

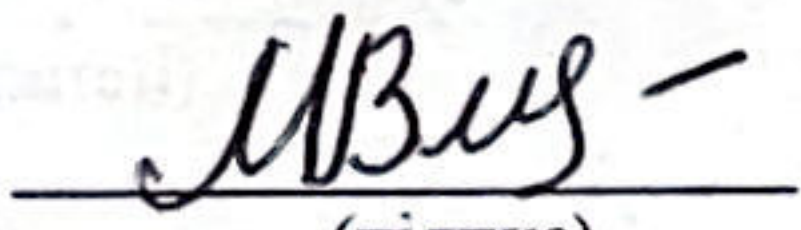
**МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ПОДАТКОВИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**ФАКУЛЬТЕТ ПОДАТКОВОЇ СПРАВИ, ОБЛІКУ ТА АУДИТУ
КАФЕДРА ЕКОНОМІЧНОЇ ПОЛІТИКИ, МАРКЕТИНГУ ТА БІЗНЕС-АНАЛІТИКИ**

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему: «Державне регулювання розвитку будівельного сектору житлової
нерухомості як інструмент відновлення економіки регіонів України»**

Здобувача вищої освіти II рівня, II курсу, групи ЕМРМ-23-1,
спеціальності 051 «Економіка»,
освітня програма «Економіка міста та регіону»


(підпис)

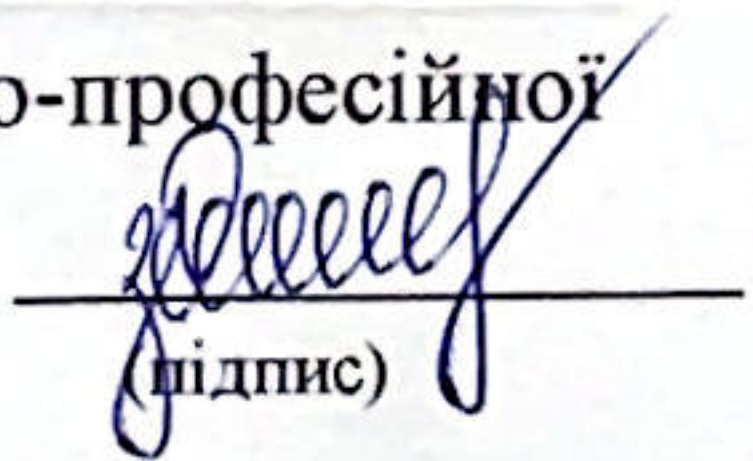
Мороза Владислава Олексійовича
(прізвище, ім'я, по батькові)

Науковий керівник


(підпис)

Корж Марина Анатоліївна
кандидат економічних наук, доцент
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

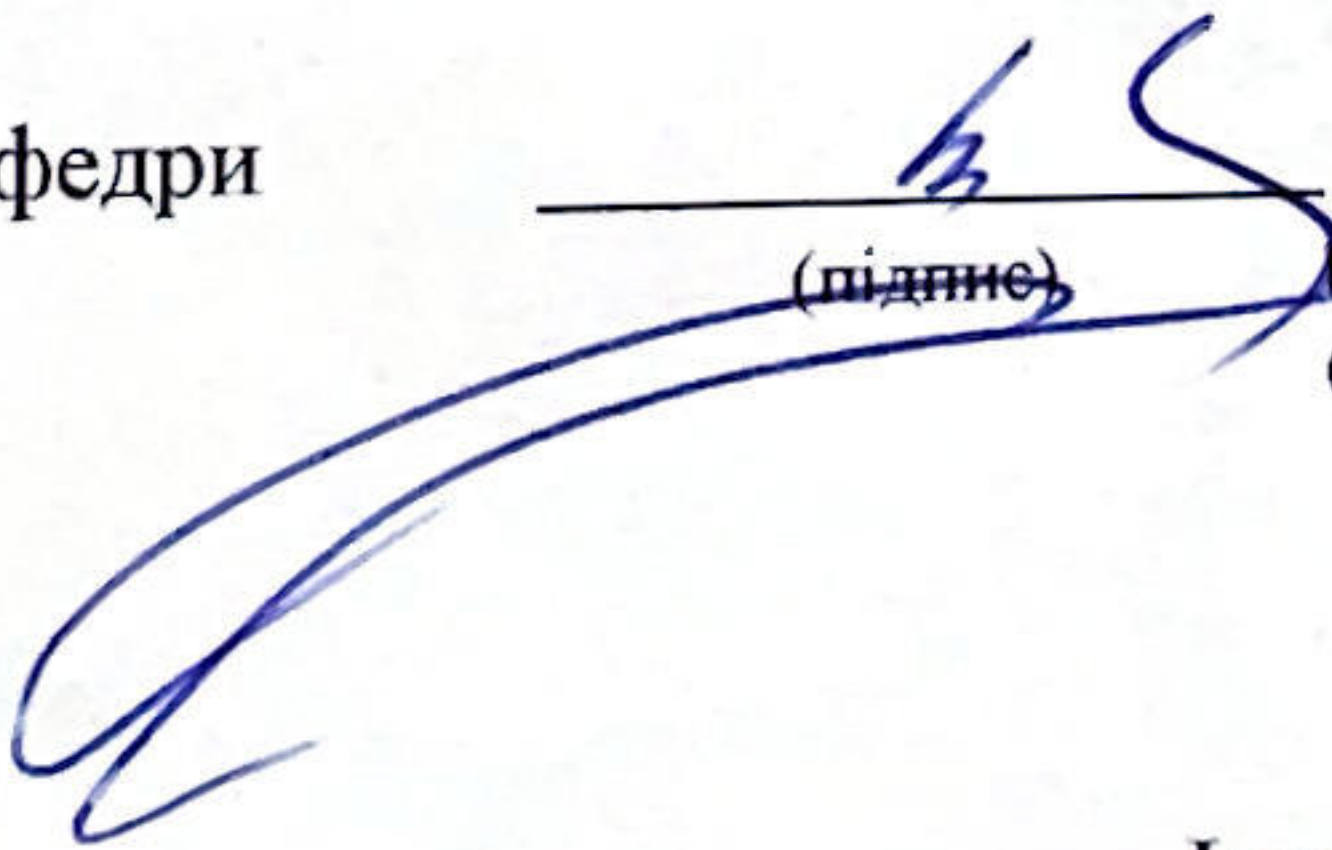
Керівник освітньо-професійної
програми


(підпис)

Скорик Марина Олегівна, к.е.н., доцент
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

Допущено до захисту за рішенням кафедри _____
протокол від «04» 01 2025 № 1

Завідувач кафедри

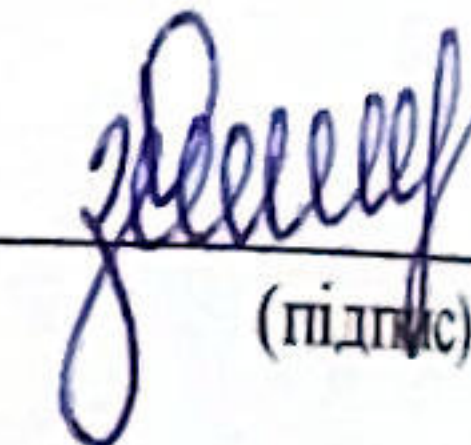

(підпис)

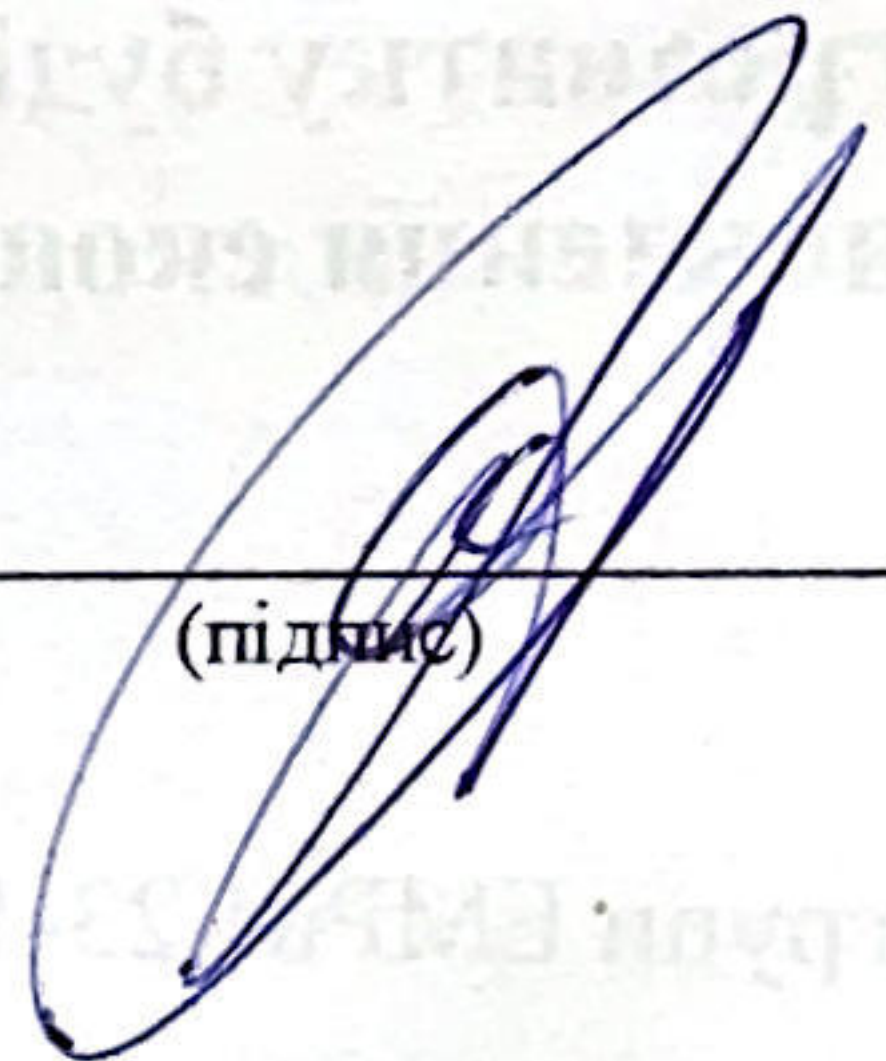
Паянок Тетяна Миколаївна
кандидат економічних наук, доцент
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

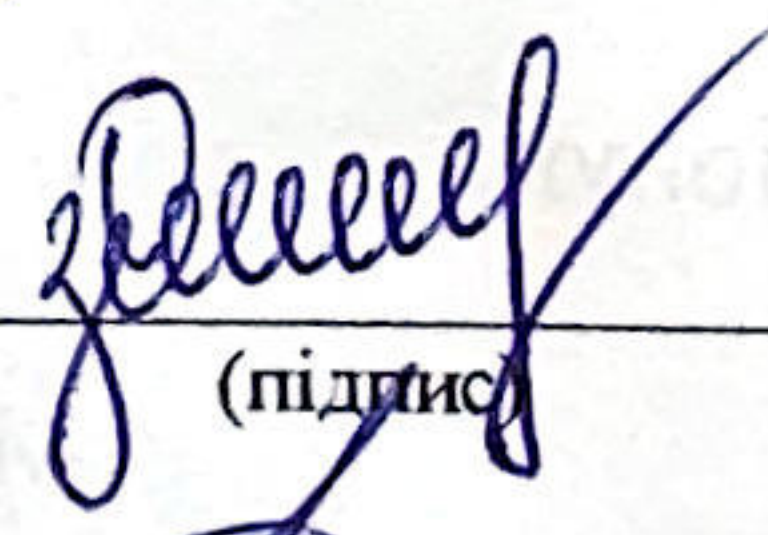
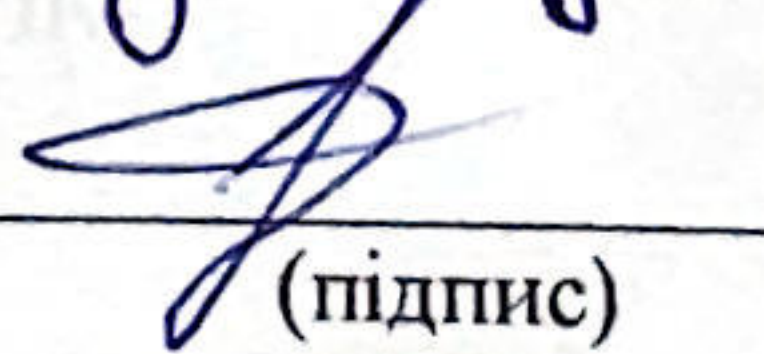
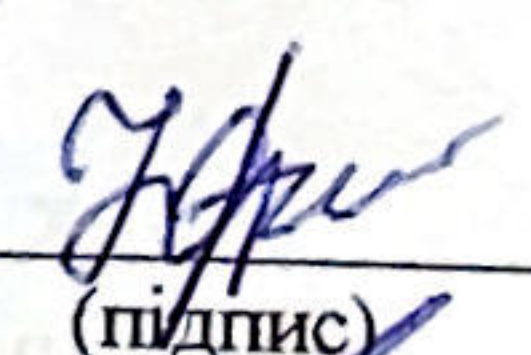
Ірпінь – 2025

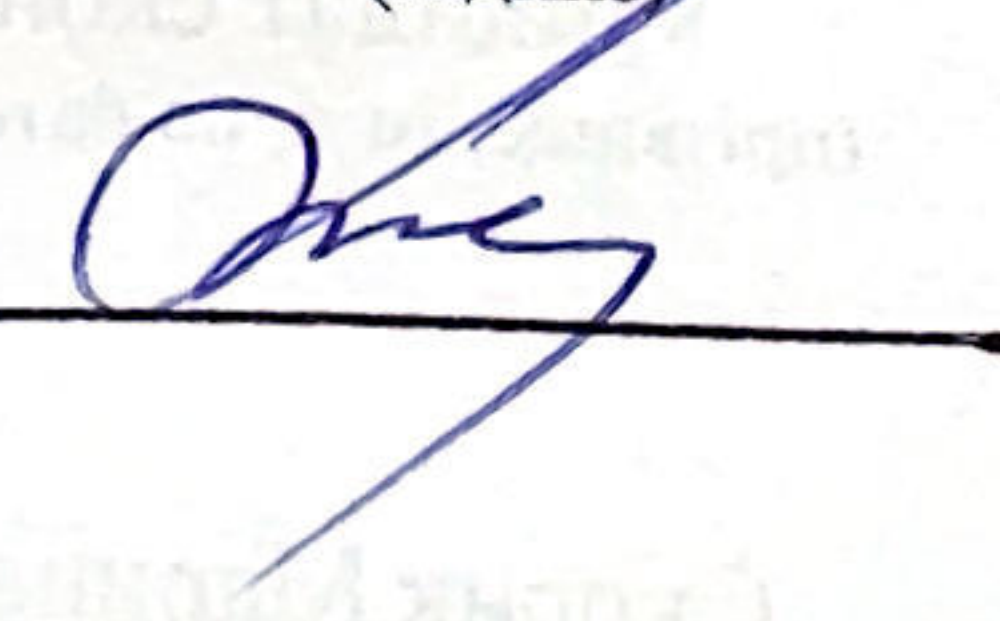
Реєстрація № 21 20.01.25р. 
(дата) (підпис відповідальної особи)

Результати перевірки до захисту (42) 15.01.25 
(до захисту, на доопрацювання) (дата) (підпис)

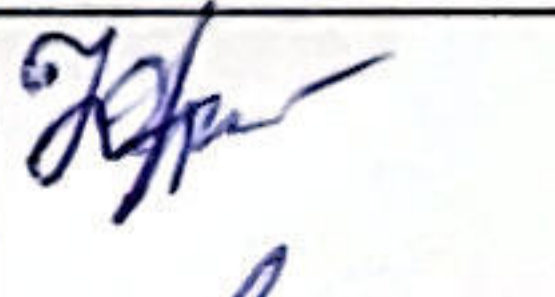
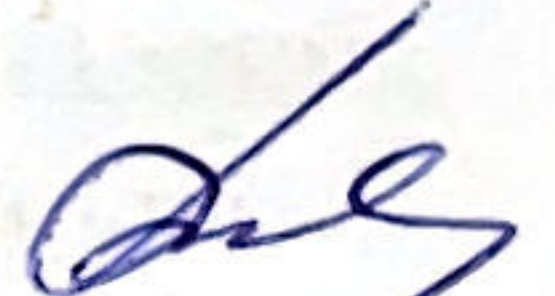
Результат захисту 40 06.02.25 
(оцінка) (дата) (підпис)

Голова комісії:  Г.В. Охріменко
(підпис) (ініціали, прізвище)

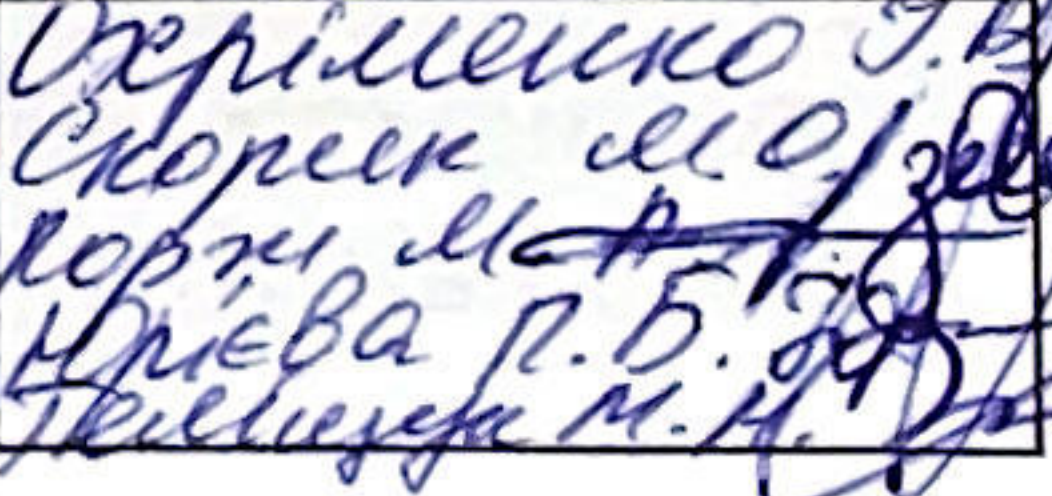
Члени комісії:  М.О. Скорек
(підпис) (ініціали, прізвище)
 М.А. Корн
(підпис) (ініціали, прізвище)
 Т.Б. Юр'єва
(підпис) (ініціали, прізвище)

Секретар екз. комісії  М.М. Тілішев

БЛАНК ОЦІНЮВАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

Об'єкти контролю	Діапазон оцінки в балах	Фактична кількість балів	Примітки	Дата, П.І.П.: керівника, голови комісії, членів комісії, секретаря, (підписи)
ОЦІНЮВАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ КЕРІВНИКОМ ТА РЕЦЕНЗЕНТОМ				
1.Зміст кваліфікаційної роботи (якість теоретичного матеріалу, його зв'язок з практичним, вміння представляти матеріал в логічній послідовності, наявність висновків та пропозицій)	від 0 до 30	22		   
2.Дотримання вимог щодо оформлення	від 0 до 10	10		
3.Вчасне виконання роботи на всіх етапах у встановлені кафедрою терміни	від 0 до 5	5		
4. Рецензент	від 0 до 5	5		
РАЗОМ БАЛІВ*	від 0 до 50	42		
ОЦІНЮВАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ КОМІСІЄЮ ПО ЗАХИСТУ				
1.Доповідь	від 0 до 10	10		  
2. Роздатковий матеріал	від 0 до 5	5		
3. Знання теоретичного та практичного матеріалу, вміння відповідати на запитання	від 0 до 25	25		
5. Апробація	від 0 до 10	-		
РАЗОМ БАЛІВ	від 0 до 50	40		
ЗАГАЛЬНА КІЛЬКІСТЬ БАЛІВ	від 0 до 100	82		

ПЕРЕВЕДЕННЯ ОЦІНКИ ЗА 100-БАЛЬНОЮ ШКАЛОЮ ДО НАЦІОНАЛЬНОЇ ШКАЛИ ТА ШКАЛИ

Оцінка за 100-бальною шкалою	Оцінка за шкалою ЕКТС	Оцінка за національною шкалою	Дата	П.І.П.: голови, членів комісії, секретаря, (підпис)
82	4	B	06.02.25	 Охрименко Т.В. Скорик М.О. Корніч М.А. Гриєва Р.Б. Григорук М.М.

