

Міністерство освіти і науки України
Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

Щириця Олександр Олександрович

УДК 351.82:332.72:332.146.2

ДИСЕРТАЦІЯ
ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ
ЯК ЧИННИК СТАЛОГО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ

Спеціальність 281-Публічне управління та адміністрування
Галузь знань 28-Публічне управління та адміністрування

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ О.О. Щириця

Науковий керівник:

Дзюндзюк Вячеслав Борисович, доктор наук з державного управління,
професор

Харків-2026

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 ефективне 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 помірному 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 помірному 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, органи публічної влади, державне регулювання, житлова нерухомість, регіони, регіональний розвиток, управління регіональним розвитком, регіональна політика, житлово-комунальне господарство, інфраструктура, сталий розвиток, інвестиції, відбудова, регіональна політика, стратегічне планування.

ABSTRACT

Shchyrytsa O.O. State regulation of residential real estate market as a factor of sustainable regional development. – Qualifying scientific work on the rights of the manuscript.

The dissertation on competition of a scientific degree of the doctor of philosophy on a specialty 281 – Public Management and Administration. – V.N. Karazin Kharkiv National University, Kharkiv, 2026.

In the context of global challenges of sustainable development and European integration of Ukraine, effective state regulation of the residential real estate market is of strategic importance for ensuring balanced regional development and improving the quality of life of the population. The residential real estate market, being one of the most capital-intensive sectors of the economy, directly affects the spatial organization of territories, energy efficiency of the housing stock, social cohesion of communities and environmental sustainability of regions. At the same time, the imperfection of state regulation mechanisms leads to a deepening of regional disparities, the formation of speculative bubbles in dynamic agglomerations, degradation of the housing stock in depressed regions, uncontrolled suburbanization with excessive consumption of natural resources. The issue becomes particularly relevant in the context of the need to overcome spatial inequality between the regions of Ukraine, which has increased as a result of long-term transformation processes and military aggression. The concentration of economic activity in a limited number of agglomerations is accompanied by the depopulation of a significant part of the territories, which creates challenges for national security. The residential real estate market, reflecting and at the same time reinforcing these disparities, requires targeted state intervention to ensure spatial balance. Overcoming regional imbalances requires a comprehensive approach that combines institutional reforms with the use of innovative digital technologies.

The dissertation study carried out a systematic analysis of the theoretical and

methodological principles and practical mechanisms of state regulation of the residential real estate market as a factor of sustainable regional development. It was established that the residential real estate market influences regional development through a variety of channels: the formation of the spatial structure of settlement, generation of employment and income, consumption of land and energy resources, creation of social capital of communities. A set of factors was identified that determine the nature of this influence: the institutional regulatory environment, the availability of housing financing, the effectiveness of spatial planning systems, the level of development of the construction industry, demographic trends, and population preferences. The contradictions between the economic logic of the residential real estate market and the goals of sustainable development, which determine the need for state regulation to balance efficiency, fairness and environmental sustainability, are analyzed.

The study has demonstrated the need to implement a comprehensive approach to regulating the residential real estate market, which involves a systematic combination of economic, administrative, information and digital mechanisms. Priority areas of regulatory policy are substantiated: ensuring the availability of housing for different social groups, stimulating energy-efficient modernization of the housing stock, preventing speculative bubbles and financial risks, forming compact urban structures, preserving valuable natural and cultural resources, adapting to climate change. It is determined that the effectiveness of these mechanisms critically depends on their mutual coordination, differentiation depending on the type of region and digitalization of regulatory processes.

A conceptual model of state regulation of the residential real estate market has been developed. The model integrates three interrelated subsystems: goal-setting (economic, social, environmental, spatial goals of sustainable development), institutional mechanisms (multi-level coordination between central, regional, local authorities) and regulatory instruments (fiscal, credit-literate, administrative, digital). A feature of the model is the recognition of the fundamental heterogeneity of the territorial space and the need to differentiate regulatory approaches through

the formation of a portfolio of various instruments instead of universal solutions. It has been proven that the effectiveness of the model is ensured by a feedback system based on monitoring results and assessing the effectiveness of policies. The typology of regions has been improved for the purposes of differentiating mechanisms for stimulating the development of residential real estate markets. Four main types of territories with fundamentally different challenges and priorities are identified: dynamic agglomerations with high growth rates and risks of price bubble formation, moderate growth regions with aging housing stock, depressed territories with a surplus of housing relative to a shrinking population, rural territories with the potential for the development of new functions in the context of digitalization.

Practical tools for stimulating the balanced development of regional residential real estate markets are identified. For dynamic agglomerations, the priority of ensuring a sufficient supply of housing through intensification of the use of urban areas, stimulation of the construction of affordable housing by means of inclusive zoning, coordination of housing development with investments in transport infrastructure, regulation of speculative activity through macroprudential instruments is justified. For moderate growth regions, the need to focus on maintaining the quality of the housing stock through comprehensive programs of energy-efficient modernization, renovation of historical city centers, and stimulation of diversification of the economic base is identified. For depressed regions, the concept of reasonable reduction with population consolidation in viable settlements, targeted support for owners in maintaining the quality of housing, preserving the social fabric of communities has been substantiated. For rural areas, approaches to housing modernization, development of digital infrastructure, support for cooperative forms of housing provision, integration of housing policy with the development of the local economy have been developed.

Based on a comparative analysis of foreign experience, recommendations have been developed for improving the mechanisms for regulating the residential real estate market in Ukraine. The study revealed a variety of housing policy models in countries around the world: the Scandinavian model with developed social

housing and strict regulation of the rental market, the German model with an emphasis on long-term rental and restrictions on speculation, the American model of stimulating private property through tax breaks and affordable mortgage lending, Asian models of active state intervention through large-scale public housing construction programs. Possibilities for adapting best practices to Ukrainian realities are identified, taking into account the institutional context and trajectory of previous development.

The directions for improving the use of digital technologies for state regulation of the residential real estate market are identified. It is substantiated that the digitalization of property registration systems, the use of big data and artificial intelligence for analyzing market trends, the implementation of the Internet of Things for smart building management, the development of digital platforms for real estate transactions can significantly increase the efficiency of regulation by reducing transaction costs, increasing information transparency, and forming an evidence base for decision-making. Special emphasis is placed on the possibilities of using distributed registry technologies for decentralized registration of property rights and tokenization of real estate, geospatial analysis for identifying spatial patterns of development, virtual reality for visualizing future construction projects, and digital twins of cities for simulating the impact of various regulatory decisions. At the same time, the challenges of digital transformation related to the need to ensure digital inclusion, protect cybersecurity, and adhere to ethical principles in the use of algorithms and personal data are identified.

The practical significance of the results obtained is determined by the possibility of their use for improving state policy in the field of regulation of the residential real estate market, regional development and spatial planning. The proposed conceptual model can be used by authorities as a methodological basis for the formation of a comprehensive housing policy that integrates economic, social, environmental and spatial goals. Substantiated differentiated approaches can be used by regional and local authorities to adapt national policy to the specific conditions of different types of territories. The identified coordination mechanisms can be used

to increase the efficiency of multi-level housing management, coordination of development strategies with housing programs, integration of different policy sectors at the level of agglomerations and regions.

Keywords: public administration, public authorities, state regulation, residential real estate, regions, regional development, regional development management, regional policy, housing and communal services, infrastructure, sustainable development, investments, reconstruction, regional policy, strategic planning.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Щириця О. О. Фундаментальні засади та принципи реалізації державної житлової політики в Україні. *Наукові перспективи. Серія «Державне управління»*. 2024. № 7 (49). С. 617-634.

DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-7\(49\)-617-634](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-7(49)-617-634)

2. Щириця О. О. Особливості функціонування державного регулювання ринку нерухомості. Суспільство та національні інтереси. *Серія «Публічне управління та адміністрування»*. 2025. № 6 (14).

DOI: [https://doi.org/10.52058/3041-1572-2025-6\(14\)-618-633](https://doi.org/10.52058/3041-1572-2025-6(14)-618-633)

3. Щириця О. О. Напрями удосконалення державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку. *Актуальні питання у сучасній науці*. 2026. № 2 (44).

DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-6300-2026-2\(44\)-633-644](https://doi.org/10.52058/2786-6300-2026-2(44)-633-644)

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

4. Щириця О. О. Теоретичні підходи та методи державної житлової політики. *Perspectives of contemporary science: theory and practice. Proceedings of the 6th International scientific and practical conference. SPC "Sci-conf.com.ua"*. Lviv, Ukraine. 2024. Pp. 414-421. URL: <https://sci-conf.com.ua/vi-mizhnarodna-naukovo-praktichnakonferentsiya-perspectives-of-contemporary-science-theory-and-practice-22-24-07-2024-lviv-ukrayina-arhiv/>

5. Щириця О. О. Ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання. *European congress of scientific discovery. Proceedings of the 6th International scientific and practical conference. Barca Academy Publishing*. Madrid, Spain. 2025. Pp. 350-357. URL: <https://sci-conf.com.ua/vi-mizhnarodna-naukovo-praktichna-konferentsiya-european-congress-of-scientific-discovery-26-28-05-2025-madrid-ispaniya-arhiv/>

6. Щириця О. О. Інструменти державного регулювання ринку нерухомості в контексті публічної політики. *Публічне управління XXI століття: основні виклики післявоєнної відбудови: зб. наук. матер. XXV Міжнар. наук. конгресу*. Харків : ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2025. С. 259-262.
URL: <https://ekhnuir.karazin.ua/handle/123456789/22470>

ЗМІСТ

ВСТУП.....	16
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ЯК ЧИННИКА СТАЛОГО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ	26
1.1. Вплив ринку житлової нерухомості на сталий регіональний розвиток: сутність і зміст	26
1.2. Ринок житлової нерухомості як об'єкт державного регулювання	46
1.3. Основні підходи до державного регулювання ринку житлової нерухомості.....	62
Висновки до першого розділу.....	77
РОЗДІЛ 2. ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ЯК ЧИННИКА СТАЛОГО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ	81
2.1. Оцінка сучасного стану ринку житлової нерухомості України.....	81
2.2. Особливості державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні	100
2.3. Аналіз зарубіжного досвіду державного регулювання ринків житлової нерухомості.....	118
Висновки до другого розділу	138
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ЯК ЧИННИКА СТАЛОГО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ	141
3.1. Концептуальна модель державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку.....	141

3.2. Напрями стимулювання збалансованого розвитку регіональних ринків житлової нерухомості.....	158
3.3. Розвиток цифрових та інноваційних інструментів державного регулювання ринку житлової нерухомості	178
Висновки до третього розділу	198
ВИСНОВКИ	202
ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	209
ДОДАТОК А. СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ.....	235

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. В умовах глобальних викликів сталого розвитку та європейської інтеграції України ефективно державне регулювання ринку житлової нерухомості набуває стратегічного значення для забезпечення збалансованого регіонального розвитку, підвищення якості життя населення та досягнення цілей сталого розвитку. Ринок житлової нерухомості, будучи одним з найбільш капіталомістких секторів економіки, безпосередньо впливає на просторову організацію територій, ефективність використання земельних ресурсів, енергоефективність житлового фонду, соціальну згуртованість громад та екологічну стійкість міст і 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 державного регулювання ринку житлової нерухомості набуває в контексті необхідності подолання просторової нерівності між регіонами України, що посилилася внаслідок тривалих трансформаційних процесів та воєнної агресії. Концентрація економічної активності та населення в обмеженій кількості агломерацій супроводжується депопуляцією та економічним занепадом значної частини територій, що створює виклики для національної безпеки, соціальної стабільності та територіальної цілісності держави. Ринок житлової нерухомості, відображаючи та водночас посилюючи ці диспропорції через механізми кумулятивної причинності, потребує цілеспрямованого державного втручання для забезпечення просторової збалансованості розвитку.

В епоху четвертої промислової революції традиційні підходи до регулювання ринку житлової нерухомості потребують суттєвого оновлення з

урахуванням можливостей цифрових технологій. Впровадження електронних систем реєстрації прав власності, використання великих даних та штучного інтелекту для аналізу ринкових трендів, застосування технологій інтернету речей для підвищення енергоефективності житлового фонду, розвиток цифрових платформ для операцій з нерухомістю здатні кардинально підвищити ефективність регулювання, знизити трансакційні витрати, забезпечити прозорість ринку. Водночас цифрова трансформація регулювання вимагає вирішення викликів цифрової інклюзії, кібербезпеки, захисту персональних даних, етичного використання алгоритмів прийняття рішень.

Актуальність дослідження обумовлена також практичними потребами удосконалення державної політики у сфері житлової нерухомості в Україні. Попри створення базових інституційних механізмів регулювання ринку та оновлення законодавства, зберігаються системні проблеми недоступності житла для значної частини населення, надмірної волатильності цін у окремих сегментах ринку, енергетичної неефективності житлового фонду, хаотичної забудови з порушенням містобудівних норм, обмеженості фінансових інструментів для житлового будівництва. Це вимагає розробки комплексної концептуальної моделі державного регулювання, що інтегрує економічні, соціальні, екологічні та просторові цілі сталого розвитку.

Проблематика державного регулювання ринку житлової нерухомості та регіонального розвитку досліджується у працях таких вітчизняних науковців, як О. Алімов, В. Бабаєв, О. Берданова, Є. Бойко, В. Вакуленко, П. Ворона, В. Геєць, Б. Данилишин, М. Долішній, С. Дорогунцов, В. Кравців, Е. Лібанова, О. Лугінін, О. Мордвінов, І. Розпутенко, В. Симоненко, Л. Федулова, В. Шевченко та ін.

Теоретичні та прикладні аспекти функціонування ринку житлової нерухомості та житлової політики розглядаються у роботах таких дослідників, як Ю. Манцевич, О. Непомнящий, А. Ключник, І. Булеєв, О. Драпіковський, Н. Мірошниченко, К. Паливода, Т. Кондратенко, О. Кірєєва та ін.

Питання просторового планування та сталого міського розвитку

досліджують такі вчені, як К. Мезенцев, О. Німець, Я. Олійник, Г. Підгрушний, О. Топчієв, О. Шаблій та ін.

Значний внесок у дослідження державного регулювання ринків житлової нерухомості та житлової політики зробили такі зарубіжні науковці, як Д. ДіПаскуале (D. DiPasquale), У. Вітон (W. Wheaton), Е. Глієзер (E. Glaeser), Р. Шиллер (R. Shiller), П. Кругман (P. Krugman), Дж. Квіглі (J. Quigley), Р. Флорида (R. Florida), С. Фейнштейн (S. Fainstein), П. Маркьюз (P. Marcuse), Дж. Гелбрейт (J. Galbraith) та ін.

Проблеми сталого регіонального розвитку та просторової політики аналізуються у працях таких зарубіжних учених, як Р. Камані (R. Camagni), П. Нійкамп (P. Nijkamp), А. Скотт (A. Scott), М. Сторпер (M. Storper), А. Родрігес-Позе (A. Rodriguez-Pose), Ф. Барка (F. Barca), Дж. Венейблз (A. Venables) та ін.

Питання цифровізації державного управління та використання інноваційних технологій у регулюванні досліджують Д. Тапскотт (D. Tapscott), А. Тапскотт (A. Tapscott), В. Майєр-Шенбергер (V. Mayer-Schönberger), К. Кук'є (K. Cukier), Е. Брініюлфссон (E. Brynjolfsson), Е. Макафі (A. McAfee) та ін.

Водночас, незважаючи на значний інтерес науковців до проблематики регулювання ринків житлової нерухомості та регіонального розвитку, питання формування цілісної системи державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника саме сталого регіонального розвитку залишаються недостатньо дослідженими.

Зокрема, потребують подальшого вивчення теоретико-методологічні засади інтеграції регулювання ринку житлової нерухомості з цілями сталого регіонального розвитку, механізми диференціації регуляторних підходів залежно від типу регіону та траєкторії його розвитку, можливості використання цифрових технологій для підвищення ефективності регулювання, інструменти координації між різними рівнями влади у реалізації житлової політики, методи управління просторовим розвитком через регулювання ринку житлової нерухомості. Недостатньо розробленими

залишаються питання балансування між економічною ефективністю ринку житлової нерухомості та соціальною справедливістю, екологічною стійкістю, просторовою збалансованістю розвитку територій. Саме це зумовило вибір мети і завдань дисертаційного дослідження, його об'єкта та предмета.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тема дисертаційної роботи пов'язана з науково-дослідною роботою «Публічне управління в умовах глобалізації» (0116U007246), що виконувалась кафедрою публічної політики навчально-наукового інституту «Інститут державного управління» Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна. У межах цієї роботи автором визначено концептуальні засади державного регулювання ринку житлової нерухомості для забезпечення сталого регіонального розвитку в умовах цифрової трансформації.

Метою роботи теоретичне обґрунтування та розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення механізмів державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку.

Досягнення поставленої мети зумовило необхідність вирішення таких завдань:

розглянути особливості державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку;

дослідити стан та проблеми державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні;

узагальнити світовий досвід державного регулювання ринку житлової нерухомості у контексті забезпечення сталого регіонального розвитку:

обґрунтувати диференційовані підходи до стимулювання збалансованого розвитку регіональних ринків житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку;

визначити можливості та обмеження цифрових технологій та інноваційних інструментів для удосконалення державного регулювання ринку житлової нерухомості;

розробити концептуальну модель державного регулювання ринку

житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку з урахуванням просторової диференціації територій та необхідності балансування економічних, соціальних та екологічних цілей.

Об'єктом дослідження є державне регулювання ринку житлової нерухомості в системі публічного управління регіональним розвитком.

Предметом дослідження є державне регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку в сучасних умовах.

Методи дослідження. Теоретичною основою дослідження є фундаментальні положення теорії публічного управління, регіональної економіки, просторового планування, інституційної теорії, концепції сталого розвитку, дослідження вітчизняних і зарубіжних учених з проблем державного регулювання ринків нерухомості та регіонального розвитку.

Для досягнення поставленої мети та вирішення завдань дисертаційного дослідження автором було використано низку загальнонаукових та спеціальних методів: абстрагування, узагальнення, порівняння, логіко-семантичний аналіз – для з'ясування сутності державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку, встановлення взаємозв'язків між розвитком ринку житлової нерухомості та сталістю регіонального розвитку; методи системного аналізу, синтезу, моделювання – для розробки концептуальної моделі державного регулювання ринку житлової нерухомості; методи інституційного аналізу, структурно-функціонального підходу – для дослідження організаційно-правових засад функціонування системи державного регулювання ринку житлової нерухомості, механізмів координації між різними рівнями влади та секторами політики; методи компаративного аналізу, узагальнення – для вивчення міжнародного досвіду регулювання ринків житлової нерухомості та житлової політики, виокремлення кращих практик різних моделей регулювання та можливостей їх адаптації в Україні; методи типологізації та кластерного аналізу – для класифікації регіонів за траєкторією економічного розвитку, демографічною динамікою, місцем у системі розселення та обґрунтування

диференційованих підходів до стимулювання розвитку їхніх ринків житлової нерухомості; метод геопросторового аналізу – для виявлення просторових патернів розвитку ринків житлової нерухомості; методи прогнозування, сценарного аналізу – для обґрунтування перспективних напрямів удосконалення механізмів регулювання ринку житлової нерухомості в умовах цифрової трансформації публічного управління, оцінювання потенційного впливу різних регуляторних рішень на збалансованість регіонального розвитку.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у вирішенні конкретного науково-прикладного завдання – теоретичного обґрунтування та розробки практичних рекомендацій щодо вдосконалення державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку через інтеграцію економічних, соціальних, екологічних та просторових цілей у цілісну систему управління, диференціацію регуляторних підходів залежно від типу регіону та використання цифрових технологій для підвищення ефективності регулювання.

Новизна наукових результатів конкретизується в таких положеннях:

у перше:

розроблено концептуальну модель державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку, що на відміну від існуючих моделей, які зосереджуються переважно на макроекономічній стабілізації та стимулюванні житлового будівництва в національному масштабі, інтегрує три взаємопов'язані підсистеми – цілепокладання (економічні, соціальні, екологічні, просторові цілі), інституційних механізмів (багаторівнева координація), регуляторних інструментів (фіскальні, кредитні, адміністративні, цифрові) – у цілісну регуляторну систему з урахуванням територіальної неоднорідності та необхідності диференціації регуляторних підходів залежно від типу регіону, що забезпечує адаптивність державної житлової політики;

удосконалено:

методичні підходи до типологізації регіонів з метою диференціації механізмів стимулювання ринків житлової нерухомості через врахування не лише поточного економічного стану, а й динамічних характеристик (траєкторія розвитку, демографічна трансформація, структура економіки, положення в системі міжрегіональних зв'язків), що дозволило обґрунтувати специфічні комплекси регуляторних інструментів для різних типів регіонів;

напрями впровадження цифрових технологій у державному регулюванні ринку житлової нерухомості, а саме електронних систем реєстрації прав власності – для зниження трансакційних витрат, технологій розподілених реєстрів – для децентралізованої реєстрації та токенизації нерухомості, великих даних та штучного інтелекту – для аналізу ринку житлової нерухомості та прогнозування його трендів, інтернету речей – для розумного управління об'єктами та моніторингу енергоефективності, цифрових платформ – для трансформації взаємодії учасників ринку, з урахуванням обмежень, пов'язаних з необхідністю адаптації правової бази, забезпеченням цифрової інклюзії, забезпеченням кібербезпеки, дотриманням етичних принципів;

дістали подальшого розвитку:

обґрунтування необхідності державного регулювання ринку житлової нерухомості у контексті забезпечення сталого розвитку регіонів; доведено, що нерегульований ринок житла через механізми кумулятивної причинності посилює просторову концентрацію економічної активності та населення в динамічних агломераціях при одночасній депопуляції периферійних територій, що поглиблює регіональні диспропорції та суперечить цілям сталого розвитку; через це перетворення ринку нерухомості на чинник сталого регіонального розвитку вимагає цілеспрямованого державного втручання для балансування між економічною ефективністю ринку, соціальною інклюзивністю, екологічною стійкістю та просторовою збалансованістю розвитку регіонів;

визначення проблем державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні, до яких віднесено відсутність системної координації між різними механізмами державного регулювання ринку житлової нерухомості та їх інтеграції у загальну стратегію регіонального розвитку, низьку результативність державних житлових програм, недостатність ресурсного забезпечення механізмів регулювання, відсутність диференціації регуляторних підходів залежно від типу регіону та чітких критеріїв оцінювання їх впливу на сталий регіональний розвиток;

узагальнення зарубіжного досвіду державного регулювання ринку житлової нерухомості; виявлено ключові напрями регуляторного впливу для забезпечення сталого регіонального розвитку, до яких віднесено стратегічне планування використання земель для формування компактної міської структури, фіскальне стимулювання через диференційоване оподаткування та вилучення приросту вартості землі, координацію житлового будівництва з розвитком транспортної інфраструктури, географічну диференціацію соціального житлового забезпечення, обґрунтовано можливості їх адаптації в умовах України.

Практичне значення одержаних результатів визначається можливістю використання її положень та рекомендацій для вдосконалення державної політики у сфері регулювання ринку житлової нерухомості, регіонального розвитку, просторового планування та житлового забезпечення населення.

Результати дослідження будуть корисними для Міністерства розвитку громад та територій України, регіональних та місцевих органів влади при розробці та реалізації стратегій регіонального розвитку, програм житлового будівництва, планів просторового розвитку територій, впровадженні механізмів стимулювання енергоефективної модернізації житлового фонду, формуванні систем моніторингу регіональних ринків нерухомості.

Запропонована концептуальна модель державного регулювання ринку житлової нерухомості може використовуватись органами державної влади та

місцевого самоврядування як методологічна основа для формування комплексної житлової політики, що інтегрує цілі економічної ефективності, соціальної інклюзивності, екологічної стійкості та просторової збалансованості розвитку територій.

Обґрунтовані диференційовані підходи до стимулювання розвитку регіональних ринків житлової нерухомості можуть бути використані регіональними та місцевими органами влади для адаптації національної житлової політики до специфічних умов динамічних агломерацій, регіонів помірного зростання, депресивних територій, сільської місцевості через формування відповідних портфелів регуляторних інструментів.

Розроблені методичні рекомендації щодо використання цифрових технологій у регулюванні ринку житлової нерухомості можуть бути використані для модернізації систем електронної реєстрації прав власності, впровадження аналітичних систем на основі великих даних для моніторингу ринкових трендів, створення цифрових платформ для громадської участі у процесах просторового планування, автоматизації процедур фінансового контролю у сфері нерухомості.

Положення дисертації можуть бути використані у навчальному процесі закладів вищої освіти, зокрема при викладанні дисциплін «Регіональна політика», «Державне регулювання економіки», «Просторове планування», «Муніципальний менеджмент», «Житлова політика», «Цифрова трансформація публічного управління» та інших, при підготовці магістерських та докторських дисертацій з проблематики державного регулювання регіонального розвитку та ринків нерухомості.

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійно виконаною науковою працею. Усі сформульовані в ній висновки, теоретичні положення та пропозиції ґрунтуються на особистих дослідженнях. У дисертації не використовувалися ідеї співвиконавців науково-дослідної роботи.

Апробація результатів дисертації. Основні результати дисертаційного дослідження обговорювались на VI Міжнародній науково-практичній

конференції VI Міжнародній науково-практичній конференції «European congress of scientific discovery» (м. Мадрид, Іспанія, 26-28 травня 2025), VI Міжнародній науково-практичній конференції «Perspectives of contemporary science: theory and practice» (м. Львів, Україна, 22-24 липня 2024), засіданнях кафедри публічної політики.

Публікації. Основні положення дисертаційного дослідження висвітлено в 6 публікаціях, з них 3 – у наукових фахових виданнях.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків та списку використаних джерел.

Її повний обсяг становить 236 сторінок, у тому числі: рисунків – 4, таблиць – 4. Список використаних джерел налічує 274 найменування (на 27 сторінках), у тому числі іноземною мовою – 67.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ЯК ЧИННИКА СТАЛОГО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ

1.1. Вплив ринку житлової нерухомості на сталий регіональний розвиток: сутність і зміст

Поглиблення глобалізаційних процесів, зростання нерівномірності просторового розміщення економічної активності та посилення екологічних викликів формують новий контекст для осмислення ролі ринку нерухомості у регіональному розвитку. Традиційні підходи, що розглядали цей ринок переважно через призму житлового забезпечення населення або як сектор економічної діяльності, виявляються недостатніми для розуміння складних взаємозв'язків між динамікою цін на нерухомість, інвестиційними потоками, просторовою трансформацією територій та траєкторіями їх довгострокового розвитку. Це відбувається на тлі усвідомлення світовою спільнотою необхідності переходу до моделей сталого розвитку, що вимагають збалансування економічних, соціальних та екологічних аспектів функціонування територіальних систем [147, 272].

Концепція сталого розвитку, вперше артикульована у доповіді Всесвітньої комісії з навколишнього середовища та розвитку «Наше спільне майбутнє» (1987), проєктується на регіональний рівень не через механічне масштабування глобальних цілей, а шляхом врахування специфіки просторової організації економічної діяльності, ресурсного потенціалу конкретних територій та особливостей систем регіонального управління. Дослідження вітчизняних науковців демонструють, що сталий регіональний розвиток являє собою процес цілеспрямованих змін у просторовій організації життєдіяльності суспільства, спрямований на забезпечення тривалого економічного зростання, підвищення якості життя населення та збереження

природного середовища, причому ці три компоненти мають розглядатися не як конкуруючі пріоритети, а як взаємопов'язані елементи цілісної системи [44, 6].

Ринок нерухомості у цьому контексті виступає не просто сферою економічної активності, а комплексним чинником, що формує умови для реалізації стратегій сталого розвитку на регіональному рівні. Аналіз його впливу дозволяє виокремити декілька ключових вимірів, через які реалізується цей вплив (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Виміри впливу ринку житлової нерухомості на сталий регіональний розвиток

Вимір впливу	Основні прояви	Виклики та ризики
Економічний	Мультиплікативний ефект будівництва Формування інвестиційного клімату Фіскальна функція	Формування спекулятивних бульбашок Відволікання капіталу від продуктивних секторів
Соціальний	Реалізація права на житло Соціальна мобільність Формування громад	Житлова недоступність Просторова сегрегація Соціальна нерівність
Екологічний	Формування міського середовища Енергоспоживання будівель	Споживання природних ресурсів Викиди парникових газів Неконтрольована субурбанізація
Просторовий	Формування системи розселення Урбанізація та агломерація	Концентрація в агломераціях Депопуляція периферії
Інституційний	Система прав власності Регуляторне середовище	Корупція в містобудуванні Недосконалість інституцій
Фінансовий	Житлове кредитування Фінансіалізація нерухомості	Заборгованість домогосподарств Фінансова нестабільність

Нерухомість становить основний матеріальний актив більшості домогосподарств та підприємств, визначаючи рівень їхнього добробуту та

інвестиційні можливості. Розвиток ринку нерухомості безпосередньо пов'язаний з формуванням просторової структури регіону, впливаючи на процеси урбанізації, субурбанізації та використання земельних ресурсів. Будівельна діяльність та експлуатація об'єктів нерухомості мають суттєвий вплив на навколишнє середовище, енергоспоживання та викиди парникових газів. Доступність житла визначає соціальну структуру регіону, міграційні процеси та рівень соціальної нерівності [251, 3].

Економічний вимір впливу ринку житлової нерухомості на регіональний розвиток проявляється насамперед через мультиплікативний ефект будівельної діяльності, що стимулює розвиток суміжних галузей економіки. Інвестиції в будівництво житла генерують значний мультиплікативний ефект у регіональній економіці, створюючи додаткові робочі місця та стимулюючи сукупний попит у виробництві будівельних матеріалів, транспортних послугах, інженерному обладнанні, фінансових та юридичних послугах. Водночас характер цього впливу залежить від структури регіональної економіки, рівня розвитку будівельного сектору та ступеня інтеграції місцевих підприємств у ланцюги створення вартості. Спостереження свідчать, що регіони з диверсифікованою економічною базою та розвиненою мережею постачальників будівельних матеріалів і послуг отримують більший позитивний ефект від зростання активності на ринку нерухомості, ніж регіони, що залежать від імпорту ресурсів та технологій [235].

Роль ринку житлової нерухомості у формуванні інвестиційного клімату регіону має багатоаспектний характер. Стабільність цінової динаміки, прозорість операцій, надійність системи реєстрації прав власності виступають індикаторами інвестиційної привабливості території для вітчизняних та іноземних інвесторів. Нерухомість традиційно розглядається як інструмент збереження капіталу та хеджування інфляційних ризиків, що особливо актуально для економік з нестабільною макроекономічною ситуацією. Аналітичні матеріали міжнародних організацій свідчать про тісний зв'язок між розвитком ринку житлової нерухомості та залученням прямих іноземних

інвестицій у регіони, адже іноземні компанії при виборі локації для своїх підрозділів оцінюють не лише податкові умови та наявність кваліфікованої робочої сили, а й можливість забезпечити своїх співробітників якісним житлом [201].

Разом з тим надмірна концентрація капіталу в секторі житлової нерухомості може призводити до формування спекулятивних бульбашок та відволікання ресурсів від продуктивних секторів економіки. Досвід фінансової кризи 2008-2009 років продемонстрував, що нестійкість ринків нерухомості може мати каскадний ефект на регіональні та національні економіки, призводячи до банківських криз, зростання безробіття та скорочення бюджетних надходжень. Вважаємо за доцільне підкреслити, що це актуалізує необхідність забезпечення збалансованого розвитку ринку житлової нерухомості як елемента стратегії економічної стійкості регіону, що передбачає формування механізмів раннього попередження про формування цінових бульбашок та інструментів макропруденційного регулювання [135].

Фіскальна функція ринку житлової нерухомості в регіональному розвитку реалізується через формування податкової бази місцевих бюджетів. Податки на нерухоме майно, плата за землю, податок на прибуток будівельних компаній та інші фіскальні інструменти, пов'язані з нерухомістю, становлять вагомий частку місцевих бюджетів у більшості країн світу. Аналіз фінансових показників місцевих бюджетів українських регіонів свідчить про зростаючу роль цього джерела доходів, особливо після реформи децентралізації та передачі значної частини повноважень з оподаткування нерухомості на місцевий рівень. Це створює для органів регіонального управління як можливість для фінансування програм розвитку інфраструктури та соціальних послуг, так і ризики надмірної залежності від циклічних коливань ринку житлової нерухомості [266].

Соціальний вимір впливу ринку житлової нерухомості на регіональний розвиток пов'язаний передусім з реалізацією конституційного права громадян на житло та забезпеченням доступності житлових умов належної якості.

Диспропорції між рівнем доходів населення та цінами на житло призводять до поглиблення соціальної нерівності, обмеження можливостей для соціальної мобільності та формування просторової сегрегації у регіонах. Дослідження українських науковців вказують на те, що високі ціни на житло в економічно розвинених регіонах стають бар'єром для міграції робочої сили, що негативно впливає на ефективність розподілу трудових ресурсів у масштабах країни та обмежує можливості для вирівнювання регіональних диспропорцій через міграційні процеси [22].

Проблема житлової доступності набуває особливої гостроти в контексті демографічних тенденцій та змін у структурі домогосподарств. Старіння населення, зростання частки одноосібних домогосподарств, трансформація традиційних моделей сімейного життя формують нові вимоги до структури житлового фонду та викликають потребу в диференційованих підходах до житлової політики на регіональному рівні. Існуючі механізми державного регулювання ринку житлової нерухомості, орієнтовані переважно на підтримку сімей з дітьми у придбанні житла, не завжди враховують ці зміни, що призводить до структурних дисбалансів між попитом та пропозицією на різних сегментах ринку. На наш погляд, ефективна житлова політика в умовах сучасних демографічних викликів має передбачати диверсифікацію інструментів підтримки різних соціальних груп та розвиток гнучких форм житлового забезпечення [246].

Доступ до житла тісно пов'язаний з доступом до можливостей, що формуються просторовою структурою регіону. Локалізація житла визначає доступність робочих місць, освітніх закладів, медичних послуг, культурної інфраструктури та інших елементів регіональної системи життєзабезпечення. Процеси джентрифікації в центральних частинах міст, формування закритих житлових комплексів для заможних верств населення, концентрація соціального житла в периферійних районах призводять до просторової фрагментації регіональних спільнот та обмеження можливостей для соціальної інтеграції. Дослідження демонструють, що така просторова

поляризація не лише посилює соціальну нерівність, а й призводить до формування замкнених соціальних груп, обмежує міжкласові контакти та створює перешкоди для соціальної мобільності [139].

Екологічний вимір впливу ринку житлової нерухомості на сталий регіональний розвиток охоплює широкий спектр питань, пов'язаних з використанням природних ресурсів, енергоефективністю будівель, викидами парникових газів та збереженням біорізноманіття. Будівельна індустрія є одним з найбільших споживачів природних ресурсів та джерелом екологічного навантаження на довкілля, відповідаючи за близько 40% світового енергоспоживання та 30% викидів парникових газів. Це робить екологізацію ринку житлової нерухомості критично важливим напрямом досягнення цілей сталого розвитку на регіональному рівні та актуалізує пошук інноваційних підходів до будівництва, експлуатації та модернізації об'єктів нерухомості [5].

Характер забудови та планувальні рішення мають довгостроковий вплив на екологічний стан регіонів. Модель розосередженої субурбанізації, що домінувала в розвитку багатьох регіонів у другій половині ХХ століття, призвела до надмірного споживання земельних ресурсів, зростання автомобільної залежності населення, фрагментації природних екосистем та збільшення навантаження на комунальну інфраструктуру. Водночас альтернативні підходи до просторового планування, що базуються на принципах компактного міського розвитку, змішаного землекористування та розвитку громадського транспорту, демонструють можливості для зменшення екологічного сліду міст та регіонів. Вважаємо, що перехід до таких моделей розвитку вимагає не лише зміни підходів до просторового планування, а й трансформації систем оподаткування та фінансування інфраструктури, що створюють економічні стимули для компактної забудови [140].

Підвищення енергоефективності будівель та впровадження стандартів зеленого будівництва становить важливий напрям екологізації ринку житлової нерухомості. Застосування сучасних будівельних технологій, використання відновлюваних джерел енергії, впровадження систем рекуперації тепла та

водозбереження дозволяють суттєво зменшити експлуатаційні витрати та екологічне навантаження об'єктів нерухомості. Дослідження ринку зеленої нерухомості свідчать про зростання попиту з боку як інституційних інвесторів, так і кінцевих споживачів на об'єкти, що відповідають критеріям екологічної сталості, причому ця тенденція поширюється не лише на комерційну нерухомість, де екологічні стандарти стають нормою, а й на житловий сегмент ринку [38].

