DOI: https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-74-114

УДК 620.9:69:338.5

УДОСКОНАЛЕННЯ ІНСТРУМЕНТІВ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЕКТУВАННЯ ПРИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В УКРАЇНІ

IMPROVEMENT OF INVESTMENT DESIGN TOOLS FOR THE RECONSTRUCTION OF OUTDATED HOUSING STOCK IN UKRAINE

Загорецька Олена Ярославівна
кандидат економічних наук, доцент,
Національний університет «Львівська політехніка»
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-2825-7997

Zahoretska Olena
Lviv Polytechnic National University

У статті розглянуто критичний стан застарілого житлового фонду України в контексті післявоєнного відновлення та загострення соціально-економічних викликів. Обґрунтовано необхідність модернізації інструментів інвестиційного проєктування для забезпечення ефективної реконструкції з урахуванням фізичного зносу будівель, енергоефективності, соціальної справедливості та дефіциту фінансування. Проаналізовано ключові аспекти досвіду Хорватії у відбудові житлового фонду після війни 1991–1995 років та визначено можливості його адаптації до українських умов. Виявлено основні системні проблеми, що стримують відновлення, серед яких – відсутність житлової стратегії, неадресність фінансування, кадровий дефіцит. Запропоновано комплексну модель удосконалення інвестиційного проєктування, яка включає інституційну інтеграцію, диверсифікацію фінансування, цифровізацію, підтримку ОСББ та розвиток людського капіталу. Результати дослідження можуть бути використані в державному і муніципальному управлінні, а також у проєктуванні механізмів залучення інвестицій у відновлення житлової інфраструктури України.

Ключові слова: реконструкція житлового фонду, інвестиційне проєктування, енергоефективність, післявоєнне відновлення, державна політика, соціальна адресність, житлова стратегія, екологічність, «зелена реконструкція», інструментарій.

The article examines the critical state of Ukraine's aging housing stock in the context of post-war reconstruction and intensifying socio-economic challenges. It argues for modernizing investment-design tools to address buildings' physical deterioration, energy efficiency, social equity, and limited financial resources. Drawing on Croatia's post-1991–1995 war experience, the study identifies key practices: centralized financing with international donors, mandatory thermal modernization, incentivizing co-owner associations, and deploying "green" technologies of designing. In Ukraine, systemic obstacles hinder recovery: absence of a unified state housing strategy, opaque budget allocations, a shortage of qualified project managers, and low digitalization of assessment and monitoring. Moreover, insufficient incentives for condominium associations reduce resident participation, weak regulatory framework hampers "green" financial instruments. To overcome these challenges, a comprehensive model is proposed, comprising: Interdepartmental working groups at central and local levels to coordinate state bodies, municipalities, and international partners. Diversified funding sources: state subsidies, municipal programs, loans from international financial organizations, "green" bonds, and guarantees for private investors. Support for condominium associations through training in collective management, technical maintenance, and collaboration with service. Development of human capital via professional training in project management, energy auditing, and "green" construction, creating a skilled workforce for large-scale projects. These measures aim to help state and local authorities design effective tools for attracting investment to reconstruct housing infrastructure. The proposed approach to improving investment-design tools for reconstructing outdated housing stock will boost efficiency, transparency, and environmental safety; improve living conditions; and support the sustainable development of Ukraine's housing sector.

Keywords: housing reconstruction, investment planning, energy efficiency, post-war recovery, state policy, social targeting, housing strategy, environmental friendliness, "green reconstruction", tools.

© Загорецька О. Я., 2025

Постановка проблеми. Україна стоїть перед колосальним викликом, пов'язаним зі значною часткою застарілого житлового фонду. Після повномасштабного вторгнення росії, яке спричинило масштабні руйнування, питання реконструкції та модернізації житла набуло ще більшої актуальності та гостроти.

Наявний застарілий житловий фонд (переважно будівлі, зведені у 50–90-х роках минулого століття) характеризується високим фізичним зносом експлуатаційного ресурсу конструкцій, інженерних мереж, покрівель, фасадів. Це призводить до аварійних ситуацій, високих витрат на поточний та капітальний ремонт і зниження рівня безпеки мешканців. Застарілі технології будівництва та відсутність належної теплоізоляції призводять до надмірного споживання енергоресурсів, що лягає важким тягарем на сімейні бюджети та економіку країни в цілому. Невідповідність сучасним стандартам комфорту, планування, доступності для маломобільних груп населення. Відсутністю належної інфраструктури: Застарілі квартали часто не мають сучасної соціальної та транспортної інфраструктури, що знижує якість життя.

