Реклама
Ad

Сертифікати на мільярди: як державні виплати формують новий попит на ринку житла

10:00 18.06.2026 Чт
12 хв

Понад 200 тисяч родин отримали компенсації за зруйновані домівки. Житло купують у своїх же регіонах на вторинному ринку

МАРІЯ ВОЛОЩУК

Фото: як програма єВідновлення впливає на ринок нерухомості (колаж РБК-Україна)

Не витрачай час на шум! Читай тільки суть з РБК-Україна у Google

Держава вже виплатила понад 100 млрд гривень компенсацій власникам знищених осель, створивши новий сегмент покупців на ринку нерухомості. Більшість коштів іде на вторинне житло. Забудовникам майже не вдається скористатися новим попитом.

Як реалізується державна програма компенсацій за пошкоджене та зруйноване житло, які регіони для міграції обирають українці та чому ринок новобудов залишається непопулярним – читайте в статті РБК-Україна.

Головне:

- **Зруйноване житло:** станом на червень 2026 року у Реєстрі пошкодженого та знищеного майна зафіксовано понад 342 тисячі об'єктів.
- **Два механізми підтримки:** власники знищеного житла отримують житлові сертифікати, а ВПО з тимчасово окупованих територій – фіксовані житлові ваучери.
- **Географія міграції:** більшість громадян прагнуть залишитися у своїй рідній області. Лідирують Харківська, Київська, Дніпропетровська області, Київ та Сумщина.
- **Ринок вторинного житла:** на цей сегмент припадає більша частина угод, однак покупці часто стикаються з прихованими витратами та податковими навантаженнями.
- **Попит на новобудови:** залишається низьким через жорсткі часові та фінансові обмеження програми, хоча зацікавленість власників сертифікатів поступово зростає.

Скільки родин уже отримали компенсації

Вже більше трьох років в Україні діє масштабна державна програма компенсацій за пошкоджене та зруйноване житло. Вона дозволяє українцям, чиє житло було пошкоджене або зруйноване внаслідок російської агресії, отримати кошти на ремонт або придбання нової оселі.

Станом на кінець минулого тижня, за даними Міністерства розвитку громад та територій, компенсації отримали **206 447 родин на загальну суму 103,9 мільярди гривень**.

У межах програми діють два механізми підтримки, пояснив РБК-Україна віцепрем'єр-міністр з відновлення України – міністр розвитку громад та територій **Олексій Кулеба**.

Перший – житловий сертифікат. Він надається власникам знищеного житла на підконтрольних уряду територіях для купівлі нового помешкання або як грошова компенсація на відбудову на власній земельній ділянці.

Другий – житловий ваучер фіксованою сумою 2 млн гривень за компонентом "Житло для внутрішньо переміщених осіб з тимчасово окупованих територій". На першому етапі ваучер охоплює ВПО з (ТОТ), які мають статус учасника бойових дій або

НОВИНИ

"Вся Москва горит!": все про наслідки масованої атаки на столицю Росії (фото, відео)

Реклама
Ad

особи з інвалідністю внаслідок війни, – незалежно від того, чи мала така особа житло на тимчасово окупованій території.

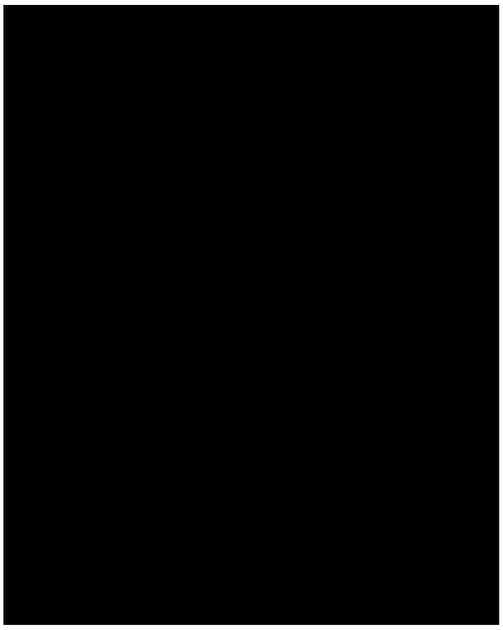

Фото: Масштаби руйнувань в Україні на кінець травня 2026 року (інфографіка РБК-Україна)

Фінансування розподілилося за двома глобальними напрямами:

- **За пошкоджене житло:** виплати на ремонти отримали понад 138 тисяч родин на суму 13,6 мільярда гривень. При цьому середня сума за дрібний ремонт (категорія А) становить 70 тисяч гривень, а за капітальні роботи (категорія В) – 341,2 тисяч гривень.
- **За знищене житло:** майже 65 тисяч родин отримали житлові сертифікати на загальну суму 85,2 мільярда гривень (загалом надійшло 149 тисяч заяв). З них **майже 33 тисячі сімей уже реалізували сертифікати й придбали нову оселю**, серед яких понад 11 тисяч – це родини ВПО.