Правила переведення оцінок до національної шкали та шкали ЕКТС

Оцінка за 100-бальною шкалою	Оцінка за шкалою ЕКТС	Оцінка за національною шкалою
90-100	A	5 (відмінно)
80-89	B	4 (добре)
70-79	C	
60-69	B	3 (задовільно)
50-59	E	
35-49	EX	2 (незадовільно)

**МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ПОДАТКОВИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Факультет податкової справи, обліку та аудиту

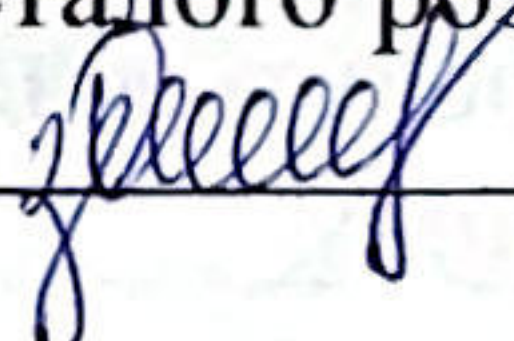
Кафедра економічної політики та сталого розвитку

Спеціальність 051 «Економіка»

Освітньо-професійна програма «Економіка міста та регіону»

Затверджую

Завідувач кафедри економічної політики
та сталого розвитку

 М.О. Скорик

**Завдання на кваліфікаційну роботу
здобувачу вищої освіти
Морозу Владиславу Олексійовичу**

1. Тема кваліфікаційної роботи: «Державне регулювання розвитку будівельного сектору житлової нерухомості як інструмент відновлення економіки регіонів України».

Затверджена наказом ректора від 21.12.2023 р. № 1717

2. Строк здачі закінченої роботи 15.01.2025 р.

3. Цільова установка - розроблення пропозицій щодо удосконалення інструментарію розвитку будівельного сектору житлової нерухомості в Україні.

Метою дослідження є дослідження та обґрунтування теоретичних засад, методологічного та методичного забезпечення, а також чисельних рекомендацій щодо розробки та впровадження сучасного інструментарію розвитку будівельного сектору житлової нерухомості в Україні.

Об'єктом дослідження є процеси державного регулювання діяльності галузі будівництва сектору житлової нерухомості в Україні.

Предметом дослідження є сукупність теоретико-методологічних, методичних і прикладних засад формування та впровадження механізмів, систем та інструментів державного регулювання діяльності галузі будівництва сектору житлової нерухомості в Україні.

База дослідження: Волинська область.

4. Вихідні дані до роботи: законодавчі та нормативні акти, результати наукових досліджень вітчизняних і зарубіжних вчених, дані офіційної статистики, статистична звітність України та Волинської області.

5. Перелік графічного матеріалу - 11 рисунків і 8 таблиць.

6. Зміст кваліфікаційної роботи: РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА; 1.1. Сутність та особливості житлової нерухомості; 1.2. Сучасна методологія дослідження ринку житлового будівництва; РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ НОВІТНІХ ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ; 2.1. Динаміка та

тенденції розвитку будівельного сектору житлової нерухомості; 2.2. тренди та механізми розвитку на ринку житлової нерухомості; РО НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ РОЗВИТКУ БУДІВНИЦТВА ЖИ НЕРУХОМОСТІ.

7. Календарний план виконання роботи

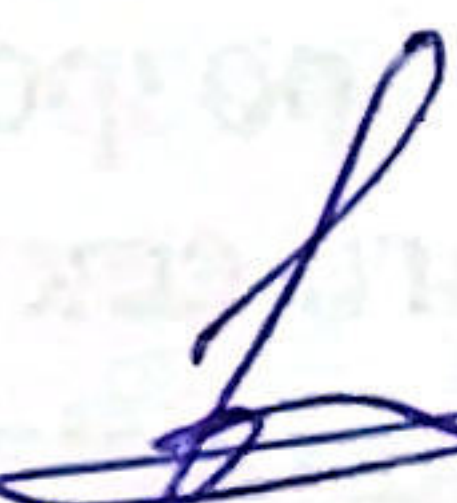
№ п/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання роботи	
		За планом	Ф
1.	Вибір теми, вивчення літературних джерел і складання плану роботи	До 23.10.2023	23.10.23
2.	Підготовка першого розділу роботи та подання керівнику	До 15.04.2024	15.04.24
3.	Підготовка другого розділу роботи та подання керівнику	До 28.06.2024	28.06.24
4.	Підготовка третього розділу роботи та подання керівнику	До 25.11.2024	25.11.24
5.	Доопрацювання роботи з урахуванням зауважень керівника	До 10.01.2025	15.01.25
6.	Перевірка на плагіат та отримання відгуку керівника роботи	До 15.01.2025	15.01.25
7.	Попередній захист	20.01.2025	20.01.25
8.	Допуск роботи зав. кафедрою до захисту	21.01.2025	21.01.25
9.	Захист роботи	06.02.2025	06.02.25

8. Дата видачі завдання 23.10.2023

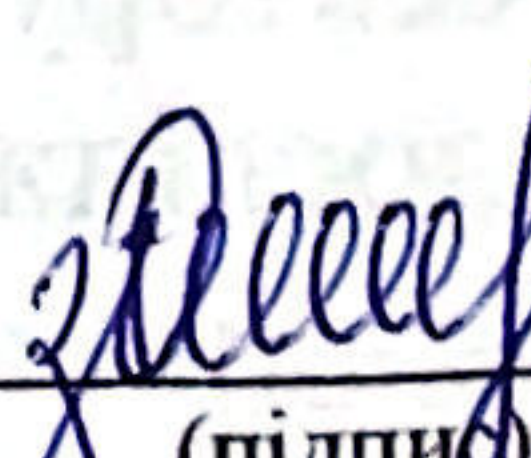
9. Керівник кваліфікаційної роботи

10. Керівник освітньо-професійної програми

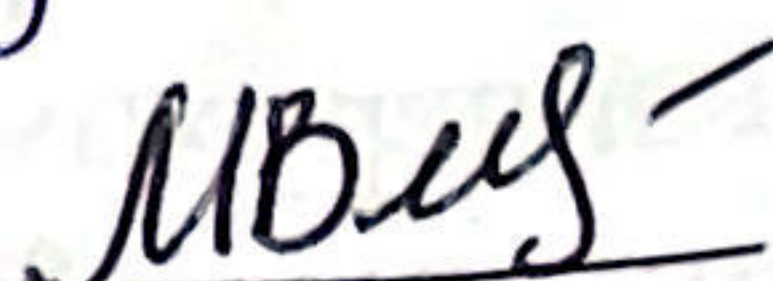
11. Завдання до виконання отримав
здобувач вищої освіти


(підпис)

Корж М.А.
(прізвище, ініціали)


(підпис)

Скорик М.О.
(прізвище, ініціали)


(підпис)

Мороз В.О.
(прізвище, ініціали)

АНОТАЦІЯ

Тема кваліфікаційної роботи: «Державне регулювання розвитку будівельного сектору житлової нерухомості як інструмент відновлення економіки регіонів України»

Мета роботи полягає в дослідженні та обґрунтуванні теоретичних засад, методологічного та методичного забезпечення, а також чисельних рекомендацій щодо розробки та впровадження сучасного інструментарію розвитку будівельного сектору житлової нерухомості в Україні.

Завданнями роботи є:

- дослідити сутність та особливості житлової нерухомості;
- охарактеризувати сучасні методи дослідження ринку житлового будівництва;
- проаналізувати динаміку та тенденції розвитку будівельного сектору житлової нерухомості;
- визначити сучасні тренди та механізми розвитку на ринку житлової нерухомості;
- обґрунтувати напрями вдосконалення розвитку будівництва житлової нерухомості.

Об'єктом дослідження є процеси державного регулювання діяльності галузі будівництва сектору житлової нерухомості в Україні.

Предметом дослідження є сукупність теоретико-методологічних, методичних і прикладних засад формування та впровадження механізмів, систем та інструментів державного регулювання діяльності галузі будівництва сектору житлової нерухомості в Україні.

База дослідження – Волинська область.

За результатами дослідження сформульовані у кваліфікаційній роботі положення, висновки, рекомендації та пропозиції щодо удосконалення інструментарію розвитку будівельного сектору житлової нерухомості в Україні.

Науково-практична значимість одержаних результатів полягає у можливості їх використання органами державної влади та місцевого самоврядування для вдосконалення практики державного регулювання будівельного сектору житлової нерухомості.

Результати теоретичного дослідження, представлені у даній кваліфікаційній роботі, можуть бути використані в освітньому процесі Державного податкового університету при створенні методичних розробок з дисципліни «Економіка міста і містобудування».

Кваліфікаційна робота містить 67 сторінок, 8 таблиць, 11 рисунків, список використаних джерел з 46 найменувань, 4 додатки.

Ключові слова: будівельний сектор, ринок житлової нерухомості, державне регулювання, будівництво, житловий фонд.

Рік виконання кваліфікаційної роботи 2024.

Рік захисту роботи 2025.

ABSTRACT

The topic of the qualification work: «State regulation of the development of the residential real estate construction sector as a tool for the recovery of the economy of the regions of Ukraine»

The purpose of the work is to study and substantiate the theoretical foundations, methodological and methodological support, as well as numerous recommendations for the development and implementation of modern tools for the development of the residential real estate construction sector in Ukraine.

The objectives of the work are:

- to investigate the essence and features of residential real estate;
- to characterize modern methods of researching the housing construction market;
- to analyze the dynamics and trends in the development of the residential real estate construction sector;
- to identify modern trends and mechanisms of development in the residential real estate market;
- to substantiate the directions for improving the development of residential real estate construction.

The object of the study is the processes of state regulation of the construction industry of the residential real estate sector in Ukraine.

The subject of the study is a set of theoretical, methodological, methodological and applied principles for the formation and implementation of mechanisms, systems and instruments of state regulation of the construction industry of the residential real estate sector in Ukraine.

The research base is the Volyn region.

Based on the results of the study, the qualification work formulated provisions, conclusions, recommendations and proposals for improving the tools for the development of the construction sector of residential real estate in Ukraine.

The scientific and practical significance of the results obtained lies in the possibility of their use by state authorities and local governments to improve the practice of state regulation of the construction sector of residential real estate.

The results of the theoretical research presented in this qualification work can be used in the educational process of the State Tax University when creating methodological developments in the discipline "Urban Economics and Urban Planning".

The qualification work contains 67 pages, 8 tables, 11 figures, a list of sources used from 46 names, 4 appendices.

Keywords: construction sector, residential real estate market, state regulation, construction, housing stock.

Year of completion of the qualification work 2024.

Year of defense of the work 2025.

Факультет податкової справи, обліку та аудиту

Кафедра економічної політики, маркетингу та бізнес-аналітики

Довідка про перевірку дипломної роботи на академічний плагіат

№ п/п		
1.	П.І.П. автора роботи	Мороз Владислав Олексійович
2.	Група	ЕМРМ-23-1
3.	П.І.П. наукового керівника	Корж М. А.
4.	Тип роботи, що перевіряється (курсова, дипломна робота (проект))	Дипломна робота
5.	Назва роботи, що перевіряється	Державне регулювання розвитку будівельного сектору житлової нерухомості як інструмент відновлення економіки регіонів України
6.	Рік написання роботи	2024 рік
7.	За результатом перевірки оригінальний текст в роботі складає (%)	98,89 %
8.	Іншим процентам відповідають (пояснення щодо відсотку тексту, який не є оригінальним)	% цитувань – 1,92% % схожості – 1,11%

Відповідальна особа

Пілевич Д.С.
(П.І.Б.)



ВІДГУК

наукового керівника на кваліфікаційну роботу

«Державне регулювання розвитку будівельного сектору житлової нерухомості як інструмент відновлення економіки регіонів України»

здобувача вищої освіти Державного податкового університету
факультету податкової справи, обліку та аудиту, групи ЕМРМ 23-1

Мороза Владислава Олексійовича

Забезпечення житлом населення є пріоритетним завданням для багатьох країн світу, і Україна не є винятком. Це право закріплено в Конституції України, що підкреслює важливість цього питання для держави та її громадян. Стандарти житлових умов та їх доступність є визначальними факторами при розробці стратегій національного та регіонального розвитку. Якість житла має безпосередній вплив на якість життя громадян, тому це питання є відображенням соціальних гарантій, які держава надає своїм громадянам.

Протягом багатьох років житлова проблема в Україні залишалася однією з найбільш гострих. Її вирішення є ключовим фактором для поліпшення умов життя населення та забезпечення соціальної стабільності. Житловий ринок відіграє важливу роль у стабільності національної економіки, зокрема, у залученні інвестицій. Розвинений та ефективний житловий ринок сприяє створенню нових робочих місць, стимулює розвиток суміжних галузей економіки та забезпечує стабільність фінансової системи.

Сьогодні питання регулювання житлового будівництва, що є необхідним для низки категорій населення країни, має стати важливим пунктом соціально-економічної політики держави у підтримці своїх громадян. Держава повинна створювати умови для забезпечення доступності житла для різних категорій населення, зокрема для соціально незахищених верств населення.

Державне регулювання розвитку будівельного сектору житлової нерухомості є важливою проблемою, що вимагає комплексного наукового дослідження і є актуальною.

Кваліфікаційна робота відповідає встановленим методичним вимогам стосовно змісту та оформлення такого виду робіт. Мета роботи, сформовані у ній завдання, об'єкт та предмет дослідження цілком відповідають обраній темі кваліфікаційної роботи.

Структурно робота складається із трьох логічно сформованих розділів. У першому розділі автором розглянуто теоретичні основи дослідження ринку житлового будівництва. У другому розділі здійснено аналіз новітніх тенденцій розвитку житлового будівництва в Україні. Третій розділ присвячено розробці напрямів вдосконалення розвитку будівництва житлової нерухомості.

Сформульовані в роботі завдання розкриті на належному рівні і визначена мета досягнута.

До недоліків в роботі слід віднести те, що автором не достатньо уваги приділено зарубіжному досвіду щодо аналізу державного регулювання розвитку будівельного сектору житлової нерухомості.

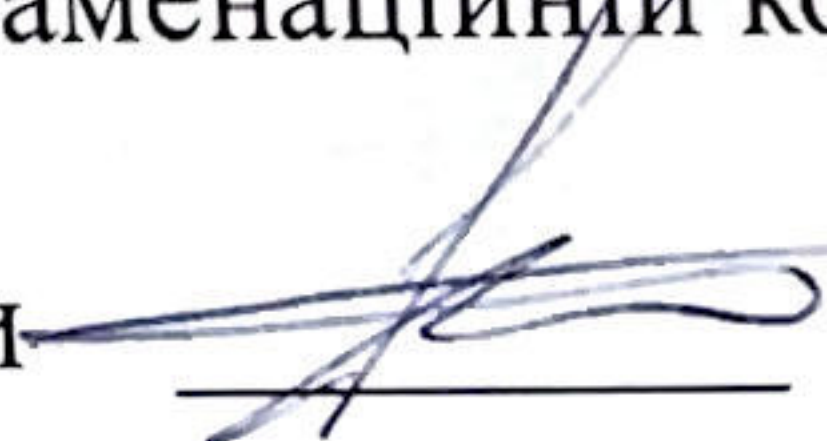
Наукова і практична значимість роботи. Науково-практична значимість одержаних результатів полягає у розробленні пропозицій щодо удосконалення інструментарію розвитку будівельного сектору житлової нерухомості в Україні.

Результати теоретичного дослідження, представлені у даній кваліфікаційній роботі, можуть бути використані в освітньому процесі Державного податкового університету при створенні методичних розробок з дисципліни «Економіка міста і містобудування».

Рівень підготовки здобувача дав йому можливість самостійно опанувати різні інформаційні джерела, використати їх в своїй роботі та зробити обґрунтовані висновки.

Відношення здобувача до виконання та загальна оцінка роботи. Робота виконана послідовно і логічно; завдання, які були поставлені в ній, Мороз В.О. виконав у повному обсязі.