Незважаючи на очевидну потребу в реконструкції, поточні темпи та масштаби оновлення житлового фонду є вкрай незадовільними. Це обумовлено низкою системних проблем, які потребують невідкладного вирішення, зокрема, у сфері інвестиційного проектування:

Постановка проблеми полягає у критичній необхідності удосконалення існуючих та розробки нових інструментів інвестиційного проєктування, які б враховували специфіку реконструкції застарілого житлового фонду в Україні. Це дозволить залучити необхідні інвестиції, мінімізувати ризики, підвищити ефективність проєктів та забезпечити комплексний підхід до оновлення житла, що є ключовим для сталого розвитку міст та комфортного життя громадян.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Досвід Хорватії у реконструкції житлового фонду є актуальним для України з огляду на схожий контекст післявоєнного відновлення. Після війни 1991–1995 рр. Хорватія відновила близько 126 тис. будинків, приділивши на це 2,4 млрд дол. США у 1992–2003 рр., а з 2004 по 2006 рік – ще 4,1 тис. об'єктів [1–3]. Загальний обсяг фінансування від 1991 до 2004 р. становив 3,4 млрд дол. США за участі донорів, зокрема Комісії ЄС та ASB [1]. З 2014 року Хорватія приділяє значну увагу енергетичній реновації житлових будинків. Фонд захисту навколишнього середовища та енергоефективності (FZOEU) частково чи повністю фінансує модернізацію, що може сягати 62 120 євро на заявку. Програми підтримують домогосподарства з енергетичною бідністю та є складовою Нацплану відновлення та стійкості (NRRP), інвестуючи в термомодернізацію, посилення конструкцій і післяземлетрусне відновлення [2–5].

Останні дослідження підкреслюють важливість не лише обсягу фінансування, а і наявність чіткого законодавства. M. Morkunas et al. (2022) відзначають, що доступність процедур і прозорість залучення бізнесу до реконструкції є критичними для успіху [6]. A. Geddes et al. (2018) акцентують на ролі державних інвестиційних банків у фінансуванні проєктів енергоефективності, що сприяє залученню дешевих довгострокових ресурсів [7]. D. Tarvydas і V. Bobinaite (2014) аналізують ефективність "зелених" облігацій, державно-приватних партнерств і субсидій для стимулювання реконструкції з ВДЕ [8].

В Україні актуальними є висновки Т. Цифри (2025), яка досліджує інструменти застосування контрактів FIDIC у "зелених закупівлях" для реконструкції житлового фонду у Карпатах, підкреслюючи необхідність адаптації міжнародних стандартів [9]. О. Ю. Бєлєнкова (2025) доводить, що реконструкція житла може стати елементом соціального захисту, покращуючи умови проживання та сприяючи стійкому розвитку [10].

Таким чином, літературний огляд свідчить, що успішне відновлення поєднує державну підтримку, міжнародну співпрацю, енергоефективність і впровадження "зелених" механізмів. Адаптація хорватського досвіду до українських реалій потребує вдосконаленої нормативної бази, інституційних моделей і цифрових інструментів для моніторингу та оцінки ефективності проєктів.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Україна стоїть перед викликом через значну частку застарілого житлового фонду та руйнування внаслідок вторгнення. Більшість будівель 1950–1990-х років має високий фізичний знос, погану теплоізоляцію та не відповідає сучасним стандартам безпеки і доступності. Це призводить до аварій, високих витрат на ремонт і надмірного енергоспоживання. Реконструкція відбувається повільно через відсутність цілісної стратегії, слабку нормативну базу, недостатнє фінансування, дефіцит фахівців і низьку

цифровізацію процесів. Тому критично важливо розробити нові інструменти інвестиційного проєктування з урахуванням особливостей оновлення зношеного фонду, залучити інвестиції, мінімізувати ризики й забезпечити комплексний підхід для сталого розвитку міст і покращення умов життя.

