

<https://doi.org/10.36818/2071-4653-2026-2-4>

УДК 711.4+364.122.5

JEL R11, R12, O47

**Н. М. Лисяк**

доктор економічних наук, доцент, професор кафедри менеджменту організацій Національного університету «Львівська політехніка», старший науковий співробітник відділу регіональної економічної політики ДУ «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долішнього НАН України»

e-mail: natali.bila@gmail.com

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-8228-016X>

**О. І. Карий**

доктор економічних наук, професор, проректор Національного університету «Львівська політехніка»

e-mail: [oleh.i.karyi@lpnu.ua](mailto:oleh.i.karyi@lpnu.ua)

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-1305-3043>

## **ІНСТИТУЦІЙНО-ПРОСТОРОВІ АСПЕКТИ ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛА МІСТ-ОБЛАСНИХ ЦЕНТРІВ УКРАЇНИ**

*Проаналізовано причинно-наслідкові зв'язки та оцінено вплив інституційно-просторових чинників на доступність житла міст-обласних центрів. Теоретично осмислено сутність «ренти доступності» як механізму, за допомогою якого просторові та інституційні обмеження в містах трансформуються у структурне зростання ціни диспропорційно доходам населення. Уведено показник медіанного мультиплікатора доступності житла, що уможливило уникнення статистичних викривлень і більш адекватне відображення доступності житла для типового домогосподарства. Виявлено, що показники вартості житла, щільності, фіскальної віддачі території визначально впливають на медіанну доступність житла. Проведений кореляційний аналіз по містах-обласних центрах України демонструють, що воєнна міграція після 2022 р. змінила структурний дисбаланс на гострий. Проаналізовано якість регуляторних механізмів і просторової політики. Доведено, що криза доступності житла має фундаментально земельний, а не ринковий характер. Виявлено інституційну пастку, коли місцева влада об'єктивно зацікавлена в зростанні вартості землі, що робить її одночасно бенефіціаром і відтворюваною недоступністю.*

**Ключові слова:** доступність житла, земельна рента, медіанний мультиплікатор, просторове планування, житлова політика, урбанізація, інституційні обмеження, ринок землі.

### **Lysyak N. M., Karyy O. I. INSTITUTIONAL AND SPATIAL DIMENSIONS OF HOUSING AFFORDABILITY IN REGIONAL CENTERS OF UKRAINE**

*The article examines the institutional and spatial determinants of housing affordability in regional capital cities of Ukraine. It argues that housing affordability cannot be adequately explained by traditional market factors alone and requires consideration of the spatial and institutional nature of land markets. The study is grounded in the theory of land rent and introduces the concept of “accessibility rent” as a mechanism through which spatial advantages and regulatory constraints are capitalized into housing prices. Methodologically, the research employs the Median Multiple indicator, which measures the ratio of median housing prices to median household income, allowing for a more accurate assessment of affordability. The empirical analysis is based on panel data for Ukrainian regional centers over the period 2015–2025. Correlation analysis is applied to identify the influence of price, income, spatial, and institutional factors. The findings indicate that housing affordability in the analyzed cities ranges between 5 and 11, corresponding to “severely” and “critically unaffordable” categories. The strongest relationship is observed between affordability and housing prices, while the impact of income remains weak and insufficient to offset price growth. The study also reveals that increased housing construction does not necessarily improve affordability, as development activity tends to concentrate in high-demand, high-price cities. Spatial constraints, including land scarcity and high density, are shown to transform agglomeration benefits into rent-driven price pressures. Special attention is given to the effects of war-related factors after 2022, which intensified structural imbalances and led to the concentration of demand in relatively safe regions. The research confirms the transformation of accessibility rent into fiscal rent, creating an institutional contradiction between local governments’ incentives to maximize budget revenues and the objective of improving housing affordability. The case of Lviv illustrates key institutional dysfunctions, including excessive densification, uncontrolled suburbanization, non-compliance with spatial planning documents, lack of land preparation mechanisms, and weak metropolitan coordination. The study concludes that the housing affordability crisis in Ukraine is fundamentally land-based and rent-driven. Improving affordability requires a systemic transformation of institutional frameworks and spatial development policies, including increasing land supply elasticity, implementing land value capture mechanisms, and strengthening metropolitan governance.*

**Keywords:** housing affordability, land rent, median multiple, spatial planning, housing policy, urbanization, institutional constraints, land market.

**Формулювання проблеми.** Питання житла та житлового будівництва традиційно є одним з найбільш соціально чутливих у публічній дискусії. У системі показників якості життя доступність житла виконує не лише економічну, а й базову соціальну функцію. Сучасна система житлової політики України, за якої придбання житла залишається недосяжним для переважної більшості громадян, сприймається як несправедлива і є додатковим джерелом соціальної напруги, тоді як у країнах Європи саме загальна доступність житла тривалий час була ключовою передумовою формування та відтворення середнього класу, забезпечення соціальної мобільності та підтримання фінансової стійкості домогосподарств у довгостроковій перспективі.

Проблема доступності житла постає не лише як наслідок ринкових дисбалансів, а потребує врахування просторово-інституційної природи функціонування ринку землі – жорсткого регулювання землекористування, обмеження розширення міських територій, фрагментарності планувальних рішень і низької адаптивності інструментів просторової політики. В умовах післявоєнного відновлення ця проблема набуває особливої ваги: без системного врахування управлінських, економічних, архітектурно-урбаністичних рішень відбудова українських міст ризикує супроводжуватися поглибленням соціальної нерівності, зниженням мобільності людського капіталу та закріпленням просторово-економічних дисбалансів у розвитку територій.

**Аналіз останніх досліджень.** Для порушеної теми методологічну та фактологічну основу становлять публікації [1-22]. Наукові праці охоплюють такі ключові напрями:

- теорія земельної ренти як концептуальна основа просторової диференціації вартості землі та обґрунтування платного землекористування та інструменту раціонального освоєння територій [1; 2];
- транспортно-просторова взаємодія (transport-land use interaction), у межах якої підвищення транспортної доступності розглядається як чинник формування «ренти доступності» (accessibility rent) – приросту вартості земельних ділянок, капіталізованого завдяки публічному інвестуванню в інфраструктуру [2; 3; 4];
- рентоорієнтована поведінка та інституційні обмеження як чинники деформації земельного ринку та загострення проблеми доступності житла [5; 12].

У сукупності зазначені підходи формують цілісну концептуальну рамку, що обґрунтовує тісний взаємозв'язок доступності житла з механізмами формування міської земельної ренти, інституційними обмеженнями використання територій та характером просторової політики. Наукового опрацювання потребує інтеграція просторово-планувальних обмежень, якості інституційного середовища як першорядних детермінант доступності житла, зокрема

в контексті трансформаційних процесів і післявоєнного відновлення міст України.

**Метою статті** є виявлення причинно-наслідкових зв'язків, а також обґрунтування ролі просторового планування та інституційних обмежень у формуванні доступності житла в українських містах на основі адаптації міжнародних підходів до її оцінювання. Досягнення поставленої мети передбачає вирішення таких завдань:

- систематизувати теоретичні підходи до дослідження земельної ренти та житлової доступності, розкрити їхню роль у функціонуванні міських ринків житла;
- узагальнити міжнародний досвід оцінювання доступності житла та обґрунтувати методологію дослідження, застосувати систему показників і критеріїв оцінювання;
- здійснити емпіричний аналіз та оцінити вплив економічних, інституційних і просторово-планових чинників на доступність житла в містах-обласних центрах.