Просторовий вимір впливу ринку житлової нерухомості на регіональний розвиток пов'язаний з формуванням функціональної структури території, системи розселення та характеру урбанізаційних процесів. Динаміка цін на нерухомість у різних частинах регіону відображає та водночас формує географію економічної активності, визначаючи локалізацію підприємств, житлових масивів, об'єктів інфраструктури та рекреаційних зон. Цей взаємозв'язок має самопідсилюючий характер: зростання цін на нерухомість в певній локації стимулює інвестиції в інфраструктуру, що підвищує привабливість території та призводить до подальшого зростання цін, формуючи механізм кумулятивної причинності, описаний ще Г. Мюрдалем у контексті регіонального розвитку.

Особливістю сучасного етапу регіонального розвитку є посилення процесів поляризації просторової структури, коли окремі агломерації концентрують дедалі більшу частку економічної активності, населення та інноваційного потенціалу. Ринок нерухомості відіграє суперечливу роль у цих процесах. З одного боку, висока вартість житла у центрах економічного зростання може стимулювати розвиток прилеглих територій через процеси субурбанізації та формування поліцентричних агломерацій. З іншого боку, вона створює бар'єри для залучення кваліфікованих кадрів та обмежує можливості для економічного зростання навіть найбільш динамічних регіонів. Аналітичні дослідження демонструють складний, нелінійний характер взаємозв'язку між рівнем цін на нерухомість в агломераціях та економічною динамікою регіонів, що вказує на існування оптимального рівня цін, за якого

максимізується економічне зростання [90].

Трансформація просторової структури регіонів під впливом розвитку ринку житлової нерухомості також пов'язана з процесами реновації міської забудови, реконструкції промислових територій та освоєння нових земель під забудову. Ці процеси формують можливості для модернізації регіональної інфраструктури, покращення якості міського середовища та створення нових точок економічного зростання. Водночас вони також несуть ризики витіснення малозабезпечених верств населення, втрати історико-культурної ідентичності міст та надмірного навантаження на екологічні системи. Балансування між економічним розвитком та збереженням культурної ідентичності вимагає ретельного регулювання процесів трансформації історичних територій через механізми просторового планування та залучення громадськості до прийняття рішень про розвиток міст [51].

Вплив ринку житлової нерухомості на формування системи регіонального розселення заслуговує на окрему увагу. Співвідношення цін на житло між центральними містами та периферійними населеними пунктами впливає на міграційні потоки, визначає життєздатність малих міст та сільських територій, формує передумови для депопуляції окремих регіонів. У контексті цілей сталого регіонального розвитку це актуалізує необхідність формування збалансованої системи розселення, що забезпечує рівномірний доступ населення до можливостей та послуг незалежно від місця проживання. На нашу думку, досягнення цієї мети вимагає не лише інвестицій в інфраструктуру периферійних територій, а й цілеспрямованого використання інструментів регулювання ринку житлової нерухомості для стимулювання розвитку вторинних міських центрів та підтримки малих міст.

Інституційний вимір впливу ринку житлової нерухомості на регіональний розвиток визначається якістю правових інститутів, що регулюють відносини власності на нерухомість, земельні відносини та процеси просторового планування. Надійність системи реєстрації прав власності, ефективність механізмів захисту прав власників та орендарів,

прозорість процедур відведення земельних ділянок під забудову формують інституційне середовище, що визначає трансакційні витрати на ринку житлової нерухомості та впливає на його ефективність. Дослідження міжнародних організацій підкреслюють критичну важливість захисту прав власності, прозорості земельних операцій та ефективності судової системи для розвитку ринків нерухомості, причому якість інституційного середовища виявляється важливішим чинником, ніж наявність природних ресурсів або географічне положення регіону [184].

Координація діяльності різних рівнів публічного управління у сфері регулювання ринку житлової нерухомості становить окрему проблему. Розподіл повноважень між центральними та регіональними органами влади, механізми узгодження інтересів територіальних громад та приватних інвесторів, інструменти публічно-приватного партнерства у розвитку інфраструктури формують інституційну архітектуру, що визначає спроможність регіонів ефективно використовувати потенціал ринку житлової нерухомості для досягнення цілей сталого розвитку. Аналіз практики федеративних держав свідчить про важливість чіткого розмежування повноважень та відповідальності між різними рівнями влади для ефективного функціонування багаторівневої системи управління просторовим розвитком.

Інструменти просторового планування відіграють ключову роль у спрямуванні впливу ринку житлової нерухомості на досягнення цілей сталого регіонального розвитку. Стратегічне планування регіонального розвитку, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій, зонування земель за функціональним призначенням формують інституційні рамки для функціонування ринку житлової нерухомості. Ефективність цих інструментів залежить від якості аналітичного обґрунтування планувальних рішень, участі громадськості у плануванні, гнучкості процедур внесення змін до планувальної документації та механізмів моніторингу реалізації планів. Вітчизняний досвід свідчить про необхідність посилення аналітичної складової просторового планування та залучення незалежних експертів до

оцінки впливу планувальних рішень на регіональний розвиток [101].

Фінансовий вимір впливу ринку житлової нерухомості на регіональний розвиток охоплює функціонування іпотечних систем, механізмів мобілізації приватного капіталу для житлового будівництва, інструментів фінансування інфраструктурних проєктів через капіталізацію зростання вартості землі. Розвиток фінансових інструментів, пов'язаних з нерухомістю, формує можливості для залучення довгострокових інвестицій у регіональну економіку, диверсифікації джерел фінансування місцевих бюджетів та забезпечення доступності житла для широких верств населення. Іпотечне кредитування створює можливості для придбання житла без накопичення повної вартості об'єкта, що особливо важливо для молодих сімей та інших соціальних груп з обмеженими заощадженнями [140].

Водночас фінансіалізація ринку житлової нерухомості, що проявляється у зростанні частки інституційних інвесторів, розвитку ринку цінних паперів, забезпечених нерухомістю, та використанні складних фінансових інструментів, створює ризики для стабільності регіональних економік. Досвід кризових явищ на ринках нерухомості демонструє, що надмірна кредитна експансія в секторі нерухомості може призводити до формування цінових бульбашок, фінансових дисбалансів та подальших рецесій з тривалими негативними наслідками для регіонального розвитку. Це вимагає формування систем макропруденційного регулювання, що дозволяють виявляти та попереджувати формування системних ризиків на ранніх стадіях.

Роль інституційних інвесторів на ринку житлової нерухомості зростає в умовах фінансіалізації економіки та пошуку довгострокових інвестиційних інструментів пенсійними фондами, страховими компаніями та іншими фінансовими установами. Розвиток ринку комерційної нерухомості, формування інвестиційних фондів нерухомості, випуск цінних паперів, забезпечених нерухомістю, створюють нові можливості для мобілізації капіталу для розвитку регіональної інфраструктури. Водночас це вимагає формування відповідної регуляторної бази для захисту інтересів інвесторів та

запобігання системним ризикам, а також врахування потенційних соціальних наслідків зростання ролі інституційних інвесторів на ринку житла.

Система оподаткування нерухомості відіграє важливу роль як у формуванні доходів місцевих бюджетів, так і у регулюванні процесів використання земельних ресурсів та стимулюванні ефективного використання нерухомості. Перехід від оподаткування на основі інвентаризаційної вартості до оподаткування на основі ринкової вартості нерухомості дозволяє підвищити справедливість податкової системи та збільшити податкові надходження. Водночас це вимагає формування надійної системи оцінки нерухомості, врахування соціальних наслідків податкової реформи та забезпечення стабільності податкового навантаження для різних категорій власників. Досвід країн з розвиненими системами оподаткування нерухомості свідчить про важливість поступового впровадження змін та надання пільг для соціально вразливих груп населення [118].

Використання механізмів капіталізації зростання вартості землі для фінансування інфраструктурних проєктів набуває дедалі більшого поширення в практиці регіонального розвитку. Інструменти фінансування розвитку територій, що базуються на вилученні частини приросту вартості нерухомості, спричиненого публічними інвестиціями в інфраструктуру, дозволяють частково окупити витрати на розбудову інфраструктури та створюють стимули для раціонального планування просторового розвитку. Застосування таких механізмів вимагає розробки методології оцінки приросту вартості, формування прозорих процедур справляння платежів та забезпечення цільового використання мобілізованих коштів.

Цифровізація ринку житлової нерухомості формує новий вимір його впливу на регіональний розвиток, створюючи можливості для підвищення прозорості ринкових операцій, зниження транзакційних витрат та покращення якості послуг у сфері нерухомості. Розвиток електронних реєстрів нерухомості, платформ для онлайн-операцій з нерухомістю, систем електронного урядування у сфері містобудування та землекористування

сприяє модернізації інституційного середовища функціонування ринку. Водночас цифровізація також створює нові виклики, пов'язані з необхідністю забезпечення кібербезпеки, захисту персональних даних та подолання цифрової нерівності між різними соціальними групами та територіями [52].

Використання великих даних та технологій штучного інтелекту відкриває нові можливості для аналізу ринку житлової нерухомості та прийняття обґрунтованих управлінських рішень у сфері регіонального розвитку. Аналіз масивів даних про ціни на нерухомість, характеристики об'єктів, преференції покупців дозволяє виявляти тенденції розвитку ринку, прогнозувати попит на різні типи нерухомості, оптимізувати просторове планування. Застосування геоінформаційних систем для аналізу просторових аспектів функціонування ринку житлової нерухомості сприяє більш обґрунтованому плануванню розвитку територій та оцінці впливу різних чинників на ціноутворення.

Розвиток технологій блокчейн створює передумови для трансформації систем реєстрації прав на нерухомість та проведення операцій з нерухомістю. Використання розподілених реєстрів може підвищити надійність та прозорість системи реєстрації прав власності, зменшити ризики шахрайства, спростити процедури здійснення операцій та знизити пов'язані з ними витрати. Водночас впровадження блокчейн-технологій у сфері нерухомості вимагає вирішення низки правових, технічних та організаційних питань, пов'язаних з юридичним визнанням електронних записів, забезпеченням сумісності різних систем та захистом від технологічних вразливостей.

Концепція розумних міст тісно пов'язана з трансформацією підходів до управління нерухомістю та міською інфраструктурою. Інтеграція цифрових технологій в управління будівлями та міською інфраструктурою дозволяє оптимізувати енергоспоживання, підвищити комфорт мешканців, покращити безпеку та зменшити витрати на експлуатацію. Розвиток інтернету речей створює можливості для автоматизації управління інженерними системами будівель, моніторингу стану конструкцій, оптимізації використання ресурсів.

Це формує новий сегмент ринку розумної нерухомості, що характеризується підвищеною інвестиційною привабливістю та внеском у досягнення цілей сталого розвитку.

Інноваційні бізнес-моделі у сфері нерухомості також впливають на характер її використання та роль у регіональному розвитку. Розвиток платформ спільного використання житла, коворкінгових просторів, гнучких офісних рішень відображає зміни в характері економічної діяльності та способу життя населення. Ці тенденції формують нові вимоги до типології об'єктів нерухомості, стимулюють більш інтенсивне використання існуючого житлового та нежитлового фонду, створюють можливості для диверсифікації джерел доходів власників нерухомості. Водночас вони також актуалізують питання регулювання короткострокової оренди житла, оподаткування доходів від здавання нерухомості в оренду та забезпечення балансу інтересів різних груп користувачів міського простору.

Роль ринку житлової нерухомості у підтримці інноваційної економіки регіонів заслуговує на окрему увагу. Наявність якісних офісних приміщень, лабораторних та виробничих площ, інноваційних кластерів є важливою передумовою для залучення інноваційних компаній, формування екосистеми підтримки підприємництва та розвитку секторів економіки знань. Розвиток спеціалізованих сегментів ринку житлової нерухомості – технопарків, бізнес-інкубаторів, коворкінгових просторів для стартапів – сприяє диверсифікації економічної бази регіонів та їх переорієнтації на інноваційні джерела зростання [104].

Взаємозв'язок між ринком нерухомості та розвитком людського капіталу в регіонах реалізується через декілька каналів. Доступність якісного житла є важливим фактором залучення та утримання кваліфікованих спеціалістів у регіоні, адже висока вартість житла в економічно розвинених регіонах створює бар'єри для міграції талановитих фахівців та обмежує інноваційний потенціал територій. Якість житлових умов впливає на освітні досягнення дітей, стан здоров'я населення та загальний рівень людського розвитку в регіоні.

Просторова організація міст, що формується під впливом ринку житлової нерухомості, визначає доступність освітніх закладів, культурних установ та інших об'єктів соціальної інфраструктури, що є важливими для розвитку людського капіталу.

Регіональна диференціація ринків нерухомості відображає та водночас посилює нерівномірність просторового розвитку національної економіки. Значні відмінності в рівні цін на нерухомість, обсягах будівельної діяльності, структурі попиту та пропозиції між столичним регіоном, великими обласними центрами, середніми містами та малими населеними пунктами свідчать про глибокі диспропорції у рівнях економічного розвитку та якості життя. Ці диспропорції формують самопідсилюючі механізми концентрації економічної активності та населення в найбільш розвинених регіонах, що створює виклики для досягнення цілей збалансованого регіонального розвитку та актуалізує необхідність цілеспрямованої регіональної політики.

Стратегічні виклики для використання потенціалу ринку житлової нерухомості в інтересах сталого регіонального розвитку пов'язані з необхідністю забезпечення балансу між різними, часто суперечливими цілями. Необхідно забезпечити ефективне функціонування ринкових механізмів для оптимального розподілу ресурсів та стимулювання інвестицій, водночас гарантуючи реалізацію соціальних прав громадян на житло та запобігаючи формуванню надмірної нерівності в доступі до житлових ресурсів. Паралельно слід враховувати екологічні обмеження та забезпечувати збереження природного середовища для майбутніх поколінь. Вважаємо, що досягнення цього балансу вимагає формування комплексної системи державного регулювання ринку житлової нерухомості, що поєднує ринкові стимули з соціальними гарантіями та екологічними вимогами.

Адаптація систем регулювання ринку житлової нерухомості до демографічних викликів набуває особливої актуальності. Старіння населення, зміна структури домогосподарств, міграційні процеси формують нові вимоги до типології житла, розміщення соціальної інфраструктури, організації

міського простору. Традиційні підходи до житлової політики, орієнтовані на підтримку сімей з дітьми у придбанні житла, потребують доповнення механізмами підтримки людей похилого віку, самотніх осіб, молоді на початковому етапі кар'єри та інших соціальних груп з специфічними житловими потребами. На наш погляд, ефективна житлова політика в умовах сучасних демографічних викликів має передбачати диверсифікацію інструментів підтримки різних соціальних груп та розвиток гнучких форм житлового забезпечення.

Глобальні виклики, пов'язані з пандемією COVID-19, продемонстрували вразливість існуючих моделей функціонування ринку житлової нерухомості та необхідність їх адаптації до нових реалій. Поширення дистанційних форм роботи, зростання значення якості житла для здоров'я та благополуччя, трансформація попиту на комерційну нерухомість формують нові тренди, що вимагають перегляду підходів до планування розвитку міст та регіонів. Пандемія також загострила проблему житлової нерівності, продемонструвавши, що якісні житлові умови є не лише питанням комфорту, але й фактором стійкості до криз та збереження здоров'я населення [88].

Міжнародний контекст впливу ринку житлової нерухомості на сталий регіональний розвиток визначається прийняттям світовою спільнотою Цілей сталого розвитку ООН на період до 2030 року. Ціль 11 безпосередньо присвячена забезпеченню відкритості, безпеки, життєстійкості й екологічної сталості міст та населених пунктів, що включає завдання забезпечення доступу до безпечного та доступного житла, розвитку стійкої урбанізації та комплексного планування населених пунктів. Реалізація цієї та інших пов'язаних цілей вимагає трансформації підходів до регулювання ринків нерухомості на національному та регіональному рівнях.

Аналіз міжнародного досвіду свідчить про різноманітність моделей взаємодії держави та ринку у сфері нерухомості. Скандинавська модель характеризується активною роллю держави у забезпеченні доступності житла через розвиток сектору соціального житла та регулювання орендних відносин.

Англосаксонська модель надає перевагу ринковим механізмам з обмеженим державним втручанням. Континентально-європейська модель поєднує елементи обох підходів, забезпечуючи баланс між ринковою ефективністю та соціальною справедливістю. Азіатські країни демонструють широкий спектр підходів – від масштабних програм державного житлового будівництва в Сінгапурі та Гонконзі до ринково орієнтованих систем у Японії та Південній Кореї.

Водночас всі ці моделі стикаються з викликами, пов'язаними з необхідністю адаптації до нових реалій – старіння населення, кліматичні зміни, цифровізація економіки, трансформація характеру зайнятості. Це актуалізує пошук інноваційних підходів до регулювання ринків нерухомості, що поєднують економічну ефективність з досягненням цілей соціальної справедливості та екологічної сталості. Особливої уваги заслуговує досвід використання інструментів просторового планування для формування компактних, енергоефективних та соціально інклюзивних міст і регіонів.

Таким чином, вплив ринку житлової нерухомості на сталий регіональний розвиток має комплексний, багатовимірний характер, що проявляється через економічні, соціальні, екологічні, просторові, інституційні та фінансові канали.

Теоретичне осмислення взаємозв'язків між ринком нерухомості та регіональним розвитком спирається на декілька концептуальних підходів, що сформувалися в рамках просторової економіки, урбаністики та теорії сталого розвитку (рис. 1.1). Неокласична теорія просторової рівноваги, розроблена А. Алонсо та В. Айзардом, пояснює формування просторової структури цін на нерухомість через механізм конкуренції за локацію між різними користувачами міського простору. Згідно з цим підходом, ціна землі та нерухомості в конкретній локації відображає баланс між перевагами доступності до центру економічної активності та витратами на транспортування, формуючи градієнт цін від центру до периферії. Водночас емпіричні дослідження демонструють, що реальні ринки нерухомості

характеризуються значними відхиленнями від теоретичних моделей просторової рівноваги, що пояснюється інституційними обмеженнями, інформаційною асиметрією та поведінковими факторами.

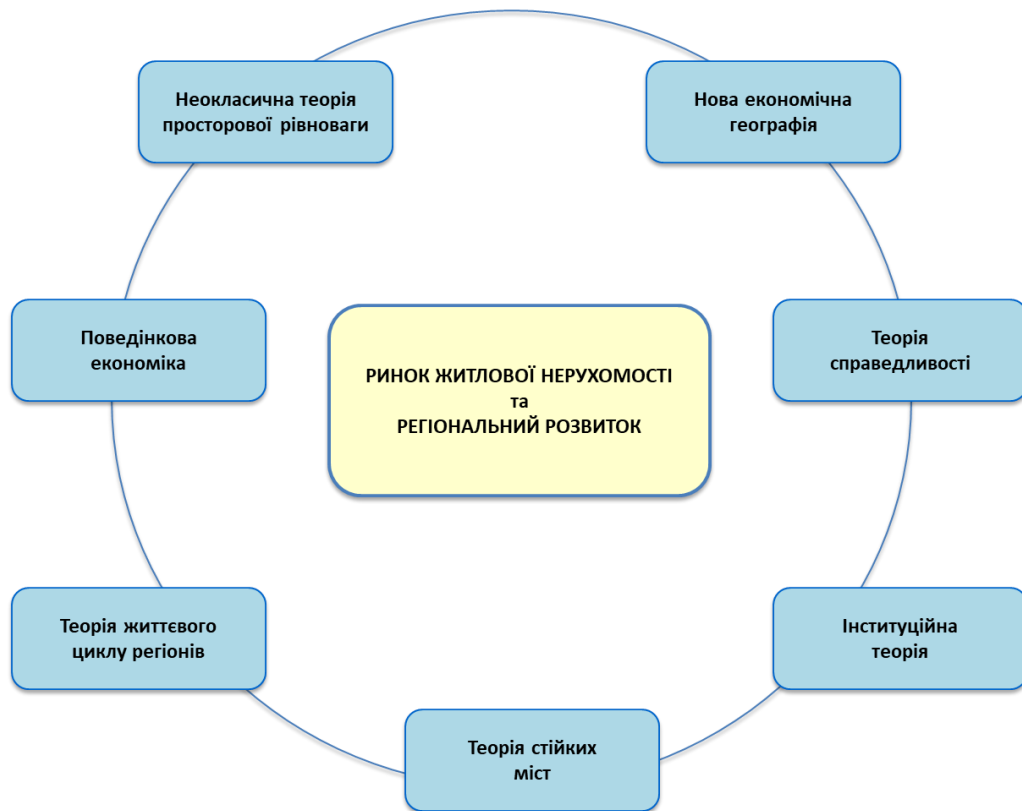


Рис. 1.1 Теоретичні підходи до аналізу впливу ринку нерухомості на регіональний розвиток

Теорія нової економічної географії, розроблена П. Кругманом, пропонує альтернативне пояснення формування просторової структури економічної активності через механізми агломераційних ефектів та кумулятивної причинності. Концентрація економічної діяльності в певних локаціях створює переваги масштабу, формує ринки праці з широким спектром спеціалізацій, стимулює дифузю знань між фірмами. Ринок нерухомості в цьому контексті виступає як механізм капіталізації агломераційних переваг, відображаючи їх у цінах на нерухомість та водночас впливаючи на процеси концентрації через формування витрат на розміщення економічної діяльності. Висока вартість

нерухомості в агломераціях може як стримувати їх подальше зростання через ефект *congestion costs*, так і стимулювати формування поліцентричних структур через винесення окремих функцій у периферійні зони.

Концепція життєвого циклу міст та регіонів, запропонована в рамках еволюційної економічної географії, розглядає зміни на ринку житлової нерухомості як індикатор та чинник переходу територій між різними фазами розвитку. Фаза зростання характеризується активним будівництвом, зростанням цін на нерухомість, притоком населення та інвестицій. Фаза зрілості супроводжується стабілізацією ринку житлової нерухомості, повільнішим зростанням цін, збалансованістю попиту та пропозиції. Фаза занепаду проявляється через скорочення будівельної активності, зниження цін на нерухомість, відтік населення та капіталу. Розуміння позиції регіону в життєвому циклі є важливим для формування адекватної політики регулювання ринку житлової нерухомості, адже інструменти, що ефективні для регіонів зростання, можуть бути неадекватними для депресивних територій.

Теорія стійких міст, що розвивається в рамках дискурсу про сталий розвиток, наголошує на необхідності формування компактних, енергоефективних, соціально інклюзивних міських форм. Ринок нерухомості в цьому підході розглядається як ключовий механізм, що або сприяє, або перешкоджає формуванню таких форм. Ціноутворення на нерухомість, що відображає переважно приватні вигоди від локації, не завжди враховує зовнішні ефекти, пов'язані з екологічним навантаженням, соціальною сегрегацією, споживанням земельних ресурсів. Це створює потребу в коригуючих інтервенціях держави через інструменти просторового планування, екологічні стандарти будівництва, оподаткування зовнішніх ефектів, що дозволяють інтерналізувати екологічні та соціальні витрати в ціни на нерухомість.

Інституційна теорія розглядає ринок нерухомості як соціально конструйований інститут, функціонування якого визначається не лише

економічними законами попиту та пропозиції, а й правовими нормами, культурними практиками, владними відносинами. Права власності на нерухомість, процедури здійснення операцій, механізми вирішення конфліктів формуються в процесі тривалої еволюції правових систем та відображають баланс інтересів різних соціальних груп. Якість інституційного середовища визначає ефективність функціонування ринку житлової нерухомості, рівень трансакційних витрат, здатність ринкових механізмів забезпечувати оптимальний розподіл ресурсів. Інституційна перспектива підкреслює важливість формування надійних систем реєстрації прав власності, ефективних механізмів захисту прав, прозорих процедур прийняття рішень у сфері містобудування як передумов розвитку ринку житлової нерухомості.

Поведінкова економіка вносить важливі корективи в розуміння функціонування ринку житлової нерухомості, демонструючи відхилення реальної поведінки учасників ринку від припущень про раціональність, що лежать в основі неокласичних моделей. Ефекти фреймінгу, що проявляються в залежності рішень про купівлю чи продаж нерухомості від способу представлення інформації, ефекти прив'язки, коли попередні ціни на нерухомість впливають на оцінку поточної вартості, стадна поведінка на ринку, що може призводити до формування цінових бульбашок – усі ці явища вказують на обмеженість суто ринкових механізмів в забезпеченні стабільності та ефективності ринку житлової нерухомості. Це актуалізує роль регуляторних інтервенцій для захисту споживачів, забезпечення прозорості інформації, попередження формування спекулятивних бульбашок.

Феміністська критика традиційних підходів до аналізу ринку житлової нерухомості та житлової політики привертає увагу до гендерних аспектів доступу до житла та впливу просторової організації міст на можливості жінок. Жінки частіше стикаються з бар'єрами в доступі до іпотечного кредитування через нижчі доходи та переривання кар'єри, пов'язане з народженням дітей. Просторова організація міст, що склалася під впливом ринку житлової нерухомості, часто не враховує потреби жінок у доступі до дитячих садків,

медичних послуг, безпечного громадського транспорту. Розвиток гендерно чутливих підходів до житлової політики та просторового планування передбачає врахування специфічних потреб жінок, участь жінок у процесах прийняття рішень про розвиток територій, формування безпечного та інклюзивного міського середовища.

Теорія справедливості в контексті ринку житлової нерухомості та регіонального розвитку ставить питання про критерії справедливого розподілу житлових ресурсів між різними соціальними групами та територіями. Лібертаріанський підхід наголошує на пріоритеті прав власності та ринкових механізмів розподілу, розглядаючи державні інтервенції як порушення свободи. Егалітарний підхід підкреслює необхідність забезпечення рівного доступу до житла як базової потреби та передумови реалізації інших прав. Утилітаристський підхід фокусується на максимізації загального добробуту, що може виправдовувати як ринкові механізми за умови їх ефективності, так і державні інтервенції для корекції провалів ринку. Підхід можливостей, розроблений А. Сеном, розглядає доступ до житла через призму його впливу на можливості людей реалізувати власні життєві плани, що передбачає врахування не лише кількісних характеристик житла, а й його якості, локації, забезпеченості інфраструктурою.

Екологічна економіка пропонує концептуальні рамки для аналізу взаємодії між ринком нерухомості та природним середовищем, розглядаючи економічну систему як підсистему більшої екологічної системи з обмеженою ємністю. Розвиток ринку житлової нерухомості пов'язаний з використанням природних ресурсів (земля, будівельні матеріали, енергія), генерацією відходів, впливом на екосистеми. Традиційні ринкові механізми не враховують екологічні обмеження та зовнішні ефекти, що призводить до надмірного використання природних ресурсів та деградації довкілля. Концепція екологічного сліду застосована до житлового сектору дозволяє оцінити сукупний вплив різних моделей забудови та способів життя на навколишнє середовище. Принцип сильної сталості вимагає збереження критичного

природного капіталу незалежно від можливостей його заміщення створеним капіталом, що накладає обмеження на можливі траєкторії розвитку ринку житлової нерухомості.

Розуміння природи впливу ринку житлової нерухомості на сталий регіональний розвиток є необхідною передумовою для формування ефективної державної політики регулювання, здатної забезпечити синергію між функціонуванням ринкових механізмів та досягненням цілей сталого розвитку. Це вимагає подальшого поглибленого аналізу теоретичних основ державного регулювання ринку житлової нерухомості, вивчення конкретних механізмів та інструментів цього регулювання, а також узагальнення досвіду різних країн.

1.2. Ринок житлової нерухомості як об'єкт державного регулювання

Ринок житлової нерухомості є складною і багатогранною системою економічних відносин, що формуються в процесі створення, розподілу, обміну та споживання об'єктів нерухомого майна. Він відіграє важливу роль у забезпеченні ефективного функціонування національної економіки, оскільки нерухомість виступає базовим ресурсом для здійснення будь-якої господарської діяльності та задоволення житлових потреб населення [139], при цьому він є частиною більшого ринку нерухомості. Ринок нерухомості забезпечує перерозподіл об'єктів нерухомості між власниками, а також створює умови для надходження інвестицій у нерухомість. Він сприяє раціональному використанню земельних ресурсів, оптимізації розміщення продуктивних сил, розвитку територіальних громад.

Ринок нерухомості є важливою складовою ринкової економіки, яка забезпечує реалізацію відносин власності щодо нерухомого майна. Він створює можливості для задоволення різноманітних потреб суб'єктів економіки в об'єктах нерухомості, сприяє формуванню конкурентного

середовища та ефективному використанню нерухомого майна. Через механізми ринку нерухомості відбувається переливання капіталу в галузі та сфери економіки, які забезпечують найбільшу віддачу вкладених коштів.

Узагальнюючи різні точки зору, ринок нерухомості можна трактувати як систему соціально-економічних та правових відносин, що виникають між суб'єктами ринку в процесі створення, придбання, відчуження, експлуатації та управління об'єктами нерухомого майна з метою задоволення особистих чи комерційних потреб учасників ринку. Об'єктами цих відносин виступають земельні ділянки, житлові будинки, квартири, комерційні приміщення, виробничі будівлі та споруди тощо. Суб'єктами ринку нерухомості є фізичні та юридичні особи, які беруть участь в операціях з нерухомим майном: власники нерухомості, інвестори, забудовники, управляючі нерухомістю, ріелтори, оцінювачі, страховики, професійні учасники фондового ринку, державні та місцеві органи влади тощо. Кожен з цих суб'єктів має свої цілі та мотиви участі в операціях на ринку нерухомості, що визначає їх поведінку та вплив на кон'юнктуру ринку.

Ринок нерухомості має складну структуру і може бути класифікований за різними ознаками. Зокрема, за функціональним призначенням нерухомості виділяють ринки житлової, комерційної, промислової, аграрної нерухомості, а також ринок земельних ділянок. За способом здійснення угод розрізняють первинний та вторинний ринки нерухомості. Первинний ринок охоплює об'єкти новобудов, які вперше виводяться на ринок. Вторинний ринок включає об'єкти, які вже були в експлуатації та повторно виставляються на продаж. За географічною ознакою виокремлюють міжнародний, національний, регіональний та локальний ринки нерухомості.

Специфіка ринку нерухомості обумовлена, насамперед, особливостями нерухомості як товару, що характеризується такими рисами як стаціонарність, капіталомісткість, тривалий термін експлуатації, неоднорідність, унікальність кожного об'єкту, обмежена кількість покупців та продавців на ринку [90]. Стаціонарність означає неможливість переміщення нерухомості в просторі, її

прив'язаність до конкретного місця розташування. Це обумовлює локальний характер ринку нерухомості, значну диференціацію цін залежно від місцезнаходження об'єктів. Капіталомісткість передбачає необхідність значних фінансових ресурсів для створення чи придбання об'єктів нерухомості. Це визначає особливу роль іпотечного кредитування та інвестиційних механізмів фінансування операцій на ринку нерухомості. Тривалий термін служби нерухомості обумовлює поступову віддачу вкладеного капіталу та отримання доходу протягом багатьох років. Це визначає інвестиційну привабливість нерухомості як активу. Неоднорідність нерухомості проявляється в унікальності кожного її об'єкту за місцем розташування, архітектурно-конструктивними особливостями, фізичним станом тощо. Це ускладнює оцінку вартості нерухомості та визначення ринкових цін. Обмежена кількість покупців і продавців на ринку нерухомості зумовлена високою вартістю об'єктів та довготривалістю угод. Це знижує ліквідність ринку нерухомості порівняно з іншими сегментами фінансового ринку. Усі ці особливості визначають закономірності функціонування ринку нерухомості, формування попиту і пропозиції на ньому.

Попит на ринку нерухомості відображає потребу економічних суб'єктів у володінні чи користуванні об'єктами нерухомості. Він формується під впливом багатьох факторів, зокрема: рівня доходів та заощаджень населення, умов іпотечного кредитування, інвестиційної привабливості нерухомості, демографічної ситуації, міграційних процесів, очікувань економічних суб'єктів щодо майбутньої ринкової кон'юнктури тощо. Пропозиція нерухомості визначається обсягами будівництва нових об'єктів, а також кількістю наявних об'єктів, що надходять на ринок для продажу чи оренди. На неї впливають такі фактори як наявність земельних ділянок під забудову, рівень витрат на будівництво, доступність фінансових ресурсів, адміністративні процедури отримання дозволів на будівництво та введення об'єктів в експлуатацію, екологічні вимоги та обмеження тощо.

Ринок нерухомого майна функціонує у тісному взаємозв'язку з іншими

сегментами національного та міжнародного ринків. Він відчуває значний вплив загального стану економіки країни, динаміки доходів населення, коливань валютного курсу, процентних ставок за кредитами, інвестиційної активності, розвитку фондового ринку, демографічної ситуації тощо. Водночас, стан та динаміка ринку нерухомості, в свою чергу, впливають на макроекономічні процеси, темпи економічного зростання, рівень зайнятості, обсяги валового внутрішнього продукту [51]. Адже будівельна галузь, яка забезпечує створення та відтворення об'єктів нерухомості, відіграє роль локомотиву економічного розвитку. Вона генерує значний мультиплікативний ефект, стимулюючи виробництво будівельних матеріалів, розвиток машинобудування, металургії, транспорту, торгівлі та інших суміжних галузей. Крім того, розвиток ринку нерухомості сприяє зростанню зайнятості у багатьох сферах економіки.

Функціонування ринку нерухомості має циклічний характер, що проявляється у періодичних коливаннях ділової активності, цін на нерухомість, обсягів будівництва та операцій купівлі-продажу. Як правило, виділяють чотири стадії циклу ринку нерухомості: підйом, пік, спад та дно. На стадії підйому спостерігається зростання попиту на нерухомість, збільшення обсягів будівництва та введення нових об'єктів, підвищення цін. Це приваблює на ринок нових інвесторів та покупців, що зумовлює перехід до стадії піку. На цій стадії досягаються максимальні показники ділової активності та вартості нерухомості. Проте з часом ринок досягає насичення, пропозиція нерухомості починає перевищувати попит, що призводить до зниження цін та ділової активності. Це означає перехід до стадії спаду, яка характеризується скороченням обсягів операцій з нерухомістю, «замороженням» інвестиційних проєктів, зниженням прибутковості девелоперського бізнесу. Дно циклу знаменує завершення процесів «очищення» ринку від неефективних власників та початок нового періоду зростання.

Ринок нерухомості є важливим елементом економічної системи країни, що характеризується складними взаємозв'язками із зовнішнім середовищем

функціонування. Він формує матеріальний базис суспільного розвитку, забезпечуючи потреби суб'єктів економіки в будівлях та спорудах різного функціонального призначення. Від ефективності функціонування ринку нерухомості залежить вирішення важливих соціальних завдань щодо забезпечення населення житлом, підвищення якості міського середовища, розвитку територіальних громад. Водночас, циклічні коливання та кризові явища на ринку нерухомості здатні спричинити розбалансування всієї економічної системи, породжуючи значні фінансові та соціальні ризики. Це обумовлює необхідність глибокого дослідження закономірностей функціонування ринку нерухомості та розробки ефективних механізмів його державного регулювання.

Ринок нерухомості охоплює широке коло об'єктів, які відрізняються за своїм функціональним призначенням, фізичними характеристиками, економічною цінністю та особливостями обігу. Тому для ефективного дослідження закономірностей функціонування цього ринку та розробки механізмів його регулювання важливе значення має класифікація об'єктів нерухомості за різними ознаками. У науковій літературі та практиці роботи на ринку нерухомого майна використовуються різні підходи до класифікації нерухомості. Найпоширенішим є поділ нерухомості за ознакою функціонального призначення на житлову, комерційну, виробничу та земельні ділянки [184].

Житлова нерухомість призначена для проживання людей і задоволення їх потреб у житлі. До цієї категорії належать індивідуальні житлові будинки, багатоквартирні будинки, квартири, кімнати, котеджі, дачні та садові будинки. Ринок житлової нерухомості є найбільшим сегментом ринку нерухомого майна, оскільки житло задовольняє одну з базових потреб людини і користується сталим попитом з боку домогосподарств. Комерційна нерухомість використовується для здійснення підприємницької діяльності з метою отримання прибутку. Вона включає офісні приміщення, торговельні площі, готелі, ресторани, склади, гаражі тощо. Попит на комерційну

нерухомість формується з боку суб'єктів господарювання і значною мірою визначається загальним станом ділової активності в країні. Виробнича нерухомість призначена для розміщення промислових підприємств, виробничих цехів, майстерень, електростанцій та інших виробничих потужностей. Земельні ділянки є особливим видом нерухомості, що використовуються для здійснення різних видів економічної діяльності – житлового та промислового будівництва, сільськогосподарського виробництва, рекреаційних цілей тощо. Ринкова вартість та інвестиційна привабливість об'єктів нерухомості значною мірою залежить від ступеня їх будівельної готовності та наявності дозвільної документації [101].

За критерієм походження виділяють природні та штучні об'єкти нерухомості. До природних об'єктів належать земельні ділянки, ділянки надр, відокремлені водні об'єкти та багаторічні насадження. Їхнім головним продуцентом є природа, а не людська діяльність. Штучні об'єкти нерухомості створені в результаті людської праці шляхом будівництва чи виготовлення. До них відносяться будівлі, споруди, передавальні пристрої та інше майно, що нерозривно пов'язане із землею. Відмінності в походженні об'єктів нерухомості визначають особливості оцінки їх вартості, амортизації, оподаткування, страхування та інших операцій.

