



Міністерство розвитку
громад та територій
України



Маріупольська
міська рада



БУДІВНИЦТВО СОЦІАЛЬНОГО / ДОСТУПНОГО ЖИТЛА ДЛЯ ВПО З МАРІУПОЛЯ

ПРОПОЗИЦІЇ СПІВПРАЦІ

ВІДСУТНІСТЬ ЖИТЛА – ОДИН З КЛЮЧОВИХ ФАКТОРІВ ВИЇЗДУ ЛЮДЕЙ ЗАКОРДОМ

Переважна більшість українців, які виїхали за кордон (6,7 млн людей) з 2022 року – це ВПО, які втратили своє житло в Україні (руйнація або тимчасова окупація територій). Тільки в Маріуполі через руйнацію та тимчасову окупацію міста без житла залишилось 194 тисячі людей (наразі закордоном або на підконтрольній території України). Саме втрата оселі та неможливість самостійно вирішити це питання стали одним з ключових факторів виїзду з країни до європейських держав, де цим людям пропонують соціальне житло та інші додаткові програми підтримки біженців.

ТОП-5 ПРОБЛЕМ ВПО

85%

ВИЗНАЧИЛИ ПРОБЛЕМУ ІЗ ЖИТЛОМ ЯК КРИТИЧНУ

73%

ВІДЗНАЧАЮТЬ СКРУТНЕ ФІНАНСОВЕ СТАНОВИЩЕ

30%

МАЮТЬ ПРОБЛЕМУ ІЗ ПОШУКОМ РОБОТИ

51%

МАЮТЬ ФІЗИЧНІ ТА ПСИХОЛОГІЧНІ ПРОБЛЕМИ

31%

ВПО ПРИГНІЧЕНІ ЧЕРЕЗ НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ МАЙБУТНЬОГО

97%



ВПО НЕ МАЮТЬ ВЛАСНОГО ЖИТЛА
(ВЛАСНЕ ЖИТЛО ЗНИЩЕНЕ АБО НА ОКУПОВАНИХ ТЕРИТОРІЯХ)

67%



ВПО ВИТРАЧАЮТЬ НА ОРЕНДУ ЖИТЛА ВІД 50% ДОХОДУ РОДИНИ (БЕЗ УРАХУВАННЯ КОМУНАЛЬНИХ ПЛАТЕЖІВ)

Потреба сформована відповідно до заяв від людей на соціальне / доступне житло, які приймаються в центрах ЯМаріуполь

СТАНOM НА
01.01.2026

8 900

МАРІУПОЛЬСЬКИХ РОДИН МАЮТЬ ПОТРЕБУ У СОЦІАЛЬНОМУ АБО ДОСТУПНОМУ ЖИТЛІ (ТИМЧАСОВЕ ТА НОВЕ ОРЕНДНЕ)



5 895

маріупольських родин мають потребу та подали заявки на доступне житло з соціальною орендою (нове будівництво)

КИЇВСЬКИЙ РЕГІОН (БІЛА ЦЕРКВА, ВАСИЛЬКІВ)

3 196

1433

ЛЬВІВ

1 526

500

ДНІПРО

1 173

ПОТРЕБА

ЗАПЛАНОВАНО У 2026-2027 РР.

КОНЦЕПЦІЯ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

На базі європейського досвіду сформовані 10 принципів соціального житла, які стали фундаментом Концепції доступного / соціального житла в Україні. Мета доступного соціального житла згідно Концепції – не просто надати дах над головою, а створити передумови для соціальної інтеграції, економічної мобільності та стабільного розвитку громад і держави в цілому. Пілотний проект в межах Концепції закріплено Постановою КМУ №814 – будівництво житла в м. Білій Церкві.