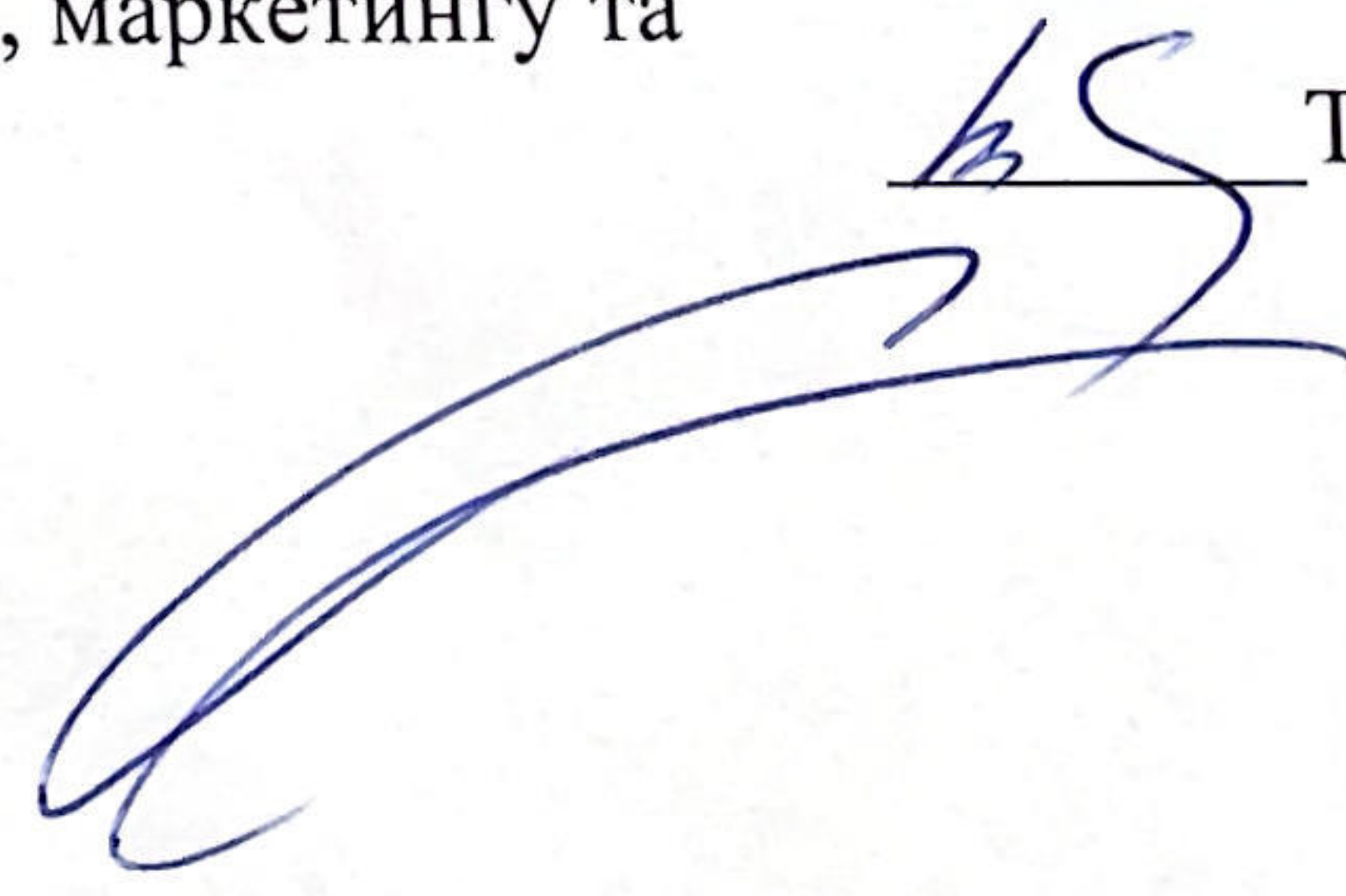
За своїм змістом та структурою кваліфікаційна робота відповідає встановленим вимогам щодо її написання, заслуговує позитивної оцінки і може бути допущена до захисту на екзаменаційній комісії.

Керівник кваліфікаційної роботи  М.А. Корж, к.е.н., доцент

Висновок кафедри про кваліфікаційну роботу

Кваліфікаційна робота здобувача вищої освіти Мороза Владислава Олексійовича, після попереднього захисту розглянута на засіданні кафедри, протокол від «04» 01 2025 р. № 1 допущена до захисту на екзаменаційній комісії.

Завідувач кафедри
економічної політики, маркетингу та
бізнес-аналітики

 Т.М. Паянок, к.е.н., доцент

РЕЦЕНЗІЯ

на кваліфікаційну роботу

здобувача вищої освіти Державного податкового університету
факультету податкової справи, обліку та аудиту, групи ЕМРМ-23-1

Мороза Владислава Олексійовича

на тему: «Державне регулювання розвитку будівельного сектору житлової
нерухомості як інструмент відновлення економіки регіонів України»
за спеціальністю 051 «Економіка», ОПП «Економіка міста та регіону»

Актуальність теми. Забезпечення населення житлом є основним завданням для багатьох країн світу. В Україні це право закріплено в Конституції України. Стандарти житлових умов та ступінь їх доступності для населення стають визначальними показниками при розробці стратегій національного та регіонального розвитку. Якість житла безпосередньо впливає на якість життя громадян, тому це питання є віддзеркаленням соціальних гарантій держави. Протягом багатьох років, житлова проблема в Україні залишалася однією з найбільш гострих, її вирішення це ключ до покращення умов життя населення. Житловий ринок відіграє важливу роль в стабільності національної економіки, зокрема в атракції інвестицій. Також, сьогодні питання регулювання житлового будівництва, що є необхідним для низки категорій населення країни, має стати пунктом соціально-економічної політики країни у підтримці своїх громадян. Тому, враховуючи практичність, науковий інтерес, своєчасність та необхідність розробок, кваліфікаційна робота Мороза В.О. є актуальною.

Автором чітко визначено мету, об'єкт та предмет дослідження.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в поглибленні теоретичних знань про вплив розвитку житлового будівництва на інші галузі економіки регіону з урахуванням сучасних економічних умов та регіональних особливостей.

Науково-практична значимість одержаних результатів полягає у розробленні пропозицій щодо удосконалення інструментарію розвитку будівельного сектору житлової нерухомості в Україні.

Якість проведеного аналізу проблеми, текстового та табличного матеріалу. У роботі на достатньому рівні розкрито теоретичні основи дослідження ринку житлового будівництва, проаналізовано новітні тенденції його розвитку в Україні, а також запропоновано напрями вдосконалення розвитку будівництва житлової нерухомості в сучасних умовах.

Обґрунтованість пропозицій і висновків та їх практична цінність для ефективної діяльності територіальних громад. Практична цінність роботи полягає в тому, що пропозиції щодо удосконалення інструментарію розвитку будівельного сектору житлової нерухомості в Україні можуть бути використані органами державної влади та місцевого самоврядування для розвитку будівельного сектору житлової нерухомості в Україні.

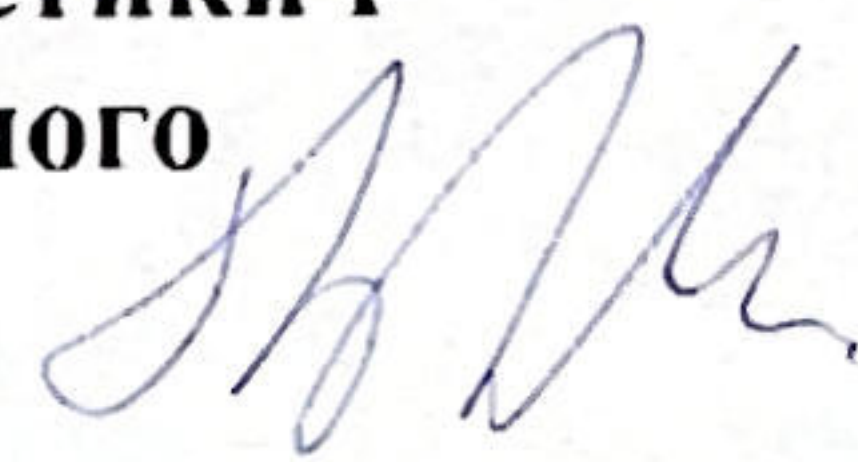
Наявність недоліків. Загалом високо оцінюючи надану для рецензування випускну кваліфікаційну (дипломну) роботу здобувача, слід зазначити, що вона

набула б більшої практичної цінності, якби автор більше уваги приділив питанням зарубіжного досвіду дослідження ринку житлового будівництва.

Загальний висновок і оцінка роботи. Кваліфікаційна робота на тему «Державне регулювання розвитку будівельного сектору житлової нерухомості як інструмент відновлення економіки регіонів України» відповідає спеціальності 051 «Економіка», змісту ОП «Економіка міста та регіону», пройшла апробацію та містить наукову новизну. Результати роботи мають практичну цінність. Загалом, можна зробити висновок, що кваліфікаційна робота Мороза В.О. відповідає поставленим вимогам до кваліфікаційних робіт, допущена до захисту та заслуговує оцінки «добре».

Рецензент

д.е.н., професор, професор кафедри регіоналістики і туризму Київського національного економічного Університету імені Вадима Гетьмана



В.В. Пилипів

«17» січня 2025 р.



Діпис Пилипів В.В.
ЗАСВІДЧУЮ
Начальник відділу кадрів
Київський національний
економічний університет
імені Вадима Гетьмана
Романенко Т.Р.
"___" _____ 20__ р.

ЗМІСТ

ВСТУП	7
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА	10
1.1. Сутність та особливості житлової нерухомості	10
1.2. Сучасна методологія дослідження ринку житлового будівництва.....	23
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ НОВІТНІХ ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ.....	34
2.1. Динаміка та тенденції розвитку будівельного сектору житлової нерухомості	34
2.2. Сучасні тренди та механізми розвитку на ринку житлової нерухомості.....	42
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ РОЗВИТКУ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ.....	51
ВИСНОВКИ	56
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	59
ДОДАТКИ	64

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Підвищення рівня добробуту та покращення якості життя населення України нерозривно пов'язане із розв'язанням традиційно актуальних проблем забезпечення житлом. На ринку житлової нерухомості України за останні роки спостерігались складні системні трансформації, зумовлені структурними зрушеннями національної економіки, впливом сукупності факторів зовнішнього бізнес-середовища, впливом глобальних тенденцій розвитку ринків нерухомості та національними особливостями розвитку будівельної галузі. Сукупність цих чинників сьогодні доповнюється вкрай складним та загрозливим станом наявного військового конфлікту, наслідки якого об'єктивно вимагають обґрунтування ефективних механізмів державного регулювання і підтримки ринку житлової нерухомості для нівелювання існуючих ризиків і загроз та стабілізації дії ключових ринкових важелів. У найближчій перспективі ринок житлової нерухомості та будівельна галузь України потребуватимуть гарантій сталості, підвищення інвестиційної привабливості та створення інституційних умов розвитку, які забезпечать відновлення житлового фонду країни, подолання наслідків військового конфлікту у житловій сфері, створення гідних умов для життя населення України. Це значно актуалізує науково-методичну і практичну площину пошуку потужного та гнучкого інструментарію управління розвитком будівельного сектору житлової нерухомості, як для активізації бізнес-процесів, так і для вирішення гострих соціально-економічних завдань житлової політики держави.

Інформаційна основа роботи. Житлова нерухомість як предмет дослідження розглядалася в роботах таких вчених, як О. Аврамова, Н. Верхоглядова, М. Галянтич, О. Демидова, О. Дикий, О. Кашенко, Н. Лебідь, Я. Маркус, А. Моченков, К. Павлов, О. Руда, В. Савенко, О. Стрішенець, І. Шатрова, О. Щеглова та інші.

Виняткова важливість забезпечення населення України житлом та необхідність удосконалення державної житлової політики зумовили значний науковий інтерес до цієї проблематики та сприяли створенню ґрунтовних науково-практичних розробок у цій галузі. Серед науковців, чії роботи присвячені вивченню цього питання, варто відзначити О. Алексєєву, А. Бережну, В. Бондара, Н. Давиденко, Т. Журавльова, Н. Олійник, І. Ю. Права, Самойлову, О. Самойлова, О. Тимофєєву, Ю. Тюленєву, С. Фесака, І. Шапошнікову та інших.

Мета і завдання дослідження. Метою кваліфікаційної роботи є дослідження та обґрунтування теоретичних засад, методологічного та методичного забезпечення, а також чисельних рекомендацій щодо розробки та впровадження сучасного інструментарію розвитку будівельного сектору житлової нерухомості в Україні.

Для досягнення означеної мети дослідження було вирішено такі завдання:

- дослідити сутність та особливості житлової нерухомості;
- охарактеризувати сучасні методи дослідження ринку житлового будівництва;
- проаналізувати динаміку та тенденції розвитку будівельного сектору житлової нерухомості;
- визначити сучасні тренди та механізми розвитку на ринку житлової нерухомості;
- обґрунтувати напрями вдосконалення розвитку будівництва житлової нерухомості.

Об'єктом дослідження є процеси державного регулювання діяльності галузі будівництва сектору житлової нерухомості в Україні.

Предметом дослідження є сукупність теоретико-методологічних, методичних і прикладних засад формування та впровадження механізмів, систем та інструментів державного регулювання діяльності галузі будівництва сектору житлової нерухомості в Україні.

Методи дослідження. Поставлені мета і завдання дослідження досягаються використанням системи загальнонаукових і спеціальних методів: діалектичного методу, теоретичного узагальнення, аналізу і синтезу, аналізу середніх значень, експертного оцінювання, процесного підходу – для розробки механізму взаємодії заходів монетарної та фіскальної політики в системі державного регулювання сектора будівництва житлової нерухомості, для розробки розширеного ланцюга постачання в будівництві житлової нерухомості.

Наукова новизна полягає в поглибленні теоретичних знань про вплив розвитку житлового будівництва на інші галузі економіки регіону з урахуванням сучасних економічних умов та регіональних особливостей.

Науково-практична значимість одержаних результатів полягає у розробленні пропозицій щодо удосконалення інструментарію розвитку будівельного сектору житлової нерухомості в Україні.

Результати теоретичного дослідження, представлені у даній кваліфікаційній роботі, можуть бути використані в освітньому процесі Державного податкового університету при створенні методичних розробок з дисципліни «Економіка міста і містобудування».

Особистий внесок здобувача. Кваліфікаційна робота є самостійно проведеним науковим дослідженням, результати якого відповідають сформульованій меті та завданням.

Структура роботи. Кваліфікаційна робота складається з вступу, трьох розділів і висновків, викладених на 67 сторінках друкованого тексту. Робота містить 8 таблиць, 11 рисунків, 4 додатки. Список використаних джерел з 46 найменування.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

1.1. Сутність та особливості житлової нерухомості

Ринок житлової нерухомості є складною системою, яка взаємодіє з багатьма іншими сферами економіки і соціального життя. Для успішного розвитку цього ринку необхідно враховувати широкий спектр факторів, таких як економічна ситуація, демографічні процеси, державна політика, інвестиційна активність та соціальні потреби населення. Тільки комплексне дослідження всіх цих факторів дозволить розробити ефективну стратегію розвитку ринку нерухомості [5].

Для успішного розвитку ринку житлової нерухомості необхідно постійно проводити наукові дослідження. Ці дослідження повинні бути комплексними і включати в себе аналіз економічних, соціальних, політичних і демографічних факторів. Завдяки цьому можна розробити ефективні інструменти для управління ринком і забезпечити доступність житла для всіх верств населення [4].

Поняття "житлова нерухомість" є багатогранним і визначається не лише фізичними характеристиками об'єкта, але й його призначенням, правовим статусом та роллю в житті людини. Зміна соціальних умов, технологічний прогрес та економічні фактори впливають на еволюцію цього поняття. Сучасна житлова нерухомість має відповідати не лише функціональним потребам, але й екологічним стандартам та вимогам комфорту [9].

Нерухомість є важливим елементом національного добробуту, що відображається у її значній частці у світовому економічному обігу, яка складає близько 50%. У національній економіці ринок нерухомості виконує, перш за все, соціальну функцію, забезпечуючи населення необхідними умовами для життя та діяльності. Крім того, він стимулює інвестиційну активність, сприяючи залученню та накопиченню капіталу з метою реалізації інвестиційних цілей, а також сприяє технологічному прогресу в будівництві

завдяки конкуренції між учасниками ринку. Створення нових об'єктів нерухомості, інвестиції в цю сферу та передача права власності на нерухоме майно здійснюються завдяки взаємодії ринкових сил та державного регулювання [7, с. 23].

Основним законодавчим актом, що визначає правову сутність категорії «нерухомість», є Цивільний кодекс України (стаття 181). Ця стаття, по-перше, встановлює тотожність понять «нерухомість», «нерухоме майно» та «нерухомі речі», використовуючи їх як синоніми. По-друге, вона визначає, що ключовим критерієм для віднесення об'єкта до нерухомості є його нерозривний зв'язок із землею: це земельні ділянки, а також об'єкти, що на них розташовані, переміщення яких неможливе без їхнього знецінення або зміни їхнього функціонального призначення [24].

Поняття нерухомості є закріпленим на законодавчому рівні (табл. 1.1.).

Поняття "нерухомість" є динамічним і постійно розвивається. Зміни в законодавстві, технологіях та соціальних умовах призводять до уточнення та доповнення юридичних визначень. Це відображається в тому, що різні нормативно-правові акти можуть містити різні формулювання, але при цьому зберігати загальний зміст поняття [6].

Наукові дослідження, проведені такими вченими як Н. Верхоглядова та О. Щеглова, дозволяють глибше зрозуміти сутність поняття "нерухомість" і його роль в економіці та суспільстві. Їхні праці є цінним джерелом інформації для юристів, економістів та інших фахівців, які працюють у сфері нерухомості.

Згідно з українським законодавством, зокрема Цивільним кодексом, нерухомість - це земельні ділянки та все, що з ними міцно пов'язано, тобто об'єкти, які не можна перемістити без втрати їхніх основних властивостей. Це загальноприйняте розуміння, яке використовується як в юридичній, так і в економічній літературі [7].

Нерухомість - це об'єкти, які неможливо перемістити без їхнього руйнування або суттєвої зміни їхніх властивостей. Таке визначення відображає фізичну природу нерухомості та відрізняє її від рухомого майна.

Таблиця 1.1.

Характеристика поняття нерухомості в законодавстві України

Нормативно-правовий документ	Визначення категорій «нерухомість» і «нерухоме майно»	Об'єкти, що належать до нерухомості
Цивільний кодекс України	До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення	Земельні ділянки та об'єкти розташовані на них
Закон України «Про іпотеку»	Нерухоме майно (нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їхнього знецінення та зміни їхнього призначення. Застава повітряних і морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів, майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, регулюється за правилами, визначеними цим Законом	Земельні ділянки та об'єкти розташовані на них, застава повітряних та морських суден, космічних об'єктів
Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	У Державному реєстрі прав реєструють речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їхнього знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їхні окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі	Житлові будинки, будівлі, споруди, а також їхні окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі
Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»	Нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна	Земельна ділянка з поліпшенням і без, будівлі, споруди чи їхні частини на цих ділянках

Класифікація нерухомості є багатогранним процесом, який дозволяє систематизувати різноманітні об'єкти нерухомості за певними критеріями. Одним з основних критеріїв є правова природа володіння. Нерухомість може перебувати у власності фізичних або юридичних осіб, а також бути у державній або комунальній власності. Крім того, нерухомість може бути об'єктом інших речових прав, таких як сервітути (право проходу, проїзду через чужу земельну ділянку) або емфітевзис (право довгострокової оренди земельної ділянки). Ці відмінності мають важливе значення для визначення прав та обов'язків власників та користувачів нерухомості [9].

Класифікація нерухомості є важливим інструментом для її систематизації та аналізу. Вона дозволяє чітко визначити права та обов'язки власників, а також особливості використання кожного виду нерухомості (рис. 1.1.).

