

АНОТАЦІЯ

Щириця О.О. Державне регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 281 – публічне управління та адміністрування. – Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна, Харків, 2026.

В умовах глобальних викликів сталого розвитку та європейської інтеграції України ефективно державне регулювання ринку житлової нерухомості набуває стратегічного значення для забезпечення збалансованого регіонального розвитку та підвищення якості життя населення. Ринок житлової нерухомості, будучи одним з найбільш капіталомістких секторів економіки, безпосередньо впливає на просторову організацію територій, енергоефективність житлового фонду, соціальну згуртованість громад та екологічну стійкість регіонів. Водночас недосконалість механізмів державного регулювання призводить до поглиблення регіональних диспропорцій, формування спекулятивних бульбашок у динамічних агломераціях, деградації житлового фонду в депресивних регіонах, неконтрольованої субурбанізації з надмірним споживанням природних ресурсів. Особливу актуальність проблематика набуває в контексті необхідності подолання просторової нерівності між регіонами України, що посилилася внаслідок тривалих трансформаційних процесів та воєнної агресії. Концентрація економічної активності в обмеженій кількості агломерацій супроводжується депопуляцією значної частини територій, що створює виклики для національної безпеки. Ринок житлової нерухомості, відображаючи та водночас посилюючи ці диспропорції, потребує цілеспрямованого державного втручання для забезпечення просторової збалансованості. Подолання регіональних дисбалансів вимагає комплексного підходу, що поєднує інституційні реформи з використанням інноваційних цифрових технологій.

У дисертаційному дослідженні здійснено системний аналіз теоретико-

методологічних засад та практичних механізмів державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку. Встановлено, що ринок житлової нерухомості впливає на регіональний розвиток через множину каналів: формування просторової структури розселення, генерування зайнятості та доходів, споживання земельних та енергетичних ресурсів, створення соціального капіталу громад. Виявлено комплекс факторів, що визначають характер цього впливу: інституційне середовище регулювання, доступність фінансування житлового будівництва, ефективність систем просторового планування, рівень розвитку будівельної індустрії, демографічні тренди, преференції населення. Проаналізовано суперечності між економічною логікою ринку житлової нерухомості та цілями сталого розвитку, що обумовлюють необхідність державного регулювання для балансування між ефективністю, справедливістю та екологічною стійкістю.

Дослідження засвідчило необхідність реалізації комплексного підходу до регулювання ринку житлової нерухомості, що передбачає системне поєднання економічних, адміністративних, інформаційних та цифрових механізмів. Обґрунтовано пріоритетні напрями регуляторної політики: забезпечення доступності житла для різних соціальних груп, стимулювання енергоефективної модернізації житлового фонду, запобігання спекулятивним бульбашкам та фінансовим ризикам, формування компактних міських структур, збереження цінних природних та культурних ресурсів, адаптація до кліматичних змін. Визначено, що ефективність цих механізмів критично залежить від їх взаємоузгодженості, диференціації залежно від типу регіону та цифровізації процесів регулювання.

Розроблено концептуальну модель державного регулювання ринку житлової нерухомості. Модель інтегрує три взаємопов'язані підсистеми: цілепокладання (економічні, соціальні, екологічні, просторові цілі сталого розвитку), інституційних механізмів (багаторівнева координація між центральними, регіональними, місцевими органами влади) та регуляторних інструментів (фіскальні, кредитно-грамотні, адміністративні, цифрові). Особливістю моделі є визнання фундаментальної неоднорідності

територіального простору та необхідності диференціації регуляторних підходів через формування портфелю різноманітних інструментів замість універсальних рішень. Доведено, що ефективність моделі забезпечується системою зворотних зв'язків на основі моніторингу результатів та оцінювання ефективності політик.

Удосконалено типологізацію регіонів для цілей диференціації механізмів стимулювання розвитку ринків житлової нерухомості. Виділено чотири основні типи територій з принципово різними викликами та пріоритетами: динамічні агломерації з високими темпами зростання та ризиками формування цінових бульбашок, регіони помірною зростання зі старінням житлового фонду, депресивні території з надлишком житла відносно скорочуваного населення, сільські території з потенціалом для розвитку нових функцій в умовах цифровізації.