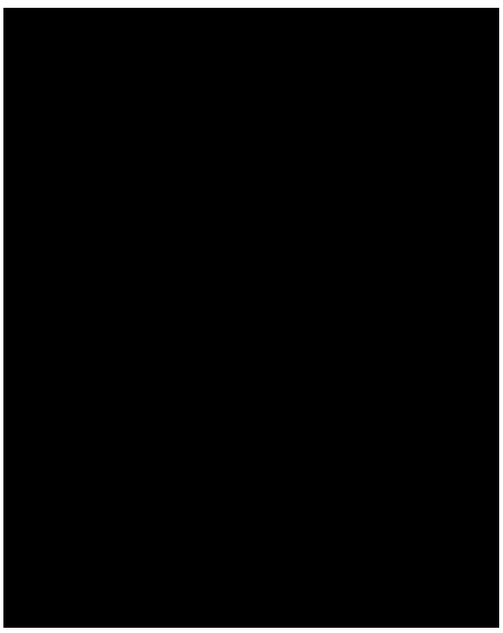

Фото: Де в Україні найбільше повністю знищених житлових об'єктів на кінець травня 2026 року (інфографіка РБК-Україна)

Чи справді українці мігрують на захід

Програма "єВідновлення" дозволяє людям самостійно обирати будь-яке місто для придбання житла в Україні. І хоча здається, що громадяни будуть зацікавлені мігрувати здебільшого до відносно безпечних областей України, практика показує іншу тенденцію.

За даними Мінрозвитку, п'ятірку лідерів за кількістю використаних сертифікатів складають Харківська область, Київська область, Дніпропетровська область, місто Київ та Сумська область.

Це свідчить про важливу тенденцію: **більшість громадян прагнуть придбати нове житло у своїй області**. Найбільша активність спостерігається саме на сході, півночі та в центральних регіонах країни.

"Це підтверджує, що для багатьох людей рішення про придбання житла пов'язане не лише з безпековими чи економічними чинниками, а й із родинними зв'язками, роботою, соціальним середовищем та бажанням залишатися у знайомій громаді", – пояснив РБК-Україна Олексій Кулеба.

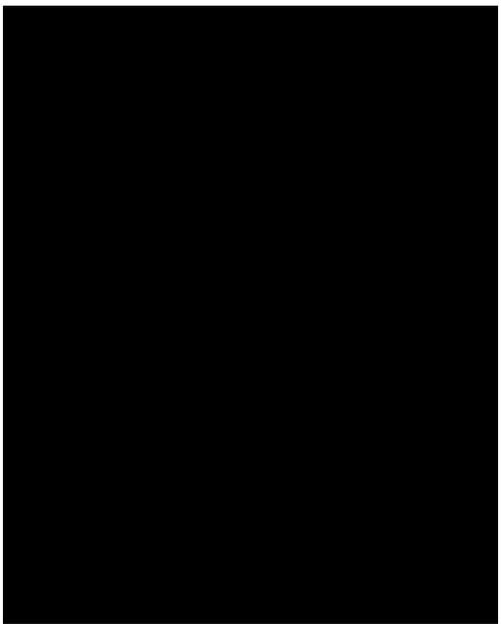

Фото: Де українці найчастіше купують житло за сертифікатами "єВідновлення" (інфографіка РБК-Україна)

Пастки вторинного ринку житла

Більша частина угод у межах програми "єВідновлення" припадає на вторинний ринок житла. "В сегменті доступного житла біля 20% становить купівля по житловим сертифікатам", – розповіла РБК-Україна експертка з нерухомості **Олена Бондарук**.

