

УДК 332.85:330.322

JEL Classification: R31, R38, G18, H54, O18

ІНВЕСТИЦІЙНО-БЕЗПЕКОВІ ПРІОРИТЕТИ ПІСЛЯВОЄННОГО ВІДНОВЛЕННЯ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

ВЛАСЕНКО Олександр

Східноєвропейський Університет імені Рауфа Аблязова

<https://orcid.org/0009-0001-4277-6013>

e-mail: vlasenkoa841@gmail.com

У статті досліджено інвестиційно-безпекові пріоритети післявоєнного відновлення житлової нерухомості України. Обґрунтовано, що відновлення житлового фонду не може розглядатися лише як процес фізичної реконструкції зруйнованих або пошкоджених об'єктів, оскільки житло виконує ширшу соціально-економічну, інфраструктурну та безпекову функцію. Доведено, що в умовах післявоєнного відновлення житлова нерухомість постає як елемент національної стійкості, який поєднує соціальну безпеку домогосподарств, енергетичну ефективність, доступність базових послуг, просторову цілісність громад і здатність територій до повернення населення.

Методичною основою дослідження є мережевий аналіз наукового дискурсу, у межах якого житлова нерухомість розглядається через взаємозв'язки з інвестиціями, енергоефективністю, критичною інфраструктурою, соціальною безпекою та громадською стійкістю. Виокремлено ключові напрями формування інвестиційно-безпекових пріоритетів: розвиток енергоефективної реконструкції, модернізація інженерної інфраструктури, забезпечення доступності житла, підтримка соціального й орендного житлового фонду, застосування ризик-орієнтованого планування та залучення змішаних фінансових механізмів.

Встановлено, що ефективна інвестиційна політика післявоєнного відновлення житлової нерухомості має ґрунтуватися на інтеграції економічної ефективності, енергетичної стійкості, соціальної доступності та інфраструктурної безпеки. Запропоновано розглядати житлову відбудову не як відновлення окремих будівель, а як формування стійкого, енергоефективного й соціально орієнтованого житлового середовища, здатного підтримувати повернення населення, розвиток громад і довгострокову безпеку України.

Ключові слова: житлова нерухомість, післявоєнне відновлення, інвестиційна політика, національна безпека, Build Back Better, житлова політика.

<https://doi.org/10.31891/mdes/2026-21-31>



This is an Open Access article distributed under the terms of the [Creative Commons CC-BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

Стаття надійшла до редакції / Received 23.07.2026

Прийнята до друку / Accepted 25.08.2026

Опубліковано / Published 27.08.2026

© ВЛАСЕНКО Олександр

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Післявоєнне відновлення житлової нерухомості України не може розглядатися лише як будівельне завдання або як компенсація фізично зруйнованого житлового фонду. Воно набуває значення інвестиційно-безпекової проблеми, оскільки житло пов'язане з поверненням населення, соціальною стабільністю громад, енергетичною стійкістю, функціонуванням критичної інфраструктури та довгостроковою модернізацією міського середовища.

Особливість сучасного етапу полягає в тому, що відновлення житла має поєднувати швидке повернення будинків до придатності для проживання з довгостроковими вимогами енергоефективності, безпеки, доступності та стійкості громад. Ця логіка простежується через три взаємопов'язані площини: інвестиційно-технічну, де акцент зроблено на реновації, енергоефективності, cost-benefit analysis, life cycle та строках окупності; політико-ринкову, де житло розглянуто у зв'язку з ризиками, вразливістю, кліматичними цілями та прийняттям інвестиційних рішень; соціально-інституційну, де житло пов'язане з громадською стійкістю, соціальною безпекою та поверненням населення.

Отже, актуалізується потреба в обґрунтуванні таких інвестиційно-безпекових пріоритетів, які дозволяють поєднати принцип «Build Back Better», енергетичну безпеку, модернізацію житлового фонду, ризик-орієнтоване планування та соціальну стабільність громад.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Сучасна наукова література з проблематики післявоєнного відновлення житлової нерухомості формується на перетині кількох дослідницьких напрямів: оцінювання воєнних збитків, доступності житла, інвестиційного забезпечення реконструкції, енергетичної модернізації будівель, розвитку соціального житла, управління критичною інфраструктурою та стійкості громад.

Важливим джерелом для формування емпіричного контексту є оцінка RDNA4, у якій житловий сектор розглядається як один із найбільш уражених напрямів, а відновлення житла — як складова ширшої системи реконструкції економіки, інфраструктури та соціальної сфери [1]. Це створює підстави для трактування житлової нерухомості не лише як майнового активу, а як ключового елемента повернення населення, стабілізації громад і відновлення людського капіталу.

У працях В. Новікова та А. Хвелесіані проблема житлової доступності в Україні розглядається з урахуванням регіональних відмінностей, втрат житлового фонду внаслідок воєнних дій та необхідності розвитку інституційних механізмів, зокрема довгострокової оренди [2]. Такий підхід є важливим для дослідження інвестиційно-безпекових пріоритетів, оскільки показує: фізичне нарощування житлової пропозиції саме по собі не гарантує соціальної стабільності, якщо не поєднується з механізмами забезпечення доступності житла для різних груп населення. О. Самолук акцентував увагу на державному регулюванні житлового будівництва в Україні, підкреслюючи стратегічну функцію житлової сфери для соціально-економічної стабільності, інвестиційної активності та розвитку внутрішнього ринку [3].