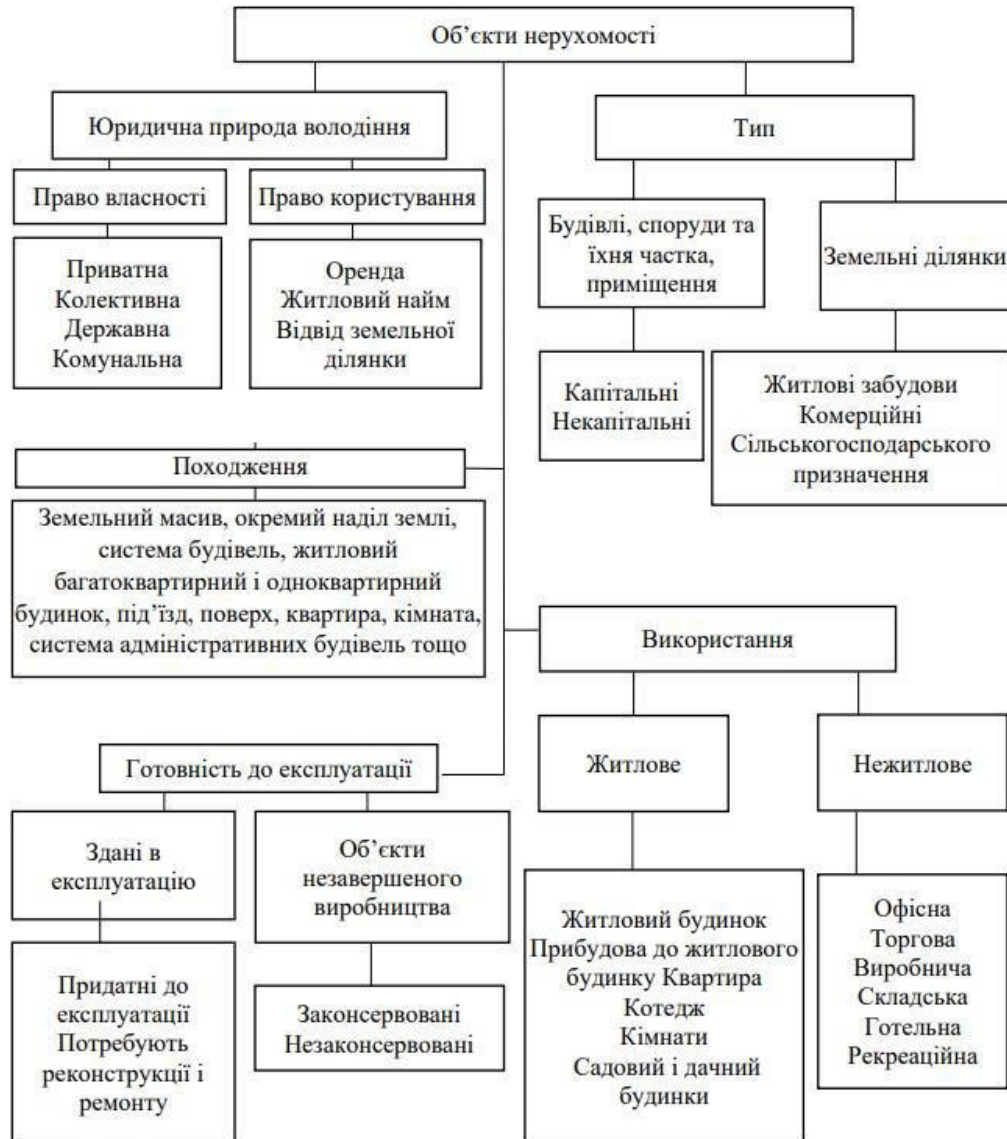


Рис. 1.1. Класифікація об'єктів нерухомості

Джерело: Сформовано автором на підставі даних [15]

Основні критерії класифікації нерухомості:

1. Правова природа:
 - Власність: Право володіння, користування та розпорядження нерухомістю.
 - Оренда: Тимчасове користування нерухомістю на основі договору.

- Сервітути: Обмежене речове право на чужу земельну ділянку.
- Емфітевзис: Довгострокова оренда земельної ділянки з правом забудови.

2. Тип нерухомості:

- Земельні ділянки: Основний об'єкт нерухомості, що має індивідуальні межі та характеристики.

○ Будівлі та споруди:

- Житлові: призначені для постійного або тимчасового проживання (квартири, будинки, гуртожитки).

- Нежитлові: призначені для здійснення господарської діяльності (офіси, магазини, виробничі приміщення).

- Споруди спеціального призначення: Школи, лікарні, адміністративні будівлі.

3. Готовність до експлуатації:

- Готові до експлуатації: Об'єкти, що відповідають усім технічним нормам і можуть бути використані за призначенням.

- Незавершені будівництвом: Об'єкти, які потребують додаткових робіт для введення в експлуатацію.

4. Напрямок використання:

- Житловий фонд: Для проживання людей.
- Нежитловий фонд: Для здійснення господарської діяльності.
- Соціальний фонд: Для задоволення соціальних потреб (школи, лікарні).
- Рекреаційний фонд: Для відпочинку та туризму [5].

Поняття "нерухомість" є відносним і може відрізнятися в різних правових системах. Правові традиції, рівень економічного розвитку та соціальні особливості кожної країни впливають на те, які об'єкти вважаються нерухомим майном. Наприклад, в одній країні модульний будинок може вважатися нерухомістю, а в іншій - рухомим майном. Наприклад, якщо в українському законодавстві основним критерієм віднесення об'єкта до

нерухомості є його нерухомість, то у Франції цей підхід більш гнучкий. Французький цивільний кодекс включає до поняття нерухомості не тільки землю та споруди, але й деякі види рухомого майна, що тісно пов'язані з землею, наприклад, сільськогосподарські інструменти та худобу. Німецьке право також має свої особливості, наприклад, віднесення насіння, призначеного для посіву, до нерухомості [32].

Класифікація нерухомості є динамічним процесом, який залежить від багатьох факторів, включаючи історичні, економічні та соціальні особливості кожної країни. Розуміння цих відмінностей є важливим для юристів, економістів та інших фахівців, які працюють у сфері нерухомості (таблиця 1.2.).

Таблиця 1.2

Ознаки об'єктів нерухомого майна

Ознака	Зміст
Зв'язок з землею	Міцний фізичний і юридично закріплений
Форма споживання	У процесі експлуатації зберігається натуральна форма протягом усього терміну
Можливість зміни місця розташування	Повна нерухомість, неможливість зміни місця положення без втрати функціональних характеристик
Форма функціонування	Натурально-речовинна і вартісна
Спосіб переносу вартості у виробничому чи процесі втрати споживчих властивостей	Поступово в міру зносу і накопичення амортизаційних відрахувань
Тривалість використання	Багаторазове використання, а землі – нескінченно за правильного використання
Суспільне значення	Користування об'єктом часто торкається інтересів багатьох громадян та інших власників, інтереси яких захищає держава
Технічні та технологічні характеристики	Визначаються конкретними показниками залежності від виду нерухомості і доцільності поширення особливого режиму використання на інше майно

Поняття "житло" є еволюційним і залежить від багатьох факторів, таких як рівень розвитку суспільства, технологічні досягнення та культурні особливості. Хоча житло завжди було базовою потребою людини, його функції, форма та якість істотно змінювалися з часом. Житлова нерухомість, у свою чергу, є юридичним поняттям, яке визначає правовий статус житла [21].

Хоча поняття "житло" і "житлова нерухомість" тісно пов'язані, вони не є тотожними. Житло - це ширше поняття, що охоплює не лише фізичний об'єкт,

але й соціальний аспект - місце проживання людини. Житлова нерухомість, з іншого боку, є юридичним терміном, що використовується для позначення об'єкта цивільних прав.

М. Галянтич підкреслює, що кожен об'єкт нерухомості має бути єдиним і неподільним для цілей цивільного права. Це означає, що не можна укласти договори щодо частин нерухомого майна, якщо ці частини не можуть існувати самостійно. Наприклад, квартиру в багатоквартирному будинку не можна вважати окремим об'єктом права власності, оскільки вона є невід'ємною частиною будинку [21].

Окрім квартир та будинків, до житлової нерухомості належать і інші об'єкти, призначені для проживання людей, такі як нежитлові приміщення в житлових будинках (наприклад, гаражі, підвали), а також споруди, придатні для тимчасового проживання (наприклад, дачі, кемпінги). Крім того, до житлової нерухомості належать і елементи інженерної інфраструктури, які забезпечують функціонування житлових будинків (водопостачання, каналізація, опалення).

О. Артюхова звертає увагу на неточність термінології при описі нежитлових приміщень у квартирах. Вона зазначає, що хоча такі приміщення не є житловими, вони є невід'ємною частиною квартири і впливають на її загальну характеристику. Для точнішого визначення таких приміщень автор пропонує термін "нежитловий комплекс в складі квартири" [12].

Зазначаючи, що квартира складається не тільки з житлових кімнат, але й з інших функціональних зон (санвузли, кухні, коридори), О. Артюхова пропонує термін "нежитловий комплекс" для позначення цих допоміжних приміщень. Такий підхід дозволяє більш точно відобразити складну структуру квартири та її призначення для комфортного проживання.

Згідно з Цивільним кодексом України, власники квартир у багатоквартирному будинку є не лише власниками своєї квартири, а й співвласниками загальних частин будинку, таких як ліфти, під'їзди, дахи тощо. Розмір частки кожного співвласника визначається пропорційно площі його

квартири. Тобто, чим більша квартира, тим більша частка в загальному майні [23].

Багатоквартирний будинок розглядається як єдиний нерухомий об'єкт, який складається з окремих квартир та загальних частин. Кожна квартира є частиною цього єдиного цілого, а власники квартир є співвласниками всього будинку. Загальні частини будинку не можуть бути виділені в окремий об'єкт власності.

Податкове законодавство передбачає низку пільг для власників житлової нерухомості. Зокрема, не підлягають оподаткуванню: державне житло, житло в зонах відчуження, будинки сімейного типу, житло багатодітних сімей та гуртожитки. Ці категорії об'єктів нерухомості вважаються соціально важливими і тому звільняються від податку.

Житло можна класифікувати за місцем розташування та формою власності. Залежно від того, де розташоване житло – у місті чи за його межами, а також кому воно належить, виділяють такі види житла: приватизоване, кооперативне, муніципальне, відомче та орендне [21].

Цивільне законодавство передбачає різні форми власності на житло: приватну, кооперативну, муніципальну та ін. Крім того, житло може бути розташоване як у міських, так і в приміських зонах. Така класифікація дозволяє визначити права та обов'язки власників житла.

Ринок нерухомості характеризується високою динамічністю і залежить від багатьох факторів, таких як економічна ситуація в країні, інфляція, рівень життя населення та державна політика. В Україні ринок нерухомості пройшов кілька етапів розвитку: від періоду стабілізації цін після розпаду СРСР до бурхливого зростання на початку 2000-х років, а потім до спаду внаслідок світової фінансової кризи. Останні роки характеризуються нестабільністю і значним впливом зовнішніх факторів на ринок нерухомості [32].

Інвестиції відіграють важливу роль у розвитку ринку нерухомості. Періоди активного інвестування в житлову нерухомість призводять до зростання цін, але можуть також створити "мильні бульбашки" і спровокувати

різкі падіння. Світова фінансова криза 2008 року яскраво продемонструвала, що надмірна залежність ринку нерухомості від інвестицій може призвести до негативних наслідків.

Ринок житла є ключовим елементом економіки держави, виконуючи не лише економічні, але й, що особливо важливо, соціальні функції, забезпечуючи одну з фундаментальних потреб людини – потребу в житлі. Отже, дослідження цього ринку вимагає врахування його соціально-економічної значущості. Якщо розглядати ринок житлової нерухомості як систему взаємодії між суб'єктами господарювання з метою створення та використання існуючих житлових об'єктів, то можна констатувати, що поширена думка трактує його як форму інвестиційного ринку [1].

На формування ринку нерухомості негативно вплинули такі чинники, як зниження доходів населення, скорочення діяльності малого та середнього бізнесу, нестабільність національної валюти (гривні) та складна політико-економічна ситуація в країні. Ця нестабільність зовнішнього середовища призвела до зменшення як пропозицій, так і попиту на іпотечні кредити. О. Руда зазначала, що для розвитку іпотечного ринку українським банкам необхідно збільшити обсяги кредитування щонайменше втричі [9]. Значна частина населення здатна придбати житло лише шляхом продажу іншого майна [15].

Перші спроби запровадження іпотечного кредитування житла в Україні були здійснені банками у 1993 році. Проте, несприятлива економічна ситуація та недостатня законодавча база створили для кредитних установ значні труднощі, зокрема:

- Подолання ризиків іпотечного кредитування: Видача довгострокових кредитів під заставу нерухомості завжди пов'язана з певними ризиками, такими як ризик неповернення кредиту, зміна відсоткових ставок, коливання цін на нерухомість тощо. В умовах економічної нестабільності ці ризики значно зростають.

- Підвищення доступності кредиту для населення: Важливим завданням було зробити іпотечні кредити доступними для широких верств населення. Це передбачало зниження відсоткових ставок, зменшення розміру першого внеску, збільшення терміну кредитування та інші заходи.
- Залучення ресурсів для надання житлових кредитів: Для активного розвитку іпотечного кредитування банкам необхідно було залучати значні обсяги фінансових ресурсів. В умовах економічної кризи та низької довіри до фінансової системи це було складним завданням [21].

Особливо гострою проблемою, що посилювала кредитні ризики в іпотечному кредитуванні житла, була складність примусового виконання зобов'язань, забезпечених іпотекою. Зокрема, процедура виселення недобросовісного позичальника була складною та тривалою, що створювало додаткові ризики для кредиторів.

Основними факторами, що визначають ціни на ринку житлової нерухомості, є попит та пропозиція, які, своєю чергою, залежать від різноманітних чинників. Зокрема, К. Павлов виділяє такі фактори впливу на попит:

- Рівень доходів споживачів (покупців): Чим вищі доходи населення, тим більший попит на житло, особливо на якісне та комфортне. Зниження доходів, навпаки, призводить до скорочення попиту.
- Ступінь іпотечного забезпечення в регіоні: Доступність та умови іпотечного кредитування суттєво впливають на попит на житло. Розвинена іпотечна система з низькими відсотковими ставками та лояльними умовами кредитування стимулює попит, тоді як обмежена доступність іпотеки або високі ставки його стримують.
- Регіональні домовленості щодо соціального забезпечення житлом громадян: Наявність та ефективність регіональних програм соціального житла (наприклад, програми забезпечення житлом пільгових категорій населення) впливають на попит на ринковому сегменті, оскільки частина населення отримує житло за державний кошт.

- Відсутність розвитку системи будівельних кооперативів і нормативного забезпечення його функціонування: Недостатній розвиток будівельних кооперативів, які могли б забезпечити доступніше житло для певних категорій громадян, обмежує можливості для покращення житлових умов та впливає на загальний попит на ринку.
- Значне зниження вартості національної валюти (девальвація): Знецінення національної валюти призводить до зростання цін на імпортні будівельні матеріали та, як наслідок, на вартість житла. Це також може негативно вплинути на купівельну спроможність населення.
- Зростання інфляції: Інфляція знецінює заощадження населення та підвищує вартість будівельних матеріалів і послуг, що також впливає на ціни на ринку нерухомості.
- Недостатня інвестиційна привабливість: Нестабільна економічна та політична ситуація, недосконале законодавство та інші фактори можуть відлякувати інвесторів від вкладення коштів у ринок нерухомості, що призводить до обмеження пропозиції та зростання цін.
- Зростання ставок іпотечного кредитування: Підвищення відсоткових ставок за іпотечними кредитами робить їх менш доступними для населення та, відповідно, знижує попит на житло.
- Виникнення кризових ситуацій в країні та світі (економічні кризи, війни, пандемії): Кризові явища негативно впливають на всі сфери економіки, в тому числі й на ринок нерухомості. Вони можуть призвести до падіння попиту, зниження цін, заморожування будівельних проєктів та інших негативних наслідків [23].

Діяльність загальнонаціональних ринків житлової нерухомості відображається через діяльність регіональних ринків, які, своєю чергою, поділяються на первинний (новобудови) та вторинний (існуюче житло) ринки. Структуру ринку житлової нерухомості та учасників ринкового процесу наведено на рис. 1.2.



Рис. 1.2. Елементи ринку житлової нерухомості

Джерело: Сформовано автором на підставі даних [5]

З огляду на вищезазначене, при розробці стратегії розвитку сегмента житлової нерухомості необхідно враховувати моделі поведінки та потреби потенційних покупців, які включають наступні етапи:

1. Сегментація ринку первинної житлової нерухомості: Цей етап передбачає поділ ринку на окремі групи споживачів (сегменти) зі схожими потребами, характеристиками та поведінкою. Сегментація дозволяє більш точно визначити цільову аудиторію та розробити ефективні маркетингові стратегії. Сегментація може здійснюватися за різними критеріями:

- Демографічні: вік, стать, сімейний стан, рівень освіти, професія.
- Соціально-економічні: рівень доходів, соціальний статус, місце проживання.
- Психографічні: стиль життя, цінності, інтереси.
- Поведінкові: мотивація до покупки, частота покупок, лояльність до бренду.

- Географічні: регіон проживання, тип населеного пункту (місто, село).
- За типом житла: економ-клас, комфорт-клас, бізнес-клас, еліт-клас.
- За розміром житла: однокімнатні, двокімнатні, трикімнатні квартири, будинки.

2. Виявлення факторів, що впливають на поведінку споживача: На рішення про купівлю житла впливає безліч факторів, які можна поділити на кілька груп:

- Економічні фактори: рівень доходів, ціни на нерухомість, умови іпотечного кредитування, інфляція, економічна ситуація в країні.
- Соціальні фактори: соціальний статус, сімейний стан, вплив референтних груп (сім'я, друзі, колеги).
- Психологічні фактори: особисті цінності, потреби, мотивація, емоції.
- Маркетингові фактори: реклама, акції, знижки, репутація забудовника.
- Фактори, пов'язані з характеристиками об'єкта: місце розташування, інфраструктура, планування, якість будівництва, екологічність.

3. Моделювання процесу прийняття рішення про купівлю: Процес прийняття рішення про купівлю житла є складним та багатоетапним. Зазвичай він включає наступні стадії:

- Усвідомлення потреби: Покупець усвідомлює необхідність покращення житлових умов (наприклад, збільшення площі, переїзд в інший район, придбання власного житла).
- Оцінювання фінансових можливостей: Покупець оцінює свої фінансові можливості, включаючи наявні заощадження, можливість отримання кредиту, рівень доходів та витрат.
- Збір та аналіз інформації: Покупець збирає інформацію про ринок нерухомості, доступні пропозиції, ціни, умови кредитування, репутацію

забудовників. Він може використовувати різні джерела інформації: інтернет, рекламу, відгуки, консультації з ріелторами.