ПАРТНЕРИ:



METINVEST



Big City—Lab



civitta

Дослідження



Принципи



КОНЦЕПЦІЯ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА

- Презентація Концепції на URC-2025
- Підписання Меморандуму з ALDA



Аналіз соцжитла європейських країн

- Франція
- Польща
- Іспанія
- Нідерланди
- Австрія
- Данія



10 принципів соціального житла

- Людиноцентричність
- Доступна вартість
- Функціональність та довговічність
- Адаптивність та масштабування
- Прозорість розподілу
- Інтеграція в екосистему міста
- Екологічність та технологічність
- Безпека
- Різноманітність
- Безбар'єрність



2 законодавчих документа, на яких базується концепція

- Постанова КМУ №814 від 07.07.2025 – прийнято
- Закон України «Про соціальне житло» – в розробці

ЗАПРОПОНОВАНІ ПРИНЦИПИ ТА ПІДХОДИ ПРОЕКТУ



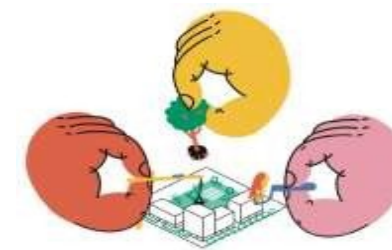
Людиноцентричність

В центрі уваги проекту – людина та її потреби



Доступна вартість

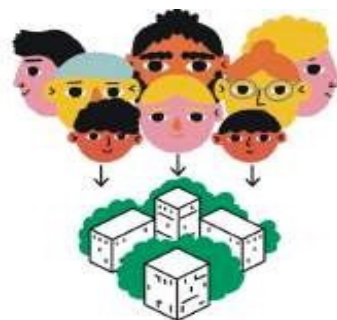
Вартість оренди до 30 % від доходу родини



Функціональність та довговічність



Адаптивність та масштабування



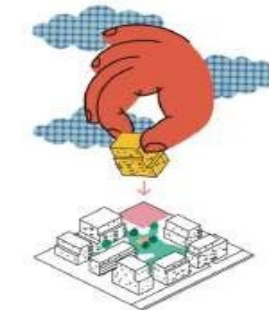
Різноманітність

60 % - економічно активне населення, 40 % - соціально вразливі



Прозорість розподілу

Прозора бальна система розподілу житла, без впливу ззовні



Інтеграція в екосистему міста



Екологічність та технологічність



Безпека



Безбар'єрність

ПАРТНЕРСЬКІ ПРОЄКТИ ПО ЖИТЛУ

Спільний з Посольством Франції в Україні проєкт реновації об'єктів під тимчасове соціальне житло для ВПО



В межах реновації існуючих будівель під тимчасове соціальне житло **1116** мариупольців з найбільш вразливих категорій отримали оселю. В планах забезпечити **1095** людей житлом. Кожен об'єкт має розвинену соціальну інфраструктуру.

Соціальна інфраструктура:



Дитяча кімната



Спортивна зала



Зони відпочинку



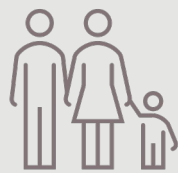
Кухня



Пральня

Прозора бальна система розподілу житла – пріоритет найбільш вразливі родини та сім'ї захисників України

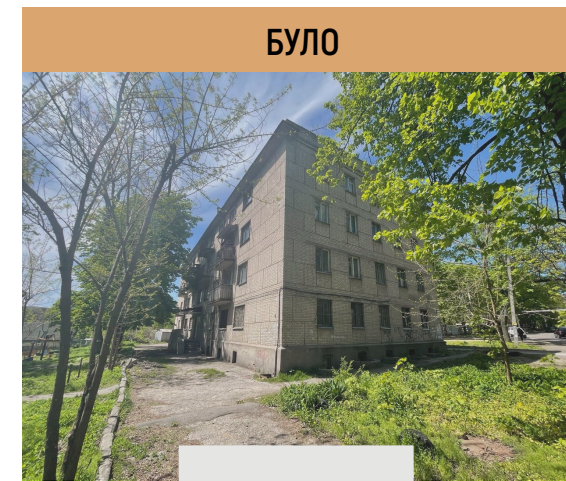
2023 – 2026
роки



841
родина



2211
людей



ПАРТНЕРСЬКІ ПРОЄКТИ ПО ЖИТЛУ

Спільний з датським партнером (Ramboll) проект будівництва житла для ВПО в Київському та Львівському регіонах



Нове будівництво житлових будинків доступного / соціального житла за датської технологією з благоустроєм. 250 квартир (2,4 га) в м. Обухів (Київська обл.) та 500 квартир (4,5 га) в м. Миколаїв (Львівська обл.).