**Основні результати дослідження.** Теоретичне осмислення механізмів формування ренти доступності потребує звернення до концепції земельної ренти як головного структурного компонента вартості житла. Відомо, що формування вартості землі визначається дією ренти, що відображає економічну цінність територій з огляду на їхню функціональну привабливість, транспортну доступність, інфраструктурне забезпечення та екологічні характеристики. Зростання цін на земельні ділянки в межах міст є об'єктивним і закономірним процесом, зумовленим демографічним зростанням, підвищенням рівня доходів населення та обмеженістю земельних ресурсів у межах міст. Для міст характерна градієнтна модель розподілу земельної вартості, за якої ціни зростають від периферійних до центральних районів. Це явище відображає просторову концентрацію ділової активності, інфраструктурних переваг і соціокультурних функцій у центральних частинах міста.

Зростання вартості землі може розглядатися як індикатор інституційної ефективності територіального управління. Дж. Стігліц у праці «The Road to Freedom: Economics and the Good Society» [12] інтерпретує це явище крізь призму концепції rent-seeking – поведінки, спрямованої на привласнення доходів від перерозподілу вже створеного багатства, а не на генерування нової вартості. Вартість міської землі значною мірою формується завдяки публічним інвестиціям в інфраструктуру, агломераційним ефектам і зростанню попиту, тоді як приріст її ціни капіталізується в доходах власників без прямої участі їх у створенні цієї вартості. Регуляторне середовище посилює цей ефект: містобудівні обмеження (зонінг, ліміти щільності та поверховості) штучно звужують пропозицію землі, що сприяє зростанню ренти. У результаті виграють власники активів і девелопери, інтегровані в ринок, які одночасно є бенефіціарами та лобістами таких обмежень. Це формує інституційно замкнене коло: обмеження підвищують ренту, висока рента стимулює подальше відтворення їх, тоді як

соціальні витрати – у вигляді зниження доступності житла – розподіляються на ширші верстви населення.

Містобудівна політика просторового стримування міського розвитку (urban containment), що реалізується через інструменти зелених поясів, компактного міста та ущільнення забудови, декларується як засіб досягнення сталого розвитку та раціонального використання земельних ресурсів. Водночас вона супроводжується структурним побічним ефектом: штучне обмеження пропозиції землі призводить до зростання земельної ренти та зниження доступності житла, що посилюється регуляторними обмеженнями у сфері містобудування. Відтак формується структурний парадокс: політика, спрямована на досягнення соціальної справедливості та екологічної збалансованості, фактично набуває ознак регресивного механізму перерозподілу. Найбільше від цього страждають домогосподарства із середніми та низькими доходами, які не можуть придбати собі житло та змушені або нести непропорційно високі витрати на його придбання, або переміщуватися на периферію, утрачаючи доступ до робочих місць, інфраструктури та міських благ [10].

В умовах політики просторового стримування розвитку міст постає необхідність застосування механізмів вилучення приросту вартості землі (land value capture, LVC). Це інструмент, за допомогою якого громада повертає в публічний обіг частину приросту вартості земельних ділянок, що формується не внаслідок дій їхніх власників, а завдяки публічним інвестиціям в інфраструктуру чи регуляторним рішенням щодо зміни умов землекористування. Теоретичним підґрунтям є концепція незаробленого приросту (unearned increment), яку сформулювали Дж. С. Мілль і Г. Джордж: інфраструктурні проекти (наприклад будівництво транспортних магістралей або станцій метро) підвищують вартість прилеглих земель, однак без відповідних механізмів вилучення цей приріст повністю капіталізується на користь приватних власників, які не брали участі у його створенні [5 ;6; 16].

Механізм «захоплення приросту вартості землі» дедалі частіше застосовується в міжнародній практиці, що підтверджується звітами провідних організацій. Зокрема, у доповіді Організації економічного співробітництва та розвитку «Under Pressure: The Squeezed Middle Class» зазначається, що протягом останніх двох десятиліть ціни на житло зростали утричі швидше, ніж медіанні доходи домогосподарств. Оскільки витрати на житло становлять найбільшу частку сімейного бюджету, така динаміка призводить до зниження рівня життя, посилення боргового навантаження та зростання ризиків бідності, особливо серед середнього класу [11].

Дані міжнародного звіту Demographia International Housing Affordability [6] вказують про системне порушення зв'язку між доходами та вартістю житла, що є наслідком поєднання просторових обмежень, рентних механізмів і інституційних факторів. Нині середній медіанний мультиплікатор у містах із жорстким регулюванням міського зростання становить 8-14, що відповідає категорії вкрай

недоступного житла. До найбільш недоступних ринків світу належать Гонконг (16,7), Сідней (13,8), Ванкувер (12,3), Сан-Хосе (11,9), Лос-Анджелес (10,9), Мельбурн (10,5). В Європі найвищий рівень недоступності демонструють Лондон (8,5-9,0), Дублін (8,0-9,0), Париж (7,5-8,5), Амстердам та Мюнхен (7,0-8,0). Дедалі більший ціновий тиск фіксується і в містах Центральної Європи: Варшава (5,5-6,5), Прага (6,5-7,5), Будапешт (5,5-6,5).

Отже, криза доступності житла має фундаментально земельний характер: вона зумовлена не стільки витратами на будівництво чи демографічними чинниками, скільки структурним зростанням земельної ренти як наслідком теперішньої планувальної парадигми. Саме цей фактор трансформує агломераційні переваги в ціновий тиск, що підриває доступність житла та соціально-економічну стійкість середнього класу.

Відповідно змінюються і підходи до регулювання вартості землі: якщо класичні теорії акцентували на просторових інструментах (розвиток транспортної інфраструктури, поліцентричність, фіскальні стимули), то сучасні підходи зміщуються у площину інституційного управління рентою доступності. Ідеться про використання механізмів її вилучення та перерозподілу – інфраструктурних зборів, зобов'язань забудовників, плати за додаткові права забудови, реорганізації земельних ділянок і стратегічного управління земельними ресурсами.

У цьому контексті ситуація в Україні має як специфічні, так і концептуально зіставні риси. Формально нижчий рівень цін на житло порівняно із країнами Європи не трансформується у вищу доступність через значно нижчі доходи населення і потребує комплексного аналізу, зважаючи на інституційну політику, політику просторового розвитку та структурний вплив на ринок військової міграції, що після 2022 р. загострили кризу доступності житла в українських містах.

*Методологія дослідження.* Залежною змінною дослідження є медіанний мультиплікатор доступності житла (median multiple, MM) – інтегральний показник, що визначається як відношення медіанної вартості житла до медіанного річного доходу домогосподарства. Використання медіанних значень дає змогу уникнути статистичних викривлень і більш адекватно відобразити доступність житла для типового домогосподарства. Зростання показника медіанного мультиплікатора інтерпретується як погіршення доступності та посилення структурного розриву між цінами на житло й доходами населення.