За критерієм відтворюваності розрізняють відтворювані та невідтворювані об'єкти нерухомості. Відтворювані об'єкти можуть бути побудовані знову у разі їх фізичного чи морального зносу. До них належить переважна більшість будівель та споруд. Невідтворюваними об'єктами нерухомості є ті, які неможливо створити заново – земельні ділянки, родовища корисних копалин, об'єкти природно-заповідного фонду, пам'ятки історії та архітектури, що мають унікальну цінність. Відтворюваність об'єктів нерухомості впливає на методи визначення їх ринкової вартості, особливості оцінки зносу та страхування.

Важливе значення для аналізу ринку нерухомості має його сегментація, тобто виділення окремих частин ринку, що відрізняються за специфікою

функціонування. Сегментація ринку житлової нерухомості може здійснюватися за різними критеріями, серед яких найбільш значущими є:

1. територія розміщення об'єктів (центральна частина міста, середня зона, периферія, передмістя, сільська місцевість);
2. тип житла (багатоквартирні будинки, індивідуальні будинки, котеджі, дачні та садові будинки);
3. форма власності (приватна, комунальна, державна);
4. класність житла (економ-клас, бізнес-клас, преміум-клас);
5. технологія будівництва (монолітно-каркасні, цегляні, панельні, блокові, дерев'яні будинки);
6. поверховість забудови (малоповерхова, середньоповерхова, багатоповерхова, висотна);
7. планувальні рішення та розмір житлової площі (однокімнатні, двокімнатні, трикімнатні, чотирикімнатні, багатокімнатні квартири);
8. фізичний стан об'єктів (новобудови, об'єкти вторинного ринку різної якості);
9. джерела фінансування будівництва (кошти забудовника, кошти інвесторів, бюджетні кошти в рамках державних житлових програм) [140].

Кожен із зазначених сегментів ринку житлової нерухомості характеризується специфічними рисами формування попиту та пропозиції, динаміки цін, поведінки основних учасників ринку. Найсуттєвіші відмінності спостерігаються між первинним та вторинним ринками житла. Первинний ринок охоплює нові об'єкти житлової нерухомості, які вперше виводяться на ринок. Для нього характерний продаж квартир ще на етапі будівництва, що пов'язано із підвищеними ризиками для покупців. Ціни на первинному ринку визначаються собівартістю будівництва та рівнем очікуваної прибутковості проєктів. Вторинний ринок включає житлові об'єкти, що були в експлуатації та повторно виставляються на продаж. Він характеризується широким спектром пропозиції житла різної якості та високим рівнем конкуренції між продавцями. Ціни на вторинному ринку залежать від місця розташування

об'єктів, їх фізичного та морального зносу, ринкової кон'юнктури [118].

Використання класифікації об'єктів нерухомості та сегментації ринку житла має велике практичне значення для всіх учасників ринкових відносин. Для покупців та орендарів це дає можливість зорієнтуватися у різноманітті ринкових пропозицій і зробити вибір з урахуванням своїх потреб та фінансових можливостей. Для професійних оцінювачів та ріелторів класифікація нерухомості необхідна для коректного визначення ринкової вартості об'єктів та надання обґрунтованих рекомендацій клієнтам. Фінансово-кредитні установи спираються на класифікацію об'єктів нерухомості при визначенні заставної вартості майна та оцінці ризиків іпотечного кредитування. Забудовники враховують сегментацію ринку житла при розробці концепції проєктів, визначенні цільової аудиторії та позиціонуванні об'єктів нерухомості. Органи державної влади та місцевого самоврядування використовують класифікаційні підходи при розробці містобудівної документації, визначенні зонування територій та вимог до забудови.

Таким чином, класифікація об'єктів нерухомості та сегментація ринку житла дозволяє структурувати різноманітну інформацію про ринкові процеси, виявити специфіку функціонування окремих ринкових сегментів, визначити оптимальні управлінські рішення для різних учасників ринку. Вона створює основу для об'єктивного аналізу ринкової кон'юнктури, прогнозування тенденцій розвитку ринку та розробки ефективних механізмів його державного регулювання.

Функціонування ринку нерухомості, як і будь-якого іншого ринку, визначається взаємодією попиту та пропозиції. Попит на ринку нерухомості являє собою платоспроможну потребу або можливість споживачів придбати об'єкти нерухомості для особистого чи комерційного використання. Він формується під впливом потреб у житлі, виробничих та невиробничих будівлях і спорудах, земельних ділянках для різних видів економічної діяльності. Пропозиція на ринку нерухомості – це сукупність об'єктів

нерухомого майна, які виставлені на продаж або здаються в оренду на певний момент часу [104]. Вона охоплює наявний фонд житлової та комерційної нерухомості, а також новозбудовані об'єкти, що надходять на ринок.

Попит на ринку нерухомості визначається багатьма факторами, серед яких ключову роль відіграють доходи та заощадження населення. Зростання реальних доходів домогосподарств розширює їх фінансові можливості щодо придбання житла та стимулює активність на ринку нерухомості. І навпаки, зниження рівня життя в період економічних криз та нестабільності призводить до «охолодження» ринку та падіння попиту на житло. Особливо гостро ця залежність проявляється на ринку житлової нерухомості, оскільки придбання житла для більшості домогосподарств є найбільшою інвестицією в їхньому житті і потребує акумуляції значних заощаджень [88].

Суттєвий вплив на попит на ринку нерухомості справляють також демографічні чинники – чисельність та склад населення, рівень урбанізації, інтенсивність міграційних процесів. Зростання чисельності населення та його концентрація у великих містах об'єктивно підвищують потребу в житлі та об'єктах соціальної інфраструктури. Натомість, скорочення та старіння населення, характерні для багатьох регіонів України, негативно впливають на динаміку попиту. Міграційні процеси можуть мати двоякий вплив на попит залежно від їх спрямованості. Приплив мігрантів у великі міста посилює навантаження на локальні ринки житла та призводить до зростання цін. Відплив населення з депресивних територій, навпаки, послаблює місцеві ринки нерухомості [189].

Попит на ринку комерційної нерухомості визначається переважно макроекономічними факторами – динамікою ВВП, рівнем ділової активності, інвестиційним кліматом, розвитком малого та середнього бізнесу. Зростання економіки стимулює попит на офісні, торговельні та складські приміщення з боку суб'єктів підприємництва. Спад ділової активності, погіршення фінансового стану підприємств призводять до зменшення попиту на комерційну нерухомість та падіння орендних ставок. Попит з боку великих

корпорацій та інституційних інвесторів залежить від їхніх стратегій розвитку, очікувань щодо майбутньої прибутковості проєктів, наявності вільних фінансових ресурсів.

Вагомий вплив на попит на ринку нерухомості справляє доступність кредитних ресурсів. Зниження відсоткових ставок по іпотечних кредитах та пом'якшення умов кредитування стимулює попит на житло, особливо серед молодих сімей та людей з невисокими доходами. Зростання вартості кредитів, підвищення вимог до позичальників, навпаки, стримує активність покупців на ринку. Держава може активно впливати на доступність іпотеки через регулювання діяльності банків, реалізацію програм здешевлення кредитів, створення спеціалізованих іпотечних установ.

На поведінку покупців суттєво впливають їхні очікування щодо майбутньої ринкової кон'юнктури. Очікування зростання цін на житло стимулюють попит, оскільки покупці прагнуть придбати нерухомість до подорожчання. Песимістичні очікування щодо динаміки цін та перспектив економічного розвитку, навпаки, стримують попит та призводять до відкладення рішень про купівлю нерухомості. Очікування учасників ринку формуються під впливом загальноекономічної та політичної ситуації в країні, інформації у ЗМІ, чуток та спекулятивних настроїв [82].

Пропозиція на ринку нерухомості є менш динамічною, ніж попит, що обумовлено тривалістю та капіталомісткістю процесу створення нових об'єктів. Вона формується за рахунок уведення в експлуатацію новобудов, а також виставлення на продаж об'єктів вторинного ринку. На обсяги будівництва житла та комерційної нерухомості впливають, насамперед, рівень витрат та очікувана прибутковість девелоперських проєктів. Зростання вартості будівельних матеріалів, робочої сили, енергоносіїв, кредитних ресурсів збільшує собівартість будівництва та стримує нарощування обсягів пропозиції. Зниження ринкових цін на нерухомість, погіршення прогнозів щодо майбутньої прибутковості проєктів також негативно впливають на будівельну активність.

Пропозиція на ринку нерухомості певною мірою реагує на зміни попиту, однак ця реакція є уповільненою в часі. При зростанні попиту збільшення пропозиції житла відбувається із суттєвим часовим лагом, оскільки процес проєктування та будівництва об'єктів є досить тривалим. Це породжує тимчасовий дисбаланс попиту та пропозиції й циклічні коливання цін на ринку. Так, в умовах поживлення попиту на житло на фоні обмеженої пропозиції виникає дефіцит на ринку та зростання цін. Це стимулює нарощування обсягів будівництва та з часом збільшує пропозицію житла. Проте, якщо зростання пропозиції відбувається вже в період охолодження попиту, це може призвести до затоварення ринку та падіння цін [185].

Баланс попиту та пропозиції на ринку нерухомості визначає рівень ринкових цін та динаміку їх змін. Перевищення попиту над пропозицією призводить до зростання цін на житло та комерційні об'єкти. Навпаки, надлишкова пропозиція обумовлює зниження цін та формування «ринку покупця». Різка зміна співвідношення між попитом та пропозицією може спричинити цінові бульбашки та потрясіння на ринку. Так, швидке зростання спекулятивного попиту на тлі обмеженої пропозиції здатне викликати надування бульбашок та різке підвищення цін. Колапс такої бульбашки може мати руйнівні наслідки для всієї економіки, що підтвердила світова фінансова криза 2007-2008 років, спровокована обвалом цін на ринку нерухомості в США.

Ціни на ринку житлової нерухомості є важливим індикатором його кон'юнктури та водночас потужним фактором впливу на поведінку основних учасників ринку. Динаміка цін на житло віддзеркалює зміни у співвідношенні попиту і пропозиції, реагує на коливання ділової активності та соціально-економічної ситуації в країні. Водночас, цінові сигнали ринку справляють зворотний вплив на учасників ринку, визначаючи доступність житла для населення, інвестиційну привабливість житлових проєктів для забудовників, обсяги іпотечного кредитування для банків [12]. Тому дослідження цінової динаміки та факторів ціноутворення на ринку житла має важливе значення для

розуміння ринкових процесів та вироблення ефективної державної політики в житловій сфері.

Ціни на ринку житлової нерухомості формуються під впливом множини взаємопов'язаних чинників, що діють з боку попиту і пропозиції. З боку попиту визначальну роль відіграють доходи та фінансові можливості домогосподарств, доступність іпотечних кредитів, споживчі настрої та очікування. Зі зростанням реальних доходів населення збільшується його купівельна спроможність на ринку житла, що дозволяє придбати житло більшої площі, вищого класу комфортності, у престижніших районах. Ціни на житло в цих умовах мають тенденцію до зростання. Навпаки, зниження платоспроможності покупців в період економічних негараздів призводить до падіння попиту і цін на ринку [47]. Аналогічно, цінова динаміка корелює із доступністю та вартістю іпотечних кредитів. Пом'якшення умов кредитування стимулює попит та зростання цін, а підвищення відсоткових ставок та посилення вимог до позичальників охолоджує ринок.

З боку пропозиції ключовими ціноутворюючими факторами є вартість будівництва, ціни на земельні ділянки, інтенсивність конкуренції між забудовниками, державне регулювання містобудівної діяльності. Зростання цін на будівельні матеріали, енергоносії, послуги підрядників об'єктивно підвищує собівартість житлового будівництва і транслюється у ціни на житло. Особливо відчутним цей вплив є на ринку первинної нерухомості. Ціни на вторинному ринку меншою мірою визначаються поточними витратами, проте відображають вартість будівництва у ретроспективі [36]. Ціни на землю справляють суттєвий вплив на загальний рівень цін на ринку житла, адже витрати на придбання земельних ділянок займають значну частку у структурі витрат забудовників. Висока вартість землі, характерна для великих міст та курортних зон, об'єктивно підвищує ціни на нерухомість. Обмеженість земельних ресурсів призводить до загострення конкуренції між девелоперами та зростання цін на землю.

Інституційне середовище функціонування ринку житлової нерухомості,

зокрема ступінь його монополізації, рівень адміністративних бар'єрів, прозорість дозвільних процедур, також впливають на процеси ціноутворення. Висока концентрація ринку, домінування на ньому кількох крупних девелоперів дозволяє їм певною мірою диктувати ціни та отримувати монопольні надприбутки. Натомість, розвиток конкуренції на ринку житла сприяє стримуванню зростання цін та покращенню співвідношення ціна/якість у новобудовах. Надмірне адміністративне регулювання, складність та тривалість процедур отримання дозволів на будівництво генерують додаткові витрати забудовників, які закладаються у ціни на житло [32]. Корупційні ризики в системі дозвільних органів також позначаються на собівартості будівництва.

При аналізі цінової динаміки на ринку житлової нерухомості важливо враховувати його циклічний характер. Як правило, на висхідній стадії циклу, в умовах пожвавлення економіки та зростання доходів населення, ціни на житло демонструють висхідний тренд. Він підживлюється оптимістичними очікуваннями покупців та інвесторів щодо подальшого подорожчання нерухомості, які стимулюють попит. Проте в певний момент ринок досягає піку, на якому ціни сягають максимуму, а ажіотажний попит змінюється насиченням. Перехід до низхідної стадії циклу супроводжується зниженням цін, зменшенням обсягів продажів, відмовою покупців від раніше укладених договорів через побоювання невиконання забудовниками своїх зобов'язань. На етапі кризи ціни на житло досягають мінімальних значень, багато девелоперських проєктів заморожуються через відсутність фінансування [67]. Після проходження нижньої точки ринок поступово відновлюється, що дає початок новому ціновому циклу.

Цінова волатильність на різних сегментах ринку житлової нерухомості може суттєво відрізнятись. Первинний ринок, як правило, є більш чутливим до змін економічної кон'юнктури, фінансового стану забудовників, ризиків, пов'язаних із недобудовами. Ціни на ньому можуть зазнавати різких коливань протягом будівельного циклу – від суттєвого зниження на котловані до

ажіотажного зростання на фінальній стадії проєкту. Вторинний ринок вирізняється більшою ціновою стабільністю завдяки своїй розвиненості, неоднорідності представленого житлового фонду, множинності продавців [32]. На ньому повільніше розгортаються цінові тренди, ніж на первинному ринку.

На вартість конкретних об'єктів житлової нерухомості впливає цілий комплекс індивідуальних характеристик – місце розташування, тип будинку, поверховість, енергоефективність, архітектурно-планувальні рішення, стан внутрішнього оздоблення, якість прибудинкової території та інфраструктури. Житло у нових енергоефективних будинках з автономним опаленням, утепленими фасадами, сучасними ліфтами оцінюється ринком дорожче, ніж у застарілих «хрущовках» чи будинках старої забудови [36].

Ціноутворення на ринку житлової нерухомості перебуває під впливом загальної макроекономічної ситуації в країні. Економічне зростання, підвищення ділової активності та рівня зайнятості стимулюють попит на житло та сприяють його подорожчання. І навпаки, кризові явища в економіці зазвичай супроводжуються загальним падінням цін на нерухомість. Ціни на житло чутливо реагують на інфляційні процеси – зростання споживчих цін часто провокує підвищення вартості квадратних метрів. В умовах високої інфляції житлова нерухомість розглядається як надійний спосіб збереження заощаджень, що підігріває інвестиційний попит на неї [12]. Політична нестабільність, погіршення безпекової ситуації можуть викликати зниження цін на житло в окремих регіонах чи на загальнонаціональному рівні. Регуляторна політика держави у фінансовій сфері опосередковано впливає на ціни через зміну вартості банківських кредитів та умов іпотечного кредитування.

Ринок нерухомості відіграє суттєву роль у функціонуванні національної економіки та забезпеченні добробуту населення. Будучи невід'ємною складовою економічної системи, цей ринок тісно пов'язаний з іншими її елементами та здійснює потужний вплив на перебіг соціально-економічних процесів у суспільстві. Стан ринку нерухомості визначає інвестиційний клімат

в країні, динаміку економічного зростання, рівень зайнятості та доходів громадян, а також можливості вирішення житлових проблем різних верств населення [65]. Розуміння характеру та механізмів впливу ринку нерухомості на соціально-економічний розвиток є важливою передумовою формування ефективної державної політики у цій сфері.

Одним із ключових каналів впливу ринку нерухомості на економіку є інвестиційна діяльність. Капіталовкладення у будівництво житлових та комерційних об'єктів, з одного боку, забезпечують приріст основних фондів та розширюють виробничий потенціал економіки. З іншого боку, вони генерують потужний мультиплікативний ефект, стимулюючи розвиток цілої низки суміжних галузей – промисловості будівельних матеріалів, машинобудування, металургії, деревообробки, транспорту, енергетики, фінансового сектору тощо. За оцінками експертів, кожна інвестована в будівництво гривня обумовлює зростання ВВП на 2,5-3 гривні [147]. Особливо відчутним є вплив інвестицій у житлове будівництво, адже вони не лише створюють нові робочі місця та генерують доходи в економіці, а й вирішують важливу соціальну проблему забезпечення населення житлом.

Активізація житлового будівництва та пожвавлення ринку нерухомості сприяють зростанню зайнятості та доходів населення. Будівельна галузь є одним із найбільших роботодавців в економіці, залучаючи не лише будівельників, а й працівників проєктних, архітектурних, інжинірингових компаній, фахівців з продажу нерухомості. За експертними оцінками, кожне нове робоче місце в капітальному будівництві обумовлює створення 5-7 робочих місць в суміжних галузях [181]. Зарплати в будівельній галузі традиційно перевищують середні в економіці, що позитивно впливає на купівельну спроможність населення та стимулює внутрішній попит. У період економічних негараздів саме реалізація масштабних інфраструктурних проєктів є дієвим інструментом боротьби з безробіттям та підтримки сукупного попиту.

Розвиток ринку нерухомості має принципове значення для становлення

середнього класу як основи стабільності суспільства. Придбання власного житла за рахунок заощаджень чи іпотечного кредиту є важливим індикатором належності до середнього класу. Забезпеченість якісним та комфортним житлом не лише задовольняє базову потребу людини у безпеці, а й створює матеріальне підґрунтя для реалізації інших прагнень – здобуття освіти, започаткування бізнесу, народження та виховання дітей. Вирішення житлової проблеми посилює у громадян відчуття стабільності та впевненості у майбутньому, стимулює їх більш активну участь в економічному та громадському житті. Натомість, відсутність перспектив поліпшення житлових умов посилює соціальне невдоволення та створює загрози для стабільності у суспільстві [35].

Ринок нерухомості справляє значний вплив на фінансову систему країни. Він генерує потужні фінансові потоки, пов'язані із придбанням та орендою об'єктів нерухомості, іпотечним кредитуванням, страхуванням, оподаткуванням майна. Розвинений ринок нерухомості сприяє залученню в економіку не лише банківських кредитів, а й коштів населення, страхових резервів, пенсійних заощаджень, іноземних інвестицій.

Стан ринку нерухомості суттєво впливає на обсяги надходжень до державного та місцевих бюджетів. Активізація діяльності на цьому ринку забезпечує зростання податкових платежів від операцій з нерухомим майном, посилення фіскальної ролі майнового оподаткування. Розвиток житлового будівництва генерує додаткові надходження для бюджетів у вигляді податку на додану вартість, податку на прибуток підприємств, податку на доходи фізичних осіб. Зростання цін на ринку нерухомості обумовлює підвищення бази оподаткування для податку на майно, збільшує надходження від сплати державного мита при укладанні договорів купівлі-продажу. Проте різке падіння цін на нерухомість може викликати бюджетні втрати та ускладнити реалізацію запланованих видатків [65].

Ринок нерухомості є важливим фактором просторового розвитку країни. Від його функціонування залежить розміщення продуктивних сил, темпи

урбанізаційних процесів, масштаби житлового та інфраструктурного будівництва у різних регіонах. Надмірна концентрація попиту на столичних ринках житла посилює міжрегіональні диспропорції, призводить до обезлюднення сільських територій. Натомість, розвиток регіональних ринків нерухомості здатен пожвавити економічну активність на місцях, полегшити вирішення житлових та соціальних проблем територіальних громад. Децентралізація влади та реформа місцевого самоврядування актуалізують потребу формування ефективних механізмів регулювання локальних ринків нерухомості для забезпечення їх збалансованого функціонування [82].

Слід зазначити, що надмірна волатильність ринку нерухомості, прояви «перегріву» та різкого охолодження на ньому можуть мати руйнівні наслідки для всієї економіки. Нестабільність цін на ринку житла дестабілізує фінансову систему, провокує соціальне невдоволення серед громадян, змушених виплачувати іпотеку за завищеними цінами, підриває довіру економічних суб'єктів до держави. Обвальне падіння цін на нерухомість, крах забудовників та масові неплатежі по іпотечних кредитах можуть спровокувати системну економічну кризу. Відтак забезпечення стабільного та поступального розвитку ринку нерухомості є важливим завданням державної економічної політики.

1.3. Основні підходи до державного регулювання ринку житлової нерухомості

Функціонування ринкової економіки базується на вільній взаємодії попиту і пропозиції, конкуренції між економічними суб'єктами, вільному ціноутворенні та обміні. Водночас, світовий досвід свідчить, що в сучасних умовах цивілізований ринок не може існувати без активної регулюючої ролі держави. Серед головних функцій державного регулювання економіки можна виділити цільову, стимулюючу, нормативну, коригуючу, соціальну, безпекову [116]. Цільова функція полягає у визначенні пріоритетів та орієнтирів

економічного розвитку, розробці стратегічних планів та цільових програм для їх реалізації. Стимулююча функція спрямована на створення сприятливих умов для активізації підприємницької діяльності, залучення інвестицій, розширення виробництва та зайнятості. Нормативна функція передбачає створення правил та норм господарської поведінки, їх закріплення у законах та підзаконних актах. Корируюча функція реалізується через вплив держави на розподіл ресурсів між галузями та сферами економіки, усунення структурних диспропорцій, антициклічне та антикризове регулювання. Соціальна функція спрямована на забезпечення соціальних гарантій та підтримку вразливих верств населення. Безпекова функція передбачає захист національних економічних інтересів, обмеження впливу дестабілізуючих чинників, забезпечення економічної безпеки держави.

Теоретичне обґрунтування необхідності державного регулювання економіки пов'язане із концепцією «фіаско» або «провалів» ринку. Вона базується на визнанні того факту, що в реальній дійсності ринковий механізм не завжди забезпечує ефективний розподіл та використання ресурсів, максимізацію суспільного добробуту. До типових проявів «фіаско» ринку відносять циклічність економічного розвитку, монополізацію ринків, нерівномірність розподілу доходів, недовиробництво суспільних благ, негативні зовнішні ефекти (екстерналії) [183]. Відтак держава бере на себе функції компенсації «провалів» ринку, намагаючись забезпечити ефективне функціонування економічної системи в цілому.

Реалізація функцій державного регулювання економіки здійснюється за допомогою широкого арсеналу методів, які традиційно поділяють на адміністративні та економічні [123]. Адміністративні методи базуються на силі державної влади та покликані обмежувати діяльність економічних суб'єктів в інтересах суспільства. До них відносять ліцензування та квотування, встановлення державних стандартів, екологічних нормативів, правил безпеки, антимонопольні обмеження тощо. Економічні методи передбачають створення фінансових стимулів для певних видів діяльності та поведінки ринкових

суб'єктів. Вони включають податкові пільги, субсидії, дотації, прискорену амортизацію, зміну облікової ставки центробанку, операції на відкритому ринку, валютні інтервенції тощо. На відміну від прямого примусу, економічні методи дозволяють господарюючим суб'єктам зберегти право вибору, але роблять більш вигідним саме той варіант дій, який відповідає цілям економічної політики держави.

В сучасних умовах методи та інструменти державного регулювання економіки постійно вдосконалюються та трансформуються під впливом глобалізаційних викликів, посилення міжнародної конкуренції, розвитку інноваційних технологій. Відбувається зміщення акцентів від прямих адміністративних до більш гнучких ринково орієнтованих методів регулюючого впливу. Держава активно використовує інструменти стратегічного планування, програмно-цільового управління, державно-приватного партнерства, кластерної політики для підвищення конкурентоспроможності національної економіки. Поширюються методи «м'якого регулювання» (навчання, інформування, переконання), які не обмежують свободу вибору економічних суб'єктів, але підштовхують їх до суспільно бажаної поведінки. Відбувається делегування частини регуляторних повноважень органам місцевого самоврядування, саморегульним організаціям, інститутам громадянського суспільства [128].

Питання про роль держави в економічному житті суспільства, межі та форми її втручання в ринкові процеси, співвідношення державного регулювання та ринкового саморегулювання є одним із найбільш дискусійних та контроверсійних в економічній науці. Теоретичні погляди на цю проблему еволюціонували разом із розвитком економічних систем та зміною історичних умов господарювання. У процесі цієї еволюції сформувалися два основні підходи, які по-різному трактують роль держави в економіці – ліберальний та дирижистський [61]. Вони відображають різне бачення природи ринку, рушійних сил економічного розвитку та обмежень, які накладає державне регулювання на ринкову свободу.

Питання про роль держави в економічному житті суспільства, межі та форми її втручання в ринкові процеси, співвідношення державного регулювання та ринкового саморегулювання є одним із найбільш дискусійних та контroversійних в економічній науці. Теоретичні погляди на цю проблему еволюціонували разом із розвитком економічних систем та зміною історичних умов господарювання. У процесі цієї еволюції сформувалися два основні підходи, які по-різному трактують роль держави в економіці – ліберальний та дирижистський [61]. Вони відображають різне бачення природи ринку, рушійних сил економічного розвитку та обмежень, які накладає державне регулювання на ринкову свободу.

Ліберальний підхід, який бере свій початок від класичної політичної економії А. Сміта та Д. Рікардо, базується на постулатах економічного лібералізму, вірі у досконалість ринкового механізму та ефективність вільної конкуренції. Його прихильники розглядають ринкову економіку як самодостатню та саморегульовану систему, здатну автоматично встановлювати рівновагу між сукупним попитом і сукупною пропозицією. Роль держави в економіці вони зводять до мінімуму, обмежуючи її функціями «нічного сторожа» – забезпечення недоторканості приватної власності, особистої безпеки громадян та національної оборони [115]. Будь-яке втручання держави в господарські процеси розглядається ними як перешкода природному розвитку економіки, чинник порушення ринкової рівноваги та ефективного розподілу ресурсів.

Дирижистський підхід, на противагу ліберальному, базується на визнанні об'єктивної обмеженості ринкового механізму, його нездатності автоматично забезпечувати повну зайнятість та стабільне економічне зростання. Його прихильники вважають державне регулювання економіки необхідною умовою компенсації «провалів» ринку, згладжування соціально-економічних суперечностей капіталізму. Провідна роль у розвитку цього підходу належить Дж. М. Кейнсу, який обґрунтував необхідність активного втручання держави в регулювання сукупного попиту з метою подолання

економічних криз та безробіття [47]. На його думку, в умовах економічного спаду ринкова економіка потребує стимулюючого впливу з боку держави у формі зростання бюджетних видатків, зниження податків, збільшення грошової маси.

Кейнсіанська концепція державного регулювання економіки набула значного поширення у країнах Заходу в 30-50-х роках ХХ ст., ставши теоретичним підґрунтям політики «Нового курсу» в США та моделі «держави загального добробуту» в Європі. Проте в 70-х роках її вплив суттєво послабився під тиском критики з боку неоконсервативних економістів, які вбачали у надмірному втручанні держави в економіку головну причину стагфляції та зниження темпів зростання. Представники неоконсервативних течій (монетаризм, теорія економіки пропозиції, теорія раціональних очікувань) виступали за обмеження регулюючих функцій держави, зменшення податкового тягаря, скорочення бюджетних видатків та соціальних програм [172]. Їхні рецепти були покладені в основу ліберальних ринкових реформ у країнах Заходу в 80-90-х роках ХХ ст., які передбачали приватизацію державних підприємств, дерегуляцію економіки, лібералізацію зовнішньої торгівлі.

Крах командно-адміністративної системи та перехід до ринкової економіки в країнах Центрально-Східної Європи та колишнього СРСР на початку 90-х років ХХ ст. супроводжувався домінуванням неоліберальної парадигми, орієнтованої на максимальне обмеження регулюючої ролі держави. Проте негативні наслідки «шокової терапії» та ліберальних реформ, які призвели до глибокого трансформаційного спаду, масового безробіття та зубожіння населення, змусили переглянути ставлення до ролі держави в перехідній економіці [29]. Стало очевидним, що держава повинна відігравати активну роль у створенні інституційних та правових засад функціонування ринку, компенсувати «провали» ринку на етапі становлення ринкових відносин, сприяти структурній перебудові економіки та її інтеграції у глобальні ринки.

На початку ХХІ ст. під впливом глобальної фінансово-економічної кризи 2008-2009 рр. та загострення структурних проблем розвитку світової економіки відбулося певне посилення регулюючої ролі держави в економіці. Уряди багатьох країн вдалися до масштабних програм підтримки фінансового сектора, стимулювання сукупного попиту, розвитку інфраструктури та інновацій [198]. Це актуалізувало пошук оптимального співвідношення між державним регулюванням та ринковим саморегулюванням, формування моделі регульованого ринку, яка б поєднувала переваги обох механізмів координації економічної діяльності.

Відтак в сучасній економічній науці утвердилося розуміння того, що вибір між державним регулюванням і ринковим саморегулюванням не може розглядатися з позицій «або-або». Мова має йти про оптимальне поєднання обох механізмів, знаходження балансу між ними залежно від конкретних історичних умов, рівня економічного розвитку, особливостей національної моделі ринкової економіки. Держава і ринок мають розглядатися не як антиподи, а як взаємодоповнюючі інститути координації економічної діяльності. Ефективна модель державного регулювання повинна не пригнічувати, а посилювати ринкові стимули, створювати сприятливе інституційне середовище для реалізації підприємницької ініціативи та конкуренції.

Ринок нерухомості як важлива складова ринкової економіки є об'єктом наукових досліджень протягом тривалого часу. Теоретичне осмислення особливостей функціонування цього ринку та механізмів його державного регулювання знайшло відображення у працях багатьох відомих економістів. У процесі розвитку економічної думки сформувалися різні концепції та підходи до обґрунтування необхідності, меж та інструментів державного втручання у розвиток ринку нерухомості. Ці концепції спираються на розуміння нерухомості як специфічного товару, який характеризується низкою особливостей, що відрізняють його від інших товарів та послуг [139]. До таких особливостей належать стаціонарність, довговічність, капіталомісткість,

неоднорідність, унікальність кожного об'єкту нерухомості.

Однією з перших спроб пояснення особливостей функціонування ринку нерухомості та обґрунтування необхідності його державного регулювання була концепція екстерналій (зовнішніх ефектів), розроблена А. Пігу. Він звернув увагу на те, що індивідуальні рішення власників нерухомості щодо її використання можуть породжувати як позитивні, так і негативні ефекти для третіх осіб, які не отримують за них компенсації або не сплачують відповідних витрат. Наприклад, будівництво нового заводу може знизити вартість сусідніх земельних ділянок через забруднення довкілля, а зведення парку або облаштування набережної, навпаки, підвищити ціни на нерухомість у прилеглому районі [73]. На думку А. Пігу, ринковий механізм не здатний автоматично інтерналізувати ці ефекти, тому необхідне втручання держави шляхом впровадження коригуючих податків і субсидій.

Значний внесок у розуміння процесів ціноутворення на ринку нерухомості зробила теорія сільськогосподарської ренти Д. Рікардо. Він першим звернув увагу на те, що ціна земельних ділянок визначається не лише їхньою родючістю, а й місцем розташування відносно ринків збуту сільськогосподарської продукції. На його думку, власники земельних ділянок з кращим місцерозташуванням отримують додатковий дохід у формі диференційної ренти, який є незаробленим і може бути вилучений державою за допомогою земельного податку [41]. Хоча теорія Д. Рікардо стосувалася переважно сільськогосподарських угідь, вона заклала основи для розуміння впливу просторових чинників на вартість нерухомості та обґрунтування рентного оподаткування як інструменту вилучення незароблених доходів.

Подальший розвиток концепції державного регулювання ринку житлової нерухомості пов'язаний з працями представників неокласичного напрямку економічної теорії. Зокрема, А. Маршалл звернув увагу на існування просторової конкуренції між власниками нерухомості, яка породжує тенденцію до найбільш ефективного використання земельних ділянок та концентрації однорідних видів діяльності у певних районах міста. На його

думку, ринковий механізм здатний самостійно забезпечувати оптимальний розподіл нерухомості між конкуруючими способами використання, тому державне втручання у цей процес є небажаним [113]. Д. Б. Кларк висунув концепцію залишкової вартості землі, згідно з якою ціна земельної ділянки визначається як різниця між сукупним доходом від її використання та витратами на залучення інших факторів виробництва (праці та капіталу). Відповідно, зростання цін на нерухомість відображає підвищення її продуктивності та ефективності використання [220].

Кейнсіанська концепція державного регулювання економіки знайшла своє відображення і у підходах до регулювання ринку житлової нерухомості. Дж. М. Кейнс та його послідовники розглядали інвестиції у житлове будівництво як важливий інструмент стимулювання сукупного попиту та подолання циклічного безробіття. На їхню думку, активне втручання держави у процеси житлового інвестування за допомогою прямих бюджетних вкладень, податкових пільг, субсидування процентних ставок за іпотечними кредитами дозволяє згладжувати коливання ділової активності та підтримувати економічне зростання [100]. Водночас, кейнсіанці наголошували на необхідності державного контролю за спекулятивними операціями на ринку нерухомості та обмеження інвестицій у цей ринок під час «перегріву» економіки.

У другій половині ХХ ст. значної популярності набули інституційні концепції державного регулювання ринку житлової нерухомості. Їхні прихильники наголошують на важливості створення ефективного інституційного середовища функціонування ринку, яке б забезпечувало чіткі правила гри та знижувало транзакційні витрати його учасників. Зокрема, Р. Коуз звернув увагу на високі транзакційні витрати, пов'язані з передачею прав власності на нерухоме майно та захистом цих прав. На його думку, державна реєстрація прав на нерухомість, створення кадастрових систем, впровадження стандартів оцінки майна дозволяють суттєво знизити ці витрати та підвищити ефективність ринкового обміну [97]. Д. Норт підкреслював важливість

надійних гарантій прав власності для стимулювання довгострокових інвестицій у нерухомість [134]. Е. Остром досліджувала особливості колективного управління спільною нерухомістю (громадськими пасовищами, іригаційними системами тощо) та можливості самоорганізації власників для вирішення проблеми «трагедії общин» [252].

Окрему увагу в економічній науці приділено проблемам державного регулювання ринку житлової нерухомості як важливої складової соціальної політики. Представники теорії суспільних благ обґрунтовують необхідність забезпечення державою мінімальних житлових стандартів для всіх громадян, оскільки ринок не здатний самостійно задовольнити житлові потреби найбільш вразливих верств населення. Це передбачає будівництво соціального житла, запровадження житлових субсидій, обмеження рівня квартплати для малозабезпечених категорій громадян [139]. Водночас, критики надмірного державного втручання у сферу житлового забезпечення вказують на його негативні наслідки – зниження стимулів до праці, утриманські настрої серед населення, витіснення приватних інвестицій у житлове будівництво.

Житлова нерухомість є особливим сегментом ринку нерухомого майна, який відіграє важливу соціальну роль, забезпечуючи реалізацію конституційного права громадян на житло. Специфіка функціонування ринку житла та його вплив на добробут домогосподарств обумовлюють необхідність активного державного втручання в його розвиток. На користь цього твердження можна навести низку теоретичних аргументів. По-перше, житло є суспільним благом, тобто товаром, споживання якого генерує значні позитивні екстерналії для суспільства [129]. Забезпечення населення якісним та доступним житлом сприяє покращенню здоров'я, підвищенню продуктивності праці, поліпшенню демографічної ситуації, зниженню соціальної напруженості. Реалізація суспільної корисності житла потребує коригування індивідуальних споживчих переваг за допомогою державних програм підтримки житлового будівництва та державних стандартів якості житла.

По-друге, житло виступає особливим інвестиційним активом, який є

найбільшою покупкою у житті більшості домогосподарств. Придбання житла потребує значних фінансових ресурсів та довгострокового кредитування, що породжує проблему доступності житла. В умовах високих процентних ставок та жорстких умов іпотечного кредитування значна частина населення не може дозволити собі придбати житло за ринковими цінами. Це обумовлює необхідність реалізації державних програм здешевлення вартості кредитів, субсидування житлового будівництва, розвитку орендного сектору [26]. Криза на іпотечному ринку може мати руйнівні наслідки для фінансової системи та економіки в цілому, що потребує ефективного державного регулювання та нагляду за діяльністю фінансових установ.

