Bank. https://www.worldbank.org/uk/news/feature/2025/07/09/from-ruins-to-recovery-restoring-ukraine-s-housing-through-hope
15. World Bank Group. (n.d.). Цільовий фонд підтримки, відновлення, відбудови та реформування України (URTF). Світовий банк. https://www.worldbank.org/uk/programs/urtf/overview
16. House of Commons Library. (2024, 15 липня). Post conflict reconstruction assistance to Ukraine (Research briefing CBP 9728). Author: Claire Mills & Philip Brien. https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/cbp-9728/
17. Київський міський осередок ВГО "Громадянська мережа ОПОРА". (n.d.). Механізми відновлення житлових будинків: аналіз та рекомендації владі. Re:House. https://rehouse.org.ua/en/counsellor/mekhanizmy-vidnovlennya-zhytlovykh-budynkiv-analiz-ta-rekomendatsiyi-vladi
18. Council of Europe Development Bank & The World Bank. (2004). Housing in South Eastern Europe: Solving the puzzle of challenges. https://mri.hu/wp-content/uploads/2012/07/Housing-in-South-Eastern-Europe-solving-the-puzzle-of-changes.pdf