У міжнародних дослідженнях дедалі більше уваги приділяється післякатастрофічному відновленню житла як управлінському процесу, у якому важливими є не лише ресурси, а й здатність держави координувати фінансування, міжвідомчу взаємодію, комунікацію з громадами та реалізацію політики на місцевому рівні. Зокрема, С. Цао, Д. Фанг та З. Лі обґрунтували значення керованих державою чинників у післякатастрофічній реконструкції житла й показують, що фінансова жорсткість, міжвідомчі бар'єри, нечіткість політики та фрагментована комунікація можуть суттєво знижувати ефективність відновлення [4].

Узагальнення сучасних досліджень і програмних документів показує, що недостатньо опрацьованим залишається питання інтеграції інвестиційних, соціальних, енергетичних та безпекових критеріїв у єдину рамку пріоритизації житлової відбудови. Саме цю прогалину заповнює мережевий аналіз наукового поля, оскільки він дозволяє виявити, які тематичні вузли формують сучасну логіку відновлення: соціальна безпека, доступність житла, енергетична ефективність, критична інфраструктура, управління ризиками, стійкість громад і сталий розвиток.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою дослідження є обґрунтування інвестиційно-безпекових пріоритетів післявоєнного відновлення житлової нерухомості України на основі мережевого аналізу наукового дискурсу, що поєднує проблематику житла, інвестицій, енергоефективності, критичної інфраструктури, соціальної безпеки та громадської стійкості.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Зі звуженням корпусу до публікацій, де «житло» безпосередньо інтегрується у дискурс безпеки (рис. 1; $n = 1\,855$), проступають інституційно оформлені містки з політикою, критичною інфраструктурою та енергобезпекою. Дослідження у житловій відбудові наполягають на поєднанні технічних рішень (енергоефективність, мікроклімат, сейсмо- та вибухостійкість) із страховими, фінансовими та управлінськими механізмами довгого циклу відновлення, з урахуванням багатонебезпекових ризиків і ролі страхування/державних гарантій. Такий погляд узгоджується з висновками про системні взаємозалежності «житло – енергомережі – теплопостачання», де стійкість домогосподарств визначається надійністю та гнучкістю мережевих послуг, а також внеском у зниження соціальних ризиків.

На рис. 1 центральний вузол «житло» структурно з'єднано з трьома доменами. Перший – соціально-безпековий: кластери social security, poverty, public health, homelessness, mental health підтверджують роль житла як інфраструктури добробуту та здоров'я. Стабільність і доступність житла асоціюються зі зниженням тягаря хвороб та соціальних ризиків; водночас поодинокі інтервенції (мораторії на виселення, субсидії) є ефективнішими у поєднанні зі структурними політиками оренди та запобігання житловій нестабільності [6, 7, 8].

Другий – публічно-політичний та урбаністичний: вузли social policy, housing policy, social housing, urban planning відображають інституціоналізацію житла як інфраструктури та аргументацію на користь масштабування соціального/доступного житла для досягнення цілей стійкості [9], це корелює з рекомендаціями «зеленої» реконструкції й підвищення стандартів енергоефективності у відбудові [10, 11].

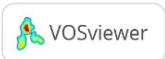
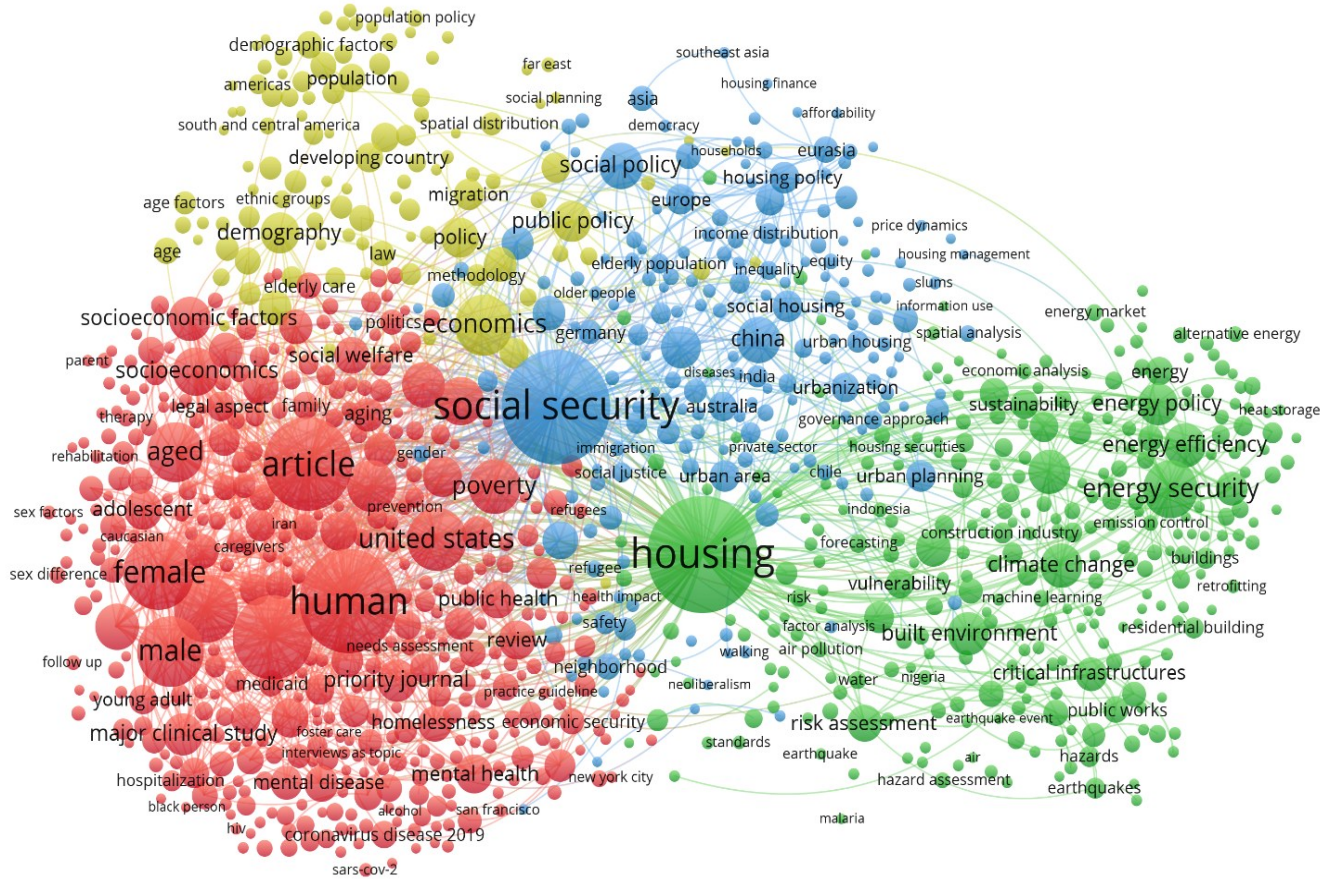