До складу пояснювальних змінних віднесено ціновий, дохідний, просторово-інституційний та рентний блоки, що дає змогу ідентифікувати не лише вплив доходів і ринкових цін, а й специфіку дії рентно-просторових механізмів формування недоступності житла. Емпірична модель базується на панельних даних в містах-обласних центрах України за 2015-2025 pp.:

$$MM_{it} = \beta_0 + \beta_1 Income_{it} + \beta_2 Price_{it} + \beta_3 Spatial_{it} + \beta_5 Institutional_{it} + \varepsilon_{it},$$

## СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ СУЧАСНОГО ПЕРІОДУ УКРАЇНИ

де: Income – рівень доходів та матеріальний стан;

Price – параметри ціноутворення та рентна складова вартості житла;

Spatial – просторові характеристики (щільність, доступність, обмеження);

Institutional – інституційна якість регуляторного середовища.

Таблиця 1

| Показники для аналізу медіанної доступності житла  |                                                     |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Характеристика                                     | Показник                                            |
| Рівень доходів та матеріальний стан мешканців міст | Медіанний річний дохід домогосподарств, грн         |
|                                                    | Реальна заробітна плата (з огляду на ІСЦ), грн      |
|                                                    | Обсяг грошових переказів з-за кордону, грн          |
|                                                    | Частка витрат на житло у доходах, %                 |
|                                                    | Тарифи на житлово-комунальні послуги                |
| Ціноутворення та рентна складова вартості житла    | Середня ціна житла, грн / м <sup>2</sup>            |
|                                                    | Вартість оренди житла, грн / міс                    |
|                                                    | Собівартість будівництва, грн / м <sup>2</sup>      |
|                                                    | Фіскальна віддача території, грн / км <sup>2</sup>  |
|                                                    | Дохідність земель громади, грн / км <sup>2</sup>    |
| Просторові можливості та щільність забудови        | Щільність населення, осіб / км <sup>2</sup>         |
|                                                    | Щільність забудови, м <sup>2</sup> /км <sup>2</sup> |
|                                                    | Частка земель, придатних для забудови, %            |
|                                                    | Транспортна доступність (час / відстань)            |
| Інституційна якість регуляторного середовища       | Кількість дозволів на будівництво, од.              |
|                                                    | Тривалість дозвільних процедур, місяців             |
|                                                    | Рівень трансакційних витрат, %                      |
|                                                    | Наявність соціальних програм доступного житла       |

*Джерело: згруповано авторами.*

Наведемо характеристику складових щодо можливого впливу на доступність житла.

*Рівень доходів і матеріальний стан.* Є первинною детермінантою платоспроможного попиту на ринку житла: зростання реальних доходів безпосередньо підвищує його доступність. Під час оцінювання доцільно спиратися не на номінальні, а на реальні доходи – скориговані на індекс споживчих цін, тарифи на житлово-комунальні послуги та структуру додаткових надходжень, зокрема грошові перекази трудових мігрантів. Важливим чинником є висока частка власного житла в Україні, що впливає на структуру попиту на ринку.

*Ціноутворення та рентна складова вартості житла.* Ціноутворення на житло є результатом взаємодії попиту і пропозиції. Порушення рівноваги між ними формує дефіцитні або надлишкові стани, які в довгостроковій перспективі трансформуються у структурні дисбаланси доступності житла. Рентна складова відіграє вагомий вплив у вартості житла. Житло, на відміну від звичайних товарів, інкорпорує не лише витрати на будівництво, а й вартість доступу до міських переваг – інфраструктури, ринку праці, освітніх і медичних послуг, транспортних вузлів і рекреаційних ресурсів. Що вищий рівень доступності цих благ, то вищою є земельна вартість і, відповідно, ціна житла. Як наслідок, формується структурна

суперечність: міста з високою економічною активністю та обмеженою пропозицією землі одночасно генерують вищі доходи місцевих бюджетів і демонструють нижчу доступність житла для населення.

*Просторові обмеження та щільність забудови.* Визначають територіальні можливості розвитку житлового будівництва, що формуються під впливом природно-ландшафтних, містобудівних та інфраструктурних характеристик території. Для забудови відбираються ділянки з найбільш сприятливими санітарно-гігієнічними умовами, рельєфом, гідрогеологічними параметрами, а також доступом до інженерної та транспортної інфраструктури. Важливу роль відіграє наявність вільних територій у межах і за межами населеного пункту, а також потенціал реконструкції вже освоєних зон.

Першорядним параметром є компактність і щільність забудови. З одного боку, вища щільність асоціюється із кращим доступом до послуг, робочих місць і транспорту, що може знижувати сукупні витрати домогосподарств навіть за високих цін на житло. Водночас вона обмежує резерви для нового будівництва, формує дефіцит земельних ділянок і підсилює рентний тиск. Відтак просторові обмеження безпосередньо впливають на доступність житла, трансформуючи агломераційні переваги в цінові бар'єри.

В умовах війни просторовий фактор набуває додаткової варіативності: у прифронтових містах ціни можуть знижуватися через ризики безпеки, тоді як у тилкових – зростати внаслідок концентрації попиту, що ще більше посилює просторові дисбаланси ринку житла.

*Інституційна якість регуляторного середовища.* Визначає умови розвитку житлового будівництва через сукупність загальнодержавних і локальних норм, обмежень та управлінських рішень. Надважливе значення має спроможність місцевої влади формувати та реалізовувати довгострокові стратегії просторового розвитку, збалансовувати попит і пропозицію на житло, а також інтегрувати житлову політику в систему містобудівного планування. Важливими інструментами є нормативне обґрунтування обсягів і структури житлового будівництва (зокрема соціального й доступного житла), підготовка та інженерне облаштування територій, а також застосування фінансових механізмів підтримання (позики, дотації, стимулювання реконструкції). За наявності якісного планування, що передбачає інфраструктурні «поліпшення» та оптимальне використання територій, формується додана вартість землі, яка перевищує базову ренту та трансформується в зростання бюджетних надходжень і підвищення інвестиційної

привабливості. Інституційні обмеження – зонування, регуляторні бар'єри, складність дозвільних процедур – можуть формувати штучний дефіцит земельних ресурсів, посилюючи рентні ефекти та соціально-економічну нерівність.

Сукупна дія розглянутих чинників формує диференційований рівень доступності житла в розрізі міст. Його кількісне оцінювання за допомогою медіанного мультиплікатора доступності уможливило перехід від теоретичних детермінант до емпіричного аналізу реального стану ринку.

Аналіз динаміки медіанного мультиплікатора доступності житла в розрізі міст-обласних центрів України за 2015-2025 рр. (рис. 1) свідчить, що доступність житла в досліджуваних містах знаходиться в діапазоні 5-11, що відповідає категоріям від «вкрай недоступного» до «критично недоступного» і суттєво перевищує міжнародні нормативи. Упродовж 2018-2022 рр. мультиплікатор скоротився приблизно вдвічі – передусім через зростання реальних доходів домогосподарств на тлі стабілізації номінальних цін на первинному ринку нерухомості та збільшення обсягів будівництва. Це свідчить про тимчасове вирівнювання між доходами та цінами.