Формулювання цілей статті. Мета статті - розробити концептуальні засади удосконалення інструментарію інвестиційного проєктування реконструкції застарілого житлового фонду України з урахуванням міжнародного досвіду (зокрема, Хорватії), сучасних викликів післявоєнного відновлення, необхідності енергоефективності та соціальної справедливості.

Цілі дослідження:

1. Проаналізувати поточний стан застарілого житлового фонду України та системні проблеми, що стримують його реконструкцію.
2. Визначити ключові аспекти успішного досвіду реконструкції житла в Хорватії, які можуть бути адаптовані до українських реалій.
3. Виявити невирішені елементи системи інвестування в реконструкцію в Україні, зокрема у сфері: житлової політики; механізмів пріоритезації; фінансового управління; кадрового забезпечення; стимулювання енергоефективності.
4. Обґрунтувати необхідність комплексного підходу до реконструкції, який охоплює не лише фізичне відновлення, а й соціальні, енергетичні, управлінські та просторові аспекти.
5. Запропонувати напрями вдосконалення інвестиційного проєктування, які забезпечать залучення капіталу (державного, приватного, міжнародного); зниження ризиків; адресність фінансування; підвищення ефективності реалізації проєктів реконструкції.

Виклад основного матеріалу дослідження. Україна стоїть перед безпрецедентним завданням - здійснити масштабну та якісну реконструкцію житлового фонду в умовах післявоєнного відновлення, соціальної вразливості населення та енергетичної нестабільності. Проведене дослідження підтвердило, що існуюча система інвестиційного проєктування реконструкції житла в Україні є фрагментованою, малоефективною та нездатною відповідати на виклики сучасності.

Навіть через десятки років після війни процес реконструкції житлового фонду Хорватії зіткнувся із викликами, такими як повільність розгляду заявок на реконструкцію та апеляційних процедур. Це підкреслює необхідність оптимізації адміністративних процесів. Зростання попиту на будівельні та ремонтні роботи призвело до дефіциту кваліфікованої робочої сили, що є проблемою, спільною для багатьох країн ЄС та вимагає додаткових інвестицій в освіту та професійну підготовку. Незважаючи на відновлення, Хорватія стикається з проблемами доступності житла, зростанням цін на нерухомість та значною часткою нежитлових одиниць. Це свідчить про необхідність комплексної житлової політики. Існують розбіжності у привабливості між різними районами, що посилює нерівність у житловому забезпеченні, особливо в менших містах.

Хорватія, зокрема, Дубровник, демонструє успішний досвід ревіталізації міст після конфлікту. Місто, що зазнало значних руйнувань під час війни, завдяки відновленню змогло перетворитися на туристичну мекку. Це підкреслює потенціал перетворення постраждалих міст на привабливі центри [1; 5].

Досвід Хорватії підкреслює важливість комплексного підходу до реконструкції. Ключові елементи досвіду Хорватії у сфері реконструкції житлового фонду наведено (табл. 1).

Хорватський досвід показує, що успішне відновлення після війни можливе, але воно вимагає значних зусиль, системного підходу та постійного вдосконалення інструментів інвестиційного проектування та реалізації.

У контексті реконструкції житлового фонду України з урахуванням досвіду Хорватії, невирішеними залишаються такі ключові частини загальної проблеми, які гальмують ефективне відновлення [1–7; 9–14]:

1. Відсутність єдиної стратегії житлової політики. Україна досі не має інтегрованої довгострокової житлової стратегії, що враховує доступність житла; повторне використання непридатного житлового фонду після реконструкції; інтеграцію переселенців; розвиток міських і сільських територій.

Проблема: фрагментарність політики між різними рівнями влади (центральний / регіональний / місцевий).

2. Брак механізмів соціального розподілу відбудови.

Не розроблені чіткі моделі пріоритезації відновлення житла для вразливих груп: ВПО, багатодітні, особи з інвалідністю, пенсіонери, ветерани війни.

Проблема: проекти реалізуються за принципом "хто перший подав заявку", а не "хто більше потребує".