Рис. 1. Тематично-інституційна мережа «житло - безпека» у Scopus (2000-2024 рр): перетини з національною безпекою, соціальною безпекою та критичною інфраструктурою (n = 1 855)

Джерело: побудовано автором у VOSviewer на основі запиту у наукометричній базі Scopus [5].

Третій – енергетично-інфраструктурний: energy security, energy efficiency, energy policy, climate change, critical infrastructures фіксують зближення житлової політики з управлінням критичною інфраструктурою. Дослідження з енергобезпеки показують її тісний зв'язок із нацбезпекою; для житла це означає пріоритет енергоефективності, керування попитом і децентралізовані системи теплопостачання [12, 13]. Власне, перетин housing – energy efficiency/energy policy у мережі корелює з висновками систематичних оглядів та емпіричних досліджень: урбан-форма та стандарти будівель суттєво впливають на кінцеве енергоспоживання житлового сектору, а отже – і на уразливість міських систем у кризових ситуаціях.

Для України безпекові перетини мережі мають прямі політичні наслідки. По-перше, Національний план з енергетики та клімату фіксує курс на підвищення енергоефективності будівель і узгодження стандартів з *acquis* ЄС – це нормативна рамка для інтеграції енергетичної безпеки в житлову політику [14]. По-друге, узагальнення про «Build Back Better» конкретизується для житла: реконструкція радянського неефективного фонду за сучасними нормами дозволяє скоротити споживання енергії та зменшити залежність від імпортних енергоносіїв, тим самим підсилюючи нацбезпековий вимір відбудови [10]. По-третє, численні дослідження демонструють потенціал програм термомодернізації для зменшення енергетичної бідності та викидів, що важливо для соціальної безпеки домогосподарств у період високої цінової волатильності [15]. Нарешті, зовнішні міграційні шоки, спричинені війною, доведено, що впливають на ринки оренди й цін у приймаючих регіонах, що вимагає відбудовних програм із чутливістю до просторових диспропорцій і механізмів стабілізації житла [16].

Тобто, житло в науковому дискурсі посідає місце інфраструктурного мосту між соціальною безпекою (здоров'я, бідність, житлова стабільність), державною політикою (соціальне житло,

регуляторика оренди, урбан-планування) та енергетичною/критичною інфраструктурою (енергоефективність, енергобезпека, управління ризиками). Для післявоєнної інвестиційної політики це означає необхідність інтегрованого дизайну: поєднати принципи BBB та декарбонізації з інструментами доступності/стабільності проживання й міською політикою землекористування, а також – з ризик-орієнтованими рішеннями для теплової та електричної інфраструктури на рівні кварталів і будинків.

Далі варто звузити фокус до інвестиційного виміру відновлення – публікацій, у яких перетинаються «housing / residential sector», «investment / investment policy» та «reconstruction / recovery / resilience / post-disaster», переходячи від безпекового зрізу, де житло постає як «інфраструктурний міст» між соціальною та енергетичною безпекою.

Мережа на рис. 2 має три виразні поля. По-перше, інвестиційно-технічне ядро (праворуч, червоні вузли) з центрами investments, energy efficiency, economic analysis, cost-benefit analysis, cost effectiveness, payback periods, life cycle, retrofitting, ventilation, waste heat. Це поле фіксує зсув досліджень від суто будівельно-технічних рішень до економіки проєктів: оцінювання житлових реновацій через CBA/LCCA, аналіз чутливості (sensitivity analysis), дисконтування та врахування ризиків переривання енергопостачання. Показова концентрація вузлів retrofitting/maintenance/thermal comfort поруч із profitability/costs відображає консенсус: глибока термомодернізація у поєднанні з модернізацією систем вентиляції та керування попитом забезпечує найвищий інтегральний ефект (економія енергії та поліпшення мікроклімату) за прийнятних строків окупності. Додаткові зв'язки з waste heat та electric utilities підкреслюють значення відбору джерел тепла в портфелях відновлення.