Фінансова модель проекту:

- 60% - власні кошти
- 40% - грант від датського партнера

Принципи будівництва:

В кожному будинку на першому поверху запланована амбулаторія, приміщення під комерцію та невеликий дитячий садочок. Благоустрій території з терапевтичними парками, спортивними та дитячими просторами.



Спільний зі швейцарським партнером (Green Cross) проект будівництва житла для ВПО в місті Біла Церква



Нове будівництво 8 житлових будинків доступного / соціального житла за швейцарською технологією з благоустроєм, приміщеннями громадського призначення, соціально-спортивною інфраструктурою

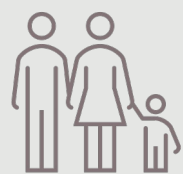
Бюджет проекту:

- Витрати на реалізацію – 11,5 млн євро
- 50% - донорська складова; 50% - державна субвенція

Технологія будівництва:

- Технологія – ФАХВЕРХОВА З ДЕРЕВ'ЯНОГО КАРКАСУ
- Фундамент – МОНОЛІНО-ЗАЛІЗОБЕТОНІЙ
- Каркас будівлі – СТАЛЕВА НЕСУЧА КОНСТРУКЦІЯ

2026 – 2027
роки



750

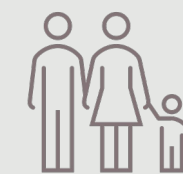
родин



2250

людей

2026 – 2027
роки



183

родини



512

людей

ІНВЕСТИЦІЙНІ ПРОЄКТИ. БУДІВНИЦТВО ДОСТУПНОГО ЖИТЛА

Згідно програмі будівництва соціального / доступного житла «Мій дім Україна» 2026-2027 рр. для громади Маріуполя пропонується модель фінансування: місто + держава – 50-70% та міжнародні партнери – 30-50%. В межах Постанови Кабінету Міністрів України №814 від 7.07.2025 визначено проєкти будівництва соціального житла в Київській області – міста Біла Церква та Васильків та в Львівській області.

100



фінансування
проєкту

млн євро

34

млн євро

заплановано
залучити
зовнішнього
фінансування

66

млн євро

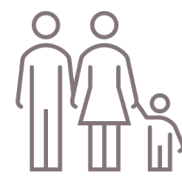
передбачено
Постановою №814
на реалізацію
пілотного проєкту

Сформовано план фінансування об'єктів будівництва на 5 млрд грн (~100 млн євро) з урахуванням передбачених Постановою №814 на реалізацію проєкту 3,3 млрд грн (70 млн євро) та запланованих до залучення кредитних 1,7 млрд грн (30 млн євро) в період 2026-2027 рр.

2026 –
2027
роки



1 933
КВАРТИР



5 300
ЛЮДЕЙ

ПЛАНИ 2026-2027: ПОБУДУВАТИ 1 933 КВАРТИРИ В ДВОХ РЕГІОНАХ УКРАЇНИ

ПРОЄКТ	КІЛЬКІСТЬ КВАРТИР	ФІНАНСУВАННЯ
<p>1 БІЛА ЦЕРКВА</p> <p>10,86 га</p>	<p>Три черги – 1 183 квартири</p> <p>1 черга – 500 квартир 2 черга – 500 квартир 3 черга 183 квартири (швейцарська технологія – партнерський проєкт)</p>	<ul style="list-style-type: none"> місто – 3 млн євро (4%) субвенція – 45 млн євро (67%) партнер – 13,8 млн євро (20%) інші – 5,8 млн євро (9%)
<p>2 ЛЬВІВ</p> <p>4,5 га</p>	<p>Дві черги – 500 квартир</p> <p>1 черга – 250 квартир 2 черга – 250 квартир</p>	<ul style="list-style-type: none"> субвенція – 14 млн євро (50%) партнер – 14 млн євро (50%)
<p>3 ВАСИЛЬКІВ</p> <p>1,2 га</p>	<p>Одна черга – 250 квартир</p> <p>1 черга – 250 квартир</p>	<ul style="list-style-type: none"> субвенція – 7 млн євро (50%) партнер – 7 млн євро (50%)



Міністерство розвитку
громад та територій
України



Маріупольська
міська рада

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПРОЄКТ. БІЛА ЦЕРКВА (Київська обл.)