Таблиця 1

Ключові елементи досвіду Хорватії у сфері реконструкції житлового фонду з акцентом на комплексний підхід

№	Ключовий компонент	Суть підходу	Очікуваний ефект
1	Швидке та централізоване фінансування	Державне фінансування + міжнародна допомога (ЄС, донори)	Прискорене відновлення інфраструктури та житла
2	Енергоефективність як пріоритет	Вбудована енергореновація у всі відновлювальні програми	Зменшення витрат на енергію, кліматичні вигоди
3	Соціальна справедливість	Перевага для вразливих верств населення (пенсіонери, переселенці, малозабезпечені)	Підвищення рівня соціальної інтеграції та справедливості
4	Оптимізація адміністративних процедур	Спрощення дозвільних процедур, цифровізація, єдині вікна	Зниження ризиків затримок, ефективне управління проектами
5	Інвестиції в людський капітал	Навчальні програми, підтримка молодих фахівців у сфері будівництва	Зміцнення національного кадрового потенціалу
6	Комплексна житлова політика	Баланс між новим будівництвом, реконструкцією, доступністю житла і ревіталізацією міст	Стале, інклюзивне та ефективне міське середовище

Джерело: сформовано на основі [1–4]

3. Незадовільна якість управління фінансовими потоками.

Відсутність прозорих механізмів координації міжнародної допомоги (гранти, кредити, інвестпрограми). Немає центрального реєстру об'єктів та коштів, що вже надані/ використані.

Проблема: дублювання витрат, неефективність розподілу, зниження довіри донорів.

4. Відсутність стимулів до енергоефективності.

Брак підтримки з боку банків, не розвинена "зелена" іпотека.

Проблема: короткострокове мислення підрядників та громад.

5. Людський капітал повне ігнорування проблеми кадрів.

Жодна урядова програма масово не вирішує питання кадрового голоду у будівельній галузі. Відсутність програм для перекваліфікації переселенців і ветеранів; для стимулювання молоді до робітничих професій.

Проблема: навіть за наявності коштів не буде кому будувати. Недосконала мобілізаційна політика призводить до зупинки будівництва, реконструкції об'єктів.

Проблема: зростання корупційних ризиків, затримки в реалізації проектів.

Станом на 2024 рік понад 60% житлових будівель в Україні зведені у 1950–1990-х роках. Переважна більшість з них – це багатоквартирні панельні або цегляні будинки типових проєктів, що значно втратили експлуатаційні характеристики. Фізичний знос несучих конструкцій у деяких будинках досягає 70–80%. Інженерні мережі (електрика, каналізація, опалення, водопостачання) переважно зношені. Покрівлі й фасади часто перебувають в аварійному стані. Теплова неефективність (низький рівень утеплення, старі вікна, відсутність ІТП) призводить до втрат енергії до 50%. За даними Мінрегіону, щонайменше 35% будинків потребують термінової реконструкції або реновації, а близько 10% – знесення [11]. Згруповані системні проблеми реконструкції житлового фонду України представлено на рис. 1.

Поточний стан житлового фонду вимагає невідкладної системної реконструкції, яка має базуватися не лише на технічному оновленні, а й на нових інвестиційних, нормативних та організаційних інструментах. Без розв'язання зазначених проблем реалізувати ефективну та масштабну реконструкцію буде неможливо.

В цьому аспекті доцільно зіставити досвід Хорватії для України з урахуванням поточних реалій України у сфері реконструкції житлового фонду, з урахуванням потреб післявоєнного відновлення (табл. 2).

Рис. 1. Системні проблеми реконструкції житлового фонду України

Джерело: сформовано на основі [11–13]

Україна повинна вже сьогодні запровадити інтегрований підхід до відновлення житлового фонду, де реконструкція не обмежується лише фізичним будівництвом, а враховує економічні, соціальні, екологічні складові [9; 10; 14]. По-перше, необхідно розробити *єдину інтегровану модель відновлення*, яка б поєднувала заходи з енергоефективності, забезпечення соціальної рівності та стійкості міського середовища. Це передбачає розробку комплексних техніко-економічних обґрунтувань (ТЕО), у яких одночасно враховуються фізичний стан будівель, потреби мешканців у комфорті й доступності, а також принципи «зеленої» реконструкції. Пріоритетними завданнями стають термомодернізація втрачених теплоізоляційних характеристик, впровадження сучасних інженерних мереж і відновлення інфраструктури, що покращує якість життя та знижує витрати домогосподарств на оплату енергії.