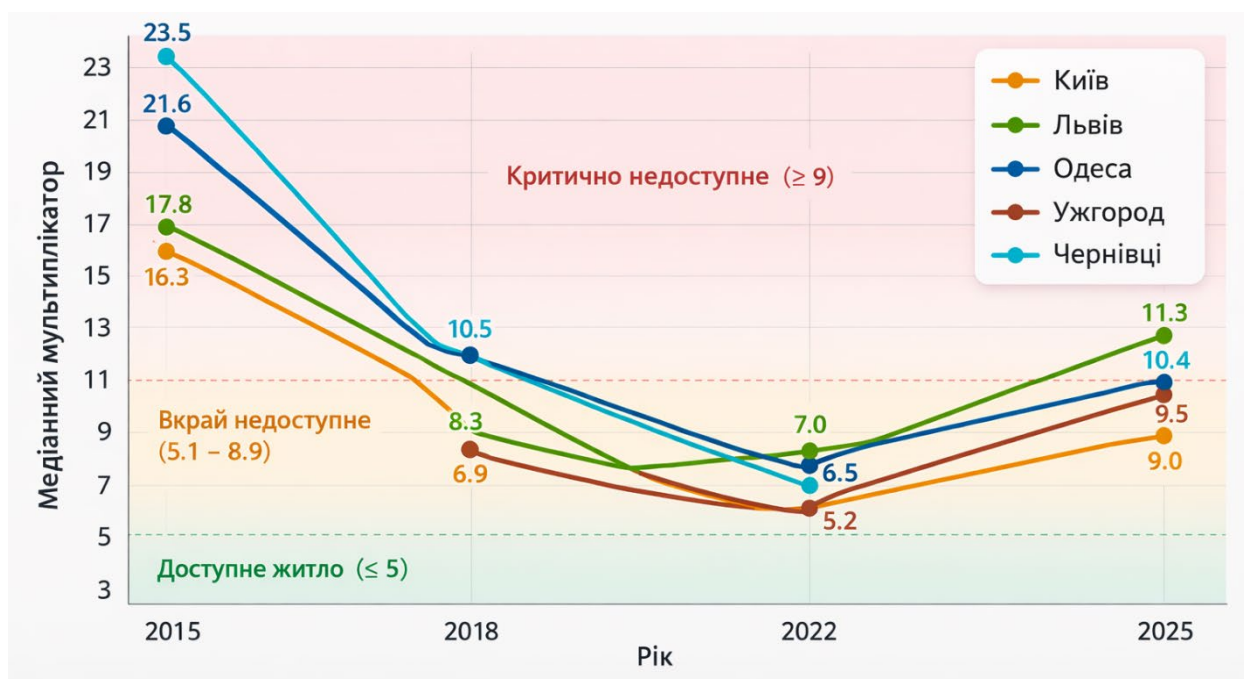


Рис. 1. Динаміка медіанного мультиплікатора в розрізі міст-обласних центрів за 2015-2025 рр.

Джерело: розрахунки авторів.

У 2022 р. показники є найнижчими за весь період (5,2-7,0), що наближає окремі міста (зокрема Ужгород) до межі «помірно недоступного» житла. Проте вже у 2025 р. спостерігається новий стрибок недоступності: різке погіршення зафіксовано у всіх містах, причому розрив між ними суттєво збільшився. У зоні критичної недоступності (9,0-11,0) опинилися

Львів, Чернівці, Ужгород, Київ та Одеса. Приклад розрахунку медіанного мультиплікатора доступності житла для м. Львова у 2025 р. показує, що навіть за сценарію двох повністю зайнятих осіб в сім'ї житло у Львові залишається в категорії «низької доступності» (табл. 2).

**Розрахунок медіанного мультиплікатора доступності житла для м. Львова у 2025 р.**

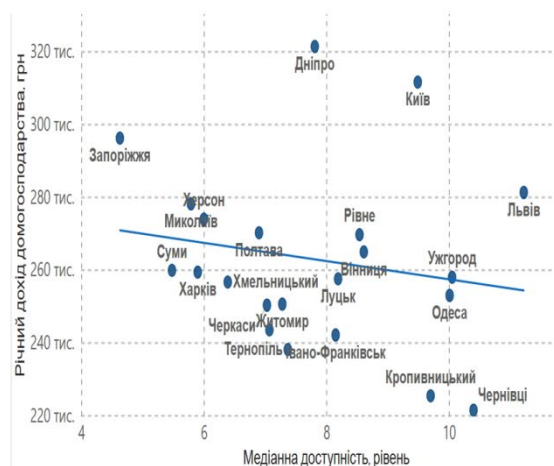
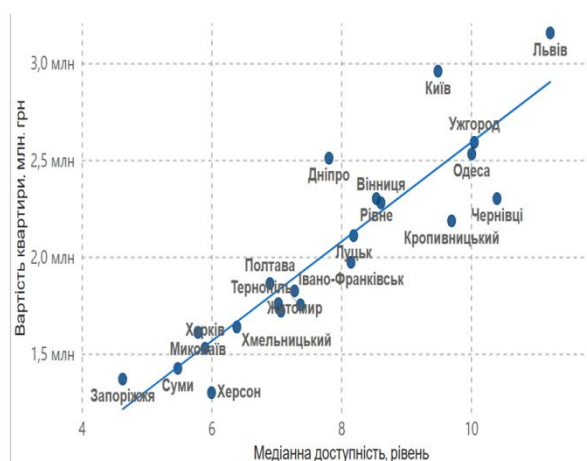
| Показник                            | Значення      | Джерело / розрахунок  | Median Multiple                |
|-------------------------------------|---------------|-----------------------|--------------------------------|
| Середня площа квартири              | 54,8 м²       | -                     | -                              |
| Середня ціна 1 м² (первинний ринок) | 58 600 грн    | Ринкова статистика    | -                              |
| Орієнтовна ціна квартири            | 3 211 280 грн | $58\,600 \times 54,8$ | -                              |
| Середня зарплата (місяць)           | 24 195 грн    | Держстат              | -                              |
| Річний дохід 1 зайнятого            | 290 340 грн   | $24\,195 \times 12$   | 11,06 (критично недоступне)    |
| Річний дохід 1,5 зайнятих           | 435 510 грн   | $24\,195 \times 18$   | 7,37 (дуже низька доступність) |
| Річний дохід 2 зайнятих             | 580 680 грн   | $24\,195 \times 24$   | 5,53 (низька доступність)      |

Джерело: розрахунки авторів.

Проведений кореляційний аналіз дав змогу оцінити взаємозв'язки між медіанним мультиплікатором доступності житла та основними характеристиками ринку житла, а також просторовими й інституційними чинниками у містах-обласних центрах, що дало змогу кількісно підтвердити вплив цих детермінант на рівень житлової доступності.

Найсильніший зв'язок виявлено між медіанною доступністю та вартістю житла ( $r = 0,90$ ), що підтверджує визначальну роль ціни як провідного чинника доступності: її зростання безпосередньо призводить до погіршення доступності. Це дає змогу

виокремити просторову структуру ринку: найбільш дорогі й найменш доступні міста (Львів, Київ, Ужгород) формують окрему групу, тоді як індустріальні центри (Запоріжжя, Миколаїв, Харків) характеризуються відносно вищою доступністю. Водночас зв'язок між доступністю житла та доходами населення є слабким і від'ємним ( $r = -0,18$ ), що свідчить про обмежений вплив доходів на рівень медіанного мультиплікатора. Навіть за умов зростання доходів доступність житла змінюється незначно. Показовим є приклад Києва, який, маючи найвищі доходи (467 тис. грн у 2025 р.), демонструє лише середні показники доступності (рис. 2).