- Оцінювання та вибір варіантів нерухомості: Покупець порівнює різні варіанти нерухомості за різними критеріями (ціна, місце розташування, планування, якість будівництва) та обирає найбільш підходящий для себе варіант.
- Рішення про придбання майна: Покупець приймає остаточне рішення про купівлю нерухомості.
- Укладання угоди: Покупець укладає угоду з продавцем (забудовником або власником) та оформлює право власності на нерухомість [32].

1.2. Сучасна методологія дослідження ринку житлового будівництва

Будь-яке наукове дослідження потребує чіткої методологічної бази. Методологія – це не просто набір методів, а цілісна система підходів, яка дозволяє структурувати дослідження, отримати об'єктивні дані та зробити достовірні висновки. В залежності від мети дослідження та специфіки досліджуваного об'єкта застосовуються різні методологічні підходи, які можна класифікувати на філософські, загальнонаукові та спеціальні (баблиця 1.3.).

Таблиця 1.3

Методологічні підходи

Види методології	Опис методології	Поле застосування
Філософська (фундаментальна)	Система діалектичних методів, які є найзагальнішими	Діють на всьому полі наукового пізнання, конкретизуючись і через загальнонаукову, і через часткову методологію
Загальнонаукова	Сучасні дослідники в наукових розробках віддають перевагу системно-діяльнісному підходу, тобто дослідженню комплексної взаємодії суттєвих компонентів: потреба; суб'єкт; об'єкт; процеси; умови; результат	Використовується в більшості наук і базується на загальнонаукових принципах дослідження: історичному, логічному, системному, моделювання тощо
Частково-наукова	Сукупність специфічних методів кожної конкретної науки, які є базою для вирішення дослідницької проблеми	Для конкретної наукової сфери

Дослідження будівельного сектору житлової нерухомості включає три основні напрямки: аналіз процесу будівництва та введення житла в експлуатацію, вивчення функціонування ринку житла та оцінку відповідальності забудовників за якість побудованих об'єктів. Статистичні дані, представлені на рисунку 1.4, надають більш детальну картину стану ринку нерухомості [32].



Рис. 1.4. Складові статистичних даних житлової нерухомості

Джерело: Сформовано автором на підставі даних [12]

Ю. Сафонов та В. Євтеєв зазначають, що статистичні дані, хоча і є важливими, не дають повного уявлення про ринок житла. Вони в основному відображають кількісні показники, такі як обсяги будівництва та ціни на житло, але не враховують якісних характеристик житла та соціальних аспектів, пов'язаних з його доступністю та використанням.

Для комплексної оцінки ефективності функціонування ринку житла недостатньо лише статистичних даних. Необхідно залучати додаткові методи дослідження, такі як соціологічні опитування та експертні оцінки, щоб отримати більш повну картину потреб населення, якості житла та особливостей його використання [34].

Для комплексного аналізу ринку нерухомості використовуються як абсолютні, так і відносні показники. Абсолютні показники, такі як ціна, площа та об'єм продажів, надають загальне уявлення про масштаби ринку. Відносні

показники, такі як темпи зростання цін та обсягів продажів, дозволяють оцінити динаміку розвитку ринку і виявити тенденції (таблиця 1.4.).

Таблиця 1.4

Статистичне забезпечення дослідження житлової нерухомості

Складові статистики нерухомості	Основні статистичні показники	Форми звітності
Наявність і рух житлового фонду і його експлуатація	Загальна площа житлового фонду; забезпеченість населення житлом; обладнання житлового фонду	ф. № 1-житлофонд (річна) «Житловий фонд»
Оплата населенням житлово-комунальних послуг та електроенергії	Оплата населенням житлово-комунальних послуг; рівень оплати населення за житлово-комунальні послуги; заборгованість населення за житлово-комунальні послуги; термін заборгованості населення	ф. № 1-заборгованість (ЖКГ) (місячна) «Про оплату населенням житлово-комунальних послуг та електроенергії»
Квартирна черга та надання житлових приміщень	Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку; кількість сімей та однаків, які одержали житло та поліпшили свої житлові умови; квартирний облік і надання житла населенню за окремими категоріями	ф. № 4-житлофонд (річна) «Квартирна черга та надання житлових приміщень»
Надання населенню субсидій на відшкодування оплати ЖКП і на придбання палива	Кількість сімей, які звернулися за субсидіями; кількість сімей, яким призначено субсидії, у % до кількості сімей, які звернулися за субсидіями; загальна сума призначених субсидій	ф. № 1-субсидії (ЖКГ) (місячна) «Про надання населенню субсидій на відшкодування оплати житлово-комунальних послуг» ф. № 1-субсидії (паливо) (місячна) «Про надання населенню субсидій готівкою на відшкодування витрат для придбання скрапленого газу, твердого і рідкого пічного побутового палива»
Надання посередницьких послуг під час операцій з нерухомістю	Середньооблікова кількість штатних працівників облікового складу; середня кількість зовнішніх сумісників і працівників за цивільно-правовими договорами; доходи підприємства; витрати підприємства; прибуток (збиток) підприємства	ф. № 1-послуги (нерухомість) (річна) «Надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю»

Для комплексної оцінки ефективності функціонування ринку житлової нерухомості використовуються різноманітні методи, які дозволяють проаналізувати його стан, виявити тенденції розвитку та оцінити вплив різних факторів на його динаміку [32].

Основні методи оцінки:

1. Аналіз місткості та обсягу ринку:
 - Оцінка загального фонду житла: Визначення кількості житлових приміщень, їхньої площі та структури за типами (квартири, будинки).

- Аналіз обсягів будівництва: Оцінка темпів будівництва нового житла, динаміки введення в експлуатацію.

2. Дослідження тенденцій зміни попиту та пропозиції:

- Аналіз попиту: Визначення структури попиту за типами житла, ціновими сегментами, категоріями населення.

- Аналіз пропозиції: Оцінка обсягів пропозиції, структури пропозиції за типами житла, географічним розташуванням.

3. Дослідження долі основних гравців ринку:

- Аналіз ринкової концентрації: Визначення частки найбільших забудовників на ринку.

- Оцінка конкурентоспроможності: Аналіз конкурентних переваг різних гравців ринку.

4. Аналіз вартості житла та цінової сегментації:

- Динаміка цін: Аналіз зміни середніх цін на житло в різних сегментах ринку.

- Цінова еластичність попиту: Оцінка чутливості попиту на житло до зміни цін.

5. Аналіз доступності житла:

- Розрахунок доступності: Оцінка співвідношення середньої вартості житла та середнього доходу населення.

- Аналіз державних програм підтримки: Оцінка ефективності програм доступного житла.

6. Аналіз інноваційного потенціалу ринку:

- Оцінка застосування нових технологій: Аналіз використання енергоефективних технологій, смарт-рішень в будівництві.

- Дослідження впровадження нових продуктів і послуг: Аналіз появи нових типів житла, сервісів для власників нерухомості.

Комплексний підхід до аналізу ринку житлової нерухомості дозволяє:

- Оцінити ефективність державної політики в галузі житлового будівництва.

- Виявити тенденції розвитку ринку та прогнозувати його майбутнє.
- Розробити рекомендації для поліпшення доступності житла та підвищення якості житлового фонду [12].

Для комплексного аналізу ринку житлової нерухомості необхідно використовувати широкий спектр показників, що характеризують не тільки кількісні аспекти, але й якість житла, рівень забезпеченості населення житлом та економічні умови його користування.

Для оцінки ефективності ринку житлової нерухомості застосовується широкий спектр показників. Деякі з них характеризують ефективність використання ресурсів (наприклад, собівартість будівництва), інші – результативність (наприклад, рівень задоволеності споживачів). Комплексний аналіз цих показників дозволяє отримати більш повну картину ефективності функціонування ринку [32].

Ефективність на ринку житлової нерухомості: це здатність ринку задовольняти потреби населення в житлі за рахунок оптимального використання ресурсів та досягнення балансу між попитом і пропозицією.

Аспекти ефективності ринку житлової нерухомості:

- Економічна ефективність:
 - Оптимізація витрат на будівництво та експлуатацію житла.
 - Ефективне використання земельних ресурсів.
 - Мінімізація ризиків для інвесторів.
 - Збалансованість попиту і пропозиції на житло.
 - Розвиток конкуренції на ринку.
- Соціальна ефективність:
 - Доступність житла для різних категорій населення.
 - Відповідність житла потребам населення за якістю і кількістю.
 - Соціальна інтеграція різних груп населення.
- Екологічна ефективність:
 - Використання енергоефективних технологій в будівництві.

- Зменшення негативного впливу на довкілля.
- Створення комфортного житлового середовища [21].

Оцінка ефективності господарської діяльності є невід'ємною частиною процесу розробки економічної політики. Результати такої оцінки дозволяють визначити сильні та слабкі сторони існуючої системи та розробити заходи для її вдосконалення.

У системі критеріїв оцінки результативності будівельної галузі виокремлюють економічну, соціальну, ресурсну, технічну, екологічну, технологічну, інформаційну, податкову та енергетичну ефективність. Зростання ефективності є критично важливим, особливо за умов обмеженості ресурсів в економіці. Розглянемо кожен з цих аспектів докладніше.

Економічна ефективність в будівництві - це здатність будівельної компанії досягати поставлених цілей за мінімальних витрат ресурсів та отримувати максимальний прибуток. Це комплексне поняття, яке охоплює:

- Фінансові результати: Прибутковість, рентабельність інвестицій, оборотність оборотних активів.
- Ефективність використання ресурсів: Оптимізація використання матеріальних, трудових та фінансових ресурсів.
- Конкурентоспроможність: Здатність успішно конкурувати на ринку, завойовувати нові сегменти та утримувати існуючих клієнтів.
- Інноваційність: Впровадження нових технологій, матеріалів та методів організації виробництва.

Фактори, що впливають на економічну ефективність:

- Макроекономічна ситуація: Стан економіки, рівень інфляції, процентні ставки.
- Конкуренція: Кількість конкурентів, їхня стратегія, цінова політика.
- Технологічний рівень: Використання сучасних технологій і обладнання.
- Кваліфікація персоналу: Наявність кваліфікованих кадрів.

- Ефективність управління: Якість управління компанією, прийняття рішень [12].

Соціальна ефективність є невід'ємною частиною оцінки будь-якого проекту в галузі житлового будівництва. Вона виходить за рамки чисто економічних показників і враховує вплив проекту на суспільство в цілому.

Соціальна ефективність в контексті житлового будівництва - це здатність будівельних проектів задовольняти потреби населення в житлі, сприяти соціальній інтеграції та покращувати якість життя людей.

Ключові аспекти соціальної ефективності:

- Доступність житла:
 - Цінова доступність: Житло має бути доступним за ціною для різних категорій населення.
 - Географічна доступність: Житло має розташовуватися в доступних місцях з розвинутою інфраструктурою.
- Якість житла:
 - Відповідність санітарним нормам: Житло має бути безпечним для здоров'я людей.
 - Енергоефективність: Житло має бути енергоефективним, що дозволяє знизити витрати на опалення та охолодження.
 - Доступність для людей з особливими потребами: Житло має бути адаптованим для людей з інвалідністю.
- Соціальна інфраструктура:
 - Наявність поблизу шкіл, дитячих садків, магазинів, лікарень та інших об'єктів соціальної інфраструктури.
 - Створення умов для спілкування та відпочинку мешканців.
- Вплив на міське середовище:
 - Створення комфортного міського середовища, збереження історичної спадщини [34].

Екологічна ефективність в будівництві - це здатність будівельної галузі мінімізувати негативний вплив на довкілля, раціонально використовувати

природні ресурси та створювати здорові та безпечні умови проживання для людей.

Ключові аспекти екологічної ефективності:

- Вибір матеріалів: Перевага надається екологічно чистим матеріалам з мінімальним вмістом шкідливих речовин.
- Енергоефективність будівель: Зменшення споживання енергії за рахунок використання сучасних технологій теплоізоляції, вентиляції та опалення.
- Управління відходами: Мінімізація відходів під час будівництва та їх утилізація.
- Озеленення територій: Створення зелених зон навколо будівель.
- Використання відновлюваних джерел енергії: Встановлення сонячних батарей, вітрогенераторів тощо.

Показники екологічної ефективності:

- Кількість викидів шкідливих речовин в атмосферу
- Споживання води та енергії на одиницю площі
- Відсоток використаних екологічно чистих матеріалів
- Рівень шумового забруднення
- Площа зелених насаджень на території будівництва [12].

Ресурсна ефективність показує наскільки раціонально використовуються ресурси (гроші, матеріали, робоча сила) під час будівництва. Ціна на житло повинна відображати реальні витрати на його виробництво.

Технічна ефективність – це здатність будувати якомога більше якісного житла, використовуючи при цьому найкращі інструменти та технології.

Енергоефективність – це здатність зменшити споживання енергії в будівлях та експлуатації житла.

Інформаційна ефективність пов'язана з прозорістю ринку, коли всі учасники мають доступ до однакової інформації, що виключає можливість маніпуляцій з цінами.

Податкова ефективність: Це оптимальне оподаткування, яке стимулює розвиток ринку нерухомості і не створює додаткових бар'єрів.

Кількість побудованого житла безпосередньо залежить від обсягів інвестицій у будівельну галузь. Якщо загальні інвестиції в будівництво зменшуються, то і житлове будівництво відчуває брак фінансування. Це означає, що для розвитку житлового будівництва необхідно створювати сприятливі умови для інвестування.

Рівень доходів населення безпосередньо впливає на попит на житло. Якщо доходи зростають, то збільшується попит на якісніше та просторіше житло. Однак, якщо доходи знижуються, то зростає попит на житло економічного класу. Зменшення інвестицій у будівництво може призвести до дефіциту житла та зростання цін.

Економічна ситуація в країні безпосередньо впливає на доступність іпотечних кредитів. У період економічного зростання та низьких процентних ставок попит на житло зростає, що стимулює будівництво. Однак, у період кризи доступність кредитів обмежується, що може призвести до спаду на ринку нерухомості [21].

Ринок житлової нерухомості є циклічним і значною мірою залежить від доступності кредитних коштів. Періоди активного кредитування зазвичай супроводжуються будівельним бумом, тоді як періоди економічної кризи ведуть до спаду на ринку житла.

Оцінка соціальної відповідальності підприємств здійснюється за допомогою різних методів, серед яких найпоширенішими є: підготовка соціальних звітів за міжнародними стандартами (GRI, Global Compact), використання індексів та рейтингів, а також застосування кількісних та якісних методів дослідження.

Найчастіше для оцінки соціальної відповідальності компаній використовують зовнішні індекси, які формують рейтинги. Ці індекси, як правило, базуються на міжнародних стандартах і дозволяють порівняти компанії з різних країн (таблиця 1.5.).

Індекси соціальної відповідальності

Назва індексу	Мета визначення індексу
Індекс Domini Social Investment (DSI 400)	Здійснюється оцінка соціальних, екологічних та управлінських показників найбільших за капіталізацією підприємств
Індекс стійкості Доу Джонса (Dow Jones Sustainability Index)	Як еталони оцінки використовується економічна основа для розвитку підприємства, соціальна активність, екологічна діяльність
Індекс FTSE4Good	Фінансові, соціальні й екологічні показники підприємства
Індекс корпоративної доброчесності (Corporate Philanthropy Index)	Зосереджується увага на благодійності та взаєминах із основними партнерами
Метод Лондонської групи порівняльного аналізу (London Benchmarking Group)	Аналіз соціальної залученості підприємства

Джерело: Сформовано автором на підставі даних [11]

Індекси соціальної відповідальності є важливим інструментом для компаній, оскільки вони допомагають ідентифікувати області для вдосконалення, порівнювати себе з конкурентами та підвищити свою репутацію. Багато компаній використовують результати таких індексів для розробки стратегій сталого розвитку.

Для оцінки соціальної відповідальності компаній використовується широкий спектр критеріїв, таких як екологічні показники, соціальні інвестиції, корпоративне управління, права людини та етика бізнесу. Ці критерії об'єднуються в індекси, які дозволяють отримати комплексну оцінку діяльності компанії [33].

Незважаючи на високий попит на житло, обсяги будівництва в різних регіонах України розподілені нерівномірно. Це пов'язано з різним рівнем інвестиційної привабливості, доступністю земельних ділянок та іншими факторами.

Урбанізація та концентрація населення в великих містах стимулюють попит на житло. Однак, це також призводить до зростання цін на нерухомість і може створювати проблеми з інфраструктурою [21].

Прагнення людей до кращих умов життя, зокрема до вищих доходів та більших можливостей, призводить до зростання міст. Однак, швидка

урбанізація часто супроводжується негативними наслідками для довкілля та соціальної сфери.

Збільшення кількості міського населення створює високий попит на житло, що, з одного боку, стимулює будівництво, а з іншого - призводить до зростання цін на житло та може обмежити доступ до нього для малозабезпечених верств населення.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ НОВІТНІХ ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

2.1. Динаміка та тенденції розвитку будівельного сектору житлової нерухомості

Будівельна галузь України, як і галузі багатьох інших країн, зазнала значних потрясінь внаслідок пандемії COVID-19 та воєнних дій. Локдауни та обмеження економічної діяльності призвели до падіння обсягів будівництва, що було особливо помітно в сегменті житлової нерухомості. Ситуація в Україні відобразила глобальні тенденції, хоча мала свої специфічні особливості [34].

Багато українських дослідників, таких як О. Більовський, В. Воськало та інші, присвятили свої роботи аналізу тенденцій у будівельній галузі. Однак, їхні дослідження не завжди враховують сучасні виклики, пов'язані з пандемією COVID-19 та глобальними змінами. Тому необхідно провести нові дослідження, щоб оцінити перспективи розвитку будівельного сектору в Україні в умовах постпандемічного відновлення.

Будівництво відіграє вирішальну роль у розвитку України. Воно забезпечує створення необхідної інфраструктури, житла та виробничих потужностей, що є основою для економічного зростання та підвищення добробуту громадян [21].

Аналіз динаміки індексу будівельної продукції в Україні за період 2021-2023 років представлено на графіку (рис. 2.1.).

На графіку чітко видно різке зниження індексу будівельної продукції у 2021 році, особливо в перші квартали. Це, ймовірно, пов'язано з початком пандемії COVID-19 та введенням карантинних обмежень, що призвело до зупинки багатьох будівельних робіт. Після досягнення мінімальних значень у 2021 році спостерігається поступове відновлення будівельної активності. Однак, навіть у 2022 році індекс не досяг рівня 2019 року. На графіку простежується певна сезонність: традиційно спостерігається зниження

активності в зимові місяці та підвищення в теплі періоди року. Динаміка індексу є досить нестабільною, що свідчить про вплив різних факторів на будівельну галузь. Військові дії, економічна нестабільність – все це негативно вплинуло на будівельну галузь. Зміни в податковій політиці, регулювання будівельної галузі, а також державні програми підтримки будівництва могли вплинути на динаміку індексу. Зростання цін на будівельні матеріали та послуги, а також девальвація національної валюти могли вплинути на вартість будівництва та знизити попит. Політична нестабільність та військові дії негативно впливають на інвестиційну привабливість будівельного сектору [41].