По-третє, на ринку житлової нерухомості існує специфічний вид монополії – монополія приватної власності на землю. Унікальність кожної земельної ділянки та нееластичність пропозиції землі породжують монопольну владу власників у певних локаціях, яка дозволяє їм завищувати ціни та отримувати надприбутки у формі абсолютної земельної ренти [37]. Державне регулювання рентних доходів за допомогою земельного податку, плати за зміну цільового призначення землі дозволяє вилучити частину незароблених доходів та спрямувати їх на розвиток місцевої інфраструктури. Крім того, державне регулювання містобудівної діяльності, зонування земель, надання дозволів на будівництво дозволяє обмежити монопольну владу великих девелоперів та забезпечити збалансований просторовий розвиток міст.

По-четверте, функціонування ринку житлової нерухомості пов'язане з існуванням інформаційної асиметрії між покупцями та продавцями. Продавці зазвичай володіють більш повною інформацією про реальний стан об'єктів нерухомості, їхні приховані недоліки та вади. Натомість покупці змушені приймати рішення в умовах недостатньої поінформованості, що створює ризики придбання неякісного житла за завищеними цінами [159]. Державне регулювання через запровадження обов'язкової сертифікації будівель, створення публічних реєстрів прав власності, вимоги до розкриття інформації

при операціях з нерухомістю дозволяє знизити інформаційну асиметрію та захистити права споживачів.

По-п'яте, ринок житла є схильним до циклічних коливань, які часто набувають спекулятивного характеру та можуть призводити до виникнення «бульбашок» на ринку. Різке зростання цін на житло, не підкріплене фундаментальними факторами попиту та пропозиції, може викликати паніку серед інвесторів та обвальне падіння цін у майбутньому [202]. Негативні наслідки колапсу «бульбашок» на ринку нерухомості відчуються в усіх секторах економіки, що обумовлює потребу антициклічного регулювання ринку з боку держави. Важливими інструментами такого регулювання можуть бути фіскальні (податкові пільги, державні закупівлі) та монетарні (регулювання облікової ставки, обов'язкових резервів банків) важелі впливу на інвестиційний попит.

Слід зазначити, що у науковій літературі існують і аргументи проти надмірного державного втручання у розвиток ринку житлової нерухомості. Прихильники ліберального підходу наголошують на здатності ринкового механізму самостійно забезпечувати ефективний розподіл земельних та житлових ресурсів між конкуруючими способами використання. На їхню думку, державне регулювання цін, орендної плати, стандартів житлового будівництва обмежує гнучкість ринку, знижує інвестиційні стимули та породжує дефіцит житла [129]. Надання державних житлових субсидій, пільг по іпотечним кредитам призводить до зниження мобільності робочої сили та утриманських настроїв серед реципієнтів. Штучне стримування цін на оренду та приватизація соціального житла його мешканцями ведуть до дефіциту орендного житла та зниження якості житлового фонду через відсутність коштів у орендодавців на ремонт та модернізацію.

Проте, незважаючи на обґрунтованість окремих аргументів проти надмірного «зарегулювання» ринку житла, більшість дослідників визнають необхідність державного впливу на його функціонування. Специфіка житла як товару першої необхідності, який задовольняє базову потребу людини,

обумовлює потребу узгодження ринкової ефективності із принципами соціальної справедливості. Житлова політика держави має бути спрямована на забезпечення балансу інтересів усіх учасників ринку та вирішення гострих соціальних завдань [126]. При цьому державне регулювання не повинно підміняти собою ринкові механізми, а має усувати перешкоди на шляху їхнього ефективного функціонування, компенсувати «провали» ринку, сприяти розвитку конкуренції та захищати права власності.

Ефективність державного регулювання ринку житлової нерухомості значною мірою залежить від дотримання певних принципів, які визначають цільову спрямованість регуляторного впливу, його відповідність суспільним потребам та ринковим реаліям. У науковій літературі існують різні підходи до систематизації цих принципів, які враховують специфіку нерухомості як об'єкта регулювання та особливості функціонування ринкових механізмів у цій сфері. Узагальнення теоретичних напрацювань дозволяє виділити кілька груп принципів державного регулювання ринку житлової нерухомості – загальні, соціальні, економічні та інституційні [131]. Їх органічне поєднання та послідовне впровадження є запорукою формування збалансованої житлової політики, здатної задовольнити інтереси всіх учасників ринку та мінімізувати ризики криз та потрясінь.

До загальних принципів державного регулювання ринку житлової нерухомості слід віднести принципи законності, прозорості, послідовності, гнучкості та науковості. Принцип законності передбачає, що всі регуляторні заходи та інструменти мають ґрунтуватися на чітких правових нормах, які визначають компетенцію органів державної влади, права та обов'язки учасників ринку, механізми контролю та відповідальності за порушення встановлених правил. Принцип прозорості вимагає забезпечення вільного доступу громадськості до інформації про цілі, засоби та результати регуляторної політики держави, залучення зацікавлених сторін до обговорення та прийняття управлінських рішень [18]. Принцип послідовності означає формування довгострокової стратегії розвитку ринку нерухомості та її

поетапну реалізацію із забезпеченням наступності в діях різних органів влади. Принцип гнучкості передбачає здатність регуляторної політики адаптуватися до зміни ринкової кон'юнктури, соціально-демографічної ситуації, появи нових викликів та загроз. Принцип науковості вимагає формування регуляторних рішень на основі глибокого аналізу стану та тенденцій розвитку ринку, врахування об'єктивних економічних законів, використання сучасних методів прогнозування та моделювання.

Соціальні принципи державного регулювання ринку житлової нерухомості відображають спрямованість житлової політики на реалізацію суспільних інтересів та конституційних прав громадян у житловій сфері. До них можна віднести принципи доступності, справедливості, соціальної відповідальності учасників ринку. Принцип доступності передбачає, що кожен громадянин повинен мати можливість задовольнити свою потребу в житлі відповідно до його уподобань та фінансових можливостей. Держава має сприяти розширенню доступності житла для всіх верств населення через механізми іпотечного кредитування, оренди, пільгового забезпечення соціально вразливих груп [2]. Принцип справедливості вимагає рівності учасників ринку перед законом, недопущення дискримінації та необґрунтованих привілеїв для окремих категорій власників чи забудовників. Принцип соціальної відповідальності означає, що всі учасники ринку нерухомості повинні усвідомлювати суспільну значущість своєї діяльності та будувати взаємовідносини на основі взаємної довіри, чесності та прозорості. Держава має заохочувати соціально відповідальну поведінку забудовників та власників нерухомості, стимулювати їхню участь у реалізації суспільно значущих проєктів.

Економічні принципи державного регулювання ринку житлової нерухомості визначають вимоги до забезпечення ефективного функціонування ринкових механізмів саморегулювання, підтримки здорового конкурентного середовища, стимулювання інвестиційної активності. До цієї групи доцільно віднести принципи ринкового ціноутворення, конкуренції, захисту прав

власності, інвестиційної привабливості. Принцип ринкового ціноутворення передбачає, що основним регулятором попиту та пропозиції на ринку нерухомості мають бути вільні ціни, які формуються в результаті взаємодії продавців і покупців [176]. Регуляторний вплив держави на процеси ціноутворення має бути обмеженим і здійснюватися переважно непрямими методами (оподаткування, фінансово-кредитні важелі тощо). Принцип конкуренції вимагає забезпечення рівних умов діяльності для всіх учасників ринку, запобігання проявам недобросовісної конкуренції та зловживання монопольним становищем, стимулювання входження на ринок нових суб'єктів господарювання. Принцип захисту прав власності є базовою передумовою ефективного функціонування ринку нерухомості, оскільки гарантує недоторканість майнових прав власників житла та створює стимули для інвестування коштів у його будівництво та утримання. Принцип інвестиційної привабливості передбачає, що державна політика на ринку нерухомості повинна бути спрямована на формування сприятливого інвестиційного клімату, зниження ризиків для інвесторів, спрощення регуляторних процедур в будівництві.

Інституційні принципи державного регулювання ринку житлової нерухомості стосуються формування ефективної системи норм, правил та організацій, які визначають «правила гри» для учасників ринку та забезпечують узгодження їхніх інтересів. Ключовими серед них є принципи верховенства права, незалежності та компетентності регуляторних органів, дерегуляції, саморегулювання учасників ринку, державно-приватного партнерства. Принцип верховенства права означає, що державне регулювання ринку житлової нерухомості повинно здійснюватися виключно на основі законів та з дотриманням конституційних прав і свобод громадян [137]. Будь-які регуляторні рішення та дії держави мають бути правомірними, обґрунтованими та піддаватися судовому контролю в разі порушення інтересів учасників ринку. Принцип незалежності та компетентності регуляторних органів передбачає наявність у системі державного управління

спеціалізованих інституцій, які мають достатні повноваження, фінансові та кадрові ресурси для ефективного виконання своїх функцій та є захищеними від політичного тиску та корупційних впливів. Принцип дерегуляції спрямований на зменшення регуляторного та адміністративного тиску на учасників ринку, скасування надмірних обмежень та дозвільних процедур, які стримують ділову активність та створюють підґрунтя для корупції. Принцип саморегулювання означає розширення повноважень професійних об'єднань (асоціацій ріелторів, оцінювачів, управляючих нерухомістю тощо) у встановленні етичних норм та стандартів якості діяльності своїх членів, контролі за їх дотриманням. Принцип державно-приватного партнерства передбачає активне залучення приватного бізнесу до реалізації важливих інфраструктурних та соціальних проєктів у житловій сфері на засадах справедливого розподілу ризиків та вигод [19].

Послідовна реалізація розглянутих принципів державного регулювання ринку житлової нерухомості потребує формування цілісної та несуперечливої нормативно-правової бази, чіткого розмежування повноважень центральних та місцевих органів влади, запровадження ефективних механізмів координації їхньої діяльності. Важливою умовою ефективності регуляторної політики є її стабільність та передбачуваність, узгодженість із стратегічними пріоритетами соціально-економічного розвитку країни. Регуляторні інструменти мають бути спрямовані не лише на вирішення поточних проблем ринку житла, а й на створення міцного фундаменту його сталого розвитку на довгострокову перспективу. Це передбачає поступовий перехід від прямих методів державного втручання (контролю цін, субсидування, бюджетного фінансування) до ширшого використання непрямих ринкових регуляторів (оподаткування, страхування, фондових інструментів). Результативність регуляторних заходів має вимірюватися не лише кількісними показниками введеного в експлуатацію житла, а й якісними змінами у забезпеченості громадян комфортним та доступним житлом, зниженні соціальної напруженості та підвищенні довіри населення до держави.

Висновки до першого розділу

1. Комплексний аналіз теоретичних підходів до визначення сутності ринку житлової нерухомості дозволив встановити, що він являє собою складну багаторівневу систему економічних, правових та соціальних відносин, яка характеризується специфічними особливостями функціонування, зумовленими унікальними властивостями нерухомості як товару. Узагальнення наукових позицій вітчизняних та зарубіжних дослідників виявило різноманітність підходів до трактування ринку житлової нерухомості – від вузького розуміння його як сфери вкладення капіталу до широкого визначення як системи організаційних заходів для зведення покупців та продавців. Встановлено, що ринок житлової нерухомості є системою соціально-економічних та правових відносин, що виникають між суб'єктами в процесі створення, придбання, відчуження, експлуатації та управління об'єктами нерухомого майна з метою задоволення особистих чи комерційних потреб. Виявлено ключові специфічні характеристики нерухомості як товару, що фундаментально відрізняють її від інших об'єктів економічного обміну: стаціонарність означає неможливість переміщення в просторі та обумовлює локальний характер ринків і значну диференціацію цін залежно від місцезнаходження; капіталомісткість передбачає необхідність значних фінансових ресурсів та визначає особливу роль іпотечного кредитування; тривалий термін служби обумовлює поступову віддачу капіталу та інвестиційну привабливість як активу; неоднорідність проявляється в унікальності кожного об'єкту за місцем розташування, архітектурно-конструктивними особливостями та фізичним станом, що ускладнює оцінку вартості; обмежена кількість покупців і продавців зумовлена високою вартістю об'єктів та знижує ліквідність ринку порівняно з іншими сегментами фінансового ринку. Доведено, що ці особливості визначають закономірності функціонування ринку житлової нерухомості, формування попиту і пропозиції, механізми ціноутворення та необхідність специфічних підходів до

державного регулювання цього ринку.

2. Дослідження механізмів кон'юнктури на ринку житлової нерухомості виявило складну взаємодію економічних, демографічних та психологічних чинників, що характеризуються суттєвими часовими лагами та схильністю до формування циклічних коливань. Обґрунтовано, що пропозиція житла є принципово нееластичною у короткостроковому періоді через тривалість інвестиційно-будівельного циклу, що за умов динамічного зростання попиту неминує призводити до цінових дисбалансів та виникнення «спекулятивних бульбашок». Встановлено, що така природна розбалансованість ринкових сил перешкоджає рівномірному розподілу ресурсів у просторі регіонів, оскільки капітал тяжіє до зон швидкого прибутку, залишаючи периферійні території у стані інвестиційного дефіциту. Це підтверджує тезу про неспроможність стихійного ринку самостійно виконувати роль чинника гармонійного регіонального розселення без цілеспрямованого коригування з боку держави.

3. Теоретичний аналіз еволюції економічних учень дозволив довести, що ринок житлової нерухомості є сферою концентрації численних «фіаско ринку», які набувають специфічних просторових форм. Виявлено, що житло генерує потужні позитивні екстерналії – від покращення якості людського капіталу до стимулювання суміжних галузей економіки, — які не вловлюються суто ринковим ціноутворенням і тому залишаються недовиробленими у приватному секторі. Доведено, що класичні провали ринку (монополізація, інформаційна асиметрія, циклічність) у житловій сфері призводять до територіальної сегрегації та деградації соціальної тканини громад. Це дозволяє стверджувати, що державне регулювання є не зовнішнім обмеженням, а іманентною умовою життєздатності ринку, яка трансформує його із джерела соціальних ризиків у чинник сталого регіонального поступу.

4. Систематизація методологічних засад регулювання дозволила виокремити ієрархічну структуру загальних, соціальних, економічних та інституційних принципів, гармонізація яких є критичною для збалансованої

житлової політики. Встановлено, що ефективне регулювання має базуватися на діалектичному поєднанні захисту прав власності та ринкової конкуренції із принципами соціальної справедливості та інклюзивності житлового простору. Обґрунтовано, що інституційна спроможність регуляторних органів, верховенство права та розвиток державно-приватного партнерства складають той фундамент, який дозволяє спрямувати ринкову енергію на вирішення стратегічних завдань розвитку територій. Доведено, що ігнорування будь-якої групи цих принципів призводить до перекосів: або у бік надмірного адміністрування, що душить інвестиції, або у бік ринкового радикалізму, що руйнує соціальну доступність житла.

5. Аналіз методів та інструментів державного регулювання ринку житлової нерухомості виявив широкий арсенал регуляторних важелів, які традиційно поділяють на адміністративні та економічні, з поступовим зміщенням акцентів від прямих адміністративних до більш гнучких ринково орієнтованих методів. Встановлено, що адміністративні методи базуються на силі державної влади та покликані обмежувати діяльність економічних суб'єктів в інтересах суспільства, включаючи ліцензування та квотування, встановлення державних стандартів, екологічних нормативів, правил безпеки, антимонопольні обмеження, зонування територій, надання дозволів на будівництво та введення об'єктів в експлуатацію. У свою чергу, економічні методи передбачають створення фінансових стимулів для певних видів діяльності та поведінки ринкових суб'єктів через податкові пільги, субсидії, дотації, здешевлення іпотечних кредитів, зміну облікової ставки центробанку, регулювання обов'язкових резервів банків, що дозволяє господарюючим суб'єктам зберегти право вибору при стимулюванні бажаного варіанту дій.

6. У сучасних умовах відбувається трансформація методів державного регулювання під впливом глобалізаційних викликів, посилення міжнародної конкуренції та розвитку інноваційних технологій, що проявляється у активному використанні інструментів стратегічного планування, програмно-цільового управління, державно-приватного партнерства, кластерної політики

для підвищення конкурентоспроможності. Доведено поширення методів м'якого регулювання через навчання, інформування, переконання, які не обмежують свободу вибору економічних суб'єктів, але підштовхують їх до суспільно бажаної поведінки, а також делегування частини регуляторних повноважень органам місцевого самоврядування, саморегулювним організаціям та інститутам громадянського суспільства. Встановлено специфічні інструменти регулювання ринку нерухомості, що включають просторове планування та зонування територій для формування бажаної структури міського розвитку, будівельні норми та стандарти для забезпечення якості та безпеки об'єктів, оподаткування нерухомості та операцій з нею для мобілізації доходів бюджетів та впливу на ціноутворення, державні житлові програми для підтримки окремих категорій населення, регулювання іпотечного кредитування для підвищення доступності житла, контроль за орендною платою для захисту прав орендарів, державну реєстрацію прав на нерухомість для забезпечення прозорості та захисту майнових прав.

РОЗДІЛ 2

ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ЯК ЧИННИКА СТАЛОГО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ

2.1. Оцінка сучасного стану ринку житлової нерухомості України

Зазначимо відразу, що аналіз сучасного стану ми обмежили періодом до 2022 року, коли відбулось повномасштабне військове вторгнення РФ в Україну, оскільки період після цього дає викривлення тенденцій, які сформувались до того і до яких, на нашу думку, ринок повернеться після закінчення війни або принаймні активних бойових дій.

Важливим індикатором розвитку ринку житлової нерухомості та ефективності державної житлової політики є показник введення в експлуатацію житла. Він відображає результати функціонування будівельної галузі, інвестиційну активність на ринку житла, реакцію забудовників на зміни попиту з боку населення. Аналіз динаміки цього показника дозволяє виявити основні тенденції розвитку пропозиції на ринку житла, оцінити циклічність ринкових процесів та дієвість регуляторних заходів держави. В Україні протягом останніх двох десятиліть обсяги житлового будівництва зазнавали суттєвих коливань, що було обумовлено впливом економічних, політичних та інституційних чинників. Якщо на початку 2000-х років через низький платоспроможний попит населення та слабкий розвиток іпотечного кредитування обсяги введення житла в експлуатацію були порівняно незначними, то у передкризові 2006-2008 роки спостерігався справжній будівельний бум [167]. Сприятлива кон'юнктура на світових ринках, стрімке економічне зростання, розширення доступності кредитних ресурсів активізували інвестиційну діяльність забудовників та попит на житло з боку населення.

Проте глобальна фінансово-економічна криза 2008-2009 років болюче

вдарила по вітчизняному ринку житлової нерухомості, обумовивши обвальне падіння цін на житло, зростання кількості незавершених житлових об'єктів, масові банкрутства будівельних компаній. Обсяги введення в експлуатацію житла у 2009 році скоротилися майже вдвічі порівняно з докризовим періодом і в подальшому відновлювалися досить повільними темпами [68]. Негативно вплинули на ринок житлового будівництва анексія Криму та військовий конфлікт на сході України, які призвели до втрати значної частини територій та економічного потенціалу країни, погіршення інвестиційного клімату, скорочення реальних доходів населення. Певне пожвавлення житлового будівництва у 2016-2019 роках було перервано в 2020 році внаслідок пандемії COVID-19 та запровадження карантинних обмежень.

Статистичні дані свідчать, що у 2021 році в Україні було прийнято в експлуатацію 5,7 млн кв. м загальної площі житла, що на 5,7% менше показника попереднього року. У міській місцевості було введено 4,8 млн кв. м житла (84,2% загального обсягу), а у сільській – 0,9 млн кв. м (15,8%). У розрахунку на 1000 осіб населення обсяг прийнятого в експлуатацію житла становив 137,4 кв. м, що також є нижчим за рівень 2020 року [58]. Слід зазначити, що переважна більшість житлових будівель в Україні зводиться за рахунок коштів населення та вітчизняних інвесторів, тоді як частка житла, збудованого за кошти державного бюджету, залишається вкрай незначною. Так, у 2021 році за рахунок державних коштів було введено в експлуатацію лише 15,1 тис. кв. м житла, або 0,3% від загального обсягу житлового будівництва [78].

Характерною рисою сучасного етапу розвитку житлового будівництва в Україні є його висока географічна концентрація в обмеженій кількості регіонів. Зокрема, понад третина загальнонаціонального обсягу введення житла в експлуатацію у 2021 році припадала на м. Київ та Київську область. Високі показники житлового будівництва демонстрували також Одеська, Львівська та Харківська області [176]. Натомість у багатьох регіонах, особливо депресивних, обсяги введеного житла є мізерними та не забезпечують навіть

простого відтворення існуючого житлового фонду. Така територіальна диспропорційність житлового будівництва породжує загрози поглиблення регіональної диференціації у рівні та якості життя населення, посилення урбанізаційного та міграційного тиску на великі міста.

Незважаючи на певне збільшення обсягів житлового будівництва у 2016-2019 роках, сучасні масштаби введення житла в експлуатацію в Україні в розрахунку на 1000 осіб населення залишаються в рази нижчими порівняно з показниками розвинених країн світу та навіть деяких країн пострадянського простору. Так, у Німеччині цей показник становить близько 300 кв. м на 1000 осіб, у США – понад 500 кв. м, у Білорусі – майже 400 кв. м, тоді як в Україні він не перевищує 150 кв. м [167]. Це свідчить про недостатню дієвість механізмів стимулювання житлового будівництва з боку держави, відсутність реальних джерел фінансування масштабних програм житлового будівництва, низьку інвестиційну привабливість галузі для приватного бізнесу.

Серйозною проблемою для сталого розвитку житлового будівництва в Україні залишається значна кількість об'єктів незавершеного будівництва, які через брак фінансування, банкрутство забудовників або юридичні проблеми роками перебувають у стані «довгобудів». За експертними оцінками, на початок 2022 року в країні налічувалося понад 200 проблемних житлових об'єктів, інвестори яких не можуть отримати обіцяне житло [114]. Така ситуація підриває довіру населення до первинного ринку житла, формує негативні очікування щодо перспектив розвитку ринку, перешкоджає залученню нових інвестицій у галузь. Вирішення проблеми «довгобудів» потребує розробки спеціальних державних механізмів завершення будівництва проблемних об'єктів, можливо за участю державних фінансових установ та місцевих органів влади.

Важливим аспектом аналізу динаміки введення житла в експлуатацію є дослідження структурних зрушень у житловому будівництві за типами забудови, класами житла, застосовуваними технологіями та матеріалами. В останні роки спостерігається тенденція до збільшення питомої ваги

багатоповерхового житлового будівництва, що обумовлено дефіцитом та високою вартістю земельних ділянок у великих містах. Зростає частка житла підвищеної комфортності та поліпшеного планування, яке орієнтоване на заможні верстви населення. Натомість, масове будівництво соціального житла здійснюється у вкрай обмежених обсягах через відсутність бюджетного фінансування та неефективність існуючих державних житлових програм [68, с. 19]. Серед новацій останніх років – активне впровадження енергоефективних технологій та екологічно чистих будівельних матеріалів, що дозволяє знизити витрати на утримання житла та підвищити рівень комфортності проживання.

Забезпеченість населення житлом є важливим індикатором рівня та якості життя людей, їхнього добробуту та соціальної захищеності. Цей показник відображає середню площу житла, що припадає на одного мешканця, і дозволяє порівнювати житлові умови в різних країнах та регіонах. В Україні, незважаючи на певний прогрес у житловому будівництві протягом останніх років, рівень забезпеченості населення житлом залишається одним із найнижчих у Європі. За даними Державної служби статистики України, на початок 2021 року в середньому на одного жителя країни припадало 24,4 кв. м загальної площі житла, що майже вдвічі менше, ніж у більшості країн ЄС [180]. Для порівняння, у Німеччині цей показник становить близько 50 кв. м на особу, у Франції – 45 кв. м, у Польщі – 30 кв. м. Очевидно, що досягнення європейських стандартів житлових умов потребуватиме реалізації масштабних програм будівництва доступного житла та модернізації існуючого житлового фонду в Україні.

Низький рівень забезпеченості житлом обумовлює гостроту житлової проблеми в українському суспільстві. За статистичними даними, на квартирному обліку перебуває близько 700 тис. сімей та однаків, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до чинного законодавства [1]. При цьому середній час очікування безплатного житла для пересічних громадян може сягати 15-20 років, а для окремих пільгових категорій – ще

більше. Реальні масштаби незадоволеного попиту на житло є набагато більшими, адже значна частина населення з низькими доходами не стає на квартирний облік, не маючи перспектив отримання безплатного житла. За експертними оцінками, понад третина домогосподарств країни мешкає в перенаселеному житлі, орендує житло або проживає в гуртожитках [105].

Гострою залишається проблема забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які були змушені залишити свої домівки на тимчасово окупованих територіях Донбасу та Криму. За даними Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій, на початок 2022 року в країні офіційно налічувалося понад 1,4 млн зареєстрованих внутрішніх переселенців, переважна більшість яких потребувала допомоги у поліпшенні житлових умов [210]. Існуючі державні програми забезпечення переселенців тимчасовим або постійним житлом є вкрай обмеженими та не здатні задовольнити їхні реальні потреби. Багато сімей переселенців роками проживають у місцях компактного поселення, орендують житло або змушені повертатися на непідконтрольні Україні території через неможливість придбати житло на нових місцях проживання.

Ще однією гострою проблемою для українського суспільства є житлова бідність – проживання громадян у житлі, що не відповідає сучасним уявленням про нормальні житлові умови. За даними Інституту демографії та соціальних досліджень ім. М.В. Птухи НАН України, у 2020 році 38,7% населення країни потерпало від відсутності нормальних житлових умов [74]. Це означає, що майже 16 млн українців мешкали в перенаселеному житлі, житлі з незадовільними санітарно-гігієнічними умовами, застарілими комунікаціями, без елементарних зручностей. Особливо гострою є проблема житлової бідності в сільській місцевості та малих містах, де значна частина житла не обладнана централізованим водопостачанням, каналізацією, опаленням. Покращення житлових умов малозабезпечених верств населення потребує не лише нарощування обсягів нового будівництва, а й реалізації програм реконструкції та модернізації застарілого житлового фонду.

Забезпеченість населення житлом безпосередньо пов'язана з проблемою доступності житла – можливістю громадян придбати у власність або орендувати житло прийнятної якості за прийнятною ціною. В Україні основним способом поліпшення житлових умов залишається придбання житла за рахунок власних та запозичених коштів. При цьому для більшості громадян повна вартість житла є надто високою порівняно з їхніми поточними доходами та заощадженнями. Так, у 2021 році середня вартість квартири площею 50 кв. м на первинному ринку житла в Києві становила понад 1,5 млн грн, тоді як середньорічна заробітна плата в столиці ледь перевищувала 240 тис. грн [89]. Відтак для придбання такої квартири середньостатистичному киянину потрібно було б відкладати всю свою заробітну плату протягом 6-7 років, не витрачаючи кошти на споживчі потреби. Зрозуміло, що для жителів інших регіонів країни ситуація є ще складнішою з огляду на нижчий рівень доходів населення.

Основним інструментом підвищення доступності житла для населення в розвинених країнах світу є система іпотечного кредитування. Проте в Україні масштаби та умови надання іпотечних кредитів не відповідають реальним потребам громадян у поліпшенні житлових умов. За статистичними даними, на початок 2022 року в країні налічувалося близько 83 тисячі діючих договорів іпотечного житлового кредитування на загальну суму 43,7 млрд грн [206]. Більшість цих кредитів видана на короткі строки (до 5 років) та під високі процентні ставки (15-20% річних), що робить іпотеку недоступною для широких верств населення. Активізація житлового кредитування потребує реалізації комплексу заходів, спрямованих на зниження ризиків кредитування, здешевлення вартості кредитів, збільшення термінів кредитування.

Окрім доступності придбання житла у власність, важливе значення має розвиток орендного сектора, який дозволяє задовольнити житлові потреби більш мобільних категорій населення – молоді, трудових мігрантів, внутрішньо переміщених осіб. В Україні частка орендованого житла в загальному житловому фонді становить лише 10-12%, тоді як у більшості

європейських країн вона сягає 30-50% [105]. При цьому переважна більшість орендних відносин перебуває в тіньовому секторі, не захищена належним правовим регулюванням та не забезпечує гарантій прав орендарів і орендодавців. Для цивілізованого розвитку ринку орендного житла необхідно сформувати сприятливе інституційне середовище, зокрема через ухвалення спеціального закону про оренду житла, запровадження механізмів оподаткування орендних доходів, стимулювання будівництва доступного орендного житла із залученням приватних інвестицій.

Ціни на житлову нерухомість є важливим індикатором стану ринку житла, що відображає співвідношення попиту і пропозиції, реагує на зміни в економічній та соціальній ситуації в країні. Моніторинг цінової динаміки на первинному та вторинному ринках житла дозволяє виявити основні тенденції розвитку галузі, оцінити доступність житла для різних категорій населення, спрогнозувати майбутній попит на об'єкти нерухомості. В Україні протягом останнього десятиліття ціни на житло зазнавали суттєвих коливань під впливом макроекономічних, політичних та соціальних чинників. Якщо на початку 2000-х років спостерігалось стрімке зростання цін на нерухомість, обумовлене підвищенням реальних доходів населення, розширенням доступності іпотечних кредитів та інвестиційним попитом, то світова фінансово-економічна криза 2008-2009 років призвела до обвального падіння цін, особливо на первинному ринку житла. За експертними оцінками, на піку кризи середня вартість квадратного метра житла в новобудовах знизилася на 30-40% порівняно з докризовим періодом [143].

У посткризовий період цінова динаміка на ринку житлової нерухомості України характеризувалася різноспрямованими трендами. На первинному ринку житла ціни демонстрували повільне відновлювальне зростання, яке час від часу переривалося періодами стагнації або зниження під впливом несприятливих економічних та політичних чинників. Зокрема, анексія Криму та початок військового конфлікту на Донбасі в 2014 році обумовили падіння цін на первинну нерухомість на 10-15% у доларовому еквіваленті [127].

Натомість у національній валюті номінальні ціни на житло поступово зростали внаслідок девальвації гривні та інфляційних процесів. На вторинному ринку житла в посткризовий період спостерігалася цінова стабільність з окремими періодами зростання та зниження цін залежно від загальної економічної ситуації в країні. При цьому ціни на вторинному ринку були менш волатильними порівняно з первинним через відсутність ризиків, пов'язаних з інвестуванням у нове будівництво.

Пандемія COVID-19 та пов'язані з нею карантинні обмеження певною мірою вплинули на цінову ситуацію на ринку житлової нерухомості України. На початковому етапі пандемії навесні 2020 року спостерігалася тимчасове зниження попиту та цін на житло через невизначеність економічних перспектив та зниження ділової активності. Проте вже в другій половині 2020 року на ринку первинної нерухомості намітилося відновлення попиту та зростання цін, обумовлене відтермінованим попитом, низькими ставками за депозитами та девальваційними очікуваннями населення. Так, за даними порталу нерухомості ЛУН, у грудні 2020 року середня ціна пропозиції квартир у новобудовах Києва зросла на 13,5% порівняно з груднем 2019 року і досягла 30,2 тис. грн за кв. м [194]. Активізація попиту сприяла поступовому зростанню цін і на вторинному ринку житла, хоча й дещо повільнішими темпами.

У 2021 році зростання цін на ринку житлової нерухомості України продовжилося під впливом ряду чинників. По-перше, на ціни впливало збільшення собівартості будівництва внаслідок зростання цін на будівельні матеріали, енергоносії, логістичні послуги. За оцінками Конфедерації будівельників України, у 2021 році ціни на основні будівельні матеріали зросли на 20-35%, що об'єктивно позначилося на вартості житла [70]. По-друге, в умовах низьких депозитних ставок та очікувань подальшої девальвації національної валюти багато громадян розглядали інвестиції в нерухомість як спосіб збереження заощаджень, що підігрівало попит. По-третє, відносне покращення епідеміологічної ситуації та відновлення економічної активності

сприяли зростанню реальних доходів окремих категорій населення, які спрямовувалися на поліпшення житлових умов. Разом з тим, доступність житла для більшості громадян в умовах зростання цін знижувалася, оскільки темпи підвищення номінальних доходів відставали від цінової динаміки на ринку нерухомості.

Темпи зростання цін на житло в Україні мають суттєві регіональні відмінності, що обумовлено неоднорідністю локальних ринків нерухомості, різними рівнями економічного розвитку та інвестиційної привабливості регіонів. Традиційно найвищі ціни на житлову нерухомість зберігаються в м. Києві та Київській області, що пояснюється столичним статусом, високим рівнем ділової активності та концентрацією платоспроможного попиту. За даними Національного банку України, станом на кінець 2021 року середні ціни на первинному ринку житла в м. Києві становили близько 34 тис. грн за кв. м, тоді як у Дніпропетровській області – 22 тис. грн, у Львівській – 24 тис. грн, у Одеській – 25 тис. грн за кв. м [69]. Таким чином, вартість житла в найдорожчому регіоні країни майже в півтора рази перевищувала показники інших регіонів-лідерів. При цьому в більшості областей України ціни на житло були значно нижчими і коливалися в межах 10-20 тис. грн за кв. м. Очевидно, що міжрегіональна диспропорційність цін на житло ускладнює реалізацію єдиної державної житлової політики та потребує застосування диференційованих інструментів регулювання локальних ринків нерухомості.

Ще однією особливістю сучасного розвитку ринку житлової нерухомості в Україні є зростання розриву в цінах на житло різних класів якості та комфортності. Якщо в сегменті житла економ-класу ціни зростали відносно повільно, то вартість житла бізнес- та преміум-класу збільшувалася випереджаючими темпами. Зокрема, у м. Києві в 2021 році середня ціна житла економ-класу становила близько 20 тис. грн за кв. м, житла комфорт-класу – 28 тис. грн, житла бізнес-класу – 45 тис. грн, а преміум-класу – понад 70 тис. грн за кв. м [120]. Зрозуміло, що для переважної більшості потенційних покупців житло середнього та вищого цінових сегментів залишається недоступним

навіть з використанням іпотечних програм. Відтак забудовники концентруються на зведенні житла підвищеної комфортності, орієнтованого на заможні верстви населення, тоді як пропозиція доступного житла є вкрай обмеженою.

Варто зазначити, що офіційна статистика не завжди повною мірою відображає реальну цінову ситуацію на ринку житлової нерухомості. Адже значна частина операцій купівлі-продажу житла на вторинному ринку, а іноді й на первинному, відбувається з заниженням вартості з метою ухилення від оподаткування. Так, за даними Національної асоціації ріелторів України, понад 50% угод на вторинному ринку житла здійснюється без реєстрації реальних цін продажу, що призводить до викривлення статистичних показників та ускладнює процес оцінки нерухомості [84]. Очевидно, що мінімізація тіньового сектора на ринку нерухомості є важливим завданням державної політики, яке потребує реалізації комплексу заходів – від посилення контролю за дотриманням законодавства до впровадження прозорих механізмів оподаткування операцій з нерухомим майном.

Розвиток ринку житлової нерухомості в Україні характеризується значною регіональною диференціацією, що проявляється в суттєвих відмінностях у рівнях забезпеченості населення житлом, цінах на житло, обсягах введення в експлуатацію нового житла, кон'юнктурі попиту та пропозиції в розрізі областей та населених пунктів. Ця диференціація обумовлена комплексом чинників, серед яких ключову роль відіграють нерівномірність економічного розвитку регіонів, відмінності в рівнях доходів та купівельній спроможності населення, урбанізаційні процеси, особливості соціально-демографічної структури мешканців різних територій. Як свідчать статистичні дані, найвищий рівень забезпеченості населення житловою площею спостерігається у Київській, Вінницькій, Хмельницькій та Чернігівській областях, де на одного жителя припадає понад 30 кв. м загальної площі житла [66]. Натомість, у Луганській, Донецькій та Київській областях цей показник не перевищує 24 кв. м на особу. При цьому забезпеченість

житлом у сільській місцевості традиційно є вищою, ніж у містах, що пояснюється переважанням індивідуальної малоповерхової забудови та нижчою щільністю населення в сільських поселеннях.

Водночас, більші розміри житлової площі в сільській місцевості не завжди свідчать про вищу якість житлових умов. Адже значна частина сільського житлового фонду не обладнана елементарними комунальними зручностями та потребує капітального ремонту або реконструкції. Так, за даними Державної служби статистики України, станом на кінець 2020 року в сільській місцевості лише 36,1% житлового фонду було підключено до централізованого водопостачання, 33,1% – до каналізації, 53,1% – до централізованого газопостачання [59]. Для порівняння, у міських поселеннях ці показники становили 76,7%, 74,9% та 81,2% відповідно. Очевидно, що подолання відставання сільських територій у розвитку житлово-комунальної інфраструктури потребує реалізації цільових державних та регіональних програм, спрямованих на модернізацію інженерних мереж та підвищення рівня благоустрою сільського житлового фонду.