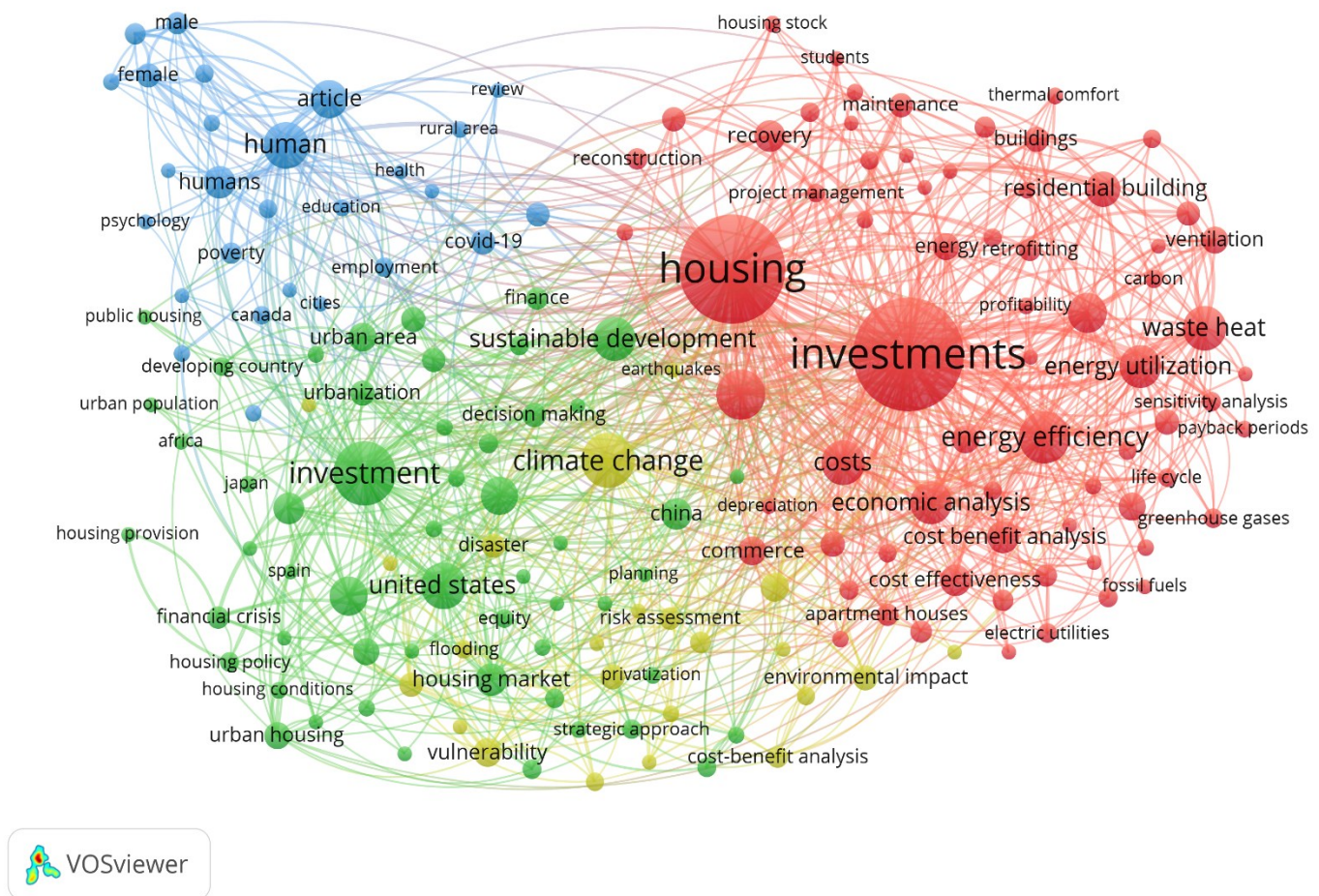


Рис. 2. Інвестиційно-економічна мережа післявоєнного відновлення житлової нерухомості у Scopus (2000 – 2024 pp): зв'язки «житло – інвестиції – енергоефективність» (n = 520)
 Джерело: побудовано автором у VOSviewer на основі запиту у наукометричній базі Scopus [5].

По-друге, політико-ринковий контур (нижня/центральна частина, зелені вузли) – investment, housing market, sustainable development, climate change, disaster, vulnerability, risk assessment, decision making. Тут простежується логіка портфельної пріоритизації: спрямування ресурсів у сегменти з найбільшим соціально-енергетичним ефектом (мультиквартирний фонд у

містах, вразливі території, енергетичні рішення квартального рівня), а також зростання уваги до ризик-скоригованої дохідності (включення страхування/гарантій, сценарного аналізу, стрес-тестів тарифів і цін на енергоносії). Вузли climate change/sustainable development поруч із investment і decision making відбивають інтеграцію BBB та ESG-критеріїв у відбір проєктів – від LCA/вуглецевої інтенсивності до показників енергетичної бідності домогосподарств.

По-третє, соціально-гуманітарне поле (ліворуч, блакитні/зеленкуваті вузли) – public housing, urban housing, employment, poverty, health – нагадує, що інвестиції в житло у післявоєнному середовищі теоретично й емпірично пов'язані з ефектами на ринку праці, доходах та здоров'ї. Саме тому в мережі простежуються містки від investments до social/urban housing: зростає масив праць про державно-приватні механізми (орендні будинки, викуп/реновація гуртожитків) як інструмент швидкого нарощування пропозиції доступного житла в умовах післявоєнного дефіциту.