Однак, вказує фахівчиня, під час купівлі житла на вторинному ринку **покупці часто стикаються з неочікуваними прихованими витратами**: вартістю перерахунку коштів, відсотками за зняття готівки та курсовою різницею.

Через обмеження Національного банку на зняття готівки (100 тисяч гривень на день) продаж розтягується в часі, і за цей період курс може зрости – цей ризик зазвичай також лягає на покупця.

До цього додаються й стандартні витрати на оформлення угоди – податки, послуги нотаріуса та банківські комісії. Ці витрати сторони, як правило, або ділять навпіл за домовленістю, або закладають у загальну суму, яку покриває сертифікат.

Таке пояснення РБК-Україна надав мешканець Глухова Сумської області **Дмитро**, який наразі активно займається житловим питанням родини в зв'язку погіршенням безпекової ситуації в регіоні.

Через обмеження на зняття готівки та складнощі, що виникають у разі одночасної купівлі одного об'єкта та продажу іншого, значна частина продавців усе ще відмовляє покупцям із житловими сертифікатами.

Водночас загальна тенденція є позитивною та свідчить про зростання кількості угод у межах державних програм. Адже у продавців підвищуються шанси швидше реалізувати об'єкт, пояснює Олена Бондарук.

Чому ігнорують новобудови

Попри труднощі під час купівлі житла на вторинному ринку, більшість учасників програми все одно ігнорують ринок новобудов.

Як пояснює пресслужба ПрАТ "Українська фінансова житлова компанія" (Укрфінжитло) у коментарі РБК-Україна, **причина низької популярності сертифікатів на первинному ринку полягає в особливостях самого механізму їх використання**.

По-перше, йдеться про обмежений строк бронювання коштів за сертифікатом, який наразі становить лише 30 календарних днів. У цей період громадянин повинен обрати житло, подати документи на перевірку об'єкта банком, пройти відповідні процедури, отримати рішення та завершити оформлення угоди, що на практиці важко встигнути у відведений термін.

Якщо громадянин не встигає, бронювання припиняється, і особа змушена повторно очікувати на виділення коштів – це особливо ускладнює купівлю первинного житла з іпотекою.

По-друге, діє обмеження максимальної вартості житла на рівні 2 млн гривень. Через це родинам із дітьми, які потребують дво- або трикімнатного житла, складно знайти квартиру відповідної площі та якості в межах встановленого ліміту.

Наскільки малопопулярний цей шлях, ілюструє свіжа статистика самого Укрфінжитла: наразі **за програмою "єОселя" з використанням житлового сертифіката "єВідновлення" укладено лише 21 угоду**. З них вісім (38%) стосуються купівлі житла у забудовника на первинному ринку, а 13 (62%) – на вторинному.

> **Читайте також:** У Раді знайшли ще одне джерело фінансування для єВідновлення

У відповідь на це Укрфінжитло запропонувало переглянути окремі параметри програми: збільшити строк використання житлового сертифіката з 30 до 60 днів, підвищити граничну вартість житла з 2 млн гривень до 2,5 млн гривень. А також – збільшити компенсацію витрат на оформлення угоди з 40 тисяч гривень до 60 тисяч гривень.

Крім того, компанія направила до Міністерства соціальної політики пропозиції щодо вдосконалення механізму компенсації для ВПО. Він реалізується відповідно до постанови Кабінету міністрів №998 і вже сьогодні передбачає компенсацію до 70% першого внеску за іпотекою та до 70% щомісячних платежів за кредитом протягом першого року користування ним.

"На нашу думку, такі зміни дозволять суттєво розширити перелік доступного житла для ВПО, особливо для сімей з дітьми, підвищити ефективність використання державної підтримки та збільшити кількість родин, які зможуть фактично вирішити своє житлове питання", – запевнили РБК-Україна в Укрфінжитло.

Шанс для девелоперів

Утім, на первинному ринку спостерігається й певне пожвавлення. За словами **Наталії Покрасової**, керівниці відділу по роботі з банківськими та фінансовими установами компанії "Інтергал-Буд", **інтерес власників сертифікатів до новобудов поступово зростає**.

Якщо на старті програми переважна більшість угод укладалася на вторинному ринку, то зараз дедалі більше власників сертифікатів розглядають саме новобудови. Їх приваблюють сучасні інженерні системи, укриття та енергоефективні рішення.