DREAM

Зареєстровано в DREAM-UA-171225-67F4E015)

ПОКАЗНИКИ НОВОГО БУДІВНИЦТВА В МІСТІ БІЛА ЦЕРКВА:

- Комплексне планування та забудова відповідно до Майстер-плану
- Житлова, освітня, спортивна, медична інфраструктура, інфраструктура МСБ, а також активний парк з меморіальним садом Героїв Гарнізону Маріуполь

ВИКОНАНО 22 З 22
ПІДГОТОВЧИХ РОБІТ

100% ГОТОВНІСТЬ ДО ЕТАПУ
БУДІВНИЦТВА

ЗАГАЛОМ НА ДІЛЬНИЦІ 1183 КВАРТИРИ



4 га

Площа ділянки

8 од

Будівель на ділянці

500

Родини маріупольців

1512

Людей

28 млн євро

(бюджет Маріуполя)

8 од

будівель

183

родини

512

людей

13 млн євро

вартість

(50% - власні кошти
50% - Green Cross,
Швейцарія)

4 га

Площа ділянки

8 од

Будівель на ділянці

500

Родини маріупольців

1512

Людей

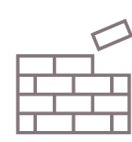
28 млн євро

(50% - власні кошти
50% - пошук партнерів)

ОБРАНО ТРИ ТЕХНОЛОГІЇ БУДІВНИЦТВА



I ЧЕРГА. «СТАЛЕВИЙ КАРКАС» ТЕХНОЛОГІЯ «СТАЛЕВА МРІЯ»



II ЧЕРГА. «ПРЕФАБ» - ТЕХНОЛОГІЯ ГОТОВИХ КОНСТРУКЦІЙ (СТАЛЕВА АРМАТУРА)



III ЧЕРГА. ФАХВЕРКОВА З ДЕРЕВ'ЯНОГО КАРКАСУ. ШВЕЙЦАРСЬКА ТЕХНОЛОГІЯ

ГРАФІК БУДІВНИЦТВА

ІМ'Я ЗАВДАННЯ	ТРИВАЛІСТЬ	ПОЧАТОК	ЗАВЕРШЕННЯ
БУДІВНИЦТВО БІЛА ЦЕРКВА	290 днів	12.01.26	19.02.27
Обрання Проектувальника	29 днів	12.01.26	19.02.26
Стадія «ЕСКІЗНИЙ ПРОЕКТ з ПДБ» + Перший будинок	2 міс	20.02.26	22.04.26
Експертиза «ЕСКІЗНИЙ ПРОЕКТ з ПДБ» + Перший будинок	1 міс	23.04.26	22.05.26
Дозвіл на початок ПДР + Перший будинок	7 днів	25.05.26	02.06.26
Стадія «ПРОЕКТ» (Перша + Друга черга) (1000 квартир)	2 міс	23.04.26	23.06.26
Експертиза стадія проект	1 міс	24.06.26	23.07.26
Дозвіл на початок виконання робіт	7 днів	24.07.26	03.08.26
Стадія «РОБОЧА ДОКУМЕНТАЦІЯ»	195 днів	25.05.26	19.02.27
БУДІВНИЦТВО ПЕРША ЧЕРГА (500 квартир)	249 днів	25.05.26	06.05.27
Обрання Підрядника підготовчі + 1-й пусковий будинок	29 днів	25.05.26	02.07.26
Підготовчі роботи + 1-й пусковий будинок (100 кв.)	5,5 міс	03.07.26	18.12.26
Обрання Підрядника 2-й пусковий (400 квартир)	29 днів	24.07.26	02.09.26
Будівництво 2-й пусковий 7 будинків (400 кв.)	8 міс	03.09.26	06.05.27
Служба замовника та тех нагляду проекту будівництва	337 днів	02.02.26	18.05.27
БУДІВНИЦТВО ДРУГА ЧЕРГА (500 квартир)	313 днів	05.10.26	15.12.27
Обрання підрядника 3-й пусковий Друга черга (250 квартир)	29 днів	05.10.26	12.11.26
Будівельні роботи (250 квартир)	8 міс	13.11.26	16.07.27
Обрання підрядника 4-й пусковий Друга черга (250 квартир)	29 днів	05.04.27	13.05.27
Будівельні роботи (250 квартир)	7 міс	14.05.27	15.12.27

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПРОЄКТ. ЛЬВІВ (Львівська обл.)