Інвестиційно-економічна мережа (рис. 2) показує три взаємопов'язані тенденції, які безпосередньо формують логіку відновлення житлового сектору:

Економіка глибокої реновації зосереджує увагу не лише на технічних рішеннях, а й на їхній вартості та довгостроковому ефекті. Проєкти оцінюються через аналіз вигід і витрат та повної вартості життєвого циклу з урахуванням чутливості до цін на енергоносії, відсоткових ставок, вартості матеріалів і тривалості будівельних робіт. Важливо оцінювати сукупний результат: одночасне зменшення енергоспоживання, підвищення теплового комфорту та поліпшення якості повітря в приміщеннях;

ризик-орієнтоване портфельне мислення переносить фокус із поодиноких будинків на квартальні та мережеві рішення, таке портфельне планування дає змогу узгодити технічні рішення з кліматичними цілями (декарбонізація, зменшення викидів) і соціальними результатами (доступність житла, зменшення енергобідності), а також краще керувати ризиками реалізації;

інституційні інновації у фінансах забезпечує «довге» і доступне фінансування та зменшує ризики для інвесторів і громад. На рівні держави й муніципалітетів ідеться про гарантійні інструменти та програми страхування воєнних і будівельних ризиків, а також про зелені облігації для портфелів житлових проєктів.

Для України такі висновки мають безпосередні наслідки, так як портфелі відбудови доцільно фазувати: швидкі ремонти та середня реновація для повернення людей та хвиля глибоких модернізацій нерухомості із обов'язковими теплотехнічними й вентиляційними рішеннями; економічні модулі оцінювання мають включати ризики війни та енергошоків (страхування воєнних ризиків, сценарний аналіз тарифів), а також метрики для відповідності BBB/ЄС-вимогам; слід розвивати фінансову екосистему: муніципальні та «зелені» облігації під житлові кластери, державно-приватне партнерство для соціального/орендного житла, а також проєкти утилізації скидного тепла з промисловості/ТЕЦ для мікромереж кварталів.

Спираючись на інвестиційно-економічний зріз, доцільно звузити фокус до безпеково-стійкісної підмножини публікацій, у яких «житло» перетинається з категоріями національної, соціальної, енергетичної та інфраструктурної безпеки, а також із поняттями післявоєнної стійкості. Такий перехід дозволяє побачити, через які механізми житловий сектор вбудовується в архітектуру безпеки та відновлення (рис. 3). Зокрема, мережа висвітлює вузлові зв'язки «критична інфраструктура – забудоване середовище – стійкість громади», що віддзеркалюють практичну залежність між теплопостачанням, електрикою та водою на рівні кварталів і міст, а також роль житла як носія спроможності громад до адаптації та повернення населення.

Простежуються три взаємопов'язані домени: інфраструктурний блок із концентрацією зв'язків між мережами та превенцією ризиків; просторово-ризиковий блок, що поєднує побудоване середовище з оцінюванням небезпек, відновленням і кліматичною адаптацією; та соціально-інституційний блок довкола житла, стійкості громад і соціальної безпеки. Між цими доменами виокремлюються «містки» – насамперед зв'язки critical infrastructures – built environment і built environment – community resilience, які задають траєкторії для інвестиційних рішень. Склад кожного кластера, його ядрові терміни та їх інтерпретацію для політики відновлення наведено в табл. 1.

Тож морфологія мережі «житло – стійкість – безпека» підкреслює центр ваги:

критично важлива інфраструктура – поле інженерного забезпечення і превенції;

збудоване середовище, оцінка ризиків, реконструкція – поле просторового та проектного дизайну;

стійкість громади, соціальне забезпечення, житло – це поле соціальної стабільності та повернення населення.