Регіональна диференціація розвитку ринку житлової нерухомості в Україні яскраво проявляється у нерівномірності обсягів житлового будівництва та введення в експлуатацію нового житла. Понад третина загальнонаціонального обсягу прийнятого в експлуатацію житла в останні роки припадала на м. Київ та Київську область. Високі показники житлового будівництва демонструють також Львівська, Одеська, Харківська та Дніпропетровська області, на які сукупно припадає ще близько 30% загальнодержавного обсягу введеного житла [200]. Натомість, у більшості областей Центральної та Північної України, а також у Луганській та Донецькій областях, обсяги житлового будівництва є вкрай незначними. Така територіальна концентрація житлового будівництва відображає об'єктивну нерівномірність інвестиційних потоків, які спрямовуються насамперед у регіони зі значним платоспроможним попитом та розвиненими ринками нерухомості. Водночас, зосередження нового будівництва в кількох

найбільших містах посилює диспропорції у рівнях забезпеченості населення сучасним житлом та породжує додаткове навантаження на місцеву інфраструктуру.

Суттєві міжрегіональні відмінності простежуються в структурі житлового будівництва за джерелами фінансування. Якщо в Київській області та м. Києві домінуючу роль у фінансуванні будівництва відіграють кошти населення та небанківське кредитування (через інвестиційні договори та облігації), то в більшості регіонів основним джерелом фінансування залишаються власні кошти підприємств та організацій. Так, за підсумками 2021 року в м. Києві за рахунок коштів населення було профінансовано 42,7% загального обсягу капітальних інвестицій у житлове будівництво, тоді як у Чернігівській області – лише 5,1% [174]. При цьому частка бюджетних коштів у структурі фінансування житлового будівництва в усіх регіонах залишається вкрай низькою – на рівні 1-3%. Це свідчить про обмеженість фінансових можливостей місцевих бюджетів для реалізації власних житлових програм та слабку участь держави в підтримці будівництва соціального та доступного житла.

Цінова ситуація на регіональних ринках житлової нерухомості характеризується кардинальними відмінностями, що відображають диференціацію локальних ринків за рівнем економічного розвитку, платоспроможним попитом, співвідношенням попиту та пропозиції на житло. Традиційно найвищі ціни на житло фіксуються в м. Києві та Київській області, що обумовлено столичним статусом, високою інвестиційною привабливістю регіону, концентрацією фінансових ресурсів та активів. Зокрема, у грудні 2021 року середня ціна продажу квартир на первинному ринку житла м. Києва становила 34,5 тис. грн за кв. м, тоді як у Харкові – 25,2 тис. грн, у Львові – 24,1 тис. грн, в Одесі – 25,8 тис. грн за кв. м [125]. У переважній більшості обласних центрів та невеликих міст ціни на первинному ринку житла коливалися в межах 15-20 тис. грн за кв. м. На вторинному ринку нерухомості цінові відмінності між регіонами були дещо меншими через ширшу

пропозицію різнотипного житла та нижчу інвестиційну привабливість такої нерухомості порівняно з новобудовами.

Слід зазначити, що офіційні статистичні дані не завжди повною мірою відображають реальну регіональну диференціацію цін на ринку житла. Адже в межах кожного регіону та міста існує суттєва варіація цін залежно від місця розташування об'єкта нерухомості, його типу, класу якості, інфраструктурного оточення тощо. Наприклад, вартість житла в центральних районах Києва або Львова може в рази перевищувати ціни на аналогічні квартири в спальних районах або містах-супутниках. Тому для адекватної оцінки цінової ситуації на локальних ринках житла необхідно використовувати дані моніторингу окремих сегментів ринку, що здійснюється аналітичними агенціями та консалтинговими компаніями на основі реальних угод та цін пропозицій [34].

Важливим індикатором доступності житла на регіональному рівні є співвідношення середніх цін на житло та середньомісячної заробітної плати в регіоні. Цей показник дозволяє оцінити, скільки років потрібно працівнику з середнім рівнем оплати праці для придбання умовної квартири площею 50 кв. м (без урахування інших витрат). У 2021 році найвищі значення цього показника спостерігалися в м. Києві (9,5 років), Київській (8,3 років), Одеській (7,6 років) та Львівській (7,2 років) областях, тоді як у Кіровоградській, Сумській та Чернігівській областях він становив близько 4 років [63]. Зрозуміло, що для більшості українських сімей придбання навіть невеликої квартири за рахунок лише власних доходів є недосяжною перспективою. Відтак забезпечення реальної доступності житла для всіх верств населення потребує активізації державної політики щодо підвищення платоспроможності громадян, здешевлення іпотечних кредитів, стимулювання будівництва житла економ-класу.

Ринок житлової нерухомості є невід'ємною складовою національної економіки, яка тісно взаємопов'язана з іншими її секторами та відчуває на собі вплив широкого спектру макроекономічних факторів. Стан та динаміка ринку житла визначаються загальним рівнем економічного розвитку країни, фазою

економічного циклу, особливостями монетарної та фіскальної політики держави, ситуацією у фінансовому секторі та на ринку праці. Як свідчить світовий досвід, ринок нерухомості гостро реагує на зміни макроекономічної кон'юнктури, виступаючи своєрідним індикатором стану економіки та очікувань економічних суб'єктів [55]. Водночас кризові явища та дисбаланси, що зароджуються на ринку нерухомості, здатні поширюватися на інші сфери економіки та провокувати масштабні фінансово-економічні потрясіння, що яскраво продемонструвала глобальна криза 2008-2009 років.

Одним із ключових макроекономічних факторів, що визначає попит на ринку житлової нерухомості, є динаміка реальних доходів населення. Зростання заробітних плат, пенсій, соціальних трансфертів в умовах цінової стабільності розширює фінансові можливості домогосподарств щодо придбання та оренди житла, стимулює інвестиційний попит на нерухомість. І навпаки, падіння реальних доходів населення в періоди економічних криз та високої інфляції звужує платоспроможний попит на ринку житла, призводить до відкладення рішень про купівлю нерухомості чи здійснення поліпшення житлових умов [148]. Особливо гостро проблема низьких доходів населення позначається на ринках житла країн з нерівномірним розподілом доходів та значною часткою бідного населення, до яких належить і Україна.

Тісно пов'язаним з динамікою доходів фактором впливу на ринок житлової нерухомості є рівень зайнятості та безробіття в країні. В умовах економічного зростання та активного створення нових робочих місць підвищується рівень зайнятості, зменшується кількість безробітних, зростає впевненість людей у стабільності майбутніх доходів. Це стимулює процеси створення нових домогосподарств, активізує попит на житло, особливо з боку молодих сімей [156]. Натомість, підвищення рівня безробіття негативно впливає на очікування громадян, звужує їх фінансові можливості щодо обслуговування іпотечних кредитів та орендних платежів, що може спровокувати кризу неплатежів на ринку житла. Особливо небезпечним з точки зору макрофінансової стабільності є зростання безробіття в поєднанні з

високим рівнем закредитованості населення.

Важливу роль у функціонуванні ринку житлової нерухомості відіграє розвиток фінансової системи країни, зокрема ефективність та доступність механізмів іпотечного кредитування. В умовах економічного піднесення банки активно нарощують обсяги кредитування купівлі житла, пропонують привабливі умови за іпотечними кредитами, що розширює коло потенційних покупців житла та підвищує цінову динаміку на ринку. Проте в періоди фінансової нестабільності, зростання кредитних ризиків та погіршення якості іпотечних портфелів банки змушені згортати іпотечні програми, підвищувати вимоги до позичальників, що негативно позначається на доступності житла [154]. Яскравим прикладом впливу стану фінансової системи на ринок житла стала іпотечна криза в США, яка була спровокована надмірним розширенням субстандартного кредитування та сек'юритизацією іпотечних кредитів низької якості.

Істотний вплив на функціонування ринку житлової нерухомості справляє характер монетарної політики центрального банку країни. В умовах економічного спаду центробанки зазвичай вдаються до зниження облікових ставок та розширення грошової пропозиції з метою здешевлення кредитних ресурсів та стимулювання інвестиційної активності. Це призводить до зниження процентних ставок за іпотечними кредитами, полегшує доступ населення та бізнесу до кредитних ресурсів, підігріває попит на ринку житла [153]. Проте надмірно експансивна монетарна політика здатна провокувати «перегрів» ринку нерухомості та виникнення спекулятивних «бульбашок» через зростання інвестиційного попиту на житло. І навпаки, реалізація центробанком рестрикційної монетарної політики, підвищення облікових ставок для приборкання інфляції зумовлює підвищення вартості іпотеки та охолодження ринку житла.

Стан державних фінансів та особливості фіскальної політики уряду також можуть справляти істотний вплив на ринок житлової нерухомості. В періоди економічних криз та падіння бюджетних доходів уряди нерідко

вдаються до підвищення податкового навантаження, скорочення видатків на соціальні програми та інфраструктурні проєкти. Це негативно позначається на доходах та очікуваннях домогосподарств, звужує їх можливості щодо придбання та утримання житла [148]. Особливо відчутним такий вплив є в країнах з високою часткою державного сектора в економіці та значною роллю уряду в перерозподілі доходів. І навпаки, в умовах профіциту бюджету уряди можуть вдаватися до фіскального стимулювання економіки через зниження окремих податків, реалізації масштабних житлових програм та інфраструктурних проєктів, що погравляє ситуацію на ринку нерухомості.

Важливими макроекономічними індикаторами, що визначають очікування учасників ринку та динаміку цін на житлову нерухомість, є показники інфляції та валютного курсу. В умовах високої та волатильної інфляції знецінюються заощадження домогосподарств, зменшується горизонт їх планування, нерухомість розглядається передусім як об'єкт вкладення коштів з метою збереження їх реальної вартості. При цьому зростаючий споживчий попит та слабкість національної валюти можуть провокувати інвестиційний ажіотаж на ринку житла та розкручування інфляційно-девальваційної спіралі [72]. І навпаки, досягнення цінової та валютної стабільності сприяє відновленню довіри учасників ринку, розширенню горизонту планування, активізації інституту іпотечного кредитування.

Окрім зазначених ендогенних факторів, на функціонування ринку житлової нерухомості відчутно впливає низка екзогенних чинників, пов'язаних із тенденціями розвитку світової економіки. В умовах глобалізації волатильність світових фінансових ринків, коливання світових цін на енергоносії та сировинні товари, зміни у потоках капіталу між країнами здатні суттєво позначатися на макроекономічних показниках національних економік та стані локальних ринків житла [55]. Приплив іноземних інвестицій на ринок нерухомості може провокувати зростання цін та виникнення «бульбашок», тоді як відплив капіталу здатен спричинити обвал цін та кризу ліквідності на ринку. Яскравим підтвердженням впливу глобальних чинників на ринки житла різних

країн став розвиток пандемії COVID-19, яка зумовила безпрецедентне падіння ділової активності, скорочення доходів населення, зміни у поведінкових моделях учасників ринку.

Функціонування ринку житлової нерухомості в Україні супроводжується низкою проблем та суперечностей, що гальмують його розвиток, перешкоджають ефективній реалізації державної житлової політики та негативно позначаються на рівні задоволення житлових потреб населення. Комплекс накопичених проблем має системний характер і охоплює різні аспекти організації та регулювання ринкових відносин у житловій сфері – від недосконалості нормативно-правового забезпечення до дисфункцій інфраструктурного та інституційного середовища ринку. Попри певний прогрес у розбудові ринкових механізмів функціонування житлової сфери, досягнутий за період незалежності, подолання кризових явищ та структурних диспропорцій ринку житла все ще залишається одним із пріоритетних завдань державної соціально-економічної політики [103]. Це актуалізує необхідність чіткої ідентифікації основних перешкод на шляху цивілізованого розвитку вітчизняного ринку житлової нерухомості та обґрунтування дієвих механізмів їх усунення.

Однією з найгостріших проблем розвитку ринку житла в Україні залишається низька платоспроможність переважної більшості населення, обмежений та нестабільний попит на житлову нерухомість. Через невисокі доходи та заощадження більшість українських домогосподарств не може дозволити собі придбання житла навіть економ-класу без використання кредитних інструментів. Ситуація погіршується значною диференціацією доходів населення, нерівномірністю їх розподілу між різними верствами та регіонами країни. У структурі сукупних витрат українських домогосподарств видатки на житло становлять менше 5%, що в кілька разів нижче показників розвинених країн [190]. Відтак потенціал ринку житлової нерухомості залишається нереалізованим через обмеженість кола покупців, які здатні акумулювати необхідні фінансові ресурси для придбання житла. Низька

купівельна спроможність населення не лише зужує ємність ринку, а й посилює його чутливість до цінових коливань, провокує різкі зміни кон'юнктури попиту в умовах економічної невизначеності.

Серйозним бар'єром на шляху розвитку ринку житла в Україні є недостатня доступність іпотечного кредитування, що суттєво обмежує можливості придбання житла в кредит. Попри певну активізацію іпотечного ринку в останні роки, частка іпотечних кредитів у ВВП країни залишається вкрай низькою – на рівні 1,3%, тоді як у більшості країн ЄС вона перевищує 40% [205]. Основними причинами слабого розвитку іпотеки є висока вартість кредитних ресурсів, обтяжливі умови кредитування (завищені вимоги до першого внеску, короткі терміни кредитування, плаваючі процентні ставки), відсутність ефективних механізмів рефінансування іпотечних кредитів. Додатковими бар'єрами на шляху розширення іпотечного кредитування є низький рівень доходів та нестабільність зайнятості позичальників, що зумовлює високі ризики неповернення кредитів для банків. Недостатня доступність іпотеки перешкоджає залученню в інвестиційний процес довгострокових фінансових ресурсів населення, зужує потенціал розвитку будівельної галузі та суміжних сфер економіки.

Вагомим чинником, що стримує розвиток ринку житлової нерухомості в Україні, є недостатні обсяги житлового будівництва та обмежена пропозиція житла, особливо в сегменті новобудов. Попри певне пожвавлення будівельної активності в останні роки, обсяги введення житла в експлуатацію залишаються недостатніми для задоволення зростаючого попиту населення. Особливо гострим є дефіцит пропозиції на первинному ринку житла, частка якого в загальному обсязі угод не перевищує 10% [149]. Серед причин недостатнього розвитку житлового будівництва – висока вартість будівельних матеріалів та робіт, дефіцит земельних ділянок під забудову, складність та непрозорість дозвільних процедур, відсутність ефективних механізмів залучення коштів населення та інституційних інвесторів. Монополізація ринку житлового будівництва, домінування на ньому кількох потужних девелоперських

компаній перешкоджають розвитку конкуренції та впровадженню інноваційних проєктів і технологій.

Ще однією «больовою точкою» вітчизняного ринку житла є непрозорість процедур купівлі-продажу нерухомості, високі транзакційні витрати та ризики для учасників ринку. Попри ухвалення низки законодавчих актів, спрямованих на впорядкування ріелторської діяльності, запровадження обов'язкового нотаріального посвідчення правочинів з нерухомістю, створення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, тіньовий сегмент ринку залишається доволі значним. За експертними оцінками, майже половина операцій з купівлі-продажу житла на вторинному ринку відбувається з повним або частковим приховуванням реальних цін угод від оподаткування [43]. На первинному ринку непоодинокими є випадки подвійних продажів квартир у новобудовах, затягування термінів будівництва та введення об'єктів в експлуатацію, банкрутства недобросовісних забудовників. Ці негативні явища підривають довіру учасників ринку, провокують високі ризики шахрайства та порушення прав власності.

Розвиток вітчизняного ринку житлової нерухомості гальмується нерозвиненістю його інфраструктури, відсутністю або неефективністю функціонування важливих інститутів ринку. Зокрема, в Україні досі не сформувалася повноцінна система іпотечного рефінансування, яка б дозволяла банкам залучати довгострокові фінансові ресурси під заставу пулів стандартизованих іпотечних кредитів. Недостатнім є розвиток небанківських фінансових установ – страхових компаній, недержавних пенсійних фондів, інститутів спільного інвестування, які в розвинених країнах відіграють важливу роль в акумулюванні заощаджень населення та спрямуванні їх на ринок житла [165]. Нерозвиненими залишаються фондові інструменти інвестування у житлову нерухомість – іпотечні облігації, сертифікати фондів операцій з нерухомістю, опціони на купівлю житла. Це звужує можливості залучення фінансових ресурсів у житлове будівництво, перешкоджає диверсифікації інвестиційних стратегій учасників ринку.

2.2. Особливості державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні

Ефективне функціонування ринку житлової нерухомості неможливе без формування цілісної та несуперечливої нормативно-правової бази, яка б забезпечувала чіткі та зрозумілі правила поведінки для всіх учасників ринку, гарантувала захист їхніх прав та інтересів, створювала стимули для довгострокового інвестування у житлову сферу. В Україні за роки незалежності напрацьовано доволі розгалужену систему правових актів, що регламентують різні аспекти державного регулювання ринку житла – від конституційних засад реалізації права громадян на житло до специфічних процедур здійснення операцій з нерухомим майном. Утім, попри численність нормативно-правових документів у цій сфері, якість та дієвість правового регулювання ринку житлової нерухомості все ще залишається недостатньою, що підтверджується існуванням низки гострих проблем у його функціонуванні. Як зазначають дослідники, чинна нормативно-правова база має фрагментарний та суперечливий характер, містить чимало прогалин та неузгодженостей, які зумовлюють правову невизначеність та породжують ризики для учасників ринку [186, с. 132].

Фундаментальною основою правового регулювання ринку житлової нерухомості в Україні є конституційні норми, які гарантують кожному громадянину право на житло та встановлюють обов'язок держави створювати умови для реалізації цього права. Зокрема, стаття 47 Конституції України проголошує, що держава створює умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону [92]. Ці конституційні положення знайшли свою конкретизацію в нормах житлового та цивільного законодавства, які деталізують зміст та механізми реалізації житлових прав громадян,

регламентують різноманітні аспекти правовідносин щодо житла.

Базовим законодавчим актом, що визначає засади державної житлової політики, регулює відносини щодо реалізації права власності у житловій сфері, встановлює порядок надання житлового приміщення в користування та його використання є Житловий кодекс України. Попри те, що більшість норм чинного Житлового кодексу була ухвалена ще за радянських часів, в роки незалежності до нього вносилися численні зміни та доповнення з метою адаптації до ринкових умов [27, с. 91]. Утім, навіть з урахуванням цих новацій Житловий кодекс все ще зберігає низку застарілих положень, які не відповідають реаліям сьогодення та гальмують розвиток ринкових відносин у житловій сфері. Зокрема, він містить значний обсяг норм, що регламентують порядок надання громадянам житла в будинках державного та громадського житлового фонду, які в сучасних умовах мають обмежену сферу застосування. Натомість, недостатньо врегульованими залишаються питання участі приватних інвесторів у фінансуванні будівництва житла, функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, передачі в оренду приватного житла тощо.

Важливу роль у регулюванні майнових відносин на ринку житлової нерухомості відіграє Цивільний кодекс України, який закріплює право власності на житло та встановлює загальні правила здійснення правочинів з нерухомим майном. Зокрема, Цивільний кодекс визначає поняття нерухомості, регламентує порядок набуття та припинення права власності на житло, встановлює особливості його використання та розпорядження. У ньому також закріплені базові положення щодо договорів купівлі-продажу, міни, дарування житла, договору довічного утримання, найму житла та інших правочинів з нерухомістю [111, с. 86]. Норми Цивільного кодексу створюють правову основу для функціонування ринкового обігу житла, забезпечують рівність та автономію волі сторін у цивільних відносинах. Водночас, практика застосування цивільного законодавства у житловій сфері свідчить про потребу подальшого вдосконалення правового регулювання окремих видів договорів з

житловою нерухомістю, зокрема щодо деталізації прав та обов'язків сторін, порядку розірвання договорів, наслідків їх невиконання тощо.

Законодавчі засади державного регулювання інвестиційних процесів на ринку житлової нерухомості закладені в низці спеціальних законів, серед яких ключову роль відіграють Закон України «Про інвестиційну діяльність», Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Закон України «Про іпотеку», Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати». Ці законодавчі акти визначають правові та економічні засади залучення коштів фізичних та юридичних осіб в інвестування житлового будівництва, встановлюють вимоги до забудовників, регламентують функціонування фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю, закладають основи функціонування вторинного іпотечного ринку [4, с. 138]. Попри прогресивний характер зазначених законів, їх практичне застосування стикається з низкою перешкод, пов'язаних з недосконалістю підзаконних актів, нерозвиненістю інфраструктури ринку, обмеженими фінансовими можливостями населення та забудовників.

Невід'ємним елементом нормативно-правової бази регулювання ринку житла є законодавство у сфері містобудування та архітектурної діяльності. Зокрема, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає правові та організаційні основи містобудівної діяльності, встановлює вимоги до планування, забудови та іншого використання територій, регламентує порядок розроблення та затвердження містобудівної документації. Закон України «Про архітектурну діяльність» регулює відносини, пов'язані зі створенням архітектурних об'єктів, встановлює вимоги до проектування та будівництва об'єктів архітектури, визначає права та обов'язки замовників, підрядників та інших суб'єктів архітектурної діяльності [17, с. 19]. Ці законодавчі акти створюють нормативно-правове підґрунтя для забезпечення планомірного та збалансованого розвитку забудови населених пунктів, формування повноцінного життєвого середовища, захисту державних та

громадських інтересів у процесі містобудівної діяльності.

Останніми роками в Україні зроблено низку важливих кроків у напрямі вдосконалення нормативно-правового регулювання ринку житлової нерухомості. Зокрема, ухвалено закони, спрямовані на посилення захисту прав інвесторів у житлову нерухомість, удосконалення процедур державної реєстрації прав на нерухоме майно, врегулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Запроваджено обов'язкове нотаріальне посвідчення договорів купівлі-продажу нерухомості, що сприяло підвищенню достовірності даних про перехід прав на житло [150, с. 111]. Розпочато поступовий перехід на електронну систему реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що покликано підвищити прозорість та доступність реєстраційних процедур. Водночас, попри зазначені новації, нормативно-правова база у сфері житлової нерухомості залишається недосконалою і потребує подальшого розвитку.

Важливим напрямом державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні є реалізація цільових житлових програм та проєктів, спрямованих на підвищення доступності житла для різних категорій населення, стимулювання пропозиції на первинному ринку, модернізацію застарілого житлового фонду. За роки незалежності в Україні було ініційовано низку державних програм у житловій сфері, які передбачали надання громадянам пільгових іпотечних кредитів, здешевлення вартості будівництва житла, впровадження іпотечного кредитування за стандартами Державної іпотечної установи, реалізацію житлових програм для окремих категорій громадян (молоді, військовослужбовців, переселенців) тощо. Попри амбітність задекларованих цілей та значний суспільний резонанс, переважна більшість цих програм характеризувалася низькою результативністю, обмеженими масштабами реалізації та невідповідністю запитам цільових груп населення. Як зазначають експерти, головними причинами недостатньої ефективності державних житлових програм були відсутність надійних джерел їх фінансування, занадто жорсткі критерії відбору учасників, нерозвиненість

інституційної інфраструктури, слабка координація дій уповноважених органів влади [75, с. 60].

Серед державних житлових програм, що діяли в Україні протягом останніх двох десятиліть, найбільш резонансними були програма будівництва доступного житла (30/70) та програма здешевлення вартості іпотечних кредитів. Програма «Доступне житло», ініційована у 2009 році, передбачала часткову компенсацію державою (30%) вартості будівництва житла для окремих категорій громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Учасниками програми могли стати громадяни, які перебували на квартирному обліку та мали змогу сплатити 70% вартості житла за рахунок власних коштів або банківського кредиту. Утім, механізм реалізації програми виявився доволі складним і непрозорим, перелік об'єктів, на які поширювалася компенсація, був вкрай обмеженим, а паритетна участь держави та громадян у фінансуванні будівництва не враховувала реальні доходи більшості українських сімей [199, с. 146]. Як наслідок, за весь період дії програми доступне житло змогли придбати лише близько 3,5 тис. сімей, що становить мізерну частку від загальної кількості тих, хто потребує поліпшення житлових умов.

Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів, яка діяла з 2012 по 2017 рік, мала на меті підвищення доступності іпотеки для населення шляхом часткової компенсації державою відсоткових ставок за кредитами. Компенсація надавалася позичальникам, які купували житло на первинному ринку, за умови сплати не менше 25% його вартості за рахунок власних коштів. Розмір компенсації становив 13% річних за умови, що позичальник працює в бюджетній сфері або потребує поліпшення житлових умов згідно із законодавством, і 8% річних – для інших категорій позичальників [204, с. 33]. Загалом у рамках програми близько 1,5 тис. сімей отримали пільгові іпотечні кредити на загальну суму 370 млн грн. Попри певні позитивні результати, програма мала низку суттєвих вад, що обмежували її ефективність – недостатнє бюджетне фінансування, надмірно високі вимоги до позичальників, відсутність ефективних механізмів контролю за цільовим

використанням коштів.

Окремим напрямом державної підтримки забезпечення громадян житлом є реалізація спеціальних житлових програм для окремих категорій населення, зокрема молоді, військовослужбовців, внутрішньо переміщених осіб, мешканців депресивних територій. Зокрема, з 1998 року в Україні діє програма пільгового довгострокового кредитування молодіжного житлового будівництва, що реалізується Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву. Програма передбачає надання молодим сім'ям пільгових кредитів на будівництво або придбання житла під 3% річних терміном до 30 років за умови сплати позичальником першого внеску в розмірі 6% вартості житла [71, с. 81]. За час існування програми близько 12 тис. молодих сімей отримали пільгові кредити на загальну суму понад 1 млрд грн. Утім, в останні роки обсяги фінансування програми суттєво скоротилися, а умови її реалізації не повною мірою враховують фінансові можливості сучасної молоді.

Невід'ємною складовою оцінки ефективності державних житлових програм має бути аналіз соціальних ефектів від їх реалізації з точки зору задоволення потреб цільових груп населення. На жаль, більшість державних ініціатив у житловій сфері орієнтовані на відносно забезпечені верстви населення, які мають стабільні доходи та можуть дозволити собі придбання житла за ринковими цінами. Натомість, малозабезпечені та соціально вразливі категорії громадян, які найбільше потребують державної підтримки у вирішенні житлових проблем, залишаються поза увагою більшості житлових програм [110, с. 138]. У цьому контексті показовим є досвід реалізації програм забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які втратили житло внаслідок збройного конфлікту на сході України та анексії Криму. Попри гостроту житлових проблем цієї категорії громадян, існуючі державні програми надання їм тимчасового або постійного житла є вкрай обмеженими за масштабами та не враховують реальні потреби переселенців.

Загалом, оцінюючи ефективність державних житлових програм в

Україні, можна констатувати, що вони не справляють відчутного впливу на загальну ситуацію на ринку житла та не забезпечують кардинального підвищення доступності житла для більшості громадян. Головними недоліками чинних програм є недостатнє бюджетне фінансування, обмежене коло учасників, забюрократизованість процедур, відсутність чітких критеріїв оцінки ефективності. Крім того, реалізація більшості програм має несистемний характер, не узгоджується із стратегічними пріоритетами державної житлової політики та не спирається на належне інституційне забезпечення. Як зазначають фахівці, для підвищення результативності державних житлових програм необхідно забезпечити їх стабільне та диверсифіковане фінансування, розширити перелік інструментів державної підтримки (субсидування, здешевлення кредитів, податкові пільги), запровадити діючі механізми контролю за цільовим використанням коштів, налагодити ефективну взаємодію держави з приватним бізнесом та неурядовими організаціями [116, с. 122].

Формування доступного ринку житлової нерухомості, що здатний задовольнити потреби різних верств населення у комфортному та якісному житті, значною мірою залежить від ефективності механізмів фінансово-кредитної підтримки ключових учасників цього ринку – будівельних компаній та домогосподарств. Світовий досвід свідчить, що в країнах з розвиненими ринками житла провідну роль у фінансуванні житлового будівництва та придбанні житла населенням відіграють спеціалізовані фінансово-кредитні інститути, насамперед комерційні банки, будівельно-ощадні каси, іпотечні установи, страхові компанії тощо. Стимулювання діяльності цих інститутів та розширення доступності пропонованих ними фінансових послуг для учасників ринку є важливими напрямками державної житлової політики, що реалізуються шляхом застосування різноманітних інструментів бюджетної, монетарної та регуляторної політики [86, с. 88]. Утім, в Україні роль спеціалізованих фінансово-кредитних інститутів у забезпеченні розвитку ринку житла залишається недостатньою через нерозвиненість відповідної

інфраструктури, обмеженість довгострокових фінансових ресурсів, високі ризики кредитування та несприятливе регуляторне середовище.

Ключову роль у фінансуванні житлового будівництва в Україні традиційно відіграють комерційні банки, які надають забудовникам кредити на поповнення обігових коштів, придбання земельних ділянок, оплату будівельних робіт та матеріалів. Активність банків на ринку кредитування будівництва житла суттєво зросла у 2005-2008 роках на тлі загального економічного піднесення та поживлення інвестиційного попиту на ринку нерухомості. Утім, глобальна фінансово-економічна криза спричинила кризу ліквідності банківського сектора, масові неплатежі за кредитами, згорання фінансування девелоперських проєктів. У посткризовий період обсяги банківського кредитування будівництва житла відновлювалися доволі повільними темпами через погіршення якості кредитних портфелів банків, зниження фінансової стійкості багатьох забудовників, обмеженість довгострокової ресурсної бази [41, с. 54]. Для мінімізації кредитних ризиків банки суттєво посилили вимоги до забудовників, віддаючи перевагу кредитуванню великих системних компаній з доброю кредитною історією та наявністю завершених об'єктів.

Попри певне поживлення в останні роки, масштаби банківського кредитування житлового будівництва в Україні залишаються недостатніми для забезпечення стійкого розвитку галузі та нарощування обсягів уведення житла в експлуатацію. За оцінками експертів, частка банківських кредитів у структурі фінансування житлового будівництва не перевищує 10-15%, тоді як у розвинених країнах цей показник сягає 60-70% [21, с. 111]. Головними причинами низької активності банків у фінансуванні житлового будівництва є висока вартість та обмежені терміни кредитних ресурсів, відсутність надійного забезпечення за кредитами з боку більшості забудовників, нестабільність регуляторного середовища. Особливо гострою є проблема кредитування малих та середніх забудовників, які не мають можливості сформувавши необхідну заставу та надати банкам якісну звітність для оцінки їхньої

кредитоспроможності. Для активізації банківського кредитування житлового будівництва необхідним є запровадження механізмів державних гарантій за кредитами забудовників, спрощення процедур оцінки заставного майна, розвиток ринку іпотечних цінних паперів як джерела довгострокових ресурсів для банків.

Важливу роль у фінансуванні будівництва та придбання житла в розвинених країнах відіграють спеціалізовані небанківські фінансово-кредитні установи – будівельно-ощадні каси, іпотечні корпорації, житлово-накопичувальні кооперативи тощо. Діяльність цих установ спрямована на акумуляцію довгострокових фінансових ресурсів населення з подальшим їх спрямуванням на кредитування житлового будівництва або придбання житла на первинному ринку. В Україні окремі небанківські інститути фінансування житлового будівництва функціонують з початку 2000-х років, проте їхня роль на ринку залишається вкрай обмеженою. Зокрема, певного розвитку набули фонди фінансування будівництва (ФФБ), які залучають кошти населення через систему цільових облігацій та спрямовують їх на фінансування житлових проєктів [146, с. 74]. Утім, механізм ФФБ не набув значного поширення через недосконалість правового регулювання, обмеженість гарантій для інвесторів, високі ризики для забудовників. Існують також поодинокі приклади створення житлово-будівельних кооперативів, які об'єднують фінансові ресурси своїх членів для будівництва багатоквартирних будинків, однак вони мають локальний характер та не справляють відчутного впливу на загальну ситуацію у галузі.

Ключовою проблемою фінансування житлового будівництва в Україні залишається домінування на первинному ринку житла схем залучення коштів населення, які не забезпечують надійного захисту прав інвесторів та породжують високі ризики для всіх учасників процесу. Мова йде про різноманітні інвестиційні договори, попередні договори купівлі-продажу майнових прав, векселі та інші механізми, які активно використовуються забудовниками для залучення коштів фізичних осіб на ранніх етапах

будівництва. За оцінками фахівців, близько 80% інвестицій у житлове будівництво залучається поза межами фінансово-банківської системи, що унеможлиблює здійснення належного контролю за рухом коштів та підвищує вразливість інвесторів до шахрайських дій з боку недобросовісних забудовників [11, с. 66]. Законодавчі спроби запровадження обов'язкового використання форвардних контрактів при інвестуванні у будівництво житла поки що не дали очікуваного ефекту через відсутність дієвих механізмів захисту прав інвесторів та нерозвиненість відповідної інфраструктури.

Окремої уваги потребує аналіз механізмів фінансово-кредитної підтримки населення у придбанні житла, насамперед через систему іпотечного кредитування. Попри певні позитивні зрушення, масштаби іпотечного кредитування в Україні залишаються мізерними порівняно з розвиненими країнами. За даними НБУ, станом на кінець 2021 року частка іпотечних кредитів у загальному обсязі кредитів, наданих домогосподарствам, становила лише 5,2%, а співвідношення обсягу іпотечних кредитів до ВВП – близько 1%. Для порівняння, у країнах ЄС середній показник співвідношення іпотечних кредитів до ВВП перевищує 50%. Головними стримуючими чинниками розвитку вітчизняного ринку іпотеки є висока вартість іпотечних кредитів (середньозважена ставка понад 15% річних), жорсткі вимоги до позичальників (підтвердження офіційних доходів, наявність першого внеску на рівні 30-50% вартості житла), відсутність надійної системи рефінансування іпотечних кредитів [102, с. 97]. Переважна більшість українських домогосподарств в умовах низьких доходів та нестабільної зайнятості не мають можливості скористатися іпотечними програмами для придбання житла або суттєвого поліпшення житлових умов.

Важливу роль у системі державного регулювання ринку житлової нерухомості відіграють фіскальні інструменти, які дозволяють впливати на поведінку учасників ринку та перерозподіляти фінансові ресурси на користь пріоритетних напрямів житлової політики. Серед основних фіскальних інструментів, що застосовуються у сфері житлової нерухомості, можна

виділити оподаткування доходів від операцій з нерухомістю, податки на майно, що базуються на вартості нерухомості, податкові пільги, що надаються при інвестуванні у житлову сферу, тощо. Вибір конкретних фіскальних інструментів та особливості їх застосування визначаються цілями та пріоритетами державної житлової політики, станом ринку нерухомості, рівнем розвитку фінансової системи та іншими чинниками. У країнах з високим рівнем доходів та розвиненими ринками нерухомості акцент, як правило, робиться на використанні податків на нерухоме майно як ефективного інструменту мобілізації фінансових ресурсів для місцевих бюджетів. Натомість, у країнах з обмеженими фінансовими можливостями населення більше уваги приділяється податковому стимулюванню пропозиції житла та підвищенню його доступності для громадян [193, с. 34].

В Україні протягом тривалого часу фіскальне регулювання ринку житлової нерухомості здійснювалося переважно за допомогою оподаткування доходів від операцій з нерухомістю. Зокрема, до 2005 року операції з продажу об'єктів житлової нерухомості оподатковувалися прибутковим податком з громадян за ставкою 13% (з 2004 року – 15%), а податкові надходження від цих операцій зараховувалися до місцевих бюджетів. Утім, існували й суттєві пільги зі сплати цього податку, зокрема, звільнялися від оподаткування доходи від продажу житла, яке перебувало у власності понад 3 роки, а також доходи від продажу житла не частіше одного разу на рік. З 2005 року оподаткування доходів від продажу нерухомості було включено до складу податку на доходи фізичних осіб за базовою ставкою 15% (з 2007 року – 15% та 17%), що призвело до зростання податкового навантаження на операції з нерухомістю та звуження бази оподаткування через поширення тіньових схем [122, с. 205]. У 2014 році підхід до оподаткування операцій з продажу нерухомості було переглянуто – за чинними нормами Податкового кодексу, дохід від продажу не частіше одного разу на рік житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового будинку не оподатковується, а при повторному продажі ставка ПДФО становить 5%.