Зростає й кількість клієнтів, які намагаються комбінувати "єВідновлення" з "єОселею". Таким чином вони намагаються придбати квартиру більшої площі або у комфортнішому комплексі.

Тим часом, за даними "Інтергал-Буд", у середньому близько 5% від загальних звернень до компанії припадає на клієнтів із житловими сертифікатами. Проте, додає Наталія Покрасова, до фінального оформлення угод доходить лише частина клієнтів, оскільки **часто суми сертифіката недостатньо для придбання бажаної квартири** і покупцям необхідно залучати додаткові власні кошти або іпотечне фінансування.

Щодо затримки коштів від держави, представниця девелоперської компанії стверджує, що держава перераховує гроші швидко.

"Механізм фінансування працює, а кошти надходять після завершення всіх передбачених процедур та підтвердження угоди… За строками це займає в середньому від 2 до 6 робочих днів", – запевнила РБК-Україна Наталія Покрасова.

Більш активне спрямування коштів на первинний ринок стало б каталізатором для відновлення всієї країни. Адже кожна інвестована в новобудову гривня запускає роботу суміжних галузей, створює нові робочі місця та повертає податки до бюджету. А купівля квартир у девелоперів забезпечує фізичне зростання сучасного житлового фонду.

Історія з прифронтового містечка

Люди у деяких громадах Сумщини, що знаходяться безпосередньо біля кордону з Росією, по суті, втратили доступ до цих населених пунктів, розповів РБК-Україна мешканець Глухова Дмитро.

Ворожі обстріли знищили всю інфраструктуру окремих сіл (магазини, розподільчі підстанції, пошту, приватний сектор), туди перестали їздити автобуси й доставлятися продукти, населення фактично виїхало звідти.

Згодом Сили оборони встановили блокпости й, за словами Дмитра, по суті, більше не пропускають людей у ці громади. У такому випадку, щоб підтвердити факт знищення житла, **власникам доводиться звертатися до військових, які за допомогою безпілотників здійснюють зйомку** та надають докази.

Є й інша, ще болючіша пастка, на яку звертає увагу Дмитро: якщо будинок залишився цілим або не до кінця згорів, сертифікат не надається. Формально майно вважається непошкодженим.

Але якщо родина при цьому фізично не може повернутися до населеного пункту через блокпости й відсутність будь-якого сполучення, вона опиняється у статусі "без житла й без права на компенсацію" одночасно.

Втім, фіксація руйнувань – це лише початок процесу, адже час від підтвердження втрати будинку до отримання житлового сертифіката суттєво відрізняється.

"Є випадки, коли за декілька місяців люди отримували сам сертифікат, протягом місяця – кошти на нього, і потім їм давали місяць на використання цих коштів. Зараз є сім'ї, які сертифікати отримали, але кошти на нього ще не прийшли. Їм кажуть, що чекають на проведення рахунків в бюджет", – зауважує Дмитро.

> **Читайте також:** Кабмін виділив ще 2 млрд гривень на "єВідновлення": яку компенсацію можна отримати

Водночас для регіону північної Сумщини держава надає близько 1,1 млн гривень компенсації за будинок площею приблизно 50 кв. м, 1,5 млн гривень – за будинки площею 70 і більше кв. м. Близько 2 млн гривень і більше надається за житло площею близько 100 кв. м, вказує Дмитро.

Загалом він називає програму єдиною можливістю придбати житло для більшості громадян, але закликає розширити її.

"У програму треба включити домогосподарства, які вимушено покинули населені пункти, в яких жити вже неможливо… Необхідно передбачити сертифікати для всіх мешканців таких населених пунктів", – додає Дмитро.

Звідки беруться кошти на компенсації

Програма компенсацій за пошкоджене та зруйноване житло потребує значного фінансування, яке неможливо забезпечити лише внутрішнім бюджетом.

У держбюджеті на 2026 рік тільки на "єВідновлення" передбачено понад 20 млрд гривень, з них близько 5,5 млрд гривень виділено саме на компенсації за знищене житло у вигляді житлових сертифікатів, нагадала РБК-Україна голова Комітету Верховної Ради з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування **Олена Шуляк**.

Крім того, уряд додатково виділяє транші на поточні ремонти. Наприклад, пакет фінансування на 2 млрд гривень для покриття витрат майже 20 тисячам родин.