**Рис. 2. Залежність медіанної доступності від доходів населення і вартості житла**

Джерело: розрахунки авторів.

Серед структурних чинників, що впливають на купівельну спроможність: висока частка власного житла в Україні (понад 90-95% домогосподарств – одна з найвищих в Європі) та надходження грошових переказів трудових мігрантів (у середньому 10-11 млрд дол. США щорічно у 2015-2021 рр.) [17]. Водночас ці чинники нівелюються низькою ефективністю соціальних житлових програм і іпотечного кредитування, підвищенням тарифів на житлово-комунальні послуги та загальним зростанням вартості життя в країні [18].

Порівняння динаміки медіанних показників вартості квартири й річного доходу домогосподарства й демонструє суттєву асиметрію між динамікою доходів населення та вартості житла у 2015-2025 рр., що є першорядним фактором погіршення доступності житла. За досліджуваний період медіанна вартість квартири зросла значно швидше, ніж доходи населення: у 2015-2025 рр. – приблизно на +407%, тоді як доходи – на +295% (рис. 3).



Рис. 3. Динаміка медіанного доходу домогосподарств та вартості житла у містах України у 2015-2025 рр.

Джерело: складено авторами.

Це свідчить про структурний розрив між ринком житла та доходами населення. Навіть за умов зростання доходів їхня динаміка не компенсує випереджального зростання вартості житла. Найбільший розрив формується у 2022-2025 рр., коли ціни на житло різко зростають під впливом воєнних факторів, масштабної внутрішньої міграції та зміщення попиту до відносно безпечних регіонів. Зокрема, у Львові ціни зросли з 16 900 до 57 600 грн / м<sup>2</sup> (+240%), в Ужгороді – 14 500 до 47 300 грн / м<sup>2</sup> (+226%), у Києві – з 24 000 до 54 000 грн / м<sup>2</sup> (+125%) [22]. Це підтверджує, що криза доступності житла має не дохідний, а переважно структурно-рентний характер, пов'язаний з обмеженою пропозицією землі та просторовими й інституційними факторами.

Окремо слід зазначити про використання інвестиційної моделі поведінки на ринку житла. Очікувана дохідність інвестицій у первинне житло, за даними агенцій нерухомості (30-40% за цикл будівництва), стимулює придбання об'єктів не для проживання, а для перепродажу або капіталізації. Типовий сценарій передбачає купівлю на старті проєкту за ціною ~1 500 дол./м<sup>2</sup> з виходом після введення об'єкта в експлуатацію на рівні ~2 100 дол./м<sup>2</sup> [47]. У контексті доступності це має важливий наслідок: частина нової пропозиції фактично вилучається з ринку реального заселення і спрямовується на капіталізацію або перепродаж. Відповідно, ефективна пропозиція для задоволення базової житлової потреби зменшується навіть за формально високих обсягів будівництва. Після 2022 р. цей механізм набув додаткового виміру: безпековий чинник і концентрація попиту у відносно безпечних містах-реципієнтах посилюють спекулятивну

складову в ціноутворенні на первинному та вторинному ринках.

Між обсягами житлового будівництва та доступністю житла виявлено помірний позитивний зв'язок ( $r = 0,44$ ). Хоча на перший погляд це суперечить класичним ринковим уявленням, за якими збільшення пропозиції має знижувати ціни, отриманий результат відображає іншу закономірність: будівельна активність концентрується переважно в містах із уже сформованим високим попитом, а також у відносно безпечних та економічно привабливих регіонах, що посилює просторові дисбаланси та нерівномірність доступності житла. Міста заходу та центру України (Івано-Франківськ, Рівне, Львів, Одеса) демонстрували стабільне зростання обсягів житлового будівництва, тоді як у містах сходу і півдня (Запоріжжя, Херсон, Миколаїв) введення житла в експлуатацію скоротилося на 30-60% (рис. 4).

Підтверджено наявність залежності між щільністю населення та медіанною доступністю житла, однак із суттєвою варіацією індивідуальних значень навколо лінії тренду. Львів демонструє найвищий показник медіанної доступності ( $\approx 11,3$ ) за високої щільності населення ( $\approx 4\,300$  ос./км<sup>2</sup>), що є найбільш вираженим відхиленням угору від лінії тренду й демонструє специфічний вплив військової міграції та інвестиційного запиту на ціни за обмеженої пропозиції. Натомість Запоріжжя, Суми та Херсон демонструють низькі значення доступності, що є наслідком воєнного чинника – скорочення платоспроможного попиту та депопуляції за збереження або зниження цінового рівня (рис. 5).

## СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ СУЧАСНОГО ПЕРІОДУ УКРАЇНИ

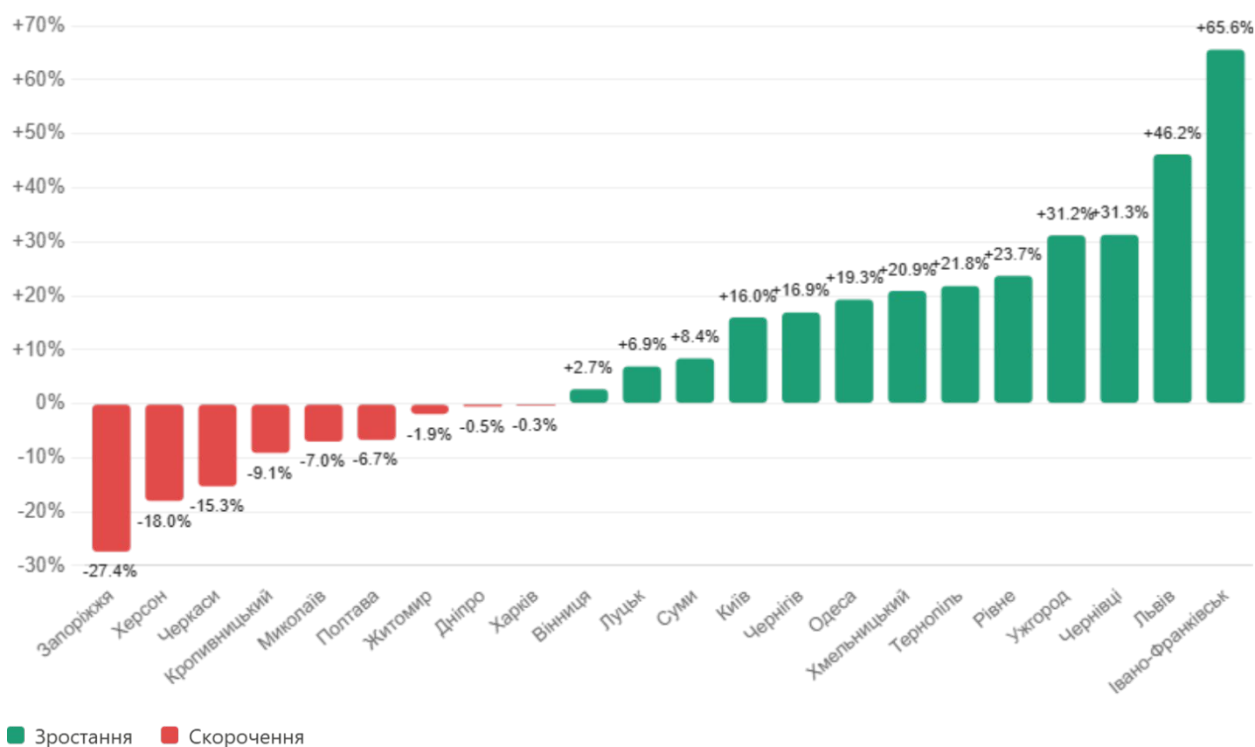


Рис. 4. Середнє відсоткове зростання житлового будівництва у містах-обласних центрах України за період 1995-2021 рр., %

Джерело: порівняння показників здійснено на основі даних статистичних щорічників.