Принциповою новацією вітчизняної податкової системи стало запровадження у 2015 році податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Цей податок за своєю економічною сутністю є податком на багатство, оскільки передбачає оподаткування додаткового майна, що перебуває у власності платника податків. Платниками податку на нерухоме майно в Україні визначено фізичних та юридичних осіб, у тому числі нерезидентів, які є власниками житлової та нежитлової нерухомості. База оподаткування визначається виходячи із загальної площі об'єкта нерухомості, а ставки податку встановлюються місцевими радами у відсотках від мінімальної заробітної плати за 1 кв. м бази оподаткування [10, с. 42]. При цьому ставка податку для житлової нерухомості не може перевищувати 1,5% мінімальної заробітної плати, а для нежитлової – 1%. Передбачено й податкові пільги у вигляді зменшення бази оподаткування для квартир на 60 кв. м, а для житлових будинків – на 120 кв. м, а також повне звільнення від оподаткування певних категорій громадян (учасників бойових дій, інвалідів, багатодітних сімей тощо).

Утім, попри сподівання на суттєве збільшення надходжень до місцевих бюджетів від запровадження податку на нерухоме майно, на практиці фіскальна ефективність цього податку виявилася доволі низькою. За підсумками 2021 року, обсяг надходжень від податку на нерухоме майно становив близько 6,8 млрд грн, що еквівалентно 0,5% доходів місцевих бюджетів та 0,1% ВВП країни. Для порівняння, у країнах ЄС податки на нерухоме майно в середньому забезпечують 2,6% податкових надходжень та 0,8% ВВП [39, с. 92]. Серед основних причин низької фіскальної ефективності податку на нерухоме майно в Україні експерти називають використання в якості бази оподаткування площі, а не ринкової вартості об'єктів, низькі граничні ставки податку, широке коло податкових пільг, відсутність у органів місцевого самоврядування достовірної інформації про наявні об'єкти нерухомості. Очевидно, що посилення фіскальної ролі цього податку потребуватиме перегляду чинного механізму його адміністрування та

розширення податкової бази за рахунок скорочення пільг.

Серйозною проблемою функціонування системи фіскального регулювання ринку житлової нерухомості в Україні залишається її слабка узгодженість з інструментами інших напрямів державної політики, зокрема бюджетно-видатковими та соціальними механізмами. Як зазначалося раніше, протягом тривалого часу в Україні реалізовувалася низка державних програм, що передбачали надання громадянам субсидій, компенсацій відсотків за іпотечними кредитами, співфінансування будівництва житла за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів. Утім, механізми фінансування цих програм лише обмеженою мірою були пов'язані з інструментами оподаткування нерухомості, що звужувало фінансову базу їх реалізації та породжувало ризики фіскальної нестабільності [203, с. 17]. Також недостатньо задіяним залишається потенціал податкового стимулювання інституційних інвесторів (недержавних пенсійних фондів, страхових компаній, пайових інвестиційних фондів) щодо спрямування їхніх ресурсів у житлову сферу.

В Україні практично не використовуються податкові механізми стимулювання енергоефективної модернізації житлового фонду та впровадження «зелених» технологій у житловому будівництві. Хоча чинним законодавством передбачено можливість надання податкових пільг для юридичних та фізичних осіб, що здійснюють заходи з підвищення енергоефективності будівель, на практиці ці норми майже не застосовуються через відсутність чітких критеріїв та процедур надання преференцій. Натомість, у багатьох розвинених країнах широко використовуються такі фіскальні стимули, як податкові кредити на впровадження енергоефективних технологій, звільнення від податку на нерухомість для будівель з високим класом енергоефективності, зниження ПДВ на енергоефективні матеріали та обладнання [144, с. 50]. Очевидно, що й в Україні назріла необхідність запровадження «зелених» фіскальних стимулів у житловій сфері як дієвого інструменту мобілізації інвестицій в енергоефективність будівель.

Невід'ємною складовою державного регулювання ринку житлової

нерухомості є система контролю за дотриманням будівельних норм, стандартів та правил, яка покликана забезпечити належну якість та безпеку житлового будівництва. В Україні нормативно-правові засади здійснення такого контролю визначені Законом «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом «Про основи містобудування», Законом «Про архітектурну діяльність», Законом «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» та низкою підзаконних актів. Ці документи встановлюють загальні вимоги до проєктування та будівництва житлових об'єктів, порядок проведення експертизи проєктної документації, процедури здійснення технічного нагляду та прийняття об'єктів в експлуатацію, а також механізми притягнення до відповідальності за порушення будівельного законодавства. Утім, незважаючи на доволі розгалужену нормативно-правову базу, на практиці система контролю за дотриманням будівельних норм і стандартів характеризується низкою вад та неефективних рішень, що створюють ризики для якості та безпеки житлового будівництва [122, с. 40].

Зокрема, досі не ухвалено базовий закон «Про ріелторську діяльність», який би врегулював діяльність професійних посередників на ринку нерухомості, встановив кваліфікаційні вимоги та механізми відповідальності ріелторів. Не вирішеним залишається питання функціонування єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, яка б забезпечувала достовірність, актуальність та доступність інформації про об'єкти нерухомості на всіх етапах їх життєвого циклу [229, с. 331]. Дискусійним є питання регулювання орендних відносин на ринку житла, адже чинне законодавство практично не враховує особливості найму житла, що належить фізичним особам, та не забезпечує балансу інтересів орендарів та орендодавців.

Однією з ключових проблем чинної системи державного архітектурно-будівельного контролю є її надмірна централізація та забюрократизованість. До 2015 року функції контролю за дотриманням будівельних норм були закріплені виключно за Державною архітектурно-будівельною інспекцією (ДАБІ), яка здійснювала видачу дозвільних документів на будівництво,

проводила планові та позапланові перевірки об'єктів, застосовувала штрафні санкції до порушників. Така модель контролю характеризувалася численними зловживаннями та корупційними ризиками, оскільки забудовники були змушені проходити погоджувальні процедури в централізованому органі, що створювало підґрунтя для здириництва та затягування термінів розгляду документів [166, с. 102]. У 2015 році повноваження ДАБІ було частково передано на місцевий рівень – органам місцевого самоврядування було надано право створювати власні підрозділи держархбудконтролю та самостійно здійснювати реєстрацію документів на початок будівельних робіт та прийняття об'єктів в експлуатацію. Утім, на практиці процес децентралізації системи держархбудконтролю відбувався доволі повільно та супроводжувався конфліктами між ДАБІ та місцевою владою щодо розподілу повноважень та ресурсів.

Серйозною проблемою залишається недостатня інституційна спроможність органів держархбудконтролю забезпечувати належний нагляд за дотриманням будівельного законодавства. В умовах обмеженості фінансових та кадрових ресурсів інспекційні органи здебільшого зосереджуються на формальних процедурах видачі дозвільних документів, тоді як якість проведення перевірок безпосередньо на об'єктах будівництва залишає бажати кращого. Показовим є той факт, що протягом 2021 року ДАБІ та її територіальні органи провели лише 14,6 тис. перевірок будівельних об'єктів, що становить близько 20% від загальної кількості виданих дозволів на будівництво. При цьому майже половина перевірок мала позаплановий характер і здійснювалася за зверненнями громадян та правоохоронних органів [138]. Такий підхід до організації контролю не дозволяє своєчасно виявляти та попереджати порушення будівельних норм на системній основі, а зосереджується переважно на реагуванні на вже допущені зловживання.

Окремої уваги заслуговує проблема незавершеного реформування системи технічного регулювання у будівельній галузі, зокрема в частині гармонізації вітчизняних будівельних норм та стандартів з європейськими.

Хоча протягом останніх років в Україні ухвалено низку нових державних будівельних норм (ДБН), розроблених з урахуванням положень регламенту ЄС № 305/2011 щодо будівельних виробів та постанови ЄС № 1025/2012 щодо європейської стандартизації, втім, процес їх впровадження на практиці відбувається зі значними ускладненнями. Причинами цього є недостатня узгодженість нових ДБН з чинними нормативними документами та стандартами колишнього СРСР, які досі широко застосовуються на практиці, неготовність проєктувальників та будівельників працювати за новими нормами через брак відповідних знань та навичок, відсутність належної інформаційної підтримки з боку держави [119, с. 64]. Все це створює правову невизначеність та підвищує ризики довільного трактування будівельних норм з боку учасників містобудівної діяльності.

У вітчизняній системі держархбудконтролю недостатньо дієвими залишаються механізми притягнення до відповідальності порушників будівельного законодавства. Хоча Кодексом України про адміністративні правопорушення та Законом «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» передбачено досить широкий перелік санкцій за різноманітні порушення – від штрафів до заборони діяльності, – на практиці застосування цих санкцій є вибіркоким та непослідовним. У 2021 році загальна сума штрафів, накладених на порушників містобудівного законодавства, становила лише 27,1 млн грн, з яких стягнуто менше половини [138]. Рішення про заборону будівництва або скасування дозвільних документів ухвалюються вкрай рідко та, як правило, оскаржуються забудовниками у судовому порядку. Очевидно, що без реального посилення відповідальності за порушення будівельних норм та невідворотності покарання для порушників очікувати на якісні зміни у практиці житлового будівництва не доводиться.

Серед інституційних чинників, що знижують ефективність системи держархбудконтролю, слід відзначити нерозвиненість інститутів громадського контролю та саморегулювання в будівельній галузі. На відміну від багатьох європейських країн, де існують потужні громадські об'єднання в сфері

містобудування та архітектури, які активно долучаються до моніторингу якості будівельних робіт та контролю за дотриманням будівельних норм, в Україні інститути громадянського суспільства відіграють в цих процесах другорядну роль. Професійні саморегулювальні організації в будівельній галузі (Конфедерація будівельників України, Асоціація експертів будівельної галузі тощо) мають переважно представницькі функції та реальні важелі впливу на дотримання будівельних норм з боку їхніх членів [131, с. 136]. Тому без розвитку реальних механізмів громадського контролю та посилення інституційної спроможності саморегулювальних організацій очікувати на принципове підвищення ефективності системи держархбудконтролю не доводиться.

Слабкою ланкою державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні є нерозвиненість інфраструктури та інституційного середовища ринку, що перешкоджає залученню довгострокових інвестицій у житлову сферу та розширенню джерел фінансування будівництва. Попри окремі зрушення щодо запровадження нових фінансово-інвестиційних механізмів (зокрема, фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю), масштаби їх застосування залишаються мізерними через відсутність комплексної інфраструктури, недостатні гарантії для інвесторів, нестабільність грошово-кредитної та фіскальної політики держави [62, с. 59]. Натомість, на вітчизняному ринку житла продовжують домінувати непрозорі схеми залучення коштів населення у будівництво, які спричиняють високі ризики для покупців первинного житла та зумовлюють появу численних довгобудів. Держава фактично самоусунулася від створення цивілізованих механізмів рефінансування будівельних проєктів, насамперед через заставу майнових прав та емісію іпотечних цінних паперів, що звужує можливості кредитування забудовників з боку банківських установ.

Серйозною проблемою залишається неефективність інструментів державного контролю за якістю та безпекою житлового будівництва, що генерує високі ризики для учасників ринку. Незважаючи на розгалужену систему органів держархбудконтролю та широкий перелік санкцій за

порушення містобудівного законодавства, на практиці застосування цих інструментів є далеким від досконалості. Більшість порушень будівельних норм виявляються вже на завершальних етапах будівництва або навіть після введення об'єктів в експлуатацію, що суттєво ускладнює процес їх усунення та породжує додаткові витрати для забудовників [163, с. 14]. Фактично неврегульованими залишаються питання контролю за діяльністю експертних організацій, що здійснюють обстеження та оцінку технічного стану будівель, а також інженерів-консультантів, які виконують функції технічного нагляду за будівництвом. Більш того, в останні роки в експертному середовищі поширюються тривожні тенденції щодо заміни обов'язкової державної експертизи проєктної документації на будівництво добровільним аудитом безпеки об'єктів, що фактично перекладає відповідальність за якість будівництва на плечі замовників та страховиків.

Вагомим недоліком системи державного регулювання ринку житлової нерухомості є недостатня ефективність антимонопольного контролю, що обмежує конкуренцію у сфері будівництва та надання суміжних послуг. Попри формальну відсутність обмежень щодо доступу на ринок нових суб'єктів господарювання, на практиці вихід на ринок регламентується численними дозвільними процедурами та ліцензійними умовами, які створюють підґрунтя для корупції та адміністративного протекціонізму. Непоодинокими є випадки зловживання монопольним становищем, змов учасників будівельного ринку щодо цінової політики, розподілу земельних ділянок під забудову, створення штучних бар'єрів для нових учасників ринку [154]. Більш того, саме на ринках первинної житлової нерухомості подекуди спостерігається явище природної монополії забудовника, що зумовлено особливостями розміщення будівельних об'єктів та обмеженістю альтернативних варіантів для покупців. Усе це вимагає посилення інструментів антимонопольного контролю за діяльністю учасників будівельного ринку з метою забезпечення добросовісної конкуренції та захисту прав споживачів.

Ще одним проблемним аспектом державного регулювання ринку

житлової нерухомості є недосконалість інструментів податкового стимулювання інвестицій у будівництво та енергоефективну модернізацію житлового фонду. Незважаючи на періодичні спроби впровадження податкових пільг для учасників ринку (зокрема, щодо податку на додану вартість, податку на прибуток підприємств, податку на доходи фізичних осіб від інвестування в житлову нерухомість), їх реальний вплив на динаміку будівництва залишається незначним. Більшість пільг мають тимчасовий характер, не підкріплені реальними можливостями бюджетів різних рівнів, а механізми їх адміністрування є надто складними та витратними [38]. Показовим є той факт, що при визначенні податкових пільг держава переважно орієнтується на запити великого будівельного бізнесу, тоді як стимули для індивідуальних забудовників є вкрай обмеженими. Практично не задіяним залишається потенціал «зелених» фіскальних стимулів для підвищення енергоефективності будівель, насамперед через запровадження диференційованих ставок податку на нерухомість залежно від класів енергоефективності, надання податкових кредитів для фінансування заходів з термомодернізації житла тощо.

2.3. Аналіз зарубіжного досвіду державного регулювання ринків житлової нерухомості

Вивчення міжнародного досвіду державного регулювання ринків житлової нерухомості набуває особливої актуальності в контексті формування ефективної моделі регулювання для досягнення цілей сталого регіонального розвитку. Різноманітність інституційних моделей, інструментів та механізмів, що використовуються в різних країнах, відображає не лише відмінності в історичному розвитку, економічних структурах та соціальних пріоритетах, а й різні підходи до балансування між ринковими механізмами та державним втручанням у житлову сферу. Аналіз цього досвіду дозволяє виявити як

успішні практики, що можуть бути адаптовані до українських умов, так і помилки, яких слід уникати при формуванні національної політики регулювання ринку житлової нерухомості.

Скандинавська модель регулювання ринку житлової нерухомості характеризується активною роллю держави у забезпеченні доступності житла та формуванні збалансованого просторового розвитку. У Швеції система житлової політики базується на принципі універсалізму, згідно з яким доступ до якісного житла має забезпечуватися для всіх верств населення незалежно від рівня доходів. Це реалізується через розвинений сектор соціального житла, що становить близько 20% загального житлового фонду, систему житлових допомог для малозабезпечених домогосподарств та регулювання орендних відносин, що обмежує можливості для різкого зростання орендної плати. Дослідження демонструють, що така модель сприяє високому рівню житлової забезпеченості населення та обмеженню просторової сегрегації, водночас створюючи певні обмеження для ринкових механізмів розподілу житлових ресурсів [98].

Особливістю шведської моделі є інтеграція житлової політики з цілями регіонального розвитку та просторового планування. Муніципальні житлові компанії відіграють ключову роль не лише в забезпеченні населення житлом, а й у реалізації стратегій міського розвитку, формуванні компактних та енергоефективних міських структур, створенні соціально змішаних районів. Використання інструментів просторового планування для направлення інвестицій у житлове будівництво в пріоритетні з точки зору регіонального розвитку території дозволяє досягати синергії між житловою політикою та цілями сталого розвитку. Водночас це вимагає високого рівня координації між різними рівнями влади та значних адміністративних ресурсів для реалізації планів [215].

Данська модель житлової політики поєднує розвинений сектор соціального житла, що становить близько 20% житлового фонду, з активним приватним ринком та кооперативним сектором. Особливістю данського

підходу є децентралізація управління соціальним житлом через систему житлових асоціацій, що поєднує громадське самоврядування з професійним управлінням. Це дозволяє досягати високої ефективності використання житлового фонду при збереженні соціальної спрямованості житлової політики. Муніципалітети відіграють активну роль у плануванні розвитку житлового фонду, використовуючи інструменти зонування та вимоги щодо частки соціального житла в нових житлових проєктах [258].

Данський досвід демонструє ефективність використання екологічних стандартів будівництва як інструменту досягнення цілей сталого розвитку. Країна є лідером у впровадженні енергоефективних стандартів для нових будівель, вимагаючи майже нульового енергоспоживання для всіх нових житлових будинків. Програми енергоефективної модернізації існуючого житлового фонду підтримуються через систему пільгових кредитів та субсидій, що дозволило досягти суттєвого зниження енергоспоживання житлового сектору. Вважаємо, що данський досвід інтеграції екологічних вимог у регулювання ринку житлової нерухомості заслуговує на особливу увагу в контексті формування політики сталого розвитку.

Німецька модель житлової політики характеризується важливою роллю орендного житла, що становить близько 50% загального житлового фонду, що є найвищим показником серед розвинених країн. Розвинений орендний ринок забезпечує високий рівень мобільності населення, що є важливим для ефективного функціонування ринку праці та адаптації до змін в економічній структурі регіонів. Регулювання орендних відносин базується на принципі соціальної орієнтації ринку, що передбачає обмеження темпів зростання орендної плати, захист прав орендарів та підтримку будівництва доступного орендного житла [121].

Німецький досвід демонструє ефективність використання системи житлових допомог для забезпечення доступності житла для малозабезпечених верств населення без необхідності створення великого сектору соціального житла. Житлові допомоги надаються безпосередньо домогосподарствам

залежно від рівня доходів та розміру сім'ї, що дозволяє їм орендувати житло на приватному ринку. Це поєднує соціальні цілі забезпечення доступності житла з ринковими механізмами його розподілу, уникаючи просторової концентрації соціально вразливих груп та формування депресивних районів.

Особливої уваги заслуговує німецький підхід до регіонального вирівнювання через житлову політику. Федеральна програма підтримки будівництва соціального житла передбачає диференційовані рівні підтримки залежно від економічного стану регіонів, спрямовуючи більші ресурси в економічно слабші землі. Це дозволяє використовувати житлову політику як інструмент зменшення регіональних диспропорцій та підтримки збалансованого просторового розвитку. Водночас в останні роки спостерігається зростання цін на житло у великих агломераціях, що створює виклики для традиційної німецької моделі та актуалізує пошук нових інструментів регулювання [269].

Французька модель житлової політики характеризується значною роллю держави у фінансуванні житлового будівництва та наданні підтримки для придбання житла. Система пільгових кредитів для різних категорій позичальників, податкові стимули для інвестицій у житлове будівництво, субсидії для будівництва соціального житла формують комплексний механізм державної підтримки ринку нерухомості. Сектор соціального житла становить близько 17% загального житлового фонду, забезпечуючи житлом не лише найбільш вразливі верстви, а й значну частину середнього класу [192].

Французький досвід цікавий використанням інструментів просторового планування для формування збалансованого регіонального розвитку через регулювання ринку житлової нерухомості. Закон про солідарність та міську реновацію вимагає від муніципалітетів у великих агломераціях забезпечити мінімум 20% соціального житла в структурі житлового фонду, створюючи економічні санкції для муніципалітетів, що не виконують цю вимогу. Це спрямовано на запобігання просторовій сегрегації та забезпечення соціального змішування в різних частинах агломерацій. Водночас реалізація цієї політики

стикається з опором з боку заможних муніципалітетів та викликами у забезпеченні реальної соціальної інтеграції [62].

Особливістю французької системи є активне використання механізмів фінансування інфраструктурних проєктів через капіталізацію зростання вартості землі. Інструменти вилучення частини приросту вартості землі, спричиненого публічними інвестиціями в інфраструктуру, дозволяють частково окупити витрати на розбудову інфраструктури та створюють стимули для узгодження інтересів приватних забудовників та публічного сектору. На наш погляд, цей досвід заслуговує на вивчення в контексті пошуку джерел фінансування інфраструктурного розвитку регіонів.

Нідерландська модель житлової політики відзначається одним з найбільших у Європі секторів соціального житла, що становить близько 30% загального житлового фонду. Особливістю нідерландського підходу є управління соціальним житлом через систему житлових асоціацій, що функціонують як незалежні некомерційні організації з високим рівнем автономії від держави. Це поєднує переваги публічної власності у забезпеченні соціальних цілей з ефективністю приватного управління [257].

Нідерланди демонструють ефективність використання інструментів просторового планування для формування компактних та сталих міських структур. Строга система зонування обмежує розосереджену забудову та спрямовує розвиток у визначені території з розвиненою інфраструктурою та доступом до громадського транспорту. Інтеграція житлової політики з транспортним плануванням дозволяє формувати поселенські структури, що мінімізують залежність від автомобільного транспорту та зменшують екологічне навантаження. Дослідження свідчать, що така модель сприяє високій якості життя при відносно невеликому екологічному сліді [234].

Водночас нідерландська система стикається з викликами, пов'язаними з необхідністю адаптації до демографічних змін та зростання диференціації потреб населення у житлі. Традиційна модель масового соціального житла не завжди відповідає сучасним вимогам щодо різноманітності типів житла,

гнучкості використання та персоналізації житлових умов. Це актуалізує реформування сектору соціального житла з метою підвищення його адаптивності до мінливих потреб населення.

Британська модель житлової політики пройшла суттєву трансформацію протягом останніх десятиліть, переходячи від домінування соціального житла до переважно ринково орієнтованої системи. Програма продажу соціального житла орендарям, що розпочалася в 1980-х роках, призвела до суттєвого скорочення сектору соціального житла, що нині становить близько 17% житлового фонду. Це супроводжувалося зростанням частки власників житла до близько 65% домогосподарств, що є одним з найвищих показників у Європі [124].

Британський досвід демонструє як переваги, так і обмеження моделі, що базується на стимулюванні житлової власності. З одного боку, широке поширення житлової власності сприяє формуванню відчуття стабільності у населення, створює стимули для інвестицій у підтримку та покращення житла, формує активних учасників місцевих громад. З іншого боку, висока залежність від іпотечного кредитування робить систему вразливою до фінансових криз, що продемонструвала криза 2008-2009 років. Крім того, скорочення сектору соціального житла в умовах зростання цін на приватному ринку призвело до загострення проблеми житлової доступності для малозабезпечених верств населення.

Регіональна диференціація ринків нерухомості у Великій Британії є однією з найбільш виражених серед розвинених країн. Концентрація економічної активності та населення в Лондоні та південно-східному регіоні супроводжується надзвичайно високими цінами на житло, що створює бар'єри для міграції робочої сили та обмежує можливості для економічного зростання навіть найбільш динамічних регіонів. Водночас у північних регіонах спостерігається низький попит на житло та депопуляція окремих територій. Спроби використання житлової політики для зменшення регіональних диспропорцій через стимулювання житлового будівництва в економічно

слабших регіонах досягли обмеженого успіху через фундаментальні відмінності в економічних можливостях територій.

Американська модель житлової політики характеризується домінуванням приватного ринку при обмеженій ролі держави, що переважно зосереджена на підтримці іпотечного кредитування та наданні субсидій для малозабезпечених домогосподарств. Сектор прямого соціального житла є відносно невеликим, становлячи близько 1% житлового фонду, натомість широко використовуються непрямі форми підтримки через систему податкових пільг та ваучерів для оренди житла на приватному ринку [261].

Особливістю американської системи є важлива роль федеральних агенцій з іпотечного кредитування, що забезпечують гарантування та рефінансування іпотечних кредитів, створюючи можливості для доступу до довгострокового житлового фінансування. Розвиток вторинного ринку іпотечних кредитів через сек'юритизацію дозволяє мобілізувати значні обсяги приватного капіталу для житлового фінансування. Водночас криза 2008 року продемонструвала ризики, пов'язані з надмірною фінансіалізацією ринку нерухомості та недостатнім регулюванням практик іпотечного кредитування.

Американський досвід цікавий різноманітністю підходів на рівні штатів та муніципалітетів до регулювання ринку житлової нерухомості та житлової політики. Деякі штати та міста активно використовують інструменти інклюзивного зонування, що вимагає включення певної частки доступного житла в нові житлові проєкти. Програми контролю за орендною платою в окремих містах спрямовані на обмеження темпів зростання орендних ставок. Інструменти земельних трестів громади дозволяють забезпечувати довгострокову доступність житла через виведення вартості землі з ринкового обігу [175].

Регіональні диспропорції на американському ринку нерухомості проявляються в значних відмінностях у цінах на житло між динамічними прибережними агломераціями та економічно депресивними регіонами внутрішніх штатів. Дослідження демонструють, що обмеження на забудову в

економічно успішних регіонах через зонування та екологічні регуляції призводять до штучного обмеження пропозиції житла та зростання цін, що створює бар'єри для міжрегіональної мобільності та обмежує можливості для вирівнювання регіональних диспропорцій через міграційні процеси.

Сінгапурська модель житлової політики являє собою унікальне поєднання масштабного державного житлового будівництва з ринковими механізмами розподілу. Близько 80% населення проживає в житлі, побудованому державною Радою з житлового розвитку, при цьому більшість мешканців є власниками своїх квартир через програму продажу державного житла на пільгових умовах. Це створило суспільство власників житла з високим рівнем житлової забезпеченості при збереженні значної ролі держави у регулюванні ринку [254].

Сінгапурський досвід демонструє можливості використання житлової політики для формування соціально згуртованого суспільства та управління етнічним різноманіттям. Квоти на етнічний склад мешканців у житлових комплексах спрямовані на запобігання формуванню етнічних анклавів та стимулювання міжетнічної інтеграції. Інтеграція житлової політики з плануванням розміщення робочих місць, транспортної інфраструктури та соціальних об'єктів дозволяє формувати самодостатні житлові райони з високою якістю життя.

Водночас сінгапурська модель має специфічні характеристики, що обмежують можливості її прямого перенесення в інші контексти. Обмеженість земельних ресурсів, висока щільність населення, особливий політичний устрій з домінуванням однієї політичної сили, значні фінансові ресурси держави формують унікальні умови, що дозволяють реалізувати масштабні програми державного житлового будівництва. На наш погляд, сінгапурський досвід цінний не як готова модель для копіювання, а як демонстрація можливостей активної житлової політики для досягнення цілей соціальної згуртованості та сталого міського розвитку.

Японська модель житлової політики характеризується переважанням

ринкових механізмів при мінімальній ролі держави у безпосередньому наданні житла. Сектор соціального житла становить лише близько 4% житлового фонду, натомість широко поширена житлова власність, що охоплює близько 60% домогосподарств. Особливістю японського ринку нерухомості є відносно низька вартість житла в порівнянні з іншими розвиненими країнами завдяки гнучкому підходу до регулювання забудови та високим темпам житлового будівництва [85].

Японський досвід цікавий ефективністю використання інструментів просторового планування для досягнення балансу між щільністю забудови та якістю міського середовища. Система зонування, що дозволяє змішане землекористування та надає гнучкість у визначенні параметрів забудови, сприяє формуванню компактних та функціонально різноманітних міських структур. Водночас це поєднується з високими стандартами будівництва, що забезпечують сейсмостійкість та енергоефективність будівель.

Особливістю японського ринку є культурні фактори, що визначають ставлення до житла як до споживчого блага з обмеженим терміном корисного використання, а не як до довгострокового інвестиційного активу. Це проявляється в швидкому зносі та заміні житлового фонду, що стимулює інновації в будівельних технологіях та забезпечує високі стандарти якості нового житла, водночас призводячи до значних обсягів будівельних відходів та втрати культурної спадщини.

Південнокорейська модель житлової політики пройшла еволюцію від масштабних програм державного житлового будівництва до переважно ринково орієнтованої системи з елементами державного регулювання. У період швидкої урбанізації в 1970-80-х роках держава відіграла ключову роль у будівництві великих житлових комплексів для забезпечення житлом населення, що мігрувало з сільської місцевості. Надалі акцент змістився на стимулювання приватного житлового будівництва та підтримку придбання житла у власність через пільгові кредитні програми.

Корейський досвід демонструє можливості використання житлової

політики для управління процесами урбанізації та формування нових міських центрів. Програма створення нових міст-супутників навколо Сеулу спрямована на деконцентрацію населення та економічної активності з перенаселеної столичної агломерації. Це поєднується з розвитком транспортної інфраструктури та створенням робочих місць у нових містах для формування самодостатніх міських центрів. Водночас реалізація цієї політики стикається з викликами, пов'язаними зі збереженням привабливості нових міст для населення та бізнесу в умовах конкуренції зі столицею.

Австралійська модель житлової політики характеризується високим рівнем житлової власності, що охоплює близько 67% домогосподарств, обмеженим сектором соціального житла та розвиненим приватним орендним ринком. Держава зосереджена переважно на підтримці доступу до житлової власності через податкові пільги, програми допомоги для першо покупців житла та регулювання іпотечного кредитування. Сектор соціального житла становить близько 4% житлового фонду та орієнтований на найбільш вразливі групи населення.

Австралійський досвід цікавий викликами, пов'язаними з управлінням зростанням цін на житло в умовах високого попиту з боку іноземних інвесторів та обмеженої пропозиції житла в найбільш привабливих локаціях. Міста Сідней та Мельбурн стикаються з надзвичайно високими цінами на житло відносно доходів населення, що створює проблеми доступності житла для середнього класу. Спроби регулювання через обмеження іноземних інвестицій у житлову нерухомість, податки на вакантне житло та стимулювання житлового будівництва демонструють обмежену ефективність без комплексного підходу до просторового планування та регіонального розвитку.

Канадська модель житлової політики поєднує елементи американського та європейського підходів, з високим рівнем житлової власності близько 67%, обмеженим сектором соціального житла та розвиненою системою підтримки іпотечного кредитування через федеральне агентство з житлового фінансування. Федеральний уряд забезпечує гарантування іпотечних кредитів,

що дозволяє знизити відсоткові ставки та підвищити доступність іпотечного фінансування.

Канадський досвід демонструє виклики управління регіональними диспропорціями на ринку нерухомості в умовах федеративного устрою та значних економічних відмінностей між провінціями. Концентрація населення та економічної активності в найбільших містах Торонто та Ванкувер супроводжується швидким зростанням цін на житло, що створює проблеми доступності. Водночас у провінціях з економічними труднощами спостерігається низький попит на житло та депопуляція. Різні провінції реалізують власні підходи до регулювання ринку житлової нерухомості, що включають податки на іноземних покупців житла, обмеження на короткострокову оренду житла, програми доступного житлового будівництва.

Особливої уваги заслуговує канадський досвід інтеграції інтересів корінних народів у житлову політику та регіональний розвиток. Програми підтримки житлового будівництва в резерваціях корінних народів, врахування традиційних форм організації простору при плануванні, механізми консультацій з громадами корінних народів при прийнятті рішень про розвиток територій демонструють можливості інклюзивного підходу до житлової політики.

Новозеландська модель житлової політики характеризується високим рівнем житлової власності близько 65%, водночас у останні десятиліття спостерігається тенденція до зростання орендного сектору. Країна стикається з серйозними викликами доступності житла, особливо в найбільших містах Окленд та Веллінгтон, де ціни на житло зросли значно швидше за доходи населення. Це призвело до формування кризи житлової доступності, що особливо гостро впливає на молодь та представників корінного народу маорі.

Новозеландський досвід останніх років демонструє спроби реформування системи регулювання забудови для збільшення пропозиції житла. Реформа просторового планування спрямована на спрощення процедур отримання дозволів на будівництво, збільшення щільності забудови в міських

зонах, обмеження можливостей місцевих громад блокувати житлове будівництво. Це супроводжується програмами прямого державного житлового будівництва та партнерства з приватним сектором для створення доступного житла.

Ізраїльський досвід житлової політики цікавий поєднанням значної ролі держави у володінні землею з ринковими механізмами розподілу житла. Близько 93% землі перебуває у державній власності, що надає державі потужні інструменти для управління просторовим розвитком та регулювання ринку житлової нерухомості. Розподіл земельних ділянок під забудову здійснюється переважно через систему довгострокової оренди, що поєднує елементи приватних прав з збереженням публічного контролю. Водночас система стикається з критикою щодо неефективності розподілу земельних ресурсів, корупційних ризиків та обмеження конкуренції на ринку нерухомості.

Чилійський досвід житлової політики відзначається широким використанням житлових субсидій для підтримки придбання житла малозабезпеченими домогосподарствами. Програма житлових субсидій дозволяє сім'ям з низькими доходами накопичувати частину вартості житла, яка потім доповнюється державною субсидією для придбання житла. Це поєднує принципи адресності підтримки з стимулюванням заощаджень та активності самих бенефіціарів.

Чилійський досвід демонструє як досягнення, так і обмеження моделі, що базується на житлових субсидіях. З одного боку, програма дозволила суттєво збільшити рівень житлової забезпеченості населення та скоротити дефіцит житла. З іншого боку, концентрація субсидованого житла в периферійних районах з обмеженою інфраструктурою призвела до формування сегрегованих районів з високим рівнем соціальних проблем. Це актуалізує необхідність інтеграції житлової політики з просторовим плануванням та розвитком інфраструктури для забезпечення не лише кількісного забезпечення житлом, а й якості житлових умов та доступу до можливостей.

Порівняльний аналіз зарубіжного досвіду дозволяє виокремити декілька ключових висновків щодо ефективних підходів до регулювання ринку житлової нерухомості для досягнення цілей сталого регіонального розвитку (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Регулювання ринку житлової нерухомості для досягнення цілей сталого регіонального розвитку

Модель	Роль держави	Ключові інструменти	Результати та виклики
Скандинавська (Швеція, Данія)	Активна роль держави	Соціальне житло (20%) Регулювання оренди Універсалізм	✓ Висока житлова забезпеченість Обмеження ринкових механізмів
Німецька	Соціальна орієнтація ринку	Орендний ринок (50%) Житлові допомоги Захист орендарів	✓ Висока мобільність населення ✗ Зростання цін в агломераціях
Британська	Ринково орієнтована	Стимулювання власності Обмежене соціальне житло	✓ Висока частка власників (65%) ✗ Проблема доступності
Американська	Мінімальне втручання	Іпотечні гарантії Податкові пільги Житлові ваучери	✓ Розвинений іпотечний ринок ✗ Регіональні диспропорції
Азіатська (Сінгапур)	Масштабне державне будівництво	Державне житло (80%) Продаж на пільгових умовах	✓ Високий рівень забезпечення ✗ Специфічні умови застосування

Успішні моделі характеризуються балансом між ринковими механізмами та державним регулюванням, що враховує специфіку національного контексту та адаптується до змін в економічних та соціальних умовах. Жодна країна не демонструє абсолютного домінування ні повністю ринкового, ні повністю державного підходу, натомість спостерігається різноманітність інституційних моделей, що поєднують різні інструменти та механізми.

Інтеграція житлової політики з цілями просторового планування та регіонального розвитку є характерною рисою успішних підходів. Країни, що досягли найбільших успіхів у забезпеченні доступності житла при збереженні екологічної сталості, використовують житлову політику не ізольовано, а як інтегральну складову стратегій міського та регіонального розвитку. Це передбачає координацію між інвестиціями в житлове будівництво та розвитком транспортної інфраструктури, соціальних об'єктів, створенням робочих місць.

Різноманітність інструментів житлової політики, що використовуються в різних країнах, відображає множинність можливих підходів до досягнення цілей доступності житла та сталого розвитку. Пряме державне житлове будівництво, житлові субсидії та допомоги, регулювання орендних відносин, податкові стимули, підтримка іпотечного кредитування, інструменти просторового планування можуть поєднуватися в різних комбінаціях залежно від специфічних умов та пріоритетів. Вважаємо за доцільне підкреслити, що ефективність конкретних інструментів залежить від якості їх дизайну, адекватності наявним викликам та взаємодії з іншими елементами політики.

Значення якісного інституційного середовища для ефективного функціонування ринку нерухомості підтверджується досвідом різних країн. Надійні системи реєстрації прав власності, ефективні механізми захисту прав, прозорі процедури прийняття рішень у сфері містобудування, професійні кадри у сфері просторового планування формують передумови для розвитку ринку нерухомості. Країни з слабкими інституціями стикаються з високими транзакційними витратами, корупційними ризиками, неефективним використанням ресурсів навіть при наявності значних фінансових вкладень у житловий сектор.

Важливість врахування регіональних особливостей у формуванні житлової політики підкреслюється досвідом країн з федеративним устроєм та значними регіональними відмінностями. Уніфіковані підходи, що не враховують специфіку економічного розвитку, демографічної ситуації, структури житлового фонду в різних регіонах, виявляються неефективними.

Натомість успішні підходи передбачають диференціацію інструментів та рівнів підтримки залежно від регіональних умов при збереженні загальних принципів та цілей політики.