По-друге, потрібно вдосконалити механізми управління фінансуванням, зробивши їх максимально прозорими й ефективними. Відкритість бюджетних потоків передбачає створення *єдиної державної платформи управління реконструкцією*, де кожен проєкт відображається з інформацією про обсяги фінансування, джерела коштів та статус реалізації. Зниження адміністративних бар'єрів на етапі подання проєктної документації та прискорення процедур погодження сприятиме швидшому залученню інвестицій і мінімізації корупційних ризиків. Особливу увагу слід звернути на систему державного контролю та незалежного аудиту, що забезпечить об'єктивну оцінку ефективності використання ресурсів.

По-третє, центральне місце у відновлювальному процесі мають посісти громади та об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Досвід Хорватії демонструє, що залучення мешканців до планування проєктів створює ґрунт для більш відповідального ставлення до результатів реконструкції та гарантує, що інтервенції враховують реальні потреби населення. Необхідно *розробити механізми консультування та участі громади на всіх етапах:* від проведення енергоаудиту до визначення пріоритетів модернізації та розподілу співфінансування [6; 14].

Подальші напрями вдосконалення інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду в Україні мають ґрунтуватися на врахуванні кращих міжнародних практик, зокрема хорватського досвіду, та сучасних викликів, що стоять перед українськими містами:

1. Інституційна інтеграція та стратегічне планування.

Необхідно впровадити єдину державну програму реконструкції застарілого житла з чіткими критеріями відбору об'єктів, визначенням етапів і пріоритетів реалізації. Централізована платформа управління має надавати відкритий доступ до реєстрів об'єктів, джерел фінансування й статусів виконання робіт. Важливим є поєднання житлової політики з загальною стратегією ревіталізації міст, інте-

Таблиця 2

Досвід Хорватії для України у сфері реконструкції житлового фонду

№	Компонент	Досвід Хорватії	Реалії України (2024–2025)	Висновки/ Рекомендації для України
1	Фінансування	Централізоване фінансування + гранти ЄС, донорська допомога	Часткове фінансування державою, обмежене залучення грантів, бюрократія при доступі до допомоги	Потрібна фінансова стратегія з акцентом на координацію донорів, дерегуляцію доступу до грантів
2	Енергоефективність	Вимога до кожного проекту – включення енергомодернізації	Енергоефективність часто ігнорується через брак коштів або відсутність технічного супроводу	Інтегрувати енергоефективність у всі програми з відновлення як обов'язкову умову
3	Соціальна справедливість	Пільгові програми для постраждалих, малозабезпечених, людей з інвалідністю	Наявні програми ВПО, але слабка адресність, нерівний доступ до відбудови для малозахищених	Забезпечити справедливу пріоритизацію вразливих категорій через прозорі критерії
4	Адміністративні процедури	Спрощені дозволи, цифрові платформи, прискорені процедури оцінки шкоди	Уповільнене оформлення документів, дублювання функцій, низька цифровізація	Створити єдину цифрову платформу для реєстрації пошкоджень, дозволів, статусу об'єктів
5	Людський капітал	Масова підтримка будівельної освіти, підвищення кваліфікації, співпраця з профтехосвітою	Дефіцит кваліфікованих кадрів, старіння фахівців, обмежене фінансування профтехосвіти	Інвестувати в модернізацію будівельної освіти, стимулювати молодь до професійної підготовки
6	Житлова політика	Розробка програм не лише реконструкції, а й ревіталізації міст, повторного використання житлового фонду	Відсутність єдиної стратегії житлової політики, слабка координація між громадами та державою	Розробити комплексну житлову політику з урахуванням доступності, мобільності, інфраструктури

Джерело: сформовано на основі [1–7; 9–14]

грація внутрішньо переміщених осіб (ВПО) у процес відновлення та розвиток об'єднаних територіальних громад (ОТГ), що забезпечить комплексний підхід до відновлення інфраструктури й соціальної згуртованості.

2. Фінансова модель з диверсифікацією джерел.