Визначено практичні інструменти стимулювання збалансованого розвитку регіональних ринків житлової нерухомості. Для динамічних агломерацій обґрунтовано пріоритетність забезпечення достатньої пропозиції житла через інтенсифікацію використання міських територій, стимулювання будівництва доступного житла засобами інклюзивного зонування, координацію житлового розвитку з інвестиціями в транспортну інфраструктуру, регулювання спекулятивної активності через макропруденційні інструменти. Для регіонів помірною зростання визначено необхідність фокусування на підтримці якості житлового фонду через комплексні програми енергоефективної модернізації, реновації історичних центрів міст, стимулювання диверсифікації економічної бази. Для депресивних регіонів обґрунтовано концепцію розумного скорочення з консолідацією населення у життєздатних населених пунктах, адресною підтримкою власників у підтримці якості житла, збереженням соціальної тканини громад. Для сільських територій розроблено підходи до модернізації житла, розвитку цифрової інфраструктури, підтримки кооперативних форм житлового забезпечення, інтеграції житлової політики з розвитком місцевої економіки.

На основі порівняльного аналізу зарубіжного досвіду розроблено рекомендації щодо вдосконалення механізмів регулювання ринку житлової

нерухомості в Україні. В результаті дослідження виявлено різноманітність моделей житлової політики у країнах світу: скандинавська модель з розвиненим соціальним житлом та суворим регулюванням орендного ринку, німецька модель з акцентом на довгострокову оренду та обмеженням спекуляцій, американська модель стимулювання приватної власності через податкові пільги та доступне іпотечне кредитування, азіатські моделі активного державного втручання через масштабні програми публічного житлового будівництва. Визначено можливості адаптації кращих практик в українських реаліях з урахуванням інституційного контексту та траєкторії попереднього розвитку.

Визначено напрями удосконалення використання цифрових технологій для державного регулювання ринку житлової нерухомості. Обґрунтовано, що цифровізація систем реєстрації прав власності, використання великих даних та штучного інтелекту для аналізу ринкових трендів, впровадження інтернету речей для розумного управління будівлями, розвиток цифрових платформ для операцій з нерухомістю здатні суттєво підвищити ефективність регулювання через зниження трансакційних витрат, підвищення прозорості інформації, формування доказової бази для прийняття рішень. Особливий акцент зроблено на можливостях використання технологій розподілених реєстрів для децентралізованої реєстрації прав власності та токенизації нерухомості, геопросторового аналізу для виявлення просторових патернів розвитку, віртуальної реальності для візуалізації проєктів майбутнього будівництва, цифрових двійників міст для симуляції впливу різних регуляторних рішень. Водночас визначено виклики цифрової трансформації, пов'язані з необхідністю забезпечення цифрової інклюзії, захисту кібербезпеки, дотримання етичних принципів використання алгоритмів та персональних даних.

Практичне значення одержаних результатів визначається можливістю їх використання для вдосконалення державної політики у сфері регулювання ринку житлової нерухомості, регіонального розвитку та просторового планування. Запропонована концептуальна модель може використовуватись органами влади як методологічна основа для формування комплексної житлової політики, що інтегрує економічні, соціальні, екологічні та просторові цілі. Обґрунтовані

диференційовані підходи можуть застосовуватись регіональними та місцевими органами влади для адаптації національної політики до специфічних умов різних типів територій. Визначені механізми координації можуть застосовуватись для підвищення ефективності багаторівневого управління житловою сферою, узгодження стратегій розвитку з житловими програмами, інтеграції різних секторів політики на рівні агломерацій та регіонів.

Ключові слова: публічне управління, державне регулювання, ринок житлової нерухомості, регіональний розвиток, сталий розвиток, місцевий розвиток, житлова політика, просторове планування, диференційовані підходи, цифровізація, багаторівнева координація, регіональні диспропорції.