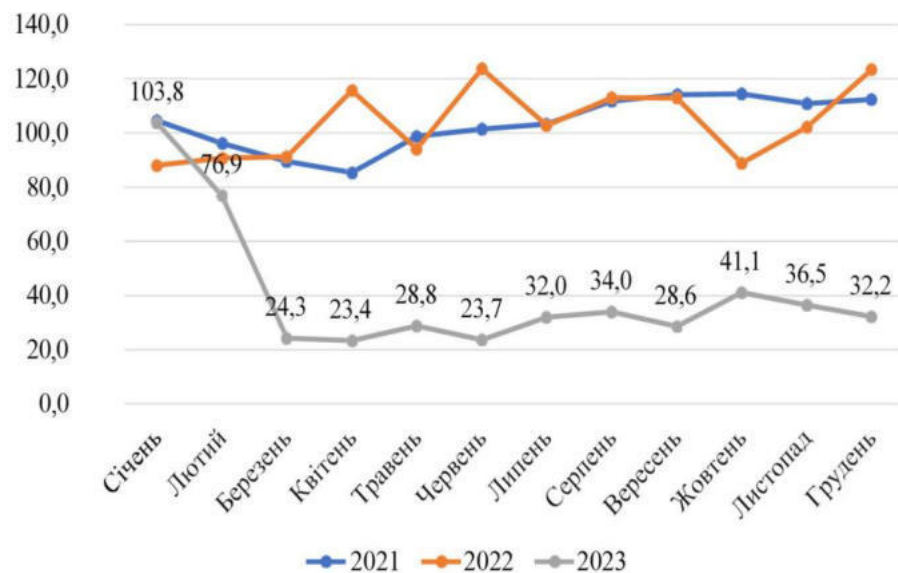


Рис. 2.1. Індекси будівельної продукції в Україні у 2021-2023 рр. (місяць до відповідного місяця попереднього року)

Аналіз динаміки індексу будівельної продукції в Україні (рис. 2.2.) свідчить про те, що пандемія COVID-19 мала неоднозначний вплив на різні сегменти галузі. Житлове будівництво зазнало найбільшого спаду в 2020 році, тоді як будівництво інженерних споруд, завдяки державним програмам, демонструвало більш стійкі показники. Однак, війна в Україні призвела до нового спаду, особливо в сегменті інженерних споруд.

Реалізація державної програми "Велике будівництво" дозволила частково компенсувати негативний вплив пандемії на будівельну галузь,

підтримуючи будівництво інженерних споруд. Однак, війна в Україні внесла корективи в ці плани, призвівши до скорочення обсягів будівництва.

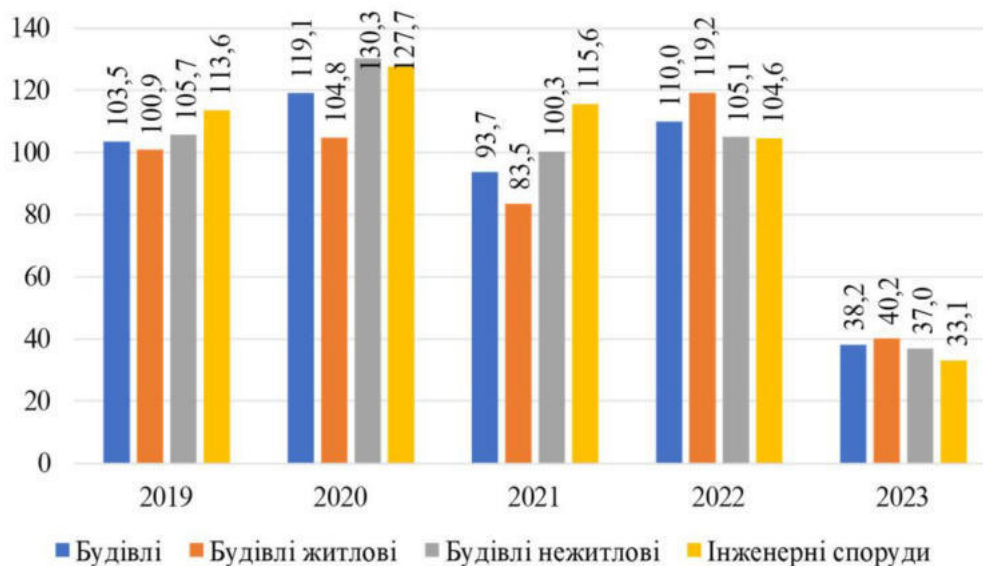


Рис. 2.2. Індеси будівельної продукції за видами у 2019-2023 рр. в Україні
(відсотки до попереднього року)

Інформація, наведена на рис. 2.3, свідчить про зростання будівництва інженерних споруд протягом усього аналізованого періоду.

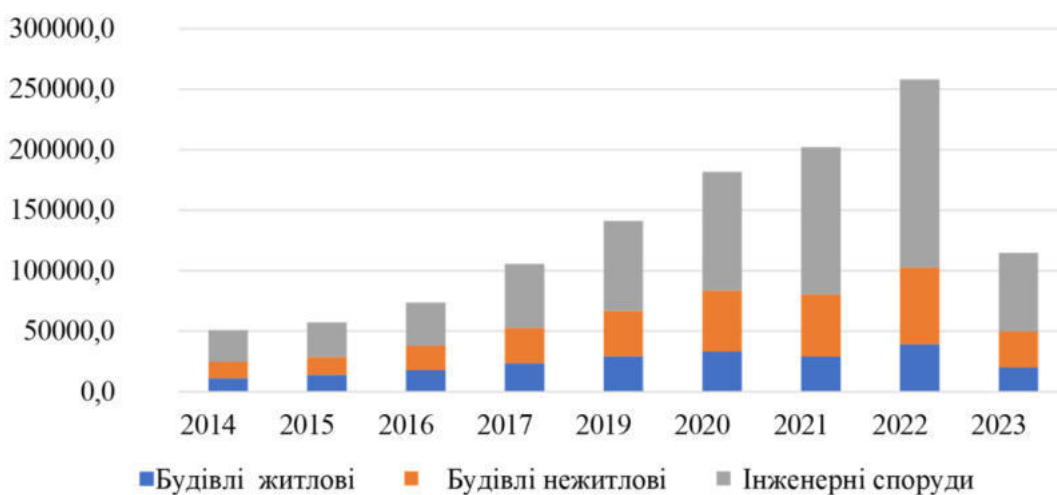


Рис. 2.3. Обсяг виробленої будівельної продукції (виконаних будівельних робіт) за її видами, у млн грн

Проаналізуємо детальніше представлені дані на рис. 2.3.

Спостерігається загальна тенденція до збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду, що свідчить про активізацію будівельної галузі. Будівництво, фінансоване з державного бюджету,

демонструє більш стійке зростання, що може бути пов'язано з реалізацією державних програм. Будівництво за рахунок кредитів банків та власних коштів також зростає, але меншими темпами. Стабільне зростання свідчить про активну державну політику в галузі будівництва. Можливі причини такого зростання: реалізація інфраструктурних проектів, соціального житлобудівництва, а також використання бюджетних коштів для стимулювання економіки [21].

Отже, будівельна галузь в Україні демонструє позитивну динаміку. Державна політика відіграє важливу роль у стимулюванні будівельної активності. Зростання обсягів будівництва фінансується як за рахунок бюджетних коштів, так і за рахунок кредитів банків та власних коштів інвесторів.

На рисунку 2.4 відображено динаміку будівництва житлових та нежитлових споруд в Україні протягом 2015–2023 років. Аналіз даних [26] демонструє, що обсяги зведення будівель нежитлового призначення були більшими, ніж обсяги будівництва житла. Обидва показники характеризувалися тенденцією до збільшення, однак у 2022 році зростання обсягів житлового будівництва припинилося [32].

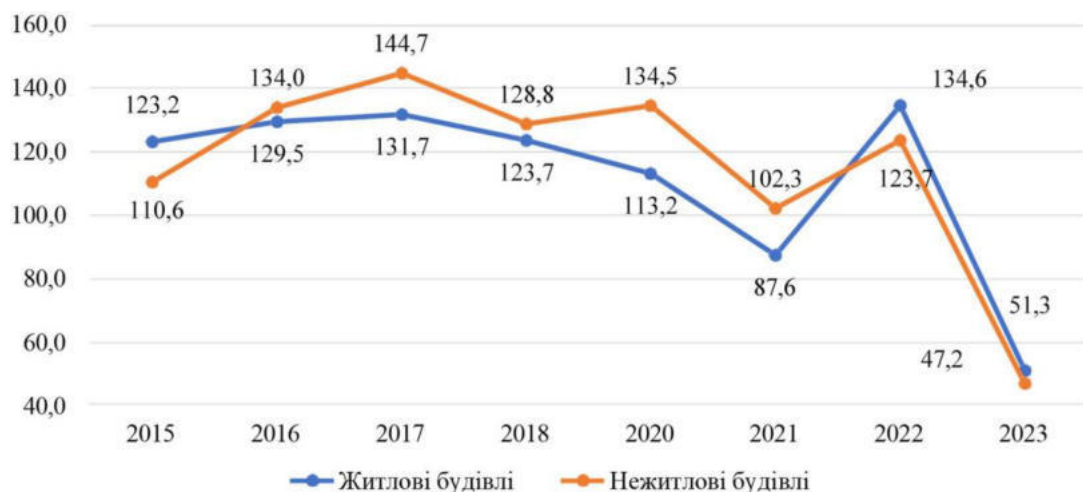


Рис. 2.4. Динаміка обсягу виробництва житлових і нежитлових будівель
Джерело: побудовано автором на основі даних [3].

Звертає на себе увагу різкий злам трендів на ринку будівництва після 2020 року. Якщо до початку повномасштабної війни спостерігалось стійке зростання обсягів будівництва нежитлових об'єктів, то після 2022 року ситуація кардинально змінилася. Війна призвела до значного скорочення інвестицій у нежитловий сектор, тоді як попит на житло, особливо в західних регіонах, де зосередилася значна кількість внутрішньо переміщених осіб, суттєво зріс. Війна в Україні внесла суттєві корективи в регіональну динаміку будівельного сектору. У регіонах, що знаходяться далеко від зони бойових дій, спостерігається зростання попиту на житло, особливо в сегменті бюджетного житла для внутрішньо переміщених осіб. Водночас, у прифронтових областях будівельна активність практично зупинилась через руйнування інфраструктури та небезпеку для життя [32].

Державна політика в галузі будівництва зазнала суттєвих змін після початку повномасштабної війни. Акцент перемістився з масштабних інфраструктурних проєктів на відновлення зруйнованої інфраструктури та забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб. Це призвело до зміни структури будівельного сектору та перерозподілу інвестицій.

Частка будівельної галузі в українській економіці зазнала значних змін за останні 25 років. Після спаду до 2,2% ВВП у 2015 році, сектор демонструє позитивну динаміку і досяг рівня 6,8% у 2021 році. Це свідчить про важливу роль будівництва в економіці та необхідність подальшого розвитку галузі."

Будівельна галузь є одним з ключових драйверів економічного зростання України, забезпечуючи робочі місця та стимулюючи розвиток понад 30 суміжних галузей. Незважаючи на спад у минулому, сектор демонструє позитивну динаміку і досяг рівня розвитку, характерного для країн Європейського Союзу [12].

Для подальшого розвитку будівельної галузі необхідна ефективна система регулювання. Створення сучасних правил для ключових сегментів ринку, таких як металеві конструкції, комерційна та житлова нерухомість,

сприятиме підвищенню енергоефективності будівництва, розвитку інфраструктури та створенню нових можливостей для бізнесу.

Незважаючи на нестабільність, будівельна галузь України у 2021 році продемонструвала позитивну динаміку, переважно завдяки державній підтримці та зростанню попиту на житло. Реалізація програми "Велике будівництво" та іпотечних програм, а також зміни в споживчих пріоритетах сприяли збільшенню обсягів будівництва [23].

Зростання будівельної галузі в 2021 році було зумовлене комплексом факторів, серед яких: активна державна політика, спрямована на розвиток інфраструктури, запуск програм іпотечного кредитування та зміна споживчих пріоритетів населення на користь інвестицій у нерухомість.

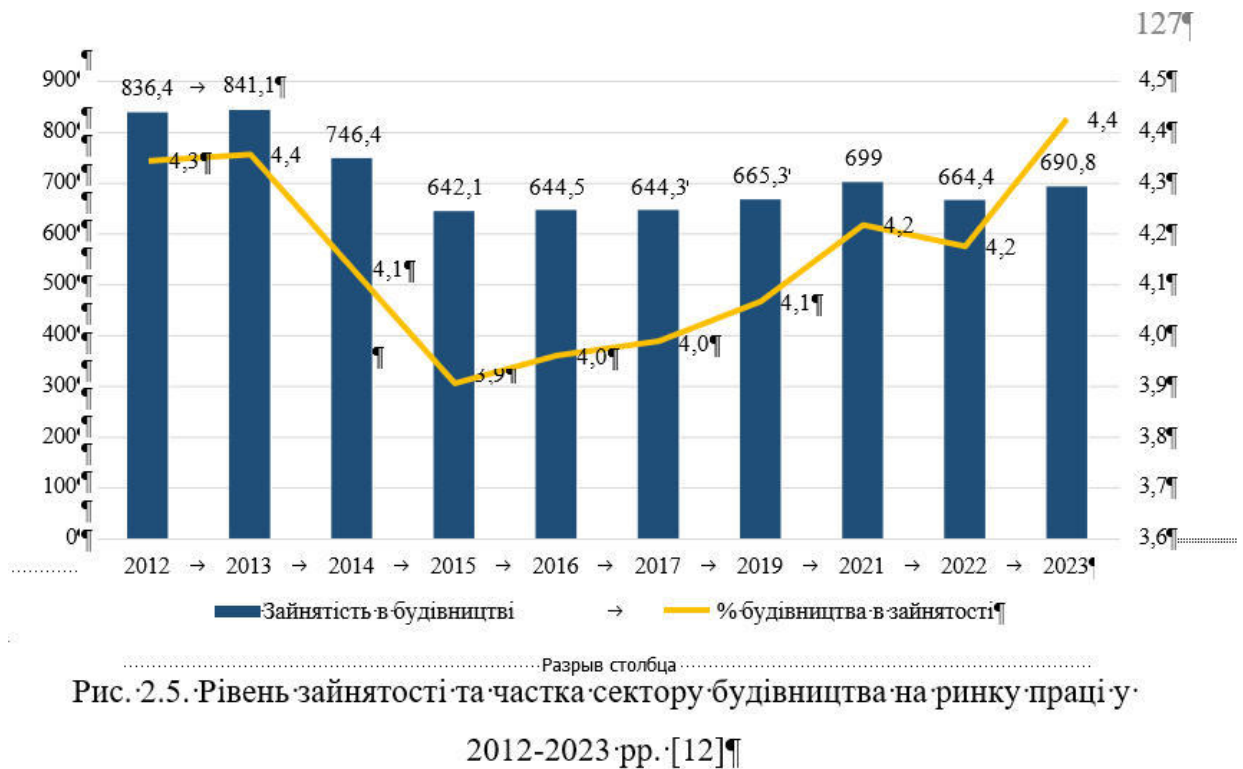
Чинники, що впливали на розвиток будівництва наведено в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1.

Чинники, що впливають на розвиток будівництва

№ з/п	Фактор впливу	Фактичні дані	Довідкова інформація
<i>Позитивний вплив</i>			
1	Зміна у пріоритетах витрачання коштів населення у відповідь на пандемічні виклики, що відобразилось у підвищенні схильності населення до більш раціонального розподілу витрат і збереженні заощаджених коштів через їх інвестування у житлові активи та запуск державної програми з іпотечного кредитування	Обсяги житлового будівництва 2021 р. зросли на 19,2% (-16,5% 2020 р.)	За даними Мінфіну станом на 03 лютого 2021 р. уповноваженими банками з виконання Державної програми «Доступна іпотека 7%» підписано 1593 кредитних договори на загальну суму 1,371 млрд грн, з них 20,81% – на первинному ринку. За даними НБУ, іпотечні кредити в національній валюті, надані домашнім господарствам станом на кінець грудня 2021 р., порівняно з початком року, зросли на 46%.
2	Покращення результатів виробничої діяльності окремих підприємств реального сектору відобразилося на поживленні попиту на будівництво нежитлових споруд	Обсяг будівництва нежитлових будівель зріс на 5,1% 2021 р., порівняно з +0,3% 2020 р.	За даними Держстату, за 9 міс 2021 р. частка підприємств, які отримали прибуток, зросла до 77,1%, порівняно з 74,6% за 6 міс. 2021 р.
3	Зростання фінансування державного дорожнього фонду, який є основним джерелом реалізації проєктів «Великого будівництва», спрямованих на покращення транспортної інфраструктури, дозволило у будівництві інженерних споруд показати позитивні результати	+4,6% 2021 р., порівняно з +15,6% 2020 р.	За даними Держказначейства 2021 р. фінансування державного дорожнього фонду було у 1,7 рази більшим, ніж у січні-листопаді 2020 р.

У 2021 році будівельна галузь України продемонструвала зростання на 5,1% порівняно з попереднім роком. Найбільшу частку в обсязі виконаних робіт становив капітальний ремонт, а нове будівництво показало значне зростання. Загалом у секторі працює понад 300 тисяч осіб, що становить близько 3,6% від загальної кількості зайнятих в економіці.



Ринок житла в Україні демонструє стрімке зростання, особливо у великих містах. Незважаючи на деяке уповільнення темпів зростання цін, нерухомість залишається привабливим інвестиційним активом для багатьох українців, які шукають альтернативу банківським депозитам.

Зростання цін на житло в Україні зумовлене низкою факторів, серед яких: високий попит, обмежена пропозиція земельних ділянок під забудову, інфляція та низькі ставки за депозитами. Це робить нерухомість одним з найпривабливіших інвестиційних інструментів для населення [21].

Інвестиції в житлову нерухомість стали популярним способом збереження та примноження капіталу. Як будівельні компанії, так і звичайні громадяни все частіше обирають нерухомість як альтернативу банківським депозитам та іншим фінансовим інструментам.

Проаналізувавши представлені дані, можна констатувати загальну тенденцію до зростання обсягів будівельної продукції в Україні протягом розглянутого періоду. Це свідчить про позитивні процеси в економіці та підвищення інвестиційної активності. Найбільшу частку в загальному обсязі будівельних робіт становлять житлове та нежитлове будівництво. Це свідчить про розвиток як житлового сектору, так і комерційної нерухомості. Поступове збільшення обсягів будівництва інженерних споруд свідчить про розвиток інфраструктури країни.