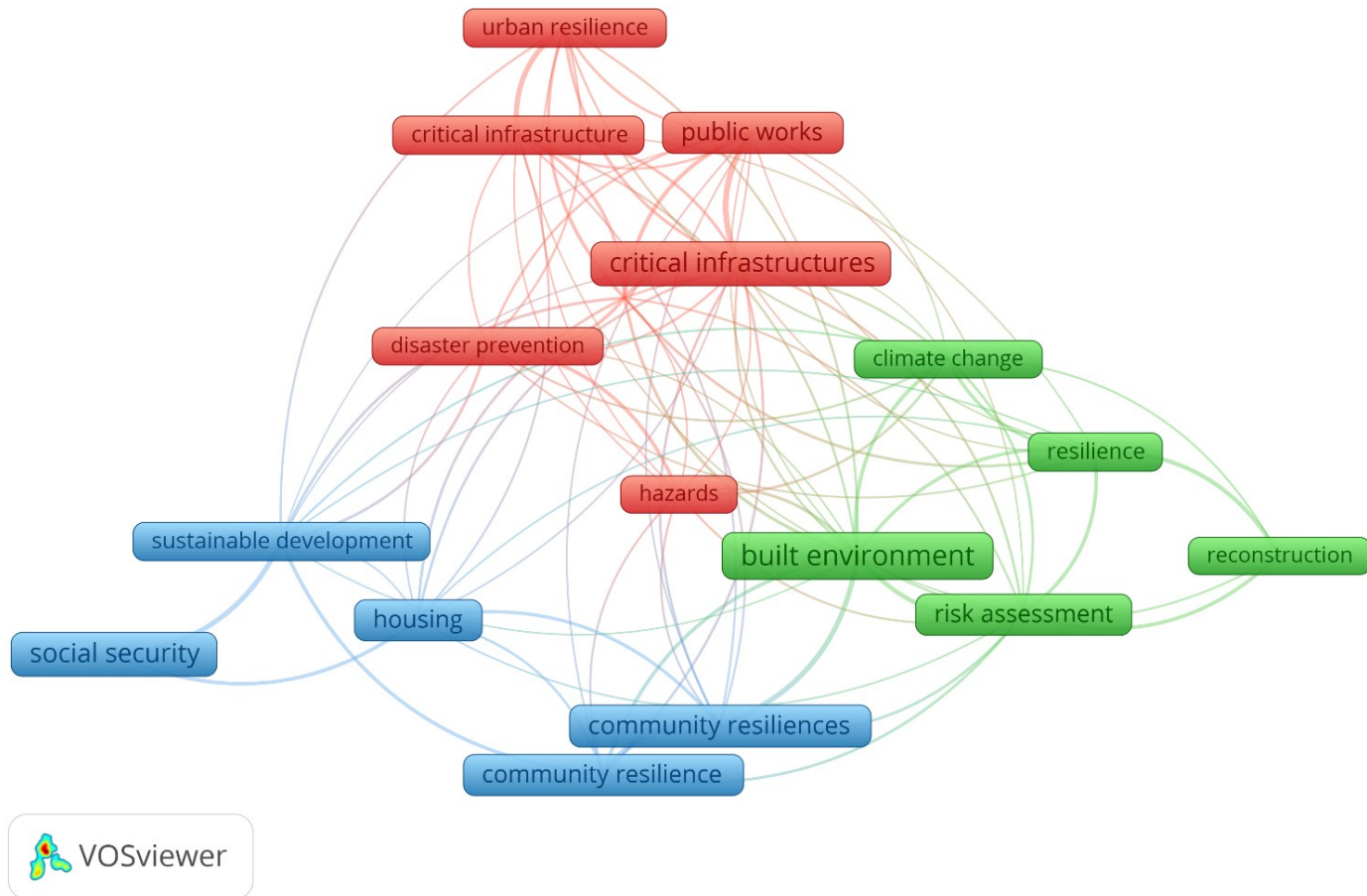


Рис. 3. Мережеве поле «житло – стійкість – безпека»: перетини з критичною інфраструктурою, побудованим середовищем і громадською стійкістю (2000 – 2024 pp): (n = 63)
 Джерело: побудовано автором у VOSviewer на основі запиту у наукометричній базі Scopus [5].

Таблиця 1

Кластеризація термінів мережі «житло – стійкість – безпека»

Кластер	Перелік термінів у кластері	Узагальнення
Кластер 1 (червоний) Критична інфраструктура та управління катастрофами	critical infrastructure; critical infrastructures; disaster prevention; disasters; hazards; public works; urban resilience	Формується безпековий підхід до житла як підсистеми міських мереж життєзабезпечення (теплопостачання, електропостачання, водопостачання). Акцент – на стандартизованих оцінках стійкості, профілактиці ризиків і плануванні безперервності послуг під час криз. Від реактивного ремонту – до ризик-орієнтованого управління та сценарного відновлення.
Кластер 2 (зелений) Реконструкція та оцінювання ризиків в антропогенному середовищі	built environment; climate change; reconstruction; resilience; risk assessment	Техніко-просторовий вимір політики: житло розглядається у зв'язі з міською тканиною та кліматичною адаптацією. Провідні напрями – глибока реновація, керована вентиляція, резервування та квартальні рішення (зелені/блакитні інфраструктури). Рішення відбирають за результатами оцінювання ризиків і мультикризового ефекту.
Кластер 3 (синій) Громадська стійкість і соціально-житлові засади сталого розвитку	community resilience; community resiliences; housing; social security; sustainable development	Житло трактується як базова інфраструктура добробуту та відновлення людського капіталу. Тенденція – поєднувати інвестиції у житло з інструментами доступності, стабільності проживання та цілями громад (швидкість повернення мешканців, доступ до послуг), узгоджуючи їх із цілями сталого розвитку.

Джерело: побудовано автором за допомогою VOSviewer на основі запиту у наукометричній базі Scopus [5].

Їхні перехресні ребра означають, що інвестиційна політика відбудови житла має бути інтегрованою. З боку інфраструктури – програмувати квартальні рішення; з боку містобудування – закладати ризик-орієнтований дизайн і адаптацію до клімату; з боку соціальної політики – забезпечувати стабільність проживання (гранти, субсидії, страхування) та участь громади в ухваленні рішень. Досвід післявоєнних та післякатастрофічних реконструкцій демонструє, що саме

поєднання BBB із відновленням житла, орієнтованого на людей, прискорює повернення та знижує системні ризики для міст і мереж [17, 18].

Тобто можна зафіксувати єдину логіку: житло як компонент критичної інфраструктури, як об'єкт проектування стійкого міського середовища та як опора громадської стійкості. Для інвестиційної політики це означає потребу пов'язати технічні стандарти житла (енергоефективність, вентиляція, резервування) з індикаторами (безперервність тепла/електрики, час відновлення) і цілями громад (швидкість повернення мешканців, доступність послуг), спираючись на уніфіковані рамки вимірювання стійкості та ризик-орієнтоване планування відбудови.

Проведений бібліометричний аналіз надав цілісну картину того, як житло вбудовується в контур національної стійкості. У масиві публікацій чітко окреслено три взаємопов'язані напрями: інфраструктурний (житло як підсистема енергетики, тепла, води та публічних робіт), просторово-ризиковий (житло у структурі міста, з урахуванням оцінювання небезпек, реконструкції й кліматичної адаптації) та соціально-інституційний (житло як основа соціальної безпеки й спроможності громад). Між ними вибудовуються ключові містки: від критичної інфраструктури до побудованого середовища та від побудованого середовища до громадської стійкості. Саме через ці зв'язки визначаються вузли, які варто фінансувати першочергово у програмах відбудови.