> **Читайте також:** Українці зможуть фіксувати пошкоджене майно за спрощеною процедурою

Утім, за оцінками РБК-Україна, програма фінансується менше ніж наполовину від поточної потреби. Адже з понад 100 тисяч підтверджених заявок на компенсацію за повністю зруйноване житло держава разом з міжнародними партнерами наразі може закрити лише близько 40 тисяч, тоді як черга продовжує зростати на 2 тисячі заявок щомісяця.

"Попри те, що сьогодні до програми "єВідновлення" долучаються наші міжнародні партнери, Світовий банк, Банк розвитку Ради Європи, цих грошей недостатньо для того, щоб відновити все, що знищила Росія в Україні за більш як чотири роки", – зазначила Олена Шуляк.

Тож наразі ведеться активна міжнародна робота над тим, щоб спрямувати на відбудову частину заморожених активів Росії та доходів від них. Окремо могли б долучатися й громади, але, за словами депутатки, поки що роблять це не так активно, як хотілося б.

Тим часом в Мінрозвитку розраховують, що програма "єВідновлення" стане базовим елементом нової масштабної Національної житлової стратегії для українців, які втратили оселі через війну. Серед ключових інструментів майбутньої стратегії передбачено:

- впровадження фінансової допомоги на оренду житла;
- створення та розвиток мережі муніципального (комунального) житлового фонду;
- цільові житлові ваучери для ветеранів, осіб з інвалідністю внаслідок війни та інших вразливих категорій;
- подальше масштабування доступної іпотеки ("єОселя") у синергії з компенсаціями.

Очікується, що це дозволить створити гнучку систему, де людина, яка втратила дім, зможе не просто чекати на будівництво чи шукати квартиру на ринку. Вона зможе отримати тимчасове муніципальне житло або субсидію на оренду, поки реалізується її сертифікат.

Питання – відповіді (FAQ)

– Скільки українців уже отримали компенсації?

– Станом на 10 червня 2026 року за всіма програмами понад 200 тисяч родин отримали компенсації на суму понад 100 млрд гривень.

– Де найчастіше купують житло за сертифікатами "єВідновлення"?

– Найчастіше – у Харківській, Київській, Дніпропетровській та Сумській областях, а також у Києві.

– Чому більшість угод припадає на вторинний ринок?

– У багатьох регіонах бракує новобудов, а чинні правила програми ускладнюють купівлю житла на первинному ринку.

– Чи можна поєднати сертифікат із "єОселею"?

– Так. Сертифікат можна використати як перший внесок за пільговою іпотекою.

– Чому деякі продавці відмовляються від таких угод?

– Через банківські комісії, обмеження на зняття готівки та складнішу процедуру оформлення.

– Звідки беруться кошти на виплати?

– Програму фінансують державний бюджет і міжнародні партнери, зокрема Світовий банк та Банк розвитку Ради Європи.

– Чи вистачить коштів усім заявникам?

– Потреба в компенсаціях залишається значно більшою за наявне фінансування, тому уряд шукає додаткові ресурси.

Не пропустіть головне! Підпишіться на наші оновлення в Google!

Або читайте нас там, де вам зручно!

Більше по темі:

РБК-Україна | Інфраструктура | Житло | Війна Росії проти України

Реклама

Інформаційний портал «РБК-Україна» має тримовну версію (українську, російську та англійську), головна сторінка порталу - https://www.rbc.ua. Фотографії, зображення належать їх правовласникам. Всі фотографії на Порталі, авторами яких є журналісти «РБК-Україна», розміщені на умовах ліцензії Creative Commons Attribution 4.0 International. Редакція «РБК-Україна» може не поділяти точку зору авторів. Оціночні судження не підлягають спростуванню та доведенню їх правдивості. За достовірність та зміст реклами відповідальність несе рекламодавець. Матеріали, позначені плашкою: «Прес-релізи», «Спецпроект», «Партнерський матеріал», «Promo», «Благодійність», «Резонанс» розміщуються на правах реклами і призначені, як правило, для осіб, які досягли 21-річного віку. «Новини компанії» - це інформаційний формат, що охоплює новини, події та оголошення, пов'язані з діяльністю компаній, базуються на пресрелізах, які випускають самі компанії, і за які редакція не несе відповідальність. Онлайн-медіа «РБК-Україна» призначене для осіб віком від 21 року.

© LLC «UBT MEDIA», 2006-2026.