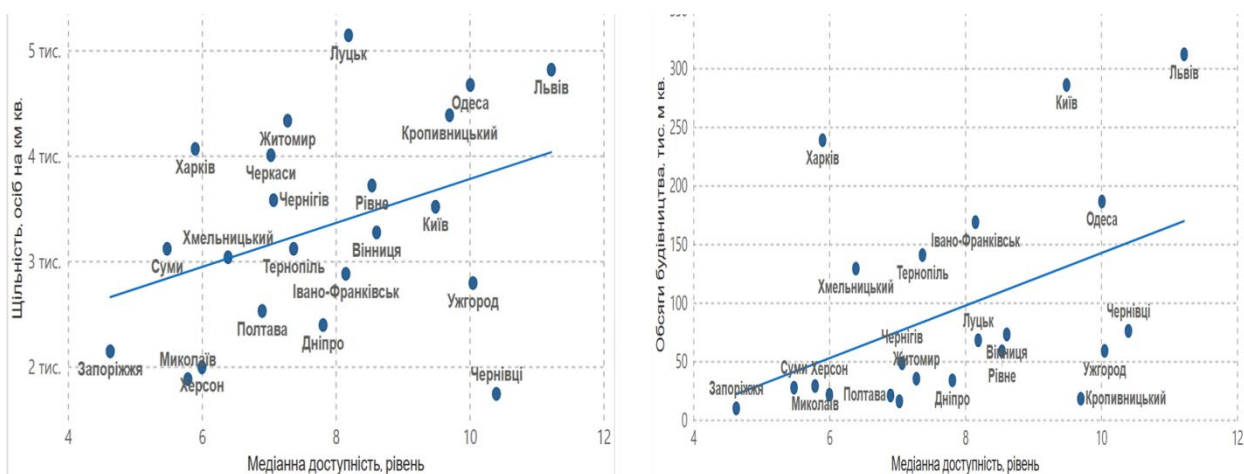


Рис. 5. Залежність медіанної доступності від щільності населення та обсягів будівництва житла

Джерело: розрахунки авторів.

Наявність помірного позитивного зв'язку між медіанною доступністю житла та дохідністю земель ( $r = 0,44$ ), а також фіскальною віддачею земель ( $r = 0,46$ ) підтверджує, що зі зростанням медіанного мультиплікатора (тобто погіршенням доступності житла) зростає і фіскальна віддача території (рис. 6). Це свідчить про те, що дорожче й менш доступне житло супроводжується вищими бюджетними надходженнями від землі та нерухомості. Найяскравіше це проявляється у Львові, Одесі та Ужгороді, які поєднують високі значення обох показників. У цьому контексті формується так звана інституційна пастка: влада міст об'єктивно зацікавлена в зростанні вартості землі та житла як

джерела наповнення бюджету, однак така модель вступає у структурне протиріччя із цілями підвищення доступності житла для населення. Водночас цей процес є неоднорідним і модифікується просторовими, інституційними та воєнними чинниками, що формує різні траєкторії розвитку міських ринків житла. Наприклад, Запоріжжя має відносно низьку доступність, але невисоку фіскальну віддачу – вплив воєнних ризиків; Чернівці демонструють нижчу дохідність земель за високої недоступності – ознака менш інтенсивного використання території; Кропивницький вирізняється високою дохідністю земель без пропорційного зростання фіскальної віддачі.

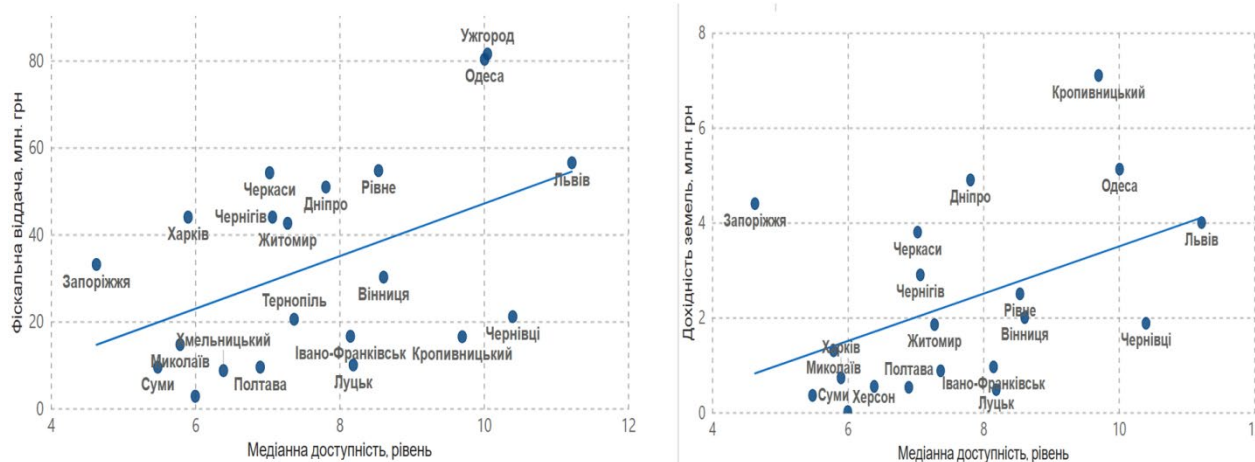


Рис. 6. Залежність медіанної доступності від дохідності земель і фіскальної віддачі земель територіальних громад на базі міст-обласних центрів

Джерело: розрахунки авторів.