Адаптивність житлової політики до змін в економічних та соціальних умовах є критично важливою для її довгострокової ефективності. Країни, що демонструють успіх у житловій сфері, характеризуються здатністю переглядати та адаптувати свої підходи у відповідь на нові виклики – фінансові кризи, демографічні зміни, екологічні вимоги, технологічні інновації. Це вимагає створення механізмів моніторингу та оцінювання політики, залучення експертів та громадськості до обговорення, готовності до експериментування з новими підходами.

Роль місцевих органів влади у реалізації житлової політики та регулюванні ринку нерухомості підкреслюється досвідом країн з розвиненим місцевим самоврядуванням. Децентралізація повноважень у сфері просторового планування, оподаткування нерухомості, підтримки житлового будівництва дозволяє краще враховувати місцеві умови та преференції населення. Водночас це вимагає забезпечення спроможності місцевих органів влади через фінансові ресурси, професійні кадри, технічну підтримку.

Значення екологічної компоненти у регулюванні ринку нерухомості зростає в усіх розглянутих країнах у відповідь на кліматичні виклики та зобов'язання щодо скорочення викидів парникових газів. Енергоефективні стандарти будівництва, стимулювання зеленого будівництва, підтримка модернізації існуючого житлового фонду, інтеграція екологічних вимог у просторове планування стають стандартними елементами житлової політики. Країни-лідери в цій сфері демонструють можливості досягнення високих екологічних стандартів при збереженні доступності житла через поєднання регуляторних вимог з економічними стимулами.

Виклики, пов'язані з фінансіалізацією ринку нерухомості, актуалізуються в досвіді багатьох країн. Зростання ролі інституційних інвесторів, розвиток складних фінансових інструментів, пов'язаних з

нерухомістю, посилення впливу глобальних потоків капіталу на національні ринки нерухомості створюють нові ризики для стабільності та доступності житла. Це вимагає розвитку систем макропруденційного регулювання, моніторингу ризиків на ринку нерухомості, координації між різними регуляторними органами.

Значення соціального житла для забезпечення доступності житла та запобігання просторовій сегрегації підтверджується досвідом європейських країн. Водночас ефективність сектору соціального житла залежить від його дизайну, системи управління, інтеграції з приватним ринком. Найбільш успішні моделі характеризуються не просто великим розміром сектору соціального житла, а його якістю, різноманітністю пропозиції, ефективністю розподілу, інтеграцією з стратегіями міського розвитку.

Узагальнення міжнародного досвіду для українського контексту вимагає критичного підходу з урахуванням специфічних умов та викликів. Пряме копіювання інституційних моделей без адаптації до національного контексту рідко призводить до успіху. Натомість корисним є вивчення принципів, що лежать в основі успішних підходів, розуміння механізмів дії різних інструментів, аналіз факторів, що визначають їх ефективність. На наш погляд, для України особливо актуальним є досвід країн, що здійснили трансформацію житлових систем в умовах переходу до ринкової економіки, зокрема країн Центральної та Східної Європи.

Досвід країн Центральної та Східної Європи демонструє різні траєкторії трансформації житлових систем після переходу до ринкової економіки. Чеська Республіка здійснила масовий продаж державного житла орендарям за символічними цінами, що призвело до формування суспільства власників житла з часткою власників близько 75%. Це забезпечило швидке розприватизацію житлового фонду та формування ринку нерухомості, водночас створивши виклики щодо підтримки багатоквартирних будинків через роздроблення власності та обмежені фінансові можливості власників.

Польський досвід характеризується більш поступовим підходом до

трансформації житлової системи з збереженням значного сектору муніципального житла та розвитком житлових кооперативів. Система житлових кооперативів, що існувала ще за соціалістичних часів, була адаптована до ринкових умов та продовжує відігравати важливу роль у забезпеченні населення житлом. Це дозволило поєднати переваги колективної власності та управління з ринковими механізмами розподілу житла.

Естонський досвід цікавий швидкістю та радикальністю реформ житлової системи, що включали приватизацію житла, лібералізацію орендних відносин, формування системи іпотечного кредитування. Водночас це супроводжувалося зростанням регіональних диспропорцій між динамічною столицею Таллінном та економічно депресивними регіонами, що актуалізує необхідність інтеграції житлової політики з стратегіями регіонального розвитку.

Систематизація зарубіжного досвіду дозволяє виокремити декілька ключових напрямів, що заслуговують на особливу увагу при формуванні політики регулювання ринку житлової нерухомості в Україні. Розвиток диференційованих форм житлового забезпечення для різних соціальних груп є важливим для ефективного використання обмежених публічних ресурсів. Замість орієнтації виключно на стимулювання житлової власності або соціальне житло, успішні моделі пропонують спектр опцій – від соціального житла для найбільш вразливих груп до регульованого орендного житла для середнього класу та підтримки придбання житла у власність.

Інтеграція інструментів просторового планування з житловою політикою є критично важливою для досягнення цілей сталого розвитку. Використання зонування для забезпечення соціального змішування, вимоги щодо частки доступного житла в нових проектах, координація між інвестиціями в житлове будівництво та розвитком транспортної інфраструктури, обмеження розосередженої забудови формують інструментарій для спрямування ринку нерухомості на досягнення суспільних цілей.

Розвиток ефективних систем житлового фінансування є передумовою для забезпечення доступності житла для широких верств населення. Це включає формування надійних систем іпотечного кредитування з прозорими правилами, доступними відсотковими ставками та захистом прав як позичальників, так і кредиторів. Водночас необхідне забезпечення стабільності фінансової системи через макропруденційне регулювання для запобігання формуванню цінових бульбашок та надмірної заборгованості домогосподарств.

Створення механізмів забезпечення доступності житла для соціально вразливих груп вимагає поєднання різних інструментів залежно від специфіки груп та місцевих умов. Пряме надання соціального житла, житлові субсидії та допомоги, регулювання орендних відносин, підтримка кооперативних форм житлового забезпечення можуть використовуватися в різних комбінаціях. Критично важливим є забезпечення не лише кількісного забезпечення житлом, а й його якості, локації з доступом до можливостей та послуг, інтеграції з стратегіями соціального включення.

Формування професійних систем управління житловим фондом є важливою передумовою для ефективного функціонування ринку нерухомості. Досвід успішних країн демонструє значення професійного управління багатоквартирними будинками, систем сертифікації управляючих компаній, механізмів контролю якості послуг з управління. Це особливо актуально для країн з великою часткою багатоквартирного житла, де ефективне управління спільною власністю є критично важливим для збереження та покращення житлового фонду.

Розвиток систем моніторингу та аналізу ринку нерухомості є необхідним для обґрунтованого прийняття рішень у сфері житлової політики. Збір та аналіз даних про ціни на нерухомість, обсяги будівництва, характеристики попиту та пропозиції, доступність житла для різних соціальних груп дозволяє своєчасно виявляти проблеми та коригувати політику. Досвід провідних країн демонструє важливість створення спеціалізованих установ для моніторингу

ринку нерухомості та аналізу житлової політики.

Залучення громадськості до процесів просторового планування та формування житлової політики є важливим елементом демократичного управління та забезпечення легітимності рішень. Механізми публічних консультацій, участі громад у плануванні розвитку територій, прозорості прийняття рішень про розподіл земельних ділянок під забудову сприяють врахуванню інтересів різних груп та формуванню підтримки для реалізації політики.

Важливість балансу між стабільністю регуляторного середовища та гнучкістю політики підкреслюється досвідом різних країн. З одного боку, стабільність правил гри є критично важливою для залучення довгострокових інвестицій у житлове будівництво та формування довіри до системи. З іншого боку, необхідна здатність адаптувати політику до змін в економічних та соціальних умовах. Успішні країни досягають цього балансу через чітке визначення довгострокових принципів політики при збереженні гнучкості в конкретних інструментах та механізмах.

Значення міжнародного співробітництва та обміну досвідом у сфері житлової політики зростає в умовах глобалізації та спільних викликів. Участь у міжнародних організаціях, дослідницьких мережах, програмах технічної допомоги дозволяє країнам вчитися на досвіді інших, уникати помилок, запозичувати успішні практики. Водночас важливе критичне осмислення міжнародного досвіду з урахуванням національної специфіки та уникнення механічного копіювання інституційних моделей.

Роль технологічних інновацій у трансформації ринків нерухомості набуває дедалі більшого значення в досвіді розвинених країн. Цифрові платформи для операцій з нерухомістю, електронні системи реєстрації прав власності, використання великих даних для аналізу ринку, впровадження смарт-технологій в управління будівлями змінюють характер функціонування ринку. Країни-лідери демонструють можливості використання цифровізації для підвищення прозорості ринку, зниження трансакційних витрат,

покращення якості послуг у сфері нерухомості.

Адаптація до кліматичних змін стає дедалі важливішим елементом регулювання ринку житлової нерухомості в провідних країнах. Впровадження вимог щодо оцінки кліматичних ризиків для нерухомості, стимулювання кліматично адаптованого будівництва, механізми страхування від кліматичних ризиків, обмеження забудови в зонах підвищеного ризику формують новий порядок денний для житлової політики. Це вимагає інтеграції кліматичних міркувань у всі аспекти регулювання ринку житлової нерухомості від просторового планування до фінансування житлового будівництва.

Врахування інтересів майбутніх поколінь у формуванні житлової політики передбачає довгострокову перспективу в прийнятті рішень. Будівлі, що зводяться сьогодні, функціонуватимуть протягом десятиліть, визначаючи просторову структуру міст, енергоспоживання, якість життя майбутніх поколінь. Це актуалізує важливість високих стандартів будівництва, гнучкості використання будівель для адаптації до майбутніх потреб, збереження можливостей для розвитку територій.

Вважаємо за доцільне підкреслити, що аналіз зарубіжного досвіду не надає готових рецептів для України, натомість формує розуміння різноманітності можливих підходів, принципів ефективної політики, потенційних пасток та викликів. Успішна адаптація міжнародного досвіду вимагає глибокого розуміння національного контексту, участі різних зацікавлених сторін у формуванні політики, готовності до експериментування та навчання на власному досвіді.

Таким чином, аналіз зарубіжного досвіду державного регулювання ринків нерухомості демонструє різноманітність можливих підходів до досягнення цілей доступності житла та сталого регіонального розвитку. Успішні моделі характеризуються балансом між ринковими механізмами та державним регулюванням, інтеграцією житлової політики з просторовим плануванням та регіональним розвитком, використанням комплексу взаємопов'язаних інструментів, адаптивністю до змін в економічних та

соціальних умовах, врахуванням регіональних особливостей, залученням громадськості до прийняття рішень. Узагальнення цього досвіду створює основу для формування ефективної моделі регулювання ринку житлової нерухомості в Україні з урахуванням національної специфіки та сучасних викликів, що постали перед країною в умовах воєнного стану та необхідності післявоєнного відновлення.

Висновки до другого розділу

1. Проведений аналіз генезису та сучасного стану ринку житлової нерухомості в Україні дозволив ідентифікувати його як складну систему з високим ступенем інерційності та вираженою залежністю від екзогенних макроекономічних чинників. Встановлено, що протягом останніх десятиліть динаміка пропозиції на ринку визначалася не стратегічними цілями територіального розвитку, а короткостроковими спекулятивними очікуваннями приватних інвесторів та обмеженими фінансовими можливостями забудовників. За відсутності дієвих механізмів державного хеджування ризиків, ринок житлової нерухомості трансформувався у закриту інвестиційну нішу, де житло розглядається переважно як засіб збереження капіталу (теза «житло як актив»), а не як соціальне благо. Це зумовлює ситуацію, за якої ринкові сигнали деформуються, а реальний попит населення залишається незадоволеним, що консервує структурні диспропорції та перешкоджає формуванню ринку як надійного фундаменту для сталого регіонального поступу.

2. Дослідження регіональної структури ринку житлової нерухомості підтвердило гіпотезу про поглиблення територіальних розривів через дію ефекту «центро-периферійної сегрегації». Виявлено, що стихійна концентрація будівельної активності у столичному регіоні та обмеженій кількості економічних вузлів (міст-мільйонників) створює стійку від'ємну

спіраль для депресивних та периферійних територій. У таких регіонах ринок житлової нерухомості фактично перебуває у стані стагнації, що позбавляє їх інвестиційної привабливості та прискорює відтік кваліфікованого людського капіталу. Таким чином, нерегульований ринок житлової нерухомості в Україні на сучасному етапі виступає не чинником зближення рівнів розвитку регіонів, а навпаки — потужним драйвером просторової нерівності, що суперечить принципам сталого розвитку та потребує негайного впровадження механізмів територіальної диференціації державного регулювання.

3. Аналіз якісних характеристик ринку дозволив розкрити сутність феномену «житлового парадоксу»: на фоні формального зростання обсягів введення житла в окремих локаціях, загальний рівень доступності якісної нерухомості для більшості громадян знижується. Це зумовлено орієнтацією забудовників на високомаржинальні сегменти та відсутністю системних стимулів для будівництва доступного та соціального житла. Встановлено, що існуюча модель ринку ігнорує потреби вразливих верств населення та внутрішньо переміщених осіб, пропонуючи натомість об'єкти, які часто не забезпечені належною соціальною та транспортною інфраструктурою. Така ситуація призводить до накопичення прихованого дефіциту якісної житлової площі та фізичного зносу наявного фонду, що в довгостроковій перспективі загрожує соціальній стійкості регіональних громад та потребує переходу до інклюзивних моделей житлової політики.

4. Оцінка поточної практики державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні виявила критичну розірваність регуляторного поля. Виявлено, що фінансово-кредитні інструменти, податкові важелі та норми містобудівного законодавства існують як автономні масиви, що часто генерують взаємовиключні імпульси для учасників ринку. Державні житлові програми, попри їхню декларативну важливість, характеризуються низьким охопленням та критичним недофінансуванням, що перетворює їх на точкові заходи підтримки, а не на системний чинник ринкової трансформації. Відсутність інтегрованого моніторингу ефектів регулювання та брак

координації між центральними та місцевими органами влади призводять до розпорошення обмежених ресурсів, що нівелює здатність держави ефективно впливати на ринок як на чинник сталого регіонального розвитку.

5. Аналіз фінансових механізмів функціонування ринку засвідчив глибоку кризу довіри та інституційну слабкість банківського сектору у сфері іпотечного кредитування. Встановлено, що переважання неформальних та ризикованих схем фінансування будівництва через інструменти прямого інвестування населенням створює системну загрозу правам споживачів та обмежує можливості стратегічного планування галузі. Фіскальні інструменти регулювання наразі виконують переважно фіскальну функцію, не маючи стимулюючого впливу на енергоефективну реновацію чи територіальну децентралізацію забудови. Такий стан фінансової інфраструктури консервує технологічну відсталість будівельного сектору та обмежує мультиплікативний ефект, який ринок житлової нерухомості міг би справляти на суміжні галузі регіональної економіки.

6. Систематизація кращих світових практик дозволила дійти висновку, що успіх державного регулювання ринку житлової нерухомості в розвинених країнах базується на жорсткій інтеграції житлової стратегії з планами просторового розвитку та екологічними стандартами. Доведено, що для подолання кризи на вітчизняному ринку недоцільним є пряме копіювання окремих інструментів; натомість необхідна системна адаптація принципів «інклюзивного зонування», «фіскального вирівнювання» та «розумного управління зростанням». Це визначає необхідність розробки для України багаторівневої моделі регулювання, де держава виступає не лише контролером, а й активним модератором, що створює умови для перетворення ринку житлової нерухомості на екологічно відповідальний, соціально доступний та просторово збалансований чинник регіональної життєздатності.

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ЯК ЧИННИКА СТАЛОГО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ

3.1. Концептуальна модель державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку

Розробка концептуальної моделі державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку вимагає інтеграції теоретичних засад просторової економіки, теорії сталого розвитку та інституційної теорії в цілісну аналітичну конструкцію, що розкриває механізми впливу державного регулювання на трансформацію ринкових процесів у напрямі досягнення цілей регіонального розвитку. Така модель має пояснювати не лише інструментальну складову регулювання, а й складну систему взаємодій між різними акторами, інституційними рівнями та просторовими контекстами, що у своїй сукупності визначають траєкторії розвитку регіональних ринків нерухомості та їх внесок у сталість територіального розвитку. Це відбувається на тлі усвідомлення обмежень як суто ринкових механізмів, що не здатні забезпечити суспільно оптимальні результати через наявність численних провалів ринку, так і традиційних підходів до державного втручання, що часто не враховують складність просторових процесів та регіональну різноманітність умов функціонування ринку нерухомості [263].

Методологічною основою концептуальної моделі виступає синтез неоінституціонального підходу, що акцентує увагу на ролі інституцій у формуванні поведінки економічних агентів та ефективності ринкових механізмів, з теорією багаторівневого управління, що розглядає процеси формування та реалізації політики як результат взаємодії між різними рівнями влади та недержавними акторами. Неоінституціональна перспектива дозволяє

концептуалізувати державне регулювання не просто як набір інструментів прямого втручання, а як процес формування інституційного середовища, що визначає стимули та обмеження для всіх учасників ринку нерухомості. Права власності на нерухомість та землю, контрактні механізми, що регулюють відносини між забудовниками, покупцями, орендодавцями та орендарями, процедури просторового планування формують інституційну архітектуру ринку, від якості якої фундаментально залежить його здатність ефективно виконувати функції розподілу житлових ресурсів та стимулювання інвестицій у розвиток територій [209].

Теорія багаторівневого управління, у свою чергу, визнає, що регулювання ринку житлової нерухомості не може бути ефективно здійснене виключно на національному рівні без врахування регіональної та місцевої специфіки, водночас потребуючи певної координації та стандартизації для забезпечення рівних можливостей та запобігання деструктивній конкуренції між територіями. Це створює необхідність розробки складних механізмів узгодження між різними рівнями влади, що поєднують єдині принципи та стандарти з гнучкістю у виборі конкретних інструментів та підходів залежно від регіонального контексту. Вважаємо, що саме здатність до такого балансування між уніфікацією та диференціацією визначає ефективність національної моделі регулювання ринку житлової нерухомості в умовах значної регіональної різноманітності [233].

Архітектура розробленої концептуальної моделі будується навколо трьох взаємопов'язаних підсистем, що у своїй взаємодії формують цілісний механізм впливу державного регулювання на ринок нерухомості та через нього на сталий регіональний розвиток (рис. 3.1). Підсистема цілепокладання визначає стратегічні орієнтири регулювання, що впливають як з конституційних прав громадян на житло та належні умови життя, так і з ширших цілей регіонального розвитку, що включають економічне зростання, соціальну згуртованість, екологічну сталість, просторову збалансованість. Критично важливим є розуміння, що ці цілі не завжди є сумісними і можуть вимагати

складних компромісів – наприклад, між стимулюванням житлового будівництва для економічного зростання та обмеженнями на забудову для збереження довкілля, між концентрацією ресурсів у найбільш динамічних регіонах для максимізації економічної ефективності та їх розподілом для зменшення регіональних диспропорцій [161].

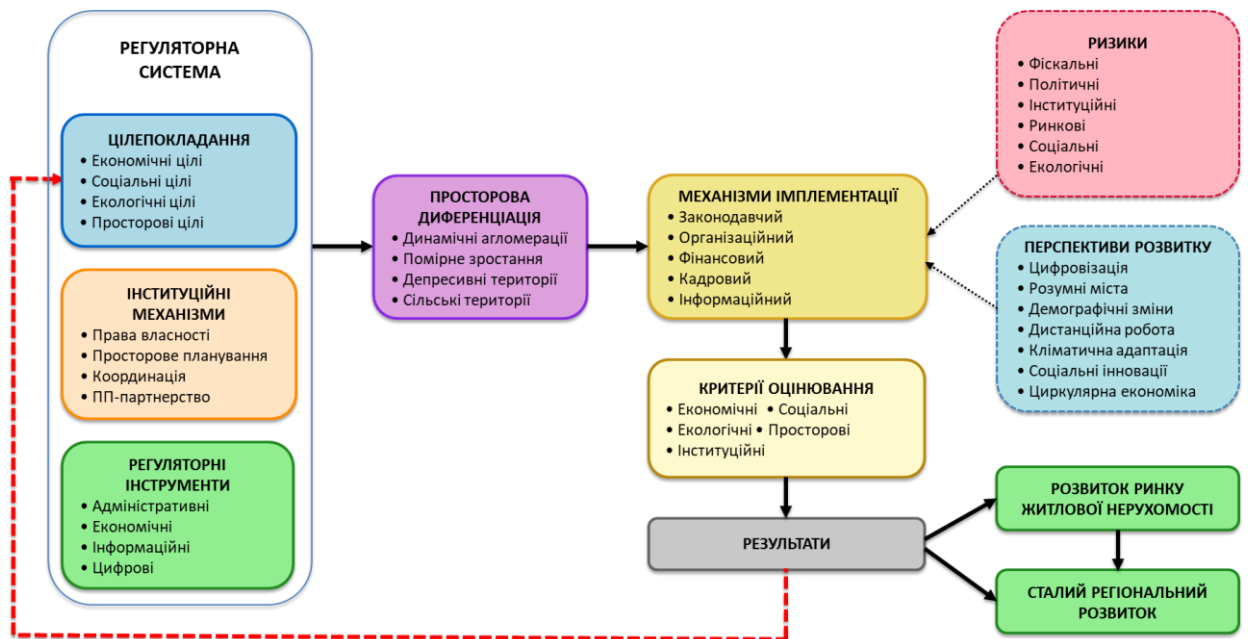


Рис. 3.1. Концептуальна модель державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку

Багатовимірність цілей регулювання відображає комплексний характер впливу ринку нерухомості на регіональний розвиток. Економічний вимір цілепокладання орієнтований на забезпечення ефективного функціонування ринкових механізмів розподілу житлових ресурсів, стимулювання інвестицій у житлове будівництво та модернізацію житлового фонду, використання ринку нерухомості як механізму капіталізації регіональних переваг та стимулювання покращення якості інфраструктури та публічних послуг. Водночас це має поєднуватися з запобіганням формуванню спекулятивних бульбашок, що створюють ризики для фінансової стабільності, та надмірної фінансіалізації ринку, що може призводити до відриву цін на нерухомість від

фундаментальних факторів вартості [228].

Соціальний вимір цілепокладання фокусується на забезпеченні доступності якісного житла для всіх верств населення, запобіганні просторовій сегрегації за рівнем доходів та соціальним статусом, підтримці соціальної мобільності через забезпечення можливостей для міграції в економічно привабливі регіони. Це вимагає не просто кількісного забезпечення житлом, а врахування якості житлових умов, локації житла відносно можливостей для працевлаштування, освіти, доступу до послуг. Дослідження демонструють, що житлова політика, орієнтована виключно на кількісні показники без урахування просторового контексту, може призводити до формування сегрегованих районів з обмеженим доступом до можливостей, що фактично відтворює та поглиблює соціальну нерівність замість її подолання [244].

Екологічний вимір цілепокладання набуває дедалі більшої ваги в контексті кліматичних викликів та зобов'язань щодо скорочення викидів парникових газів. Трансформація ринку нерухомості у напрямі екологічної сталості передбачає не лише підвищення енергоефективності будівель, що безпосередньо впливає на споживання енергії та викиди, а й формування компактних міських структур, що зменшують потребу в автомобільних переміщеннях, збереження зелених зон та екосистемних послуг, адаптацію міст до кліматичних змін через врахування кліматичних ризиків у просторовому плануванні. Це вимагає інтеграції екологічних міркувань у всі аспекти регулювання ринку житлової нерухомості від встановлення будівельних стандартів до оподаткування та фінансової підтримки [239].

Просторовий вимір цілепокладання пов'язаний з використанням регулювання ринку житлової нерухомості для формування збалансованої системи розселення, зменшення регіональних диспропорцій, підтримки поліцентричної моделі регіонального розвитку. Водночас необхідне визнання обмежень житлової політики як інструменту регіонального вирівнювання – без створення економічних можливостей у депресивних регіонах навіть доступне

житло не здатне забезпечити їх життєздатність. На наш погляд, ефективна просторова компонента регулювання ринку житлової нерухомості має поєднувати підтримку житлового розвитку в економічно перспективних регіонах для максимізації економічного зростання з цілеспрямованими інтервенціями для підтримки життєздатності периферійних територій та малих міст [77].

Підсистема інституційних механізмів визначає способи, через які цілі регулювання трансформуються в конкретні дії та результати. Ця підсистема охоплює як формальні інституції – законодавчі та нормативні акти, організаційні структури, процедури прийняття рішень, так і неформальні практики, норми, культурні патерни, що впливають на функціонування ринку нерухомості. Центральним елементом інституційних механізмів є система прав власності на нерухомість та землю, що визначає можливості для здійснення операцій з нерухомістю, стимули для інвестицій у покращення та підтримку об'єктів, розподіл ризиків між різними учасниками ринку. Надійність системи реєстрації прав власності, ефективність механізмів захисту прав, швидкість та прозорість процедур переходу прав формують фундамент для розвитку ринку нерухомості [222].

Механізми просторового планування встановлюють правила використання земельних ресурсів та параметри забудови, формуючи інституційні рамки для приватних інвестиційних рішень. Ефективність цих механізмів залежить від балансу між передбачуваністю правил, що необхідна для довгострокових інвестицій, та гнучкістю для адаптації до мінливих економічних та соціальних умов. Надмірна жорсткість планувальних регуляцій може призводити до обмеження пропозиції житла та зростання цін, тоді як надмірна гнучкість створює невизначеність та можливості для довільного прийняття рішень. Досвід різних країн демонструє важливість чіткості критеріїв прийняття планувальних рішень, прозорості процедур, участі громадськості для забезпечення легітимності та ефективності просторового планування [225].

Механізми координації між різними рівнями влади набувають критичного значення в умовах багаторівневої системи управління. Розподіл повноважень між національним, регіональним та місцевим рівнями має виходити з принципу субсидіарності, згідно з яким рішення приймаються на найнижчому можливому рівні, здатному ефективно вирішувати відповідні завдання. Водночас необхідна координація для забезпечення узгодженості політики в масштабах країни, запобігання деструктивній конкуренції між територіями, вирівнювання фінансових можливостей регіонів. Формальні структури координації, регулярні консультації між рівнями влади, механізми спільного фінансування програм формують інституційну основу для багаторівневого управління житловою сферою [243].

Механізми публічно-приватного партнерства створюють можливості для мобілізації приватних ресурсів та експертизи для досягнення публічних цілей. Різні форми партнерства від спільного фінансування проєктів до передачі приватному сектору функцій будівництва та управління об'єктами соціального житла можуть використовуватися залежно від специфіки завдань та місцевого контексту. Ефективність партнерства залежить від чіткості розподілу ризиків та вигод між партнерами, прозорості процедур відбору приватних партнерів, адекватності контрактних механізмів для захисту публічних інтересів. Міжнародний досвід свідчить про важливість спеціалізованих інституцій з підготовки та супроводу проєктів партнерства для забезпечення їх ефективності [230].

Підсистема інструментів регулювання охоплює конкретні механізми впливу держави на поведінку учасників ринку нерухомості. Класифікація інструментів може здійснюватися за різними критеріями – характером впливу (регуляторні, економічні, інформаційні), об'єктом впливу (попит, пропозиція, ціноутворення), рівнем застосування (національний, регіональний, місцевий). Регуляторні інструменти встановлюють обов'язкові правила поведінки учасників ринку через будівельні норми та стандарти, що визначають вимоги до безпеки, комфорту, енергоефективності будівель, зонування земель, що

визначає допустимі види використання територій, ліцензування та сертифікацію учасників ринку. Ефективність регуляторних інструментів залежить від адекватності вимог реальним потребам та можливостям, здатності до забезпечення дотримання через моніторинг та санкції, балансу між захисними регуляціями та уникненням надмірної регуляторної заплутаності [42].

Економічні інструменти впливають на поведінку через зміну відносних цін та доходів учасників ринку. Фіскальні інструменти включають податки на нерухоме майно, що формують стабільне джерело доходів місцевих бюджетів та створюють стимули для ефективного використання нерухомості, податки на операції з нерухомістю, що впливають на ліквідність ринку, податкові пільги для стимулювання бажаної поведінки – придбання енергоефективного житла, інвестицій у модернізацію житлового фонду. Дизайн податкових інструментів має враховувати їх потенційний вплив не лише на поведінку платників, а й на ціни та розподіл податкового тягаря між різними групами населення.

Інструменти фінансової підтримки охоплюють субсидії житлового будівництва, що знижують витрати забудовників та стимулюють збільшення пропозиції, житлові допомоги домогосподарствам для придбання або оренди житла, що підвищують їх платоспроможний попит, підтримку іпотечного кредитування через гарантування кредитів або субсидування відсоткових ставок. Ефективність фінансової підтримки залежить від точності таргетування на цільові групи, адекватності розмірів підтримки реальним потребам, уникнення створення спотворень ринкових стимулів. Міжнародний досвід демонструє ризики капіталізації субсидій у вищих цінах на житло без реального покращення доступності, що актуалізує необхідність комбінування підтримки попиту з заходами для збільшення пропозиції житла.

Інформаційні інструменти впливають на поведінку через підвищення обізнаності та зменшення інформаційної асиметрії. Публічні бази даних про ціни на нерухомість підвищують прозорість ринку, енергетичні сертифікати будівель надають стандартизовану інформацію про енергоспоживання для

інформованого вибору, інформаційні кампанії про можливості енергоефективної модернізації стимулюють попит на покращення житла. Ефективність інформаційних інструментів залежить від доступності інформації, її зрозумілості для цільових аудиторій, довіри до джерел інформації.

Логіка функціонування концептуальної моделі розкривається через систему зворотних зв'язків між її елементами. Державне регулювання формує інституційне середовище та впливає на економічні стимули учасників ринку нерухомості, що визначає їх поведінку щодо інвестицій у житлове будівництво, придбання та утримання нерухомості, вибору локації проживання та ведення бізнесу. Ця поведінка у своїй сукупності визначає динаміку ринку нерухомості – обсяги будівництва, ціни, просторовий розподіл інвестицій, що у свою чергу впливає на досягнення цілей регіонального розвитку через механізми, проаналізовані в першому розділі. Результати впливу ринку нерухомості на регіональний розвиток мають оцінюватися через систему моніторингу та формувати основу для коригування регуляторної політики, створюючи замкнений цикл адаптивного управління.

Критично важливим є розуміння, що ефективність регулювання залежить не лише від дизайну окремих інструментів, а від їх взаємодії та узгодженості у рамках цілісної політики. Підтримка попиту на житло через житлові субсидії без одночасних заходів для збільшення пропозиції може призводити просто до зростання цін. Жорсткі екологічні стандарти будівництва без фінансової підтримки модернізації існуючого житла можуть бути неефективними. Стимулювання житлового будівництва в певних локаціях без координації з розвитком транспортної та соціальної інфраструктури може призводити до формування районів з низькою якістю життя. На наш погляд, саме здатність до системного підходу, що враховує взаємодії між різними інструментами та аспектами регулювання, визначає успішність національної моделі регулювання ринку житлової нерухомості.

Умови ефективності концептуальної моделі визначають передумови, за

яких регулювання здатне досягати поставлених цілей. Якість інституційного середовища, що включає надійність захисту прав власності, ефективність судової системи, відсутність корупції в процесах прийняття рішень про розподіл земельних ділянок та видачу дозволів на будівництво, формує фундамент для ефективного функціонування будь-яких регуляторних механізмів. Слабкість інституцій може нівелювати потенційні переваги навіть добре розроблених інструментів політики. Спроможність органів влади різних рівнів для реалізації складних програм житлового розвитку, що включає наявність професійних кадрів з компетенціями у просторовому плануванні, управлінні житловими програмами, фінансуванні інфраструктурних проєктів, є необхідною передумовою ефективної політики. Адекватність фінансових ресурсів для реалізації житлових програм та стабільність фінансування є критично важливими для довгострокових проєктів житлового розвитку. Координація між різними секторами політики – житловою, транспортною, енергетичною, соціальною – забезпечує синергію між інтервенціями та уникнення суперечливих впливів. Участь громадськості та зацікавлених сторін у формуванні політики забезпечує врахування різноманітних інтересів та формує підтримку для реалізації програм.

При цьому, регіони з помірними темпами економічного зростання та стабільною демографічною ситуацією мають інші пріоритети, пов'язані переважно з підтримкою якості житлового фонду та міського середовища, модернізацією застарілої інфраструктури, створенням умов для залучення інвестицій та кваліфікованої робочої сили. Програми енергоефективної модернізації житлових будинків масової забудови радянського періоду, реновації центральних частин міст з збереженням історичної забудови, покращення публічних просторів та якості міського середовища сприяють підвищенню привабливості цих регіонів для проживання та ведення бізнесу. Особливої уваги заслуговує балансування між збереженням історико-культурної спадщини та створенням можливостей для нового будівництва, що вимагає ретельного просторового планування з широкою участю

громадськості та професійної експертизи.

Депресивні регіони з депопуляцією, старінням населення та економічним занепадом стикаються з фундаментально іншими викликами, пов'язаними з підтримкою життєздатності населених пунктів в умовах скорочення попиту на житло, адаптацією надлишкової інфраструктури до зменшення населення, створенням умов для закріплення молоді та залучення нових мешканців. Концепція розумного скорочення передбачає не пасивне спостереження за занепадом, а активне управління процесами депопуляції через консолідацію населення в найбільш життєздатних населених пунктах, цілеспрямований демонтаж надлишкової інфраструктури для зниження витрат на утримання, перепрофілювання звільнених територій для продуктивного використання. Водночас важливе збереження соціальної тканини громад через підтримку громадських просторів, об'єктів культурної спадщини, можливостей для економічної діяльності навіть в умовах загального скорочення населення.

Сільські території та малі міста вимагають специфічних підходів, що враховують їх роль у системі розселення, потенціал для розвитку нових функцій в умовах цифровізації економіки та змін у способі життя населення. Поширення можливостей для дистанційної роботи створює передумови для деконцентрації населення з великих агломерацій, що може стати імпульсом для відродження малих міст та сільських територій за умови забезпечення якісної цифрової інфраструктури, доступності базових послуг, привабливого життєвого середовища. Програми модернізації житла в сільській місцевості, підтримка кооперативних форм житлового забезпечення, інвестиції в благоустрій населених пунктів можуть сприяти підвищенню привабливості цих територій для проживання молодих сімей, дистанційних працівників, людей пенсійного віку, що шукають спокійніше життєве середовище.

Темпоральний вимір концептуальної моделі відображає необхідність поетапної трансформації житлової системи з урахуванням обмежених ресурсів, потреби в розбудові інституційної спроможності, часу для адаптації

учасників ринку до нових правил. Початковий етап фокусується на створенні базових інституційних передумов для ефективного регулювання – розробці стратегічних документів житлової політики з чітким визначенням цілей, принципів, пріоритетів, формуванні або реформуванні організаційних структур для реалізації політики, підготовці необхідної нормативно-правової бази, створенні систем збору даних та моніторингу ринку нерухомості. Паралельно запускаються пілотні проєкти в окремих регіонах або сегментах ринку для тестування різних підходів перед їх масштабуванням на національний рівень, що дозволяє навчатися на досвіді, коригувати інструменти, формувати кращі практики.

Етап масштабування передбачає поширення апробованих підходів на всю країну з адаптацією до регіональної специфіки, розширення інструментарію регулювання, посилення координації між різними рівнями влади та секторами політики. Програми житлового фінансування стають доступними для широких верств населення в усіх регіонах, стандарти енергоефективності будівництва поступово підвищуються до європейських рівнів, розвивається сектор доступного житла через різноманітні механізми від прямого державного будівництва до стимулювання приватних забудовників включати доступне житло в змішані проєкти. Зростає професіоналізм учасників ринку – забудовників, управляючих компаній, оцінювачів нерухомості – через систему сертифікації, навчання, обміну досвідом.

Етап інтеграції характеризується повним включенням житлової компоненти у загальну систему регіонального розвитку, формуванням культури просторового планування з широкою участю громадськості, розвитком механізмів довгострокового прогнозування та стратегічного управління житловою сферою. Житлова політика перестає бути ізольованим напрямом і органічно інтегрується з політикою у сферах транспорту, енергетики, охорони довкілля, соціального розвитку, формуючи цілісний підхід до управління територіальним розвитком. Розвиваються механізми адаптивного управління, що дозволяють швидко реагувати на зміни в

економічних та соціальних умовах, технологічні інновації, нові виклики через постійний моніторинг, оцінювання ефективності, коригування підходів.

Механізми імплементації концептуальної моделі визначають процеси перетворення концептуальних положень у конкретні дії та результати. Законодавче забезпечення передбачає розробку та прийняття комплексу законів та підзаконних актів, що встановлюють правові рамки для регулювання ринку житлової нерухомості, визначають повноваження різних рівнів влади, процедури прийняття рішень, права та обов'язки учасників ринку. Критично важливою є узгодженість різних нормативних актів між собою та з загальними принципами правової системи, адже суперечності в законодавстві створюють невизначеність для учасників ринку та можливості для зловживань.