З огляду на обмеженість бюджетних ресурсів, необхідно залучати державний, муніципальний, приватний та міжнародний капітал через змішані моделі фінансування. Доцільним є створення державного Фонду реконструкції житлового фонду, який акумулюватиме грантові кошти (ЄС, Світовий банк, ЄІБ), державне співфінансування, внески ОСББ та доходи від цільових продажів чи оренди модернізованого житла. Серед інструментів слід активізувати «зелені облігації», енергоефективні іпотеки з державною компенсацією частини відсоткової ставки, а також державно-приватні партнерства (ДПП) з чіткими механізмами гарантій повернення інвестицій.

3. Удосконалення підходів до оцінки проєктів.

Для об'єктивного визначення ефективності реконструкції необхідно розробити інтегровані ТЕО, які враховують витрати на енергомодернізацію, довгострокову економію для

мешканців, життєвий цикл будівлі та соціальний вплив проєкту. Варто запровадити стандартизовані показники: скориговану вартість одного квадратного метра після реконструкції, зниження викидів CO_2, термін окупності інвестицій і зменшення витрат на опалення й енергопостачання.

4. Механізми зниження ризиків.

Для мінімізації фінансових і технічних ризиків слід запровадити страхування будівельних ризиків, особливо під час співпраці з міжнародними донорами. Крім того, варто створити гарантійний фонд для ОСББ, що інвестують у модернізацію, як «подушку безпеки» від непередбачених витрат. Прозора система тендерного відбору підрядників у поєднанні з незалежним аудитом забезпечить об'єктивність процедур. Фінансова дерегуляція для малих і середніх учасників (спрощене оподаткування, гранти на розробку проєктної документації) сприятиме залученню місцевих будівельних компаній до відновлення.

5. Цільове фінансування та соціальна адресність.

Важливо визначити пріоритетні категорії населення, серед яких внутрішньо переміщені особи, пенсіонери, багатодітні сім'ї, ветерани тощо, та розробити механізми співфінансування з перехресною субсидією, за якої державна частка покриватиме більшу долю витрат для соціально вразливих сімей. Житлові проєкти мають інтегруватися в ширші програми розвитку громади – наприклад, із розбудови соціальної інфраструктури, створення робочих місць і екологічних зон.

7. Кадрова та освітня підтримка.

Для забезпечення достатнього рівня кваліфікації фахівців у сфері реконструкції необхідно передбачити у проєктах обов'язковий компонент підготовки кадрів – інженерів, проектантів, енергоаудиторів. Доцільно створити професійні освітні центри при обласних адміністраціях із державною підтримкою, які б надавали сертифіковані курси з питань енергоефективності, зеленої реконструкції та управління проєктами. Водночас система ваучерів на перекваліфікацію може сприяти залученню місцевих кадрів та ВПО в операційну діяльність під час реалізації проєктів, тим самим стимулюючи їхню економічну інтеграцію.

Впровадження цих кроків дозволить забезпечити більш ефективну та стійку реконструкцію житлового фонду з урахуванням новітніх інструментів інвестиційного проєктування.

Висновки. Аналіз досвіду Хорватії засвідчив, що успішна післявоєнна реконструкція потребує системності, стратегічного планування, гнучких фінансових моделей і соціально-орієнтованого підходу. Зокрема, хорватська модель демонструє ефективність у впровадженні програм енергетичної санації, адресній допомозі вразливим групам, централізованому управлінні ресурсами та підтримці професійної підготовки кадрів. На основі виявлених системних бар'єрів в Україні та міжнародного досвіду запропоновано шість ключових напрямів удосконалення інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду. Вони охоплюють інституційну інтеграцію, фінансову диверсифікацію, нові стандарти оцінки ефективності проєктів, механізми зниження ризиків, соціально адресне фінансування та розвиток людського капіталу. Особлива увага приділяється формуванню державної житлової політики, яка має включати ревіталізацію територій, повторне використання житлового фонду та інтеграцію внутрішньо переміщених осіб.