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Проведене дослідження показало, що житлова нерухомість у контексті післявоєнного відновлення України має розглядатися як багатофункціональна інфраструктура, що одночасно забезпечує фізичне проживання населення, соціальну стабільність, енергетичну безпеку та спроможність громад до відновлення. Мережевий аналіз наукового поля засвідчив, що ключові зв'язки формуються навколо трьох доменів: критичної інфраструктури та управління ризиками; реконструкції, енергоефективності й оцінювання небезпек у побудованому середовищі; громадської стійкості, соціального забезпечення та доступності житла.

Інвестиційна політика відновлення житлового сектору має спиратися не лише на обсяги фізичних руйнувань, а й на ризик-орієнтований відбір проєктів. Пріоритетними мають бути житлові програми, що поєднують швидке відновлення придатності житла до проживання з глибокою термомодернізацією, підвищенням якості внутрішнього середовища, резервуванням енергопостачання, розвитком квартальних рішень і зменшенням енергетичної вразливості домогосподарств.

Обґрунтовано, що принцип «Build Back Better» для України має наповнюватися не декларативним, а практичним змістом: через застосування аналізу життєвого циклу, оцінювання вигід і витрат, сценарного аналізу тарифних і воєнних ризиків, страхових і гарантійних механізмів, а також залучення муніципальних, державних і приватних джерел фінансування. Саме така інтеграція технічних, соціальних, фінансових та безпекових критеріїв дозволяє перейти від реактивного ремонту зруйнованого житла до формування стійкого, енергоефективного й соціально орієнтованого житлового сектору.

ЛІТЕРАТУРА:

1. World Bank. *Ukraine - Fourth Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA4): February 2022 - December 2024* (English). Washington, D.C.: World Bank Group. <http://documents.worldbank.org/curated/en/099022025114040022>
2. Novikov V., Hvelesiani A. Housing Affordability Issues in Ukraine. *Demography and social economy*. 2023. Vol. 2. P. 72–91. URL: <https://doi.org/10.15407/dse2023.02.072>
3. Самолюк О. Механізми державного регулювання житлового будівництва. *Philosophy and Governance*. 2025. № 9(13). URL: <https://doi.org/10.70651/3041-248x/2025.9.03>
4. Cao S., Fang D., Li Z. Identifying key government-manageable factors in post-disaster housing reconstruction: Evidence from flood events in China. *International Journal of Disaster Risk Reduction*. 2026. Vol. 132. P. 105957. URL: <https://doi.org/10.1016/j.ijdrr.2025.105957>
5. Scopus. URL: <https://www.scopus.com/>.
6. Association of Promoting Housing Affordability and Stability With Improved Health Outcomes / K. L. Chen et al. *JAMA Network Open*. 2022. Vol. 5, no. 11. P. e2239860. DOI: <https://doi.org/10.1001/jamanetworkopen.2022.39860>

7. Taylor L. A. Housing And Health: An Overview Of The Literature. *Health Affairs Health Policy Brief*. 2018. DOI: <https://doi.org/10.1377/hpb20180313.396577>.
8. Housing: the key infrastructure to achieving health and wellbeing in urban environments / K. C. O'Sullivan et al. *Oxford Open Infrastructure and Health*. 2023. DOI: <https://doi.org/10.1093/ooih/ouad001>.
9. Housing as critical social and economic infrastructure: A decision-making framework / J. A. Kraatz et al. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. 2022. Vol. 1101, no. 4. P. 042023. DOI: <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1101/4/042023>.
10. Becker T., Gorodnichenko Y., Weder di Mauro B. How to Rebuild Ukraine: A Synthesis and Critical Review of Policy Proposals. *Annual Review of Economics*. 2025. DOI: <https://doi.org/10.1146/annurev-economics-081324-093012>.
11. Barna M., Vasylytsiv T., Rakowska J. Conditions for the development of social housing in Ukraine. *Acta Scientiarum Polonorum. Oeconomia*. 2022. Vol. 21, no. 1. P. 15–23. DOI: <https://doi.org/10.22630/aspe.2022.21.1.2>.
12. Novikau A. Energy Security in Security Studies: A Systematic Review of Twenty Years of Literature. *Ahead of Print*. 2022. DOI: <https://doi.org/10.51870/pddc2102>.
13. Azzuni A., Breyer C. Definitions and dimensions of energy security: a literature review. *Wiley Interdisciplinary Reviews: Energy and Environment*. 2017. Vol. 7, no. 1. P. e268. DOI: <https://doi.org/10.1002/wene.268>.
14. Про схвалення Національного плану з енергетики та клімату на період до 2030 року : Розпорядж. Каб. Міністрів України від 25.06.2024 № 587-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/587-2024-p#Text>.
15. Rethinking energy poverty alleviation through energy efficiency: Evidence from Ukraine / S. Naumenkova et al. *Environmental Economics*. 2024. Vol. 15, no. 2. P. 198–214. DOI: [https://doi.org/10.21511/ee.15\(2\).2024.14](https://doi.org/10.21511/ee.15(2).2024.14).
16. Trojanek R., Gluszek M. Short-run impact of the Ukrainian refugee crisis on the housing market in Poland. *Finance Research Letters*. 2022. P. 103236. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.frl.2022.103236>.
17. Maly E. Building back better with people-centered housing recovery. *International Journal of Disaster Risk Reduction*. 2018. Vol. 29. P. 84–93. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.ijdrr.2017.09.005>.
18. Recovery Resiliency Characteristics of Interdependent Critical Infrastructures in Disaster-Prone Areas / P. Sarker et al. *Infrastructures*. 2024. Vol. 9, no. 11. P. 208. DOI: <https://doi.org/10.3390/infrastructures9110208>

REFERENCES:

1. World Bank. (2025). *Ukraine: Fourth rapid damage and needs assessment (RDNA4): February 2022–December 2024*. World Bank Group. <http://documents.worldbank.org/curated/en/099022025114040022>
2. Novikov, V., & Hvelesiani, A. (2023). Housing affordability issues in Ukraine. *Demography and Social Economy*, 2, 72–91. <https://doi.org/10.15407/dse2023.02.072>
3. Samoliuk, O. (2025). Mekhanizmy derzhavnoho rehuliuвання zhytlovoho budivnytstva [Mechanisms of state regulation of housing construction]. *Philosophy and Governance*, 9(13). <https://doi.org/10.70651/3041-248x/2025.9.03>
4. Cao, S., Fang, D., & Li, Z. (2026). Identifying key government-manageable factors in post-disaster housing reconstruction: Evidence from flood events in China. *International Journal of Disaster Risk Reduction*, 132, 105957. <https://doi.org/10.1016/j.ijdrr.2025.105957>
5. Scopus. (n.d.). *Scopus*. <https://www.scopus.com/>
6. Chen, K. L., et al. (2022). Association of promoting housing affordability and stability with improved health outcomes. *JAMA Network Open*, 5(11), e2239860. <https://doi.org/10.1001/jamanetworkopen.2022.39860>
7. Taylor, L. A. (2018). Housing and health: An overview of the literature. *Health Affairs Health Policy Brief*. <https://doi.org/10.1377/hpb20180313.396577>
8. O'Sullivan, K. C., et al. (2023). Housing: The key infrastructure to achieving health and wellbeing in urban environments. *Oxford Open Infrastructure and Health*. <https://doi.org/10.1093/ooih/ouad001>
9. Kraatz, J. A., et al. (2022). Housing as critical social and economic infrastructure: A decision-making framework. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 1101(4), 042023. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1101/4/042023>
10. Becker, T., Gorodnichenko, Y., & Weder di Mauro, B. (2025). How to rebuild Ukraine: A synthesis and critical review of policy proposals. *Annual Review of Economics*. <https://doi.org/10.1146/annurev-economics-081324-093012>
11. Barna, M., Vasylytsiv, T., & Rakowska, J. (2022). Conditions for the development of social housing in Ukraine. *Acta Scientiarum Polonorum. Oeconomia*, 21(1), 15–23. <https://doi.org/10.22630/aspe.2022.21.1.2>
12. Novikau, A. (2022). Energy security in security studies: A systematic review of twenty years of literature. *Ahead of Print*. <https://doi.org/10.51870/pddc2102>
13. Azzuni, A., & Breyer, C. (2017). Definitions and dimensions of energy security: A literature review. *Wiley Interdisciplinary Reviews: Energy and Environment*, 7(1), e268. <https://doi.org/10.1002/wene.268>

14. Kabinet Ministriv Ukrainy. (2024). *Pro skhvalennia Natsionalnoho planu z enerhetyky ta klimatu na period do 2030 roku: Rozporiadzhennia vid 25.06.2024 № 587-r* [On approval of the National Energy and Climate Plan for the period until 2030: Order No. 587-r dated June 25, 2024]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/587-2024-p#Text>
15. Naumenkova, S., et al. (2024). Rethinking energy poverty alleviation through energy efficiency: Evidence from Ukraine. *Environmental Economics*, 15(2), 198–214. [https://doi.org/10.21511/ee.15\(2\).2024.14](https://doi.org/10.21511/ee.15(2).2024.14)
16. Trojanek, R., & Gluszak, M. (2022). Short-run impact of the Ukrainian refugee crisis on the housing market in Poland. *Finance Research Letters*, 103236. <https://doi.org/10.1016/j.frl.2022.103236>
17. Maly, E. (2018). Building back better with people-centered housing recovery. *International Journal of Disaster Risk Reduction*, 29, 84–93. <https://doi.org/10.1016/j.ijdrr.2017.09.005>
18. Sarker, P., et al. (2024). Recovery resiliency characteristics of interdependent critical infrastructures in disaster-prone areas. *Infrastructures*, 9(11), 208. <https://doi.org/10.3390/infrastructures9110208>

INVESTMENT AND SECURITY PRIORITIES OF POST-WAR RESIDENTIAL REAL ESTATE RECONSTRUCTION

VLASENKO Oleksandr
Rauf Ablyazov East European University

The article examines the investment and security priorities of the post-war recovery of residential real estate in Ukraine. The recovery of the housing stock cannot be considered solely a process of physically reconstructing destroyed or damaged objects, since housing serves broader socio-economic, infrastructural, and security functions. It is shown that under the conditions of post-war recovery, residential real estate serves as an element of national resilience that combines household social security, energy efficiency, access to basic services, the spatial integrity of communities, and the ability of territories to ensure the return of the population.

The methodological basis of the study is a network analysis of scientific discourse, in which residential real estate is examined in relation to investments, energy efficiency, critical infrastructure, social security, and community resilience. The key directions for the formation of investment and security priorities are identified: the development of energy-efficient reconstruction, modernization of engineering infrastructure, ensuring housing affordability, support for the social and rental housing stock, the application of risk-oriented planning, and the attraction of blended financial mechanisms.

It is established that an effective investment policy for the post-war recovery of residential real estate should integrate economic efficiency, energy resilience, social affordability, and infrastructural security. It is proposed to consider housing reconstruction not as the restoration of individual buildings, but as the formation of a resilient, energy-efficient, and socially oriented housing environment capable of supporting the return of the population, the development of communities, and the long-term security of Ukraine.

Keywords: residential real estate, post-war recovery, investment policy, national security, Build Back Better, housing policy.