Якість інституційного середовища ринку житла складно піддається прямій кількісній верифікації, тому її оцінювання здійснено на основі аналізу експертних джерел, стратегій розвитку міст і містобудівної документації. Емпіричною базою дослідження слугував кейс м. Львова. За результатами проведеного аналізу можна сформулювати такі висновки:

- фактичні обсяги житлового фонду наблизилися до прогнозних показників, закладених у Генеральному плані м. Львова: від 12,8 млн м<sup>2</sup> на момент його розроблення до 17,4 млн м<sup>2</sup> на 01.01.2024 р. [23]. Житлова забезпеченість зросла з 17,8 м<sup>2</sup> у 2008 р. до 23,89 м<sup>2</sup> на особу у 2021 р., що свідчить про кількісне розширення житлового фонду. Водночас це зростання супроводжується посиленням щільності забудови: приблизно 80% нового житлового будівництва концентрується в межах міста, що призводить до вичерпання резервів вільних територій, підвищення інфраструктурного навантаження та звуження в довгостроковій перспективі можливостей для формування доступної пропозиції житла;

- орієнтація на ущільнення та підвищення поверховості забудови зумовлена передусім економічними інтересами девелоперів і логікою капіталізації рентної складової внаслідок обмеженості урбанізованого простору, підвищує інфраструктурне навантаження та закріплює рентоорієнтовану модель розвитку, в якій пріоритет надається максимізації короткострокової дохідності забудови над довгостроковою соціальною ефективністю;

- унаслідок вичерпаності будівельного потенціалу в межах м. Львова попит закономірно «виливається» у приміську зону. Активно забудовуються території в радіусі 10-15 км від межі міста. Субурбанізація формує «псевдодоступне» житло з нижчою ціною входу, однак з високими транзакційними витратами (транспорт, час, доступ до послуг), що в сукупності погіршує реальну доступність житла. Субурбанізаційні процеси мають переважно нерегульований характер: фіксуються

розповзання забудови без прив'язки до містобудівних документів, відставання інвестицій у транспортну та інженерну інфраструктуру, стихійне суміщення житлової і комерційної функцій;

- системне невиконання Генерального плану м. Львова та нерідкі випадки надання дозволів, що суперечать його положенням, призводять до незворотних містобудівних помилок. Відповідно до Генерального плану м. Львова передбачалось здійснити розуцільнення забудови та освоєння нових територій у приміських населених пунктах – з потенціалом розміщення 3,0-3,5 млн м<sup>2</sup> житла та розселення ~80 тис. мешканців. Реалізація цих заходів могла б суттєво підвищити еластичність пропозиції землі та послабити тиск ренти доступності. Практика управління розвитком міста у «ручному режимі», надання дозволів на житлове будівництво на територіях, зарезервованих під інші функції, руйнують концептуальні засади просторового розвитку й зумовлюють непоправні планувальні помилки;

- на відміну від практик європейських країн, в Україні практично не застосовується механізм викупу, підготовки та подальшого комплексного освоєння земельних ділянок. У містах, де домінує модель просторового стримування, земельна складова є головним генератором вартості житла. За умов покладання на забудовників повного спектра витрат на інженерне облаштування територій – прокладання доріг, підключення до мереж, створення соціальної та транспортної інфраструктури («оплата інфраструктури наперед») – суттєво підвищується поріг входу на ринок і водночас відбувається капіталізація цих витрат у кінцеву ціну житла для споживача. За відсутності компенсаційних механізмів держави або громади це відтворює недоступність житла в новій просторовій формі: дефіцит підготовлених земель поєднується з високою вартістю освоєння їх, що посилює рентний тиск і стимулює подальше зростання цін;

- відсутність ефективних механізмів міжтериторіального співробітництва унеможливорює

формування узгодженої агломераційної політики розвитку, зокрема у сфері розміщення житлового будівництва. Просторове положення Львова в системі регіонального розселення обумовлює потребу управління агломерацією як єдиною функціональною системою із чіткою координацією між громадами. Натомість субурбанізаційні процеси мають переважно неврегульований характер: спостерігається розповзання забудови без належної прив'язки до містобудівної документації, відставання інвестицій у транспортну та інженерну інфраструктуру, стихійне поєднання житлових і комерційних функцій, що ускладнює транспортну ситуацію та призводить до зростання часу м'ягнєкових поїздок.

**Висновки.** Здійснено комплексний аналіз інституційно-просторових чинників формування доступності житла в містах-обласних центрах України, що уможливило перехід від традиційного ринкового трактування проблеми до її системного осмислення як результату взаємодії просторових, інституційних і рєнтних механізмів. Доведено, що криза доступності житла має фундаментально земельний характер і зумовлена не стільки динамікою доходів населення чи обсягами будівництва, скільки обмеженою пропозицією землі за високої концентрації попиту.

Емпіричний аналіз засвідчив, що провідним детермінантом доступності житла є його вартість, тоді як вплив доходів населення є слабким і не компенсує зростання цін. Збільшення обсягів житлового будівництва не є достатньою умовою підвищення доступності житла, відтворює вже наявні рєнтні диспропорції, а не усуває їх. Просторові характеристики (щільність, обмеженість земельних ресурсів) трансформують агломераційні переваги в ціновий тиск; відбувається трансформація «рєнти доступності» у фіскальну рєнту, що формує інституційну суперечність між цілями наповнення бюджету та забезпечення доступності житла.

На прикладі Львова доведено, що наявна модель просторового розвитку формує ринок із жорстко обмеженою пропозицією, для якого характерні концентрація забудови в межах міста та вичерпання земельних резервів, неконтрольована субурбанізація з формуванням «псевдодоступного» житла, невиконання містобудівної документації та управління розвитком у «ручному режимі» та відсутність агломераційної координації розвитку.

Підвищення доступності житла потребує системної трансформації інституційного середовища та політики просторового розвитку, зокрема підвищення еластичності пропозиції землі, упровадження механізмів вилучення та перерозподілу рєнти доступності, а також розвитку інструментів агломераційного управління.

## Список використаних джерел

1. Alonso W. *Location and land use: Toward a general theory of land rent*. Cambridge: Harvard University Press, 1964. DOI: <https://dx.doi.org/10.4159/harvard.9780674730854>

2. Banister D. *Unsustainable transport: City transport in the new century*. London: Routledge, 2005. DOI: <https://doi.org/10.4324/9780203003886>

3. Banister D. Cities, mobility and climate change. *Journal of Transport Geography*. 2011. Vol. 19(6). Pp. 1538-1546. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2011.03.009>

4. Cervero R., Murakami J. Rail and property development in Hong Kong: Experiences and extensions. *Urban Studies*. 2009. Vol 46(10). Pp. 2019-2043. DOI: <https://doi.org/10.1177/0042098009339431>

5. Florida R. *The New Urban Crisis*. New York: Basic Books, 2016.

6. Glaeser E. L., Gyourko J. *The impact of zoning on housing affordability*. NBER Working Paper. 2002. No. 8835. DOI: <https://doi.org/10.3386/w8835>

7. Cox W. *Demographia international housing affordability*. Orange: Chapman University, 2025. URL: <http://www.demographia.com/dhi.pdf>

8. Merlin P. *L'urbanisme*. Presses Universitaires de France, 1977.

9. Nelson A. C., Dawkins C. J., Sanchez T. W. Urban containment and residential segregation: A preliminary investigation. *Urban Studies*. 2004. Vol. 41(2). Pp. 423-439. DOI: <https://doi.org/10.1080/0042098032000165325>

10. *Rethinking Urban Sprawl: Moving Towards Sustainable Cities: Report*. Paris: OECD Publishing, 2018. DOI: <https://doi.org/10.1787/9789264189881-en>

11. *Housing and inclusive growth: Report*. Paris: OECD Publishing, 2020. DOI: <https://doi.org/10.1787/6ef36f4b-en>

12. Stiglitz J. E. *The road to freedom: Economics and the good society*. Penguin, 2024.

13. *Envisaging the Future of Cities: Report*. UN-Habitat, 2022. URL: [https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/06/wcr\\_2022.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/06/wcr_2022.pdf)