Впровадження запропонованих рішень дозволить не лише модернізувати житлову інфраструктуру, а й створити передумови для сталого розвитку громад, посилення енергетичної безпеки, соціальної справедливості та інвестиційної привабливості українських міст і селищ. Комплексне оновлення інструментів інвестиційного проєктування має стати основою ефективної та прозорої політики реконструкції, що відповідає як національним пріоритетам, так і європейським стандартам. Таким чином, розширення наукових досліджень у цих напрямах сприятиме сталому розвитку України, вдосконаленню інвестиційного проєктування та механізмів реконструкції житлового фонду, впровадженню ефективного державного регулювання та залученню міжнародних інвестицій у реконструкцію житлового фонду.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. European Commission. *Evaluation of the CARDS programme in Croatia 2001–2006* [Електронний ресурс]. – 2007. – Режим доступу: https://ec.europa.eu/enlargement/archives/pdf/financial_assistance/cards/evaluation/2007_final_report_croatia.pdf (дата звернення: 24.05.2025).

2. Government of Croatia. National Programme for the Reconstruction of War-Damaged Housing Units. – Zagreb: *Ministry of Public Works*, *Reconstruction and Construction*, 2006. – 56 с. (дата звернення: 24.05.2025).

3. Environmental Protection and Energy Efficiency Fund (FZOEU). *Programmes for Energy Renovation of Residential Buildings* [Електронний ресурс]. – 2023. – Режим доступу: https://www.fzoeu.hr/en/(дата звернення: 24.05.2025).

4. Ministry of Physical Planning, Construction and State Assets of the Republic of Croatia. *National Recovery and Resilience Plan (NRRP) of the Republic of Croatia 2021–2026* [Електронний ресурс]. – 2022. – Режим доступу: https://planoporavka.gov.hr/ (дата звернення: 24.05.2025).

5. Arbeiter-Samariter-Bund (ASB). Post-war reconstruction and return programmes in Croatia: *Final Report* [Електронний ресурс]. – 2005. – Режим доступу: https://asb.de/en/projects/europe/croatia/ (дата звернення: 24.05.2025).

6. Morkunas M., Jakučionis L., Rinkevičius L. Public–private partnerships in post-war reconstruction: Institutional prerequisites and financing models // *Journal of Urban Planning and Development*. – 2022. – Vol. 148, № 4. – Article ID: 04022045. – DOI: https://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000776 (дата звернення: 24.05.2025).

7. Geddes A., Schmidt V., Glanemann N. The role of national investment banks in financing sustainable housing // *European Journal of Housing Policy.* – 2018. – Vol. 18, № 3. – P. 315–336. – DOI: https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1436814 (дата звернення: 24.05.2025).

8. Tarvydas D., Bobinaite V. Financing models for promoting energy efficiency and renewable energy in buildings // *Renewable and Sustainable Energy Reviews.* – 2014. – Vol. 33. – P. 285–293. – DOI: https://doi.org/10.1016/j.rser.2014.01.085 (дата звернення: 24.05.2025).

9. Цифра Т. Ю. Інституційні механізми та фінансові інструменти впровадження відновлюваних джерел енергії при реконструкції житлового фонду // *Економіка та суспільство.* – 2025. – № 71. – С. 952–960. – DOI: https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-71-140 (дата звернення: 24.05.2025).

10. Бєлєнкова О. Ю., Цифра Т. Ю., Коваль О. О. Економічні засади повоєнної реконструкції житлового фонду на засадах сталого розвитку // *Міжнародний науковий журнал "Інтернаука". Серія: "Економічні науки".* – 2025. – № 2. https://doi.org/10.25313/2520-2294-2025-2-10757 (дата звернення: 24.05.2025).

11. KSE Institute. Russia will pay: *Updated damage assessment* [Електронний ресурс]. – 2023. – Режим доступу: https://kse.ua/russia-will-pay(дата звернення: 24.05.2025).

12. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. *Стратегія оновлення житлового фонду України* [Електронний ресурс]. – 2024. – Режим доступу: https://minregion.gov.ua (дата звернення: 24.05.2025).

13. Фонд енергетичної ефективності України. *Звіт про реалізацію Програми "Енергодім" [*Електронний ресурс]. – 2023. – Режим доступу: https://eefund.org.ua (дата звернення: 24.05.2025).

14. Bertoldi P., Rezessy S. Financing energy efficiency: forging the link between financing and project implementation [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://build-up.ec.europa.eu/sites/default/files/content/financing_energy_efficiency.pdf (дата звернення: 24.05.2025).

