



**European  
Investment Bank** | Advisory

## **СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО В УКРАЇНІ: НОВІ ПІДХОДИ**

**Дмитро ЛЕВИЦЬКИЙ,  
EIB Advisory/JASPERS-UA**

**22 квітня 2026**

# Поточний стан: модель, що не спрацювала

- Чинний Закон України “Про житловий фонд соціального призначення”:
  - в модель соціального житла (СЖ) не закладено самоокупності
  - СЖ як "чорна діра" для бюджетів
  - СЖ як "житло для бідних"

# Фундамент успішної системи соціального житла

## 1. Сталість фонду СЖ:

- За загальним правилом, фонд СЖ поповнюється, а не вибуває
- Кошти лишаються в системі СЖ, а не вилучаються з неї

## 2. Самоокупна модель:

- Різні категорії орендарів -> диференційована плата -> перехресне субсидування всередині моделі
- Неприбуткові оператори СЖ як інструмент самоокупності

## 3. Доступність, якість, різноманіття та інклюзивність:

- Соцжитло – якісне енергоефективне житло, а не "дешеве житло для бідних"
- Наймачі різного достатку, статусу, походження, різних категорій (ВПО, ветерани, ключові/молоді працівники, вразливі категорії...)
- СЖ – складова міського середовища: транспорт, освіта, дозвілля...

# Україна вже будує нову модель

- **Прийняття Закону України "Про основні засади житлової політики"** – закон визначив поняття СЖ, поняття та правовий статус оператора СЖ, встановив обмеження на зміну призначення та на відчуження СЖ
- **Скасування Господарського кодексу України (Закон №4196-IX)** – відкрило шлях до нових організаційно-правових форм, зокрема *неприбуткового комунального товариства*, придатного для оператора соціального житла
- **Новий закон про соціальне житло** – в розробці
- Напрямок визначено, фундамент закладено
- Від спеціального закону про соціальне житло очікуємо уточнення технічних деталей, але не зміни фундаментального підходу

# Перспективи для України

- Два шляхи:
  - Західна Європа: десятиліття еволюції від приватних ініціатив до національних систем
  - Україна: швидкий старт через публічні інвестиції за підтримки МФО
- Умови життєздатності системи:
  - Самоокупність: система не повинна бути "чорною дірою" для бюджетів
  - Asset Lock: квадратні метри та кошти не вибувають із системи
- **"Хребет" системи — комунальне соціальне житло під управлінням комунальних неприбуткових операторів**
- Інші форми (державні чи приватні) не виключаються, але ключовий та визначальний гравець — місцеве самоврядування

# Пропозиція ЄІБ і ЄС для України

- У 2025 році ЄІБ виділив 5 млрд євро на житлові проєкти в Європі
- Пілотний проєкт ЄІБ для України (до 2 років):
  - 100 млн євро (50 млн грант ЄС + 50 млн кредит ЄІБ)
  - 1500 квартир у 2-3 містах
- Розширення проєкту ЄІБ для України (+ до 3 років):
  - 400 млн євро
  - 6000-9000 квартир
- Глобальна мета для України:
  - 4 млрд євро
  - 40 000 квартир

# Роль будівельного бізнесу

- Будувати - українцям для українців
- Здатність українського бізнесу до адаптації - ключ до успіху
- Енергоефективність і сталість
  - Відповідність EPBD
  - Орієнтир на NZEB
  - Build Back Better — стійкість до майбутніх шоків
- Якість міського середовища
  - New European Bauhaus: архітектурна якість, інклюзивність, естетика
  - Інтегрований розвиток: доступ до транспорту, шкіл, медицини, зелених зон
  - Комерційні приміщення як невід'ємна частина проєкту (+ для сталості)
  - Житло "під ключ" — з оздобленням і базовим меблюванням

**СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО В УКРАЇНІ -  
ЦЕ НЕ РАЗОВІ ПІЛОТНІ ПРОЄКТИ,  
А НОВИЙ СЕКТОР ТА ІНВЕСТИЦІЯ  
В ЛЮДСЬКИЙ КАПІТАЛ**

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!



European  
Investment Bank

ADVISORY