14. Urban Land value capture in São Paulo, Addis Ababa, and Hyderabad. *WRI Working Paper*. 2020. DOI: <https://doi.org/10.46830/wriwp.18.00137>

15. Anggara A., Wijaya N. Land Value Capture: Supporting Urban Development Through Infrastructure Funding. *The Indonesian journal of Planning and Development*. 2024. Vol. 9. Pp. 1-14. DOI: <https://dx.doi.org/10.14710/ijpd.9.1.1-14>

16. Harvey D. *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. London: Verso, 2012.

17. ДБН Б.2.2-12:2019 «Плєнування і забудова територіє». Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2019. URL: [https://e-construction.gov.ua/laws\\_detail/3260441209981634046](https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046)

18. Лєсяк Н. *Інтегрований розвиток урбанізованих систем*: монографія. Львів: ДУ Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долишнього НАН України», 2025. 311 с. URL: <https://ird.gov.ua/irdp/p20250006.pdf>

19. Habrel M., Habrel T., Lysiak N. Structural and parametric spatial transformations of cities-Regional centers of the Western Region of Ukraine in the post-soviet period. *AIP Conference Proceedings*. 2023. Vol. 2928(1). DOI: <https://doi.org/10.1063/5.0170508>

20. Грошові перекази в Україні. *Мінфін*: сайт. 2026. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/transfer>
  21. Рейтинг забудовників Львова: хто зводить більше і за скільки продає. *Мінфін*: сайт. 10.10.2025. URL: <https://minfin.com.ua/ua/realty/articles/rejting-zabudovnikiv-lvova-hto-zvodit-bilshe-i-za-skilki-prodae>
  22. Ціни на купівлю нерухомості в Україні 2024: скільки коштує купити квартиру. *VisitUkraine*: сайт. 05.04.2024. URL: <https://visitukraine.today/uk/blog/3709/real-estate-prices-in-ukraine-2024-how-much-does-it-cost-to-buy-an-apartment?srsltid=AfmBOorrbavxEJ8UHH7KKuVnPZ6ZAF3iaE2zJ8qKBUpPzbD6Z3UpPb5d#kupivlya-kvartiri-v-ukraini-vartist-na-pervinnomu-ta-vtorinnomu-rinku>
- References**
1. Alonso, W. (1964). *Location and land use: Toward a general theory of land rent*. Cambridge: Harvard University Press, 1964. DOI: <https://dx.doi.org/10.4159/harvard.9780674730854>
  2. Banister, D. (2005). *Unsustainable transport: City transport in the new century*. London: Routledge. DOI: <https://doi.org/10.4324/9780203003886>
  3. Banister, D. (2011). Cities, mobility and climate change. *Journal of Transport Geography*, 19(6), 1538-1546. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2011.03.009>
  4. Cervero, R., & Murakami, J. (2009). Rail and property development in Hong Kong: Experiences and extensions. *Urban Studies*, 46(10), 2019-2043. DOI: <https://doi.org/10.1177/0042098009339431>
  5. Florida, R. (2016). *The new urban crisis*. New York: Basic Books.
  6. Glaeser, E. L., & Gyourko, J. (2002). The impact of zoning on housing affordability *NBER Working Paper*, 8835. DOI: <https://doi.org/10.3386/w8835>
  7. Cox, W. (2025). *Demographia international housing affordability*. Orange: Chapman University. Retrieved from <http://www.demographia.com/dhi.pdf>
  8. Merlin, P. (1977). *L'urbanisme*. Presses Universitaires de France. [in French].
  9. Nelson, A. C., Dawkins, C. J., & Sanchez, T. W. (2004). Urban containment and residential segregation: A preliminary investigation. *Urban Studies*, 41(2), 423-439. DOI: <https://doi.org/10.1080/0042098032000165325>
  10. *Rethinking urban sprawl: Moving towards sustainable cities*: Report (2018). Paris: OECD Publishing. DOI: <https://doi.org/10.1787/9789264189881-en>
  11. *Housing and inclusive growth*: Report (2020). Paris: OECD Publishing. DOI: <https://doi.org/10.1787/6ef36f4b-en>
  12. Stiglitz, J. E. (2024). *The road to freedom: Economics and the good society*. Penguin.
  13. *Envisaging the future of cities*: Report (2022). UN-Habitat. Retrieved from [https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/06/wcr\\_2022.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/06/wcr_2022.pdf)
  14. *Urban land value capture in São Paulo, Addis Ababa, and Hyderabad* (2020). WRI Working Paper. DOI: <https://doi.org/10.46830/wriwp.18.00137>
  15. Anggara, A., & Wijaya, N. (2024). Land Value Capture: Supporting Urban Development Through Infrastructure Funding. *The Indonesian journal of Planning and Development*, 9, 1-14. DOI: <http://dx.doi.org/10.14710/ijpd.9.1.1-14>
  16. Harvey, D. (2012). *Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution*. London: Verso.
  17. DBN B.2.2-12:2019 «Planning and development of territories» [SBS B.2.2-12:2019 «Planning and development of territories»] (2019). Kyiv: Ministry for Communities and Territories Development of Ukraine Retrieved from [https://e-construction.gov.ua/laws\\_detail/3260441209981634046](https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046) [in Ukrainian].
  18. Lysyak, N. (2025). *Intehrovanyy rozvytok urbanizovanykh system [Integrated development of urbanized systems]*. Dolishniy Institute of Regional Research of NAS of Ukraine. Retrieved from <https://ird.gov.ua/irdp/p20250006.pdf> [in Ukrainian].
  19. Habrel, M., Habrel, T., & Lysiak, N. (2023). Structural and parametric spatial transformations of cities-regional centers of the Western region of Ukraine in the post-Soviet period. *AIP Conference Proceedings*, 2928(1). DOI: <https://doi.org/10.1063/5.0170508>
  20. Hroshovi perekazy v Ukrainu [Monetary transfers to Ukraine] (2026). *Minfin*: Website. Retrieved from <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/transfer> [in Ukrainian].
  21. Reytynh zabudovnykiv L'vova: khto zvodyt' bil'she i za skil'ky prodaye [Rating of developers in Lviv: Who builds more and at what price] (2025, Oct 10). *Minfin*: Website. Retrieved from <https://minfin.com.ua/ua/realty/articles/rejting-zabudovnikiv-lvova-hto-zvodit-bilshe-i-za-skilki-prodae> [in Ukrainian].
  22. Tsiny na kupivlyu nerukhomosti v Ukraini 2024: skil'ky koshtuye kupyty kvartyru [Prices for buying real estate in Ukraine 2024: how much does it cost to buy an apartment] (2024, Apr 05). *VisitUkraine*: Website. Retrieved from <https://visitukraine.today/uk/blog/3709/real-estate-prices-in-ukraine-2024-how-much-does-it-cost-to-buy-an-apartment?srsltid=AfmBOorrbavxEJ8UHH7KKuVnPZ6ZAF3iaE2zJ8qKBUpPzbD6Z3UpPb5d#kupivlya-kvartiri-v-ukraini-vartist-na-pervinnomu-ta-vtorinnomu-rinku> [in Ukrainian].

Надійшло 19.05.2026 р.  
Прийнято до друку 28.05.2026 р.  
Опубліковано 30.06.2026 р.