Фактори, що впливають на динаміку:

- Зростання доходів населення: Збільшення доходів населення стимулює попит на житло та інші види нерухомості.
- Державна підтримка: Державні програми підтримки будівництва, такі як "Велике будівництво", сприяють розвитку інфраструктури та стимулюють будівельну активність.
- Інвестиції: Залучення інвестицій, як вітчизняних, так і іноземних, стимулює будівництво нових об'єктів.
- Зміна структури економіки: Перехід до ринкової економіки та розвиток певних секторів економіки (наприклад, ІТ, аутсорсинг) можуть впливати на попит на різні види нерухомості [15].

Проблеми та перспективи розвитку

- Недостатнє інвестування в промислове будівництво: Незважаючи на загальну тенденцію до зростання, обсяги промислового будівництва залишаються відносно невеликими. Це пов'язано з низкою факторів, таких як нестабільність економічної ситуації, відсутність довгострокових інвестиційних програм, високі ризики для інвесторів.
- Недостатня розвиненість інфраструктури: Багато регіонів України потребують модернізації інфраструктури, що вимагає значних інвестицій.
- Нерівномірний розвиток регіонів: Спостерігається значна різниця в рівні розвитку будівельної галузі в різних регіонах України [23].

Пандемія COVID-19 внесла суттєві корективи в будівельну галузь, проте повномасштабна війна в Україні стала ще більшим викликом. Масштабні руйнування житлового фонду та інфраструктури потребують колосальних інвестицій у відновлення. Паралельно, зростає попит на нове житло для внутрішньо переміщених осіб. Ці фактори значно вплинули на динаміку будівельного сектору, який тепер зосереджений на відновленні та адаптації до нових умов.

Війна підсилила актуальність таких питань, як енергоефективність та безпека будівель. Російські обстріли енергетичної інфраструктури спонукають до швидшого переходу на відновлювані джерела енергії та посилення захисту будівель від різних видів загроз. Будівельна галузь має адаптуватися до нових вимог, розробляючи енергоефективні та безпечні рішення.

Держава відіграє ключову роль у відновленні будівельної галузі після війни. Розробка ефективних програм державної підтримки, спрямованих на відновлення житлового фонду та інфраструктури, є одним з пріоритетних завдань. Крім того, необхідно створити сприятливі умови для залучення інвестицій та розвитку приватного сектора будівництва.

2.2. Сучасні тренди та механізми розвитку на ринку житлової нерухомості

Український ринок нерухомості сьогодні характеризується складною та суперечливою ситуацією: поряд зі значними руйнуваннями міст, сіл та будівель різного призначення, триває процес зведення нових об'єктів.

Масштаби руйнувань, спричинених воєнними діями в Україні, вражають. З лиця землі стерті цілі міста та села, значно пошкоджено житлові та нежитлові будівлі. Водночас, будівельна галузь намагається адаптуватися до нових умов, продовжуючи зведення нових об'єктів. Ця ситуація створює вкрай складний контекст для функціонування ринку нерухомості.

Вплив війни на ринок нерухомості є всеосяжним. Руйнівні наслідки агресії безпосередньо впливають на всі його сегменти. Внаслідок бойових дій понад мільйон українських родин залишилися без житла. За попередніми даними, близько 150 тисяч житлових будинків зруйновано, і ця цифра, на жаль, продовжує зростати. На додаток до цих катастрофічних втрат, існують й інші серйозні виклики для ринку нерухомості, які потребують детального вивчення та розробки стратегій для їх подолання [41].

Починаючи з квітня 2022 року, на ринку нерухомості спостерігається тенденція до відновлення, насамперед у сегменті оренди житла. Однак ринок орендної житлової нерухомості зазнав певних трансформацій, ключовою з яких стало збільшення кількості власників, що почали здавати свої помешкання, хоча раніше такі плани у них були відсутні. Ці власники, як правило, демонструють більшу гнучкість у питаннях ціноутворення, але водночас висувають підвищені вимоги до орендарів, акцентуючи увагу на збереженні майна та належному догляді за ним [16].

З початком повномасштабної війни в Україні, з метою захисту інформації, держава запровадила низку обмежень у сфері нерухомості. Основним заходом стало закриття доступу до ключових реєстрів, а саме: Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, реєстрів будівельної діяльності та Публічної кадастрової карти. Це означало, що протягом певного часу, особливо навесні 2022 року, була повністю заблокована можливість отримання інформації про нерухомість, здійснення операцій з продажу, відчуження, реєстрації права власності та будь-якої іншої діяльності в цій сфері [23].

Згодом, з метою відновлення економічної активності та забезпечення потреб громадян, деякі повноваження були поступово відновлені. Проте, і до сьогодні діють певні обмеження, які регулюють операції з нерухомістю в умовах воєнного стану:

- Обмеження щодо нотаріусів: Право на проведення нотаріальних дій з відчуження нерухомого майна та державну реєстрацію прав надано не

всім нотаріусам, а лише тим, що включені до спеціального переліку, який публікується на офіційному вебсайті Міністерства юстиції України. Це було зроблено для посилення контролю за законністю операцій та запобігання шахрайству.

- Обмеження щодо термінів укладення договорів купівлі-продажу: Договори купівлі-продажу нерухомості можуть бути укладені лише за умови, що з моменту попередньої державної реєстрації права власності на цей об'єкт минуло більше 30 днів (одного місяця). Це обмеження було введено для запобігання спекулятивним перепродажам нерухомості та уникнення можливих зловживань.

- Обмеження щодо продажу за дорученням: Якщо продаж нерухомості здійснюється на підставі доручення, то з моменту його видачі також має минути не менше одного місяця. Це обмеження спрямоване на запобігання випадкам шахрайства та захист прав власників нерухомості, які могли видати доручення під тиском або в умовах, що не дозволяли їм повною мірою усвідомлювати наслідки своїх дій [12].

Прийняття Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" є важливим кроком для стабілізації та розвитку ринку нерухомості в Україні. Цей закон має на меті захистити права інвесторів у будівництво, запобігти шахрайству та підвищити довіру до ринку нерухомості.

Ключові положення закону такі:

Реєстрація прав на об'єкти, що будуються: Введення обов'язкової реєстрації прав на об'єкти, які ще будуються, забезпечує більшу прозорість і захищає інвесторів від шахрайських схем.

Захист від повторних продажів: Реєстрація прав унеможливорює повторний продаж одного й того ж об'єкта різним покупцям.

Можливість розірвання договору: Законодавство передбачає можливість розірвання договору та повернення коштів інвестору у випадку затримки будівництва. Це створює додаткові гарантії для інвесторів [21].

Створення реєстру пошкодженого та втраченого житла є важливим кроком для подолання наслідків війни. Однак, для ефективного відновлення житлового фонду необхідний комплекс заходів, включаючи фінансову підтримку, розвиток будівельної галузі та міжнародну співпрацю.

Війна внесла суттєві корективи в будівельну галузь. Масштабні руйнування житлового фонду та інфраструктури потребують термінового відновлення. Для пришвидшення цього процесу було прийнято рішення спростити процедуру будівництва для індивідуальних будинків. Це дозволить швидше відновити пошкоджене житло та задовольнити потреби внутрішньо переміщених осіб [21].

Одним із найбільш складних етапів будівельного процесу є отримання містобудівних умов та обмежень (МУО). Наразі, згідно з чинним законодавством, якщо протягом десяти робочих днів уповноважений орган архітектури та містобудування не надав заявнику містобудівні умови або вмотивовану відмову в їх видачі, то на одинадцятий робочий день вважається, що МУО надано за замовчуванням. У такому випадку заявник має право розпочинати будівельні роботи без отримання МУО на руки, не порушуючи при цьому законодавство.

Прогнозування розвитку ринку нерухомості в Україні є надзвичайно складним завданням через наявність значних протиріч у спостережуваних тенденціях. Зокрема, результати опитувань демонструють суттєві зміни в планах українців щодо місця проживання після завершення війни. Так, за даними опитування, проведеного у квітні 2022 року, 64% респондентів висловлювали намір повернутися до своїх рідних міст. Однак вже у серпні того ж року кількість осіб, що поділяли цю позицію, зменшилася до 56%. Водночас, частка опитаних, які планували проживати в іншому місті України, зросла з 28% у квітні до 35% у серпні. Кількість тих, хто розглядає можливість проживання за кордоном, залишається відносно стабільною, коливаючись в межах 8-9% (рис. 2.6).

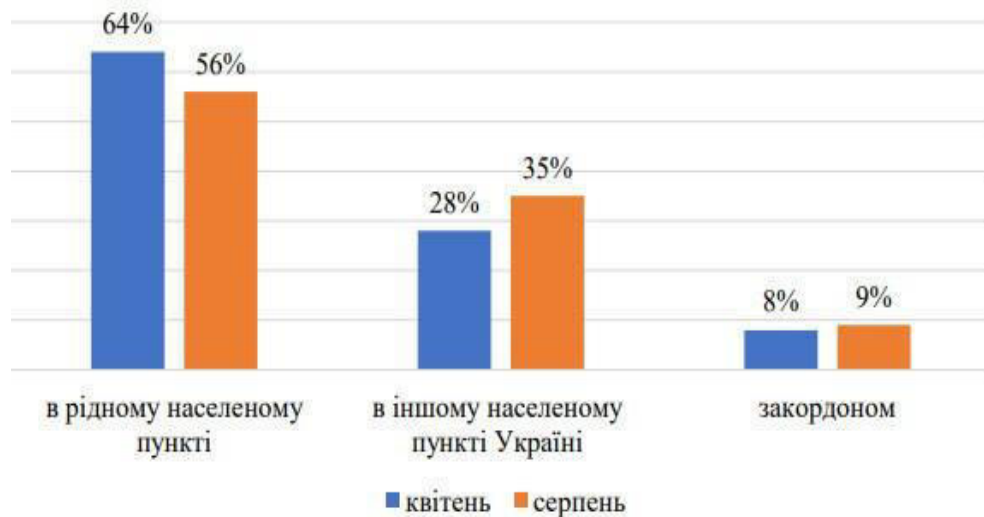


Рис. 2.6. Результати опитування українців щодо обраного місця проживання після закінчення військової агресії[5]

Загалом, тенденції щодо попиту на житлову нерухомість суттєво не зміняться: як і до початку повномасштабної війни, покупці надаватимуть перевагу компактним кварталам або забудові змішаного типу з різною поверховістю, що передбачає наявність всієї необхідної інфраструктури, включаючи продуктові магазини, кав'ярні, аптеки, школи, дитячі садки, ігрові майданчики, зони відпочинку та офісні приміщення. Проте, з огляду на воєнні реалії, до звичних вимог додадуться специфічні, зумовлені безпековими міркуваннями, як-от наявність підземних паркінгів, які можуть слугувати як бомбосховища, та інші захисні споруди [21].

Вже зараз спостерігається тенденція до зростання цін на житло, особливо в гривневому еквіваленті. Середня вартість квадратного метра перевищує довоєнні показники (лютий 2022 року). Цілком ймовірно, що ця тенденція збережеться і після закінчення війни. Серед основних факторів, що впливають на ціноутворення, можна виділити:

- Високий попит на житло: Потреба у відновленні зруйнованого житла та внутрішня міграція населення створюють значний попит на ринку.
- Знецінення гривні відносно долара США: Девальвація національної валюти призводить до подорожчання імпортованих будівельних матеріалів та загального зростання собівартості будівництва.

- Відновлення будівельної діяльності: Поступове відновлення будівельних робіт, хоча й стримується низкою факторів, також впливає на ціноутворення.
- Географічне розташування регіону в контексті бойових дій: Безпека регіону та близькість до зони конфлікту безпосередньо впливають на вартість нерухомості. У відносно безпечних регіонах попит та ціни, як правило, вищі.
- Підвищення цін на будівельні матеріали: Зростання цін на будівельні матеріали, спричинене інфляцією, порушенням логістичних ланцюжків та іншими факторами, також відображається на вартості житла.
- Ускладнена логістика: Перебої в постачанні будівельних матеріалів та зростання витрат на транспортування призводять до збільшення собівартості будівництва [17].

Всі ці фактори в сукупності призводять до прогнозованого значного збільшення вартості квадратного метра в нових будівельних проєктах.

Військова агресія росії проти України стала наймасштабнішим збройним конфліктом у Європі з часів Другої світової війни. Агресор застосовує тактику ведення бойових дій, що вже була використана в Сирії та Чечні, зокрема, невибіркові артилерійські та ракетні удари по містах і об'єктах критичної інфраструктури. Це призвело до численних жертв серед цивільного населення та масштабних руйнувань по всій території України. Особливо відчутних збитків зазнав житловий фонд.

Триваюча російсько-українська війна, що охопила 2022 рік та початок 2023 року, призвела до подальшого зростання обсягів завданої шкоди, зокрема внаслідок ракетних атак на енергетичну інфраструктуру та артилерійських обстрілів міст і селищ на півдні та сході України. З метою оперативного відстеження та оцінки наслідків російської агресії, цивільно-військові адміністрації та профільні міністерства здійснюють систематичний моніторинг завданих втрат у період з вересня 2022 року по лютий 2023 року.

За період близько пів року, починаючи з 1 вересня 2022 року, збитки, завдані активам України, перевищили 18,4 мільярда доларів США.

Найбільшу частку в загальному обсязі прямих збитків становлять руйнування житлового фонду (37,3%, що еквівалентно 53,6 млрд доларів США) та інфраструктури (25,2%, або 36,2 млрд доларів США) (рис. 2.7.).

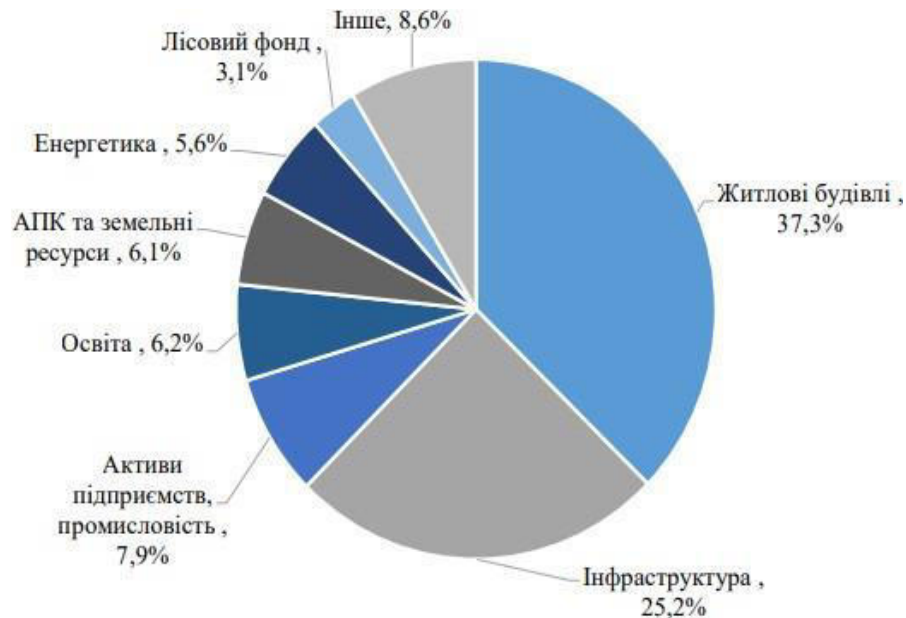


Рис. 2.7. Розподіл втрат від війни залежно від типу майна, %

Джерело: [13].

Зафіксовано руйнування або пошкодження приблизно 136,0 тис. житлових будівель, з яких 136,0 тис. – це приватні будинки, 17,6 тис. – багатоквартирні та 302 – гуртожитки.

За результатами аналізу ринку нерухомості Луцька та Волинської області загалом, можна констатувати його динамічний розвиток. Серед усіх будівельних компаній регіону понад 15 здійснюють діяльність не лише на Волині, але й в інших областях України. До таких, зокрема, належать NK Group, Global, Ранг та Українські будівельні системи. Варто зазначити, що основна частина будівельних проєктів зосереджена в Луцьку, Луцькому та Іваничівському районах, а також у Ковелі та Нововолинську. Інформацію про ключових забудовників регіону зведено у таблицю 2.2.

Таблиця 2.2.

Підприємства будівельної галузі у Волинській області

Назва будівельного підприємства	Територія забудування, області	Забудови на Волині (Житлові комплекси, тощо)
NK Group	19 областей, з них Волинська, Хмельницька, Одеська	Атлант, Форрест
Global	Волинська, Закарпатська, Львівська, Чернівецька	Егоїст
Royal House	Київська, Волинська	Британія Holl
ТОВ «Житлобуд - 2»	Волинська	Житлобуд 2, Зелений масив, школа і дитячий садочок в 55 мікрорайоні та ін.
БК «Інвестор»	Волинська	Супернова, Юпітер
БК «Казкова оселя»	Волинська	Казкова оселя
ПАТ Луцький домобудівельний комбінат	Волинська	Затишний
ПАТ «Луцьксантехмонтаж № 536»	Волинська	Оберіг, Перемоги, 34, Арцеулова, 12, 14, 16 та ін.
ТОВ «Луцьктехнобуд»	Волинська	Фільварок, Текстильконтакт та ін.
КП «Маневичіагробуд»	Волинська	Австрійська Волинь, Європейська Волинь
ПП «ПМК 19»	Волинська	Аркада-Ковель, Родинний
Група РАНГ	Рівненська, Волинська	Вишиване місто
Група Українські будівельні системи	Київська, Волинська	Nebos Hill
ТОВ «Яровиця-буд»	Волинська	Яровиця
Група Техсервіс	Волинська	Луцеорія

Джерело: Сформовано автором на підставі даних [15]

Значна частина цих будівельних компаній розпочала активну діяльність на ринку нерухомості протягом останніх 3-5 років. Цей фактор призвів до перевищення пропозиції над попитом, що, своєю чергою, спричинило зниження цін на нерухомість та певне перенасичення ринку. Як наслідок, житло стало доступнішим, що стимулювало зростання кількості операцій з нерухомістю у Волинській області [21].

За оцінками експертів, у найбільш оптимістичному сценарії, повне відновлення житлового фонду потребуватиме від 3 до 5 років, проте ця часова перспектива можлива лише за умови забезпечення всіма необхідними ресурсами.

Втрата житла через війну створює для людей складну ситуацію. Поки відбувається відновлення житлового фонду, багато українців змушені шукати тимчасове житло, часто в складних умовах. Це впливає не лише на їхній матеріальний стан, а й на психологічне здоров'я. Для вирішення цієї проблеми

необхідні комплексні заходи, включаючи державну підтримку, залучення інвестицій та забезпечення безпеки будівельних робіт.

РОЗДІЛ 3. НАПЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ РОЗВИТКУ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Будівництво житла є одним з ключових факторів, що впливають на соціально-економічний розвиток країни. Державне регулювання цього сектору є необхідним для забезпечення балансу між інтересами забудовників, покупців житла та суспільства в цілому. Використання різних інструментів державного регулювання дозволяє впливати на обсяги будівництва, ціни на житло, якість будівництва, а також стимулювати розвиток інноваційних технологій.