REFERENCES:

1. European Commission. (2007). *Evaluation of the CARDS programme in Croatia 2001–2006*. Available at: https://ec.europa.eu/enlargement/archives/pdf/financial_assistance/cards/evaluation/2007_final_report_croatia.pdf (accessed May 24, 2025).

2. Government of Croatia. (2006). *National Programme for the Reconstruction of War-Damaged Housing Units*. Ministry of Public Works, Reconstruction and Construction. Available at: https://www.europeandataportal.eu/data/en/dataset/national-programme-for-the-reconstruction-of-war-damaged-housing-units (accessed May 24, 2025).

3. Environmental Protection and Energy Efficiency Fund (FZOEU). (2023). *Programmes for Energy Renovation of Residential Buildings*. Available at: https://www.fzoeu.hr/en/ (accessed May 24, 2025).

4. Ministry of Physical Planning, Construction and State Assets of the Republic of Croatia. (2022). *National Recovery and Resilience Plan (NRRP) of the Republic of Croatia 2021–2026*. Available at: https://planoporavka.gov.hr/ (accessed May 24, 2025).

5. Arbeiter-Samariter-Bund (ASB). (2005). *Post-war reconstruction and return programmes in Croatia: Final Report*. Available at: https://asb.de/en/projects/europe/croatia/ (accessed May 24, 2025).

6. Morkunas, M., Jakučionis, L., & Rinkevičius, L. (2022). Public–private partnerships in post-war reconstruction: Institutional prerequisites and financing models. *Journal of Urban Planning and Development, 148*(4), 04022045. Available at: https://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000776 (accessed May 24, 2025).

7. Geddes, A., Schmidt, V., & Glanemann, N. (2018). The role of national investment banks in financing sustainable housing. *European Journal of Housing Policy, 18*(3), 315–336. Available at: https://doi.org/10.1080/19491247.2018.143683 (accessed May 24, 2025).

8. Tarvydas, D., & Bobinaite, V. (2014). Financing models for promoting energy efficiency and renewable energy in buildings. *Renewable and Sustainable Energy Reviews, 33*, 285–293. Available at: https://doi.org/10.1016/j.rser.2014.01.085 (accessed May 24, 2025).

9. Tsyfra T. Yu. (2025) Instytutsiini mekhanizmy ta finansovi instrumenty vprovadzhennia vidnovliuvalnykh dzherel enerhii pry rekonstruktsii zhytlovoho fondu [Institutional mechanisms and financial instruments for the implementation of renewable energy sources in housing reconstruction]. *Ekonomika ta suspilstvo – Economy and Society*, vol. 71, pp. 952–960. Available at: https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-71-140 (accessed May 24, 2025).

10. Bielienkova O. Yu., Tsyfra T. Yu., & Koval O. O. (2025) Ekonomichni zasady povoiennoi rekonstruktsii zhytlovoho fondu na zasadakh stalogo rozvytku [Economic principles of post-war reconstruction of housing stock on the basis of sustainable development]. *Mizhnarodnyi naukovyi zhurnal "Internauka". Seriia: "Ekonomichni nauky" – International Scientific Journal "Internauka". Series: "Economic Sciences",* no. 2. Available at: https://doi.org/10.25313/2520-2294-2025-2-10757 (accessed May 24, 2025).

11. KSE Institute. (2023). *Russia will pay: Updated damage assessment*. Available at: https://kse.ua/russia-will-pay (accessed May 24, 2025).

12. Ministerstvo rozvytku hromad, terytorii ta infrastruktury Ukrainy (2024). *Stratehiia onovlennia zhytlovoho fondu Ukrainy* [Strategy for the renewal of Ukraine's housing stock]. Available at: https://minregion.gov.ua (accessed February 24, 2025).

13. Fond enerhoefektyvnosti Ukrainy (2023). *Zvit pro realizatsiiu prohramy "Energodim"* [Report on the implementation of the "Energodim" programme]. Available at: https://eefund.org.ua (accessed May 24, 2025).

14. Bertoldi, P., & Rezessy, S. (2010). *Financing energy efficiency: Forging the link between financing and project implementation.* Available at: https://build-up.ec.europa.eu/sites/default/files/content/financing_energy_efficiency.pdf (accessed May 24, 2025).