DREAM

Зареєстровано в DREAM-UA-171225-B56A2B85

ПОКАЗНИКИ НОВОГО БУДІВНИЦТВА В МІСТІ ЛЬВІВ:

2,25 га

Площа ділянки

4 од

Будівель на ділянці

250

Родини мариупольців

750

Людей

14 млн євро

(50% - власні кошти
50% - пошук партнерів)



2,25 га

Площа ділянки

4 од

Будівель на ділянці

250

Родини мариупольців

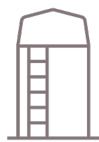
750

Людей

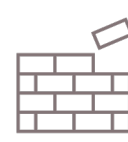
14 млн євро

(50% - власні кошти
50% - пошук партнерів)

ОБРАНО ДВІ ТЕХНОЛОГІЇ БУДІВНИЦТВА



I ЧЕРГА. «СТАЛЕВИЙ КАРКАС» ТЕХНОЛОГІЯ «СТАЛЕВА МРІЯ»



II ЧЕРГА. «ПРЕФАБ» - ТЕХНОЛОГІЯ ГОТОВИХ КОНСТРУКЦІЙ (СТАЛЕВА АРМАТУРА)

ГРАФІК БУДІВНИЦТВА

ІМ'Я ЗАВДАННЯ	ТРИВАЛІСТЬ	ПОЧАТОК	ЗАВЕРШЕННЯ
БУДІВНИЦТВО м.ЛЬВІВ (або львівський регіон)	499 днів	12.01.26	09.12.27
Відведення земельної ділянки	2 міс	12.01.26	12.03.26
Обрання Проектувальника	29 днів	13.03.26	22.04.26
Ескізний проект + Проект повторного використання (500 кв.)	2 міс	24.06.26	24.08.26
Експертиза ескізний проект + проект	1 міс	25.08.26	23.09.26
Дозвіл на початок ППР в складі ПОБ	7 днів	24.09.26	02.10.26
Обрання Підрядника будівництво ПЕРША ЧЕРГА (250 квартир)	29 днів	05.10.26	12.11.26
БУДІВНИЦТВО ПЕРША ЧЕРГА (250 квартир)	8 міс	13.11.26	16.07.27
Обрання Підрядника будівництво ДРУГА ЧЕРГА (250 квартир)	29 днів	30.03.27	07.05.27
БУДІВНИЦТВО ДРУГА ЧЕРГА (250 квартир)	7 міс	10.05.27	09.12.27

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПРОЄКТ. ВАСИЛЬКІВ (Київська обл.)



DREAM

Зареєстровано в DREAM-UA-171225-29348COB

ПОКАЗНИКИ НОВОГО БУДІВНИЦТВА В МІСТІ ВАСИЛЬКІВ:

1,2 га

Площа ділянки

5 од

Будівель на ділянці

250

Родини мариупольців

750

Людей

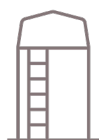
14 млн євро

50% - власні кошти
50% - пошук партнерів

ЗАГАЛОМ НА ДІЛЬНИЦІ 250 КВАРТИР



БУДЕ ОБРАНА ОДНА З ДВОХ ТЕХНОЛОГІЙ БУДІВНИЦТВА



I. «СТАЛЕВИЙ КАРКАС»
ТЕХНОЛОГІЯ «СТАЛЕВА МРІЯ»



II. «ПРЕФАБ» -
ТЕХНОЛОГІЯ ГОТОВИХ
КОНСТРУКЦІЙ
(СТАЛЕВА АРМАТУРА)

ГРАФІК БУДІВНИЦТВА

ІМ'Я ЗАВДАННЯ	ТРИВАЛІСТЬ	ПОЧАТОК	ЗАВЕРШЕННЯ
БУДІВНИЦТВО м.ВАСИЛЬКІВ (250 квартир)	366 днів	03.08.26	27.12.27
Обрання Проектувальника	29 днів	03.08.26	10.09.26
Стадія «ЕСКІЗНИЙ ПРОЄКТ + ПРОЄКТ»	3 міс	11.09.26	11.12.26
Експертиза ескізний проект + проект	1 міс	14.12.26	12.01.27
Обрання Генерального підрядника будівництва	29 днів	13.01.27	22.02.27
БУДІВНИЦТВО (250 КВАРТИР)	10 міс	23.02.27	27.12.27



Міністерство розвитку громад та територій України



Мариупольська міська рада

ПОКАЗНИКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ПРОЕКТУ



Обсяг будівництва квартир – **1 933 од**

- 1-о кімнатні – 1 300 од.
- 2-о кімнатні – 425 од.
- 3-и кімнатні – 208 од.



Площа житлова – **91 000 м²**



Мешканців – **5 300 осіб**



Середня вартість оренди в місяць – **80–100 євро**



Дохід від оренди житла на рік – **2,6 млн євро**



Фінансування :

- власний внесок – **66 млн євро**
- кредитні кошти – **34 млн євро**
(в т.ч. грантова складова **10 млн євро**)



Додатково робочі місця та закриття існуючих вакансій – **5 000 місць**



Додатково ПДФО на рік – **3 млн євро**

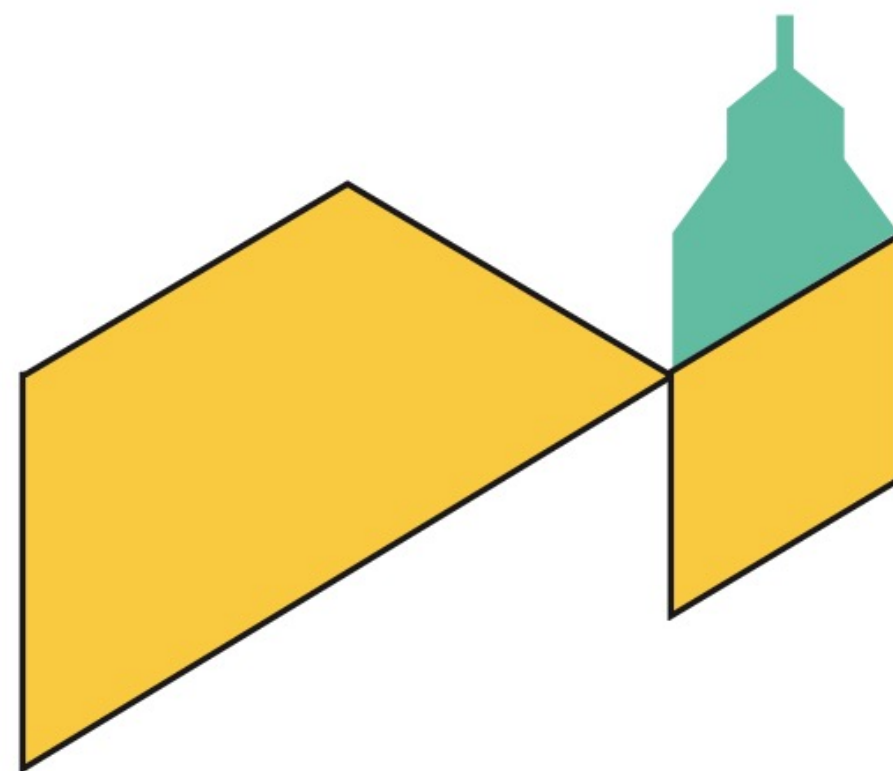
- 1,9 млн євро (64%) – місцевий рівень
- 1,08 млн євро (36%) – державний рівень



Термін повернення кредиту – **17 років**

Пропозиція:

Доєднатися до проекту будівництва соціального житла: можливі різні формати співпраці (інвестиції, будівельні матеріали, оснащення квартир та інше)



Мій дім.
Україна