Будівельна галузь є одним із рушіїв економічного розвитку будь-якої країни, включаючи Україну. Для забезпечення сталого зростання цього сектору та задоволення потреб населення в якісному житлі необхідне ефективне державне регулювання. Це передбачає створення такого законодавчого та інституційного середовища, яке б стимулювало інвестиції, забезпечувало високі стандарти будівництва та захищало інтереси всіх учасників ринку: забудовників, покупців житла, місцевих громад та держави [21].

Ключові аспекти державного регулювання будівельної галузі:

- **Забезпечення балансу інтересів:** Державна політика повинна враховувати інтереси всіх зацікавлених сторін, включаючи забудовників, які прагнуть отримати прибуток, покупців житла, які хочуть придбати якісне та доступне житло, та місцевих громад, які зацікавлені в розвитку інфраструктури та покращенні якості життя.
- **Стимулювання інновацій:** Держава повинна створювати умови для впровадження нових технологій у будівництві, що дозволить підвищити енергоефективність будівель, знизити їхню вартість та покращити якість життя населення.
- **Захист прав споживачів:** Держава повинна забезпечити захист прав покупців житла шляхом встановлення чітких правил гри на ринку,

контролю якості будівництва та надання споживачам повної та достовірної інформації про об'єкти нерухомості.

- Створення сприятливого інвестиційного клімату: Прозорі правила, стабільне законодавство та мінімізація бюрократичних бар'єрів є важливими факторами для залучення інвестицій у будівельну галузь.
- Соціальний захист: Держава повинна забезпечити доступність житла для малозабезпечених верств населення шляхом розробки та реалізації соціальних програм [32].

Для забезпечення сталого розвитку ринку житлової нерухомості необхідний комплексний підхід, який включає як ринкові механізми, так і державне регулювання. Фінансові інструменти є важливим елементом цього комплексу, але для досягнення ефективних результатів їх необхідно поєднувати з іншими заходами, такими як регулювання земельних відносин, спрощення процедур будівництва та створення сприятливого інвестиційного клімату.

Держава відіграє ключову роль у розвитку ринку іпотечного кредитування. За допомогою таких інструментів, як державні гарантії, субсидії та пільгові умови кредитування, держава може стимулювати банки до активнішого кредитування населення. Крім того, важливо створити сприятливе законодавче середовище, яке захищатиме інтереси як кредиторів, так і позичальників [18].

Для стабільного функціонування ринку житлової нерухомості необхідно забезпечити прозорість і доступність інформації про ринок. Систематичний моніторинг цін, собівартості будівництва та інших ключових показників дозволить уряду, забудовникам та споживачам приймати обґрунтовані рішення. Цей інструмент допоможе виявити дисбаланси між попитом і пропозицією, своєчасно реагувати на зміни ринкових умов та забезпечити справедливі ціни на житло [17].

Проведене дослідження дозволило систематизувати та узагальнити ключові інструменти державного впливу на будівельний сектор житлової нерухомості, які наведені в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1

Інструменти державного впливу на будівельний сектор житлової нерухомості

Важелі/засоби/інструменти	Ю. Мохова, І. Гордієнко [10]	Л. Різва [13]	А. Богданенко [4]	Н. Давиденко [9]	Н. Опійник [1]	К. Басенко [14]	С. Ірхіна [2]	О. Ковалевська [3]	В. Мелко [5]	Авторський підхід
Нормативно-правове регулювання					+				+	
Грошово-кредитні важелі					+	+				+
Пільгове іпотечне кредитування	+	+			+	+	+	+	+	
Інвестиції						+				
Податкове регулювання/податкові пільги/податкова знижка	+			+	+		+			
Санкції/штрафи	+									
Ціноутворення та тарифи			+		+	+				
Адресне субсидування/субвенції	+	+	+			+				
Державне фінансування/недержавне фінансування/цільові програми		+			+		+	+	+	
Адміністративно-правові			+							+
Норми/нормативи стандарти				+					+	
Інформаційно-довідкова діяльність *										+
Моніторингова діяльність *										+

Результати дослідження підтверджують, що як центральні органи влади, так і органи місцевого самоврядування використовують різноманітні інструменти для регулювання будівельного сектору. Застосування цих інструментів базується на чинному законодавстві і спрямоване на досягнення загальнодержавних та місцевих цілей.

Вплив держави на будівельний сектор здійснюється через два основних механізми: регулювання та управління. Регулювання передбачає встановлення загальних правил і норм, яким мають дотримуватися всі учасники ринку. Управління ж передбачає безпосередній вплив на конкретні процеси та об'єкти за допомогою адміністративних, політичних та інших інструментів.

Суб'єктами такого управління в Україні є широкий спектр органів державної влади на різних рівнях [32].

До повноважень місцевої влади у сфері моніторингу забудови належать:

- Перевірка відповідності об'єктів будівництва містобудівній документації: Порівняння фактичного стану будівництва з дозволами та проектною документацією.
- Контроль за дотриманням будівельних норм і правил: Перевірка якості виконаних будівельних робіт, використання будівельних матеріалів.
- Моніторинг впливу будівництва на довкілля: Оцінка впливу об'єктів будівництва на навколишнє середовище, особливо у зонах підвищеної екологічної чутливості.
- Співпраця з іншими органами влади: Взаємодія з державною архітектурно-будівельною інспекцією, органами охорони здоров'я, екологічної безпеки та іншими зацікавленими сторонами [21].

Глибокий аналіз сучасного стану будівництва та містобудування в Україні виявив низку системних проблем, які потребують негайного вирішення на державному рівні. Серед них можна виділити відсутність єдиної інформаційної системи містобудівного кадастру, низький рівень цифрової трансформації містобудівної документації, перебої у розробці містобудівної документації на місцевому рівні, особливо після початку повномасштабної війни, а також складні та тривалі процедури отримання дозвільної документації. Крім того, неефективність системи державного архітектурно-будівельного контролю посилює корупційні ризики та негативно впливає на інвестиційну привабливість країни.

Впровадження міжнародних стандартів у будівельну галузь України сприяє формуванню більш чітких та прозорих умов діяльності, що потенційно може збільшити інвестиційну привабливість держави, особливо з огляду на гостру необхідність реалізації масштабних будівельних проєктів. Значну частину з них планується фінансувати за рахунок міжнародної донорської допомоги.

Для досягнення стійкого становища на ринку житлової нерухомості будівельні компанії повинні активно використовувати маркетингові інструменти. Системний маркетинг дозволяє виділитися серед конкурентів, створити сильний бренд та завоювати довіру клієнтів. Це, в свою чергу, відкриває нові можливості для розвитку бізнесу.

ВИСНОВКИ

Ринок житлової нерухомості є динамічним і залежить від багатьох факторів, таких як економічні цикли, державна політика, демографічні процеси та інвестиційна активність. Історія розвитку ринку житла в Україні демонструє, що ціни на нерухомість можуть як зростати, так і знижуватися під впливом різних чинників. Зростання цін часто пов'язане з високим інвестиційним попитом та обмеженою пропозицією житла. Однак, економічні кризи та політична нестабільність можуть призвести до спаду на ринку і зниження цін. Для стабілізації ринку та забезпечення доступності житла для населення необхідна збалансована державна політика, спрямована на стимулювання будівництва житла, підтримку іпотечного кредитування та регулювання цін на землю.

Житлова нерухомість відіграє фундаментальну роль у суспільстві, виконуючи кілька ключових функцій:

- Соціальна функція – житло є основою для існування людини та її сім'ї, забезпечуючи приватний простір, безпеку та комфорт. Воно також впливає на якість життя, здоров'я та соціальну інтеграцію громадян.
- Економічна функція – нерухомість є активом, який може бути об'єктом купівлі-продажу, оренди, застави. Вона є важливим елементом національного багатства та слугує інструментом для інвестицій.
- Політична функція – житлова політика держави, спрямована на забезпечення доступного житла для населення, є важливим інструментом соціальної справедливості та стабільності.

Активна державна політика, спрямована на розвиток інституційної системи будівельної галузі, є ключовим фактором для залучення інвестицій, підвищення ефективності будівництва та покращення якості житла. Створення сприятливого інвестиційного клімату та підтримка ініціатив бізнесу дозволить модернізувати галузь та підвищити її конкурентоспроможність.

Швидка урбанізація, зростання вартості будівництва та обмеженість земельних ресурсів призводять до дефіциту житла та, як наслідок, до підвищення цін на нього. Це, у свою чергу, ускладнює придбання власного житла для багатьох людей. В таких умовах оренда стає більш доступною альтернативою. Крім того, інвестиції в оренду житла є більш стабільними та менш ризикованими порівняно з іншими видами інвестицій, що робить цей сегмент ринку привабливим для інвесторів.

Ринок нерухомості перебуває у стадії трансформації. Все більше інвесторів та покупців віддають перевагу екологічно чистим об'єктам. Зростаюча свідомість споживачів та посилення державної регуляції підштовхують ринок до переходу на нові стандарти. Інвестування в "зелену" нерухомість сьогодні - це вкладення в майбутнє.

Зміна способу роботи диктує нові вимоги до офісної нерухомості. Компанії все частіше віддають перевагу гнучким рішенням, які дозволяють оптимізувати витрати та підвищити ефективність. Медичні стартапи також потребують спеціалізованих просторів для проведення досліджень, що стимулює розвиток ринку медичної нерухомості.

Аналізуючи динаміку ринку нерухомості, необхідно враховувати широкий спектр взаємопов'язаних факторів. Це і економічні показники, такі як рівень інфляції та процентні ставки, і соціальні тренди, зокрема демографічні зміни та міграційні процеси. Крім того, суттєвий вплив мають державна політика, технологічний прогрес та глобальні геополітичні події. Комплексний підхід до аналізу дозволяє отримати більш точне уявлення про майбутні тенденції на ринку нерухомості.

Російська агресія завдала Україні катастрофічних збитків у сфері житлового будівництва. Масштабні руйнування житлових будинків внаслідок обстрілів та бомбардувань створили безпрецедентну гуманітарну кризу. Відновлення житлового фонду потребуватиме значних інвестицій та тривалого часу. За попередніми оцінками, збитки від руйнування житла

становлять понад половину загальних прямих збитків від війни, що свідчить про масштабність проблеми.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аврамова О.Є. Поняття та класифікація житлової нерухомості. Форум права. 2012. № 1. URL: http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/4912/Poniattia%20ta%20klasyfikatsiia%20zhytlovoi%20nerukhomosti_Avramova_2012.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
2. Адамська І. Сучасний стан й тенденції розвитку будівельної галузі України. Галицький економічний вісник. 2019. № 5. с.7-15.
3. Алімов О.М., Даниленко А.І., Трегобчук В.М. Економічний розвиток України: інституціональне та ресурсне забезпечення: монографія. К.: Об'єднаний ін.-т економіки НАН України, 2005. 540 с.
4. Алькема В.Г., Больботенко І.В. Методика оцінки рівня економічної безпеки суб'єктів аудиторської діяльності. Глобальні та національні проблеми економіки. 2004. Випуск 2. С. 375-382.
5. Аналітика українського маркетплейсу DOM.RIA. URL: <https://dom.ria.com/uk/>.
6. Аранчій В.І., Чумак В.Д., Безкровний О.В., Мисник Т.Г., Дорошенко О. О. Податкові відносини суб'єктів підприємництва: управління та адміністрування: навч. посіб. Полтава: ПДАА, 2017. 473 с.
7. Артюхова О.А. Деякі проблеми визнання нежитлового приміщення об'єктом права власності. Університетські наукові записки. 2006. № 2 (18). с. 149- 154.
8. Асоціація експертів будівельної галузі URL: <http://budex.org.ua/index.php/pro-asotsiatsiiu-ua>.
9. Атамась Н.І. Монетарна і фіскальна політика в системі державного регулювання економіки. Світ фінансів. 2007. Випуск 4(13). С. 58-68.
10. Бабич Ю. Названі міста світу із найменш доступним житлом: чи є серед них українські. URL: https://realestate.24tv.ua/mista-svitu-naydorozhchim-zhitlom-yaka-situatsiyaukrayini_n2230793

11. Барановський О.І. Економіка "мільних бульбашок". Економіка і прогнозування. 2008. №4. С. 45-68.
12. Басенко К.О. Регулювання інвестиційних процесів в будівництві в контексті вітчизняного і світового досвіду. Ефективна економіка. 2012. № 12. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1636>.
13. Бачинський В.В., Гавришук Г.В. Адитивні технології в будівництві. Студентські наукові праці. 2021. №21 с.90-94.
14. Березін Л.Я. Методи експериментальних досліджень в будівництві. Конспект лекцій для студентів спеціальності 192. Будівництво та цивільна інженерія. Чернігів: ЧНТУ. 2018. 123 с.
15. Бечко П.К., Лиса Н.В. Податковий менеджмент: навч. посіб. Київ: Центр учбової літератури, 2009. 288 с.
16. Білецький І. Будівельна галузь та ринок житлової нерухомості як об'єкти державного управління. Підприємництво та інновації. 2023. № 26. С. 14- 18. DOI: <https://doi.org/10.32782/2415-3583/26.2>.
17. Білецький І. Науково-теоретичні засади державного регулювання івестиційного забезпечення житлового будівництва. Економічний простір. 2023. № 183. С. 12-18. DOI: <https://doi.org/10.32782/2224-6282/183-2>.
18. Богінська Л.О. Ринок нерухомості: стан та регіональні особливості. Науковий вісник Мукачівського державного університету. Серія: Економіка. 2015. Випуск 2(2). с.127-133.
19. Богуславець М. План відновлення України: розпочати відбудову хочуть вже в 2022 році. URL: https://lb.ua/blog/martyna_boguslavets/524339_plan_vidnovlennya_ukraini_rozpochati.html.
20. Брусенцова Я. Повноваження органів місцевого самоврядування у сфері містобудування. Харків: Фактор, 2016. 72 с.
21. Вартість житла в Україні. Міністерство фінансів України: офіційний сайт. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2022/07/14/88767207/>.

22. Вартість житла на вторинці за півроку зросла на 8%, у новобудовах-на 11%. Міністерство фінансів України: офіційний сайт. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2022/07/14/88767207/>. 404
23. Виноградова Г.В. Житло для внутрішньо переміщених осіб у системі житлового фонду спеціального призначення. Юридична наука. 2015. № 1. с.21-29.
24. Волкова А.О. Сучасна практика надання внутрішньо переміщеним особам соціального житла та житла з житлових фондів для тимчасового проживання. Часопис Київського університету права. 2019. №4. с.209–216
25. Воськало В.І. Стратегії розвитку житлового будівництва в Україні: монографія. Львів: НАН України. Ін-т регіон. дослід ж., 2010. 176 с.
26. Галянтич М. К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень. Київ: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2006. 512 с.
27. Григоренко В., Малихін М., Петренко Г., Петруха Н., Рижаківа Г. Прикладні підсистеми аналітичного супроводу інституційних учасників при реалізації проєктів ДПП у будівництві. Управління розвитком складних систем. № (45). pp.141-149. 2021. URL: <https://doi.org/10.32347/2412-9933.2021.45.141-149>.
28. Грущинська Н. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. Цивільне право і процес. 2020. №2. URL: <http://pgpjourn.kiev.ua/archive/2020/2/5.pdf>.
29. Гудзь П.В., Шарова С.В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону: монографія Запоріжжя: Акцент Інвест-трейд, 2014. 246 с.
30. Демидова О.О., Шатрова І., Савенко В.І. Формування моделі поведінки покупців на ринку житлової нерухомості. Science and Education: XVI International Conference URL:http://elar.khmnu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/11326/1/SE2022_Demydova.pdf.

31. Демкура Т. Як вибудувати власний бізнес на основі цінностей.
URL: <https://biz.nv.ua/ukr/experts/yak-vibuduvati-vlasnu-spravu-na-osnovicinnostey-50059950.html>.
32. Державна служба статистика України: офіційна сторінка. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
33. Держреєстрація нерухомості і бізнесу: важливі оновлення у
військовий час. URL: https://biz.ligazakon.net/news/210389_derzhrestratsyanerukhomost--bznesu-vazhliv-onovlennya-u-vyskoviy-chas.
34. Дзюба С.Г., Гайдай І.Ю. Загальна характеристика зовнішнього середовища функціонування підприємств. Актуальні проблеми економіки. 2012. №1(127). С. 144 – 156, с. 151-152.
35. Дикий О.В Житлова нерухомість як предмет злочинів проти власності. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія право. 2014. Випуск 27. Том 3. URL:<https://cutt.ly/wZct6uR>.
36. Дребот О.І., Височанська М.Я., Білотіл В.Ю. Перспективні аспекти стимулювання розвитку «зеленого будівництва» в Україні. 2022. URL:https://repo.btu.kharkov.ua/bitstream/123456789/1789/1/6_conference_URSES_DBTU_22-166-169.pdf.
37. Єфименко Т.І. Податки в інституційній системі сучасної економіки: монографія. Київ: НАН України. Ін-т екон. та прогноз., 2011. 688 с., с. 237.
38. Житловий кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>.
39. Житловий фонд України. Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>.
40. Загальна площа та кількість квартир, прийнятих в експлуатацію. Державна служба статистики України. URL:<https://www.ukrstat.gov.ua/>.
41. Закон України «Про архітектурну діяльність» № 687-XIV від 20.05.1999 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>. 408

42. Закон України «Про будівельні норми» № 1704-VI від 12.05.2022.
URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text>.
43. Закон України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» N 208/94-ВР від 14.10.1994 року. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/208/94-%D0%B2%D1%80#Text>.
44. Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2600-IX від 20.09.2022 року. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2600-20#Text>
45. Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2600-IX від 20.09.2022 року. URL:
<https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/40262>.
46. Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» №2518-IX від 15.08.2022 р. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>.

ДОДАТКИ

Додаток А



Рис. 1. Внутрішні фактори галузі будівельного сектору

Джерело: [8].

Додаток Б



Рис. 2. Інституційна структура будівельного сектору

Джерело: [9].

Таблиця 1

Основні законодавчі акти у сфері будівництва

Закони України	Питання, що регулюють
Про основи містобудування	Визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади містобудівної діяльності в Україні і спрямований на формування повноцінного життєвого середовища, забезпечення водночас охорони довкілля, раціонального природокористування та збереження культурної спадщини
Про регулювання містобудівної діяльності	Встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських і приватних інтересів
Про генеральну схему планування території України	Затверджує Генеральну схему планування території України, яка визначає пріоритети та концептуальне вирішення планування і використання території країни, удосконалення систем розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, формування національної екологічної мережі
Про архітектурну діяльність	Визначає правові та організаційні засади здійснення архітектурної діяльності і спрямований на формування сприятливого життєвого середовища, досягнення естетичної виразності, економічної доцільності і надійності будинків, споруд і їхніх комплексів
Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності	Встановлює відповідальність юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (суб'єктів містобудування) за правопорушення у сфері містобудівної діяльності
Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду	Визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів



Рис. 3. Складові формування інституційної системи будівельного сектору економіки

Джерело: [8].