Організаційне забезпечення включає створення або реформування інституцій, відповідальних за реалізацію житлової політики. Спеціалізовані агенції з житлового фінансування забезпечують реалізацію програм іпотечного кредитування, гарантування кредитів, рефінансування іпотечних кредитів. Житлові фонди на різних рівнях управління акумулюють ресурси для підтримки житлового будівництва, модернізації житлового фонду, надання житлових допомог. Центри експертизи у сфері просторового планування надають методичну підтримку місцевим органам влади, проводять експертизу планувальних рішень, формують та поширюють кращі практики. Ефективність цих організацій залежить від забезпечення їх автономії від політичного втручання, підбору професійних кадрів, достатнього фінансування для виконання функцій.

Фінансове забезпечення визначає джерела та механізми фінансування житлових програм. Бюджетне фінансування з різних рівнів влади формує основу для реалізації програм соціального житла, житлових допомог, енергоефективної модернізації. Механізми спільного фінансування програм центральним та місцевим рівнями створюють стимули для участі місцевих органів влади та забезпечують врахування місцевих пріоритетів. Залучення коштів міжнародних фінансових організацій та донорів підтримує реалізацію

інноваційних проєктів, трансфер технологій, розбудову спроможності. Мобілізація приватних інвестицій через створення сприятливого інвестиційного клімату, податкові стимули, механізми публічно-приватного партнерства доповнює публічне фінансування.

Кадрове забезпечення охоплює підготовку фахівців з необхідними компетенціями для реалізації складних програм житлового розвитку. Професійна освіта у сфері просторового планування, управління житловими програмами, оцінки нерухомості, енергоефективного будівництва формує базу кваліфікованих кадрів. Програми підвищення кваліфікації для державних службовців, що працюють у житловій сфері, забезпечують оновлення знань та навичок відповідно до нових викликів та кращих практик. Міжнародні обміни фахівцями, стажування в країнах з розвиненими системами регулювання ринку житлової нерухомості сприяють трансферу знань та досвіду.

Інформаційне забезпечення передбачає створення систем збору, аналізу та поширення інформації про стан ринку нерухомості, житлові умови населення, реалізацію житлових програм. Регулярні обстеження житлових умов населення надають репрезентативну інформацію про рівень житлової забезпеченості, якість житла, витрати домогосподарств на житло, житлові проблеми різних соціальних груп. Статистика операцій з нерухомістю, цін, обсягів будівництва дозволяє відстежувати динаміку ринку та виявляти проблеми на ранніх стадіях. Публічний доступ до інформації через відкриті бази даних підвищує прозорість ринку та формує базу для незалежного аналізу та громадського контролю.

Механізми участі зацікавлених сторін забезпечують залучення різних груп до формування та реалізації житлової політики. Консультації з професійними асоціаціями забудовників, банківською спільнотою, об'єднаннями власників житла при розробці нормативних актів дозволяють враховувати практичний досвід та уникати непередбачених наслідків регуляцій. Участь громадських організацій, що представляють інтереси соціально вразливих груп, забезпечує врахування потреб тих, хто часто

залишається поза увагою при формуванні політики. Громадські слухання з питань просторового планування та великих житлових проєктів створюють можливості для громадян впливати на рішення, що безпосередньо торкаються їх життя.

Критерії та індикатори оцінювання ефективності концептуальної моделі мають охоплювати всі виміри її впливу на сталий регіональний розвиток. Економічні індикатори включають обсяги житлового будівництва в розрізі регіонів, динаміку цін на нерухомість відносно доходів населення, рівень інвестицій у житловий сектор, зайнятість у будівництві та суміжних галузях. Ці показники дозволяють оцінювати вплив житлової політики на економічну активність та формування матеріальної бази для покращення житлових умов населення. Водночас важливе врахування не лише кількісних показників, а й якісних характеристик – структури нового будівництва за типами житла, його локації, доступності для різних соціальних груп.

Соціальні індикатори відображають прогрес у забезпеченні доступності житла та покращенні житлових умов населення. Житлова забезпеченість на душу населення, частка домогосподарств з житлом з повними зручностями, рівень перенаселеності житла характеризують кількісні та якісні аспекти житлових умов. Співвідношення витрат на житло до доходів домогосподарств, тривалість очікування в черзі на соціальне житло, частка населення, що проживає в неприйнятних житлових умовах, відображають доступність житла для різних соціальних груп. Індекси житлової нерівності, рівень просторової сегрегації за рівнем доходів характеризують соціальні наслідки функціонування ринку нерухомості.

Екологічні індикатори охоплюють енергоспоживання житлового сектору на душу населення, викиди парникових газів від житлових будинків, частку зеленого будівництва в новому житловому фонді, темпи енергоефективної модернізації існуючого житла. Показники щільності забудови, частки населення з доступом до зелених зон, споживання земельних ресурсів для житлового будівництва відображають вплив розвитку ринку нерухомості на

довкілля та природні ресурси. Прогрес у досягненні екологічних цілей житлової політики має оцінюватися не лише в абсолютних величинах, а й відносно траєкторій, необхідних для виконання національних та міжнародних кліматичних зобов'язань.

Просторові індикатори характеризують вплив ринку нерухомості на формування системи розселення та зменшення регіональних диспропорцій. Динаміка співвідношення цін на житло між різними регіонами, обсяги житлового будівництва в регіонах різного типу, міграційні потоки між регіонами відображають просторові ефекти житлової політики. Показники розвитку вторинних міських центрів, життєздатності малих міст та сільських територій характеризують успішність політики у формуванні поліцентричної моделі регіонального розвитку.

Інституційні індикатори оцінюють якість інституційного середовища для функціонування ринку нерухомості. Час та вартість процедур реєстрації прав власності, отримання дозволів на будівництво, оскарження рішень у житловій сфері відображають ефективність інституцій. Рівень довіри населення до інституцій, що регулюють ринок нерухомості, задоволеність процедурами, сприйняття корупції характеризують легітимність інституційного порядку. Показники спроможності органів влади для реалізації житлових програм, професіоналізму кадрів, координації між рівнями влади відображають інституційну дієздатність системи регулювання.

Ризики та обмеження концептуальної моделі вимагають усвідомлення та проактивного управління для мінімізації негативних наслідків. Фіскальні ризики пов'язані з можливою недооцінкою довгострокових бюджетних зобов'язань від житлових програм, формуванням контингентних зобов'язань через гарантування житлових кредитів, залежністю місцевих бюджетів від нестабільних надходжень від операцій з нерухомістю. Ретельне планування витрат з використанням консервативних припущень щодо економічних параметрів, створення резервних фондів для покриття непередбачених витрат, обмеження обсягів гарантій допомагають мінімізувати фіскальні ризики.

Політичні ризики виникають з можливості зміни пріоритетів житлової політики при зміні влади, популістських обіцянок нереалістичних програм під час виборчих кампаній, опору реформам з боку груп, що втрачають від змін. Формування широкого суспільного консенсусу щодо базових принципів житлової політики через інклюзивні процеси розробки стратегічних документів, інституціоналізація довгострокових зобов'язань через багаторічні програми, забезпечення незалежності спеціалізованих агенцій від політичних циклів сприяють стабільності політики незалежно від змін влади.

Інституційні ризики пов'язані з недостатньою спроможністю органів влади різних рівнів для ефективної реалізації складних програм житлового розвитку, дефіцитом професійних кадрів, слабкістю координації між різними секторами та рівнями влади, корупцією в процесах прийняття рішень про розподіл земельних ділянок та видачу дозволів на будівництво. Інвестиції в розбудову спроможності через навчання кадрів, залучення міжнародної технічної допомоги, формування меритократичних систем підбору та просування кадрів, посилення механізмів підзвітності та прозорості є необхідними для зниження інституційних ризиків.

Ринкові ризики включають можливість формування спекулятивних цінових бульбашок при надмірному стимулюванні попиту без відповідного збільшення пропозиції, ризики фінансової нестабільності при швидкому зростанні заборгованості домогосподарств за іпотечними кредитами, можливість капіталізації субсидій у вищих цінах на землю та житло без реального покращення доступності. Системи макропруденційного регулювання, що моніторять ризики на ринку нерухомості та вживають превентивних заходів при їх накопиченні, балансування підтримки попиту з заходами для збільшення пропозиції, уникнення надмірно щедрих субсидій допомагають мінімізувати ринкові ризики.

Соціальні ризики пов'язані з можливістю поглиблення житлової нерівності при переважанні ринкових механізмів без адекватних соціальних корективів, посилення просторової сегрегації при концентрації доступного

житла в окремих районах, джентрифікації з витісненням малозабезпечених мешканців з центральних частин міст. Забезпечення соціального змішування через вимоги щодо включення доступного житла в різних локаціях, захист прав орендарів, програми підтримки для вразливих груп допомагають запобігати негативним соціальним наслідкам.

Екологічні ризики включають можливість недосягнення кліматичних цілей при недостатній амбітності екологічних стандартів будівництва, ризики неадаптованості житлового фонду до кліматичних змін, втрати природних територій при неконтрольованій субурбанізації. Поступове підвищення екологічних стандартів з достатнім часом для адаптації учасників ринку, фінансова підтримка екологічної модернізації, жорсткий контроль за дотриманням обмежень на забудову екологічно цінних територій сприяють мінімізації екологічних ризиків.

Таким чином, концептуальна модель державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку являє собою цілісну аналітичну конструкцію, що інтегрує багатовимірні цілі регулювання, складні інституційні механізми їх реалізації, різноманітні інструменти впливу на ринок у систему взаємопов'язаних елементів, функціонування якої має забезпечувати трансформацію ринкових процесів у напрямі досягнення цілей сталого регіонального розвитку. Ефективність цієї моделі визначається не лише якістю дизайну окремих її компонентів, а здатністю до системної інтеграції різних елементів, адаптації до регіонального контексту, постійного вдосконалення на основі моніторингу результатів та навчання на досвіді.

Перспективи розвитку концептуальної моделі пов'язані з необхідністю адаптації до нових викликів та можливостей, що формуються технологічними інноваціями, демографічними змінами, трансформацією способу життя населення. Цифровізація ринку нерухомості через розвиток платформ для онлайн-операцій, електронних систем реєстрації прав власності, використання великих даних для аналізу ринкових трендів створює можливості для підвищення прозорості ринку, зниження трансакційних витрат, покращення

якості послуг. Водночас це вимагає забезпечення кібербезпеки, захисту персональних даних, подолання цифрової нерівності між різними соціальними групами та територіями.

3.2. Напрями стимулювання збалансованого розвитку регіональних ринків житлової нерухомості

Формування ефективної системи стимулювання збалансованого розвитку регіональних ринків житлової нерухомості вимагає визнання фундаментальної неоднорідності територіального простору, що проявляється у значних відмінностях економічних структур, демографічних трендів, рівнів урбанізації, якості інституційного середовища між різними типами регіонів. Спроби застосування уніфікованих підходів до стимулювання ринку нерухомості без урахування цієї різноманітності призводять до неефективного використання обмежених публічних ресурсів, поглиблення регіональних диспропорцій та формування структурних дисбалансів між попитом і пропозицією житла у різних частинах країни. Це відбувається на тлі усвідомлення того, що ринок нерухомості сам по собі не здатен забезпечити просторову збалансованість розвитку через властиві йому механізми кумулятивної причинності, що посилюють концентрацію економічної активності та населення в найбільш динамічних агломераціях, водночас залишаючи периферійні території у стані стагнації або навіть депопуляції [23].

Диференціація підходів до стимулювання розвитку ринків житлової нерухомості має базуватися на типологізації регіонів, що враховує не лише їх поточний економічний стан, а й траєкторію розвитку, демографічну динаміку, структуру економіки, положення в системі міжрегіональних зв'язків (рис. 3.2). Динамічні агломерації з високими темпами економічного зростання, притоком населення та інвестицій характеризуються інтенсивним попитом на житло, швидким зростанням цін на нерухомість, активною будівельною діяльністю,

що створює як можливості для економічного розвитку через мультиплікативні ефекти будівництва, так і ризики формування спекулятивних бульбашок, надмірної заборгованості домогосподарств, загострення проблеми житлової доступності. Регіони з помірними темпами зростання та стабільною демографічною ситуацією демонструють збалансованіший розвиток ринку нерухомості, водночас стикаючись з викликами старіння житлового фонду, необхідності модернізації інфраструктури, адаптації до змін у структурі попиту внаслідок демографічних трансформацій [265].

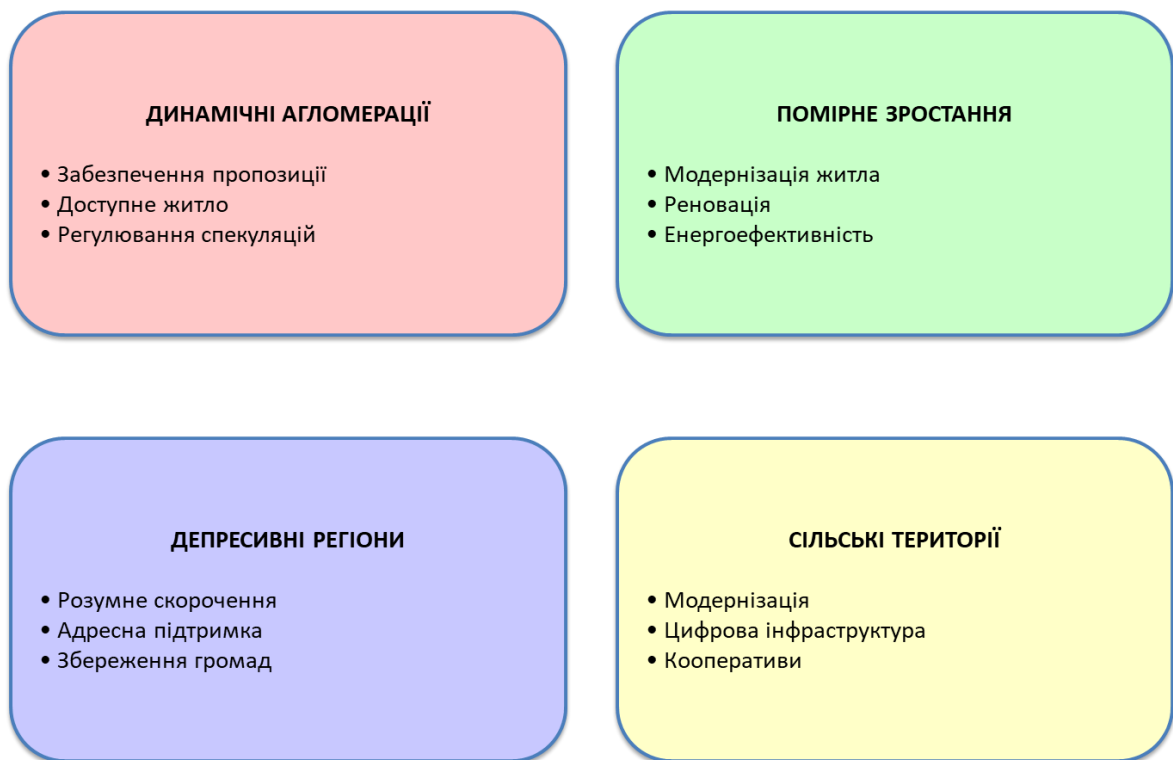


Рис. 3.2. Диференційовані підходи до стимулювання розвитку регіональних ринків житлової нерухомості

Депресивні регіони з економічним занепадом, скороченням населення та обмеженими перспективами розвитку характеризуються слабким попитом на житло, низькою будівельною активністю, надлишковим житловим фондом відносно реальних потреб населення, що вимагає фундаментально інших

підходів до регулювання ринку житлової нерухомості, орієнтованих не на стимулювання нового будівництва, а на підтримку життєздатності існуючих населених пунктів, адаптацію інфраструктури до зменшення населення, створення умов для якісного оновлення житлового фонду. Сільські території та малі міста формують окрему категорію, що потребує специфічних інструментів підтримки, враховуючи їхню роль у системі розселення, потенціал для розвитку нових функцій в умовах цифровізації економіки, важливість збереження культурної ідентичності та соціальної тканини громад. Вважаємо, що ефективна система стимулювання має поєднувати горизонтальні інструменти, застосовні до всіх типів регіонів, з вертикально диференційованими механізмами, адаптованими до специфічних потреб та можливостей різних категорій територій [271].

Для динамічних агломерацій пріоритетним напрямом стимулювання є забезпечення достатньої пропозиції житла для запобігання надмірному зростанню цін, що може обмежувати економічне зростання через ускладнення залучення робочої сили, зростання вартості ведення бізнесу, посилення соціальної напруги через загострення проблеми житлової доступності. Реалізація цього напрямку передбачає використання інструментів просторового планування для виділення достатніх територій під житлове будівництво з урахуванням екологічних обмежень, збереження цінних природних та сільськогосподарських угідь, необхідності формування компактних міських структур для зменшення екологічного навантаження та витрат на інфраструктуру. Стимулювання інтенсифікації використання міських територій через підвищення щільності забудови, редевелопмент занедбаних промислових зон, ущільнення існуючої забудови дозволяє збільшити пропозицію житла без розширення міських меж та споживання нових земельних ресурсів, водночас вимагаючи ретельного балансування між економічною ефективністю та збереженням якості міського середовища, доступністю зелених зон, адекватністю соціальної інфраструктури [155].

Механізми стимулювання будівництва доступного житла в динамічних

агломераціях мають поєднувати регуляторні вимоги та економічні стимули для забезпечення включення певної частки доступного житла в нові житлові проєкти. Інструменти інклюзивного зонування, що вимагають від забудовників резервування визначеної частки житла для домогосподарств з обмеженими доходами в обмін на дозволи на підвищення щільності забудови або інші преференції, демонструють ефективність у формуванні соціально змішаних районів та запобіганні просторовій сегрегації. Податкові стимули для забудовників, що включають доступне житло в свої проєкти, субсидії для покриття різниці між ринковою та доступною вартістю житла, гарантування кредитів для фінансування будівництва доступного житла формують економічні передумови для розвитку цього сегменту ринку. Водночас критично важливим є забезпечення справедливого розподілу зобов'язань щодо створення доступного житла між різними частинами агломерації для уникнення його концентрації в найменш привабливих локаціях, що фактично відтворювало б просторову сегрегацію під виглядом соціальної політики [218].

Координація житлового розвитку з інвестиціями в транспортну та соціальну інфраструктуру набуває особливого значення в динамічних агломераціях, де інтенсивне житлове будівництво створює додаткове навантаження на існуючі системи громадського транспорту, освітні заклади, медичні установи, комунальні мережі. Механізми фінансування інфраструктурного розвитку через збори з забудовників, що сплачуються при отриманні дозволів на будівництво та спрямовуються на розбудову необхідної інфраструктури, формують зв'язок між інтенсивністю забудови та забезпеченістю інфраструктурою. Інструменти вилучення частини приросту вартості землі, спричиненого публічними інвестиціями в транспортну інфраструктуру, дозволяють частково окупити витрати на розбудову систем громадського транспорту та створюють стимули для концентрації житлового будівництва вздовж транспортних коридорів. На наш погляд, ефективна координація вимагає не лише фінансових механізмів, а й інституційної інтеграції процесів просторового планування, транспортного планування та

житлової політики через створення спеціалізованих органів або процедур узгодження на рівні агломерації [99].

Регулювання спекулятивної активності на ринку нерухомості в динамічних агломераціях спрямоване на запобігання формуванню цінових бульбашок та надмірної фінансіалізації житла, що відриває ціни від фундаментальних факторів вартості та створює ризики для фінансової стабільності. Макропруденційні інструменти регулювання іпотечного кредитування, що включають обмеження співвідношення суми кредиту до вартості нерухомості, вимоги до співвідношення платежів за кредитом до доходів позичальника, обмеження на кредитування для інвестиційних цілей, дозволяють стримувати надмірне зростання заборгованості домогосподарств та зменшувати ризики формування бульбашок. Податкові інструменти, що включають прогресивні ставки податку на нерухоме майно для власників множинної нерухомості, додаткові податки на нерухомість, що утримується вакантною, обмеження податкових вирахувань для інвестиційної нерухомості, спрямовані на зменшення привабливості житла як об'єкта спекулятивних інвестицій та стимулювання його використання для проживання [221].

Для регіонів з помірними темпами економічного зростання пріоритетним напрямом стимулювання є підтримка якості житлового фонду та міського середовища через програми енергоефективної модернізації, реновації застарілої забудови, покращення публічних просторів. Масиви багатоквартирного житла радянського періоду, що становлять значну частку житлового фонду в містах цих регіонів, характеризуються низькою енергоефективністю, застарілими інженерними системами, обмеженим функціональним плануванням, що погіршує якість життя мешканців та створює значне екологічне навантаження через надмірне енергоспоживання. Комплексні програми термомодернізації житлових будинків, що включають утеплення фасадів, заміну вікон, модернізацію систем опалення та вентиляції, встановлення індивідуальних лічильників споживання ресурсів, дозволяють суттєво зменшити витрати на опалення, підвищити комфорт проживання,

скоротити викиди парникових газів. Фінансова підтримка таких програм через субсидії, що покривають частину витрат на модернізацію, пільгові кредити з низькими відсотковими ставками та тривалими термінами погашення, податкові пільги для власників, що здійснюють енергоефективну модернізацію, формує економічні стимули для інвестицій у покращення існуючого житлового фонду [64].

Реновація історичних центрів міст та промислових територій у регіонах помірного зростання створює можливості для покращення якості міського середовища, формування нових точок економічного розвитку, збереження культурної ідентичності міст. Проекти реновації мають балансувати між збереженням історичної забудови, що має культурну цінність та формує унікальний характер міста, та створенням можливостей для нового будівництва і функціонального оновлення територій для адаптації до сучасних потреб. Механізми публічно-приватного партнерства, що поєднують публічні інвестиції в благоустрій території, інженерну підготовку, створення публічних просторів з приватними інвестиціями в реконструкцію будівель, нове будівництво, розвиток комерційних функцій, дозволяють розподілити ризики та вигоди проєктів реновації між публічним та приватним секторами. Особливої уваги заслуговують інструменти захисту існуючих мешканців від витіснення внаслідок джентрифікації, що може супроводжувати проєкти реновації, через обмеження темпів зростання орендної плати, резервування частки доступного житла в оновлених районах, підтримку для власників житла з низькими доходами у проведенні необхідних ремонтів [1].

Стимулювання диверсифікації економічної бази регіонів помірного зростання через створення сприятливих умов для розвитку нових секторів економіки має важливу житлову компоненту, адже наявність якісного житла, привабливого міського середовища, розвиненої соціальної інфраструктури є факторами залучення інноваційних компаній та кваліфікованих спеціалістів. Розвиток спеціалізованих сегментів ринку нерухомості для підтримки інноваційної економіки, що включає коворкінгові простори, бізнес-інкубатори,

житло для молодих професіоналів з гнучкими умовами оренди, формує матеріальну базу для диверсифікації економіки. Програми залучення талантів через надання житлових субсидій, допомоги в придбанні житла, преференційних умов оренди муніципального житла для спеціалістів у пріоритетних секторах економіки можуть сприяти формуванню критичної маси кваліфікованої робочої сили для розвитку нових галузей. Водночас необхідне врахування ризиків формування дуальних ринків праці та житла, коли пільги для певних категорій працівників створюють нерівність відносно інших груп населення [76].

Для депресивних регіонів з депопуляцією та економічним занепадом пріоритети стимулювання фундаментально відрізняються від підходів для зростаючих територій, адже основним викликом є не дефіцит житла, а його надлишок відносно скорочуваного населення, що призводить до фізичної деградації покинутих будівель, зростання витрат на утримання надмірної інфраструктури, погіршення якості міського середовища. Концепція розумного скорочення передбачає активне управління процесами депопуляції через цілеспрямовану консолідацію населення в найбільш життєздатних населених пунктах або частинах міст, планомірний демонтаж надлишкової інфраструктури для зниження витрат на утримання, перепрофілювання звільнених територій для продуктивного використання через створення зелених зон, розвиток міського сільського господарства, формування рекреаційних просторів. Програми викупу занедбаного житла муніципалітетами з подальшим його демонтажем або реновацією для використання в соціальних цілях дозволяють зменшити фізичну деградацію міського середовища та консолідувати житловий фонд [231].

Стимулювання збереження та покращення якості житла в депресивних регіонах вимагає адресної підтримки власників з обмеженими фінансовими можливостями, що часто є характерним для населення цих територій, у проведенні необхідних ремонтів та модернізації житла. Програми грантів або пільгових кредитів для ремонту житла з акцентом на енергоефективність,

безпеку, базову функціональність допомагають запобігти подальшій деградації житлового фонду. Спрощені процедури отримання підтримки, технічна допомога у підготовці проєктів ремонту, можливість виконання робіт власними силами з частковою компенсацією витрат на матеріали підвищують доступність програм для вразливих груп населення. Водночас необхідне реалістичне визнання обмежень житлової політики як інструменту подолання депресивності регіонів, адже без створення економічних можливостей для працевлаштування та отримання доходів навіть якісне житло не здатне забезпечити життєздатність територій у довгостроковій перспективі [145].

Підтримка соціальної тканини громад у депресивних регіонах через збереження громадських просторів, об'єктів культурної спадщини, можливостей для соціальної взаємодії набуває особливого значення в умовах депопуляції, коли зменшення населення може призводити до ерозії соціальних зв'язків та втрати ідентичності громад. Інвестиції в благоустрій центральних площ, парків, громадських будівель формують фокусні точки для соціального життя громади навіть в умовах загального скорочення населення. Адаптивне перевикористання історичних будівель, що втратили первісну функцію, для нових цілей громади через створення культурних центрів, бібліотек, коворкінгових просторів дозволяє зберегти культурну спадщину та одночасно надати їй нової функціональності. Програми підтримки громадських ініціатив з покращення житлового середовища, що включають мікрогранти для локальних проєктів благоустрою, технічну підтримку громадських організацій, створення механізмів партиципаторного бюджетування, формують відчуття власності громади щодо свого простору та стимулюють громадську активність [259].

Сільські території та малі міста вимагають специфічних підходів до стимулювання розвитку ринку нерухомості, що враховують їхню роль у системі розселення, потенціал для розвитку нових функцій, особливості житлового фонду та способу життя населення. Поширення можливостей для дистанційної роботи, трансформація цінностей міського населення з

посиленням уваги до якості життя та екологічного середовища, розвиток цифрових технологій, що дозволяють долати бар'єри відстані для доступу до послуг та інформації, створюють нові можливості для відродження малих міст та сільських територій як привабливих місць для проживання певних категорій населення. Програми модернізації житла в сільській місцевості, що включають підтримку енергоефективної реконструкції, підведення комунікацій, покращення базових житлових умов, роблять сільське житло конкурентоспроможним для людей, що шукають альтернативу міському способу життя. Стимулювання розвитку якісної цифрової інфраструктури, що є критичною передумовою для дистанційної роботи та доступу до онлайн-послуг, формує базову інфраструктуру для життєздатності сільських територій у цифрову епоху [8].

Підтримка кооперативних форм житлового забезпечення та самобудівництва в сільській місцевості та малих містах враховує традиції взаємодопомоги, наявність земельних ресурсів, можливості для залучення власної праці у будівництво житла. Програми надання земельних ділянок під житлове будівництво на пільгових умовах для молодих сімей, фахівців пріоритетних професій, людей, що повертаються в сільську місцевість після роботи в містах, стимулюють приплив нового населення. Технічна та фінансова підтримка житлових кооперативів, що дозволяє об'єднувати ресурси декількох сімей для спільного будівництва житла, зменшує індивідуальні витрати та ризики. Спрощені процедури отримання дозволів на будівництво для індивідуального житла, адаптовані будівельні норми, що враховують специфіку сільського будівництва, зменшують регуляторні бар'єри для розвитку житла [238].

Інтеграція житлової політики з стратегіями розвитку місцевої економіки в малих містах та сільських територіях є критично важливою, адже наявність житла без можливостей для працевлаштування та отримання доходів не забезпечує довгострокової життєздатності громад. Підтримка розвитку туризму, сільськогосподарської переробки, ремісництва, надання екологічних

послуг створює економічні можливості, що роблять ці території привабливими для проживання. Житлові програми для підприємців у сільській місцевості, що поєднують підтримку для придбання або реконструкції житла з грантами для започаткування бізнесу, стимулюють одночасний розвиток житла та економічної активності. Збереження та адаптація історичної забудови малих міст для туристичних цілей через створення готелів, ресторанів, культурних просторів в історичних будівлях дозволяє капіталізувати культурну спадщину для економічного розвитку при збереженні автентичного характеру міст.

Координація між різними рівнями влади у реалізації диференційованих підходів до стимулювання регіональних ринків нерухомості є необхідною передумовою ефективності політики, адже центральний рівень визначає загальні рамки та стандарти, забезпечує фінансові ресурси для вирівнювання можливостей між регіонами, координує політику в масштабах країни, тоді як регіональний та місцевий рівні мають глибше розуміння специфічних потреб територій, можливості для адаптації інструментів до локального контексту, безпосередні стосунки з громадами та бізнесом. Механізми вертикальної координації, що включають регулярні консультації між рівнями влади при формуванні житлової політики, узгодження стратегічних документів регіонального розвитку та житлових стратегій, спільне фінансування програм через софінансування центрального та місцевих бюджетів, формують інституційну основу для багаторівневого управління житловою сферою. Диференціація рівнів центральної підтримки залежно від фінансової спроможності регіонів, економічної ситуації, масштабу житлових потреб забезпечує справедливий розподіл обмежених ресурсів та сприяє зменшенню регіональних диспропорцій [232].

Горизонтальна координація між регіонами, особливо в межах функціональних агломерацій, що перетинають адміністративні кордони, є важливою для уникнення деструктивної конкуренції за інвестиції та населення, узгодження просторового планування, спільного вирішення спільних викликів у сфері житла та інфраструктури. Механізми

міжмуніципального співробітництва, що включають спільні агенції з планування розвитку агломерацій, угоди про узгодження житлових політик, спільне фінансування інфраструктурних проєктів, дозволяють подолати фрагментацію управління та забезпечити комплексний підхід до розвитку агломерацій. Інструменти фіскального вирівнювання між багатшими та біднішими муніципалітетами в агломераціях через перерозподіл частини податкових надходжень або спільне користування податковою базою сприяють справедливому розподілу вигод та витрат агломераційного розвитку.

Інструменти фінансового стимулювання збалансованого розвитку регіональних ринків нерухомості охоплюють широкий спектр механізмів мобілізації та розподілу фінансових ресурсів для досягнення цілей просторової збалансованості. Диференційоване оподаткування нерухомості залежно від локації, типу використання, характеристик власників може використовуватися для стимулювання бажаної просторової структури розвитку. Знижені ставки податку на нерухомість для житла в пріоритетних для розвитку територіях, підвищені ставки для вакантної нерухомості у центральних районах міст, пільги для енергоефективних будівель формують систему економічних стимулів, що направляє поведінку власників у бажаному напрямі. Водночас необхідне врахування фіскальних наслідків таких диференціацій для місцевих бюджетів та забезпечення їх компенсації через трансферти з центрального рівня або інші механізми для уникнення підриву фінансової стійкості муніципалітетів [248].

Цільові житлові субсидії та допомоги з географічною диференціацією розмірів підтримки залежно від рівня цін на житло в різних регіонах забезпечують рівні можливості для доступу до житла незалежно від місця проживання. Більші розміри житлових субсидій для придбання житла в регіонах з високими цінами компенсують відмінності в рівні цін та дозволяють домогосподарствам з обмеженими доходами мігрувати в економічно динамічні регіони для доступу до кращих можливостей працевлаштування. Водночас необхідне балансування між підтримкою мобільності та уникненням

стимулювання надмірної міграції в агломерації, що може посилювати тиск на їхні ринки нерухомості та поглиблювати депопуляцію периферійних територій. Житлові ваучери, що дозволяють використовувати підтримку для оренди житла на приватному ринку в будь-якому регіоні країни, забезпечують максимальну гнучкість для бенефіціарів у виборі місця проживання залежно від їхніх переваг та економічних можливостей.

Спеціалізовані фінансові інструменти для стимулювання житлового розвитку в різних типах регіонів мають враховувати специфічні ризики та можливості кожного типу територій. Гарантування іпотечних кредитів для придбання житла в економічно слабших регіонах зменшує ризики для кредиторів та дозволяє надавати кредити на кращих умовах навіть в умовах обмеженої економічної активності. Субсидування відсоткових ставок для кредитів на енергоефективну модернізацію житла в регіонах зі старим житловим фондом робить такі інвестиції економічно привабливими для власників. Фонди регіонального розвитку, що акумулюють ресурси з різних джерел для фінансування комплексних проєктів житлового та інфраструктурного розвитку в пріоритетних територіях, дозволяють мобілізувати значні обсяги фінансування для реалізації стратегічних ініціатив.

Інформаційні та консультаційні інструменти підтримки збалансованого розвитку регіональних ринків нерухомості включають створення систем моніторингу та прогнозування розвитку ринків нерухомості в різних регіонах для раннього виявлення дисбалансів та формування обґрунтованої політики. Регулярний збір та аналіз даних про ціни на нерухомість, обсяги будівництва, характеристики попиту та пропозиції, доступність житла для різних соціальних груп в регіональному розрізі формує інформаційну базу для прийняття рішень. Прогнозування розвитку регіональних ринків нерухомості з урахуванням демографічних трендів, економічних перспектив, планів просторового розвитку дозволяє передбачати майбутні дисбаланси та формувати превентивну політику. Публічний доступ до інформації про регіональні ринки нерухомості через відкриті бази даних, регулярні звіти,

аналітичні огляди підвищує прозорість ринків та формує базу для незалежного аналізу і громадського контролю [108].

Основні інструменти стимулювання збалансованого розвитку регіональних ринків житлової нерухомості наведено у табл. 3.1.

Таблиця 3.1

Інструменти стимулювання збалансованого розвитку регіональних ринків житлової нерухомості

Тип інструменту	Механізми	Приклади застосування
Фіскальні	Диференційоване оподаткування Вилучення приросту вартості землі	Знижені ставки для пріоритетних територій Підвищені для вакантної нерухомості
Фінансові	Житлові субсидії Гарантування кредитів Пільгові ставки	Більші субсидії в регіонах з високими цінами Гарантії в економічно слабших регіонах
Просторового планування	Зонування Інклюзивне зонування Захист цінних земель	Резервування доступного житла Обмеження забудови цінних територій
Координаційні	Вертикальна координація Горизонтальна Міжсекторальна	Узгодження стратегій Міжмуніципальне співробітництво

Консультаційна підтримка місцевих органів влади у формуванні житлової політики та реалізації програм житлового розвитку враховує обмеженість професійних ресурсів у малих муніципалітетах та регіонах з обмеженою адміністративною спроможністю. Створення центрів експертизи у

сфері житлової політики та просторового планування на регіональному або національному рівні, що надають методичну підтримку місцевим органам влади, проводять навчання посадовців, розробляють модельні програми та інструменти, сприяє підвищенню якості місцевої житлової політики. Програми обміну досвідом між муніципалітетами, що стикаються з подібними викликами, формування мереж практиків для спільного навчання, організація навчальних візитів до муніципалітетів з успішними практиками стимулюють поширення кращих підходів.

Інноваційні підходи до стимулювання збалансованого розвитку регіональних ринків нерухомості включають експериментування з новими інструментами та механізмами через пілотні проєкти в окремих регіонах або містах перед масштабуванням на національний рівень. Пілотування дозволяє тестувати ефективність інструментів у реальних умовах, виявляти непередбачені проблеми реалізації, адаптувати дизайн програм на основі зворотного зв'язку від учасників та аналізу результатів. Формалізація процесів оцінювання пілотних проєктів через встановлення чітких критеріїв успіху, збір даних до та після реалізації, порівняння з контрольними групами забезпечує обґрунтованість рішень про масштабування або припинення програм. Створення регуляторних пісочниць для тестування інноваційних бізнес-моделей у сфері нерухомості, що тимчасово звільняють учасників від певних регуляторних вимог при забезпеченні захисту споживачів, стимулює інновації та дозволяє оцінити доцільність адаптації регуляторних рамок.

Залучення громадськості та зацікавлених сторін до формування та реалізації програм стимулювання розвитку регіональних ринків нерухомості є важливим для забезпечення врахування різноманітних інтересів, формування легітимності політики, мобілізації додаткових ресурсів та енергії громад для реалізації ініціатив. Консультації з професійними асоціаціями забудовників, банківською спільнотою, об'єднаннями власників житла при розробці програм стимулювання дозволяють враховувати практичний досвід та уникати непередбачених наслідків. Участь громадських організацій, що представляють

інтереси соціально вразливих груп, у моніторингу реалізації програм доступного житла забезпечує громадський контроль та захист інтересів цільових груп. Механізми партиципаторного планування розвитку житлових територій через громадські слухання, воркшопи з мешканцями, он-лайн платформи для збору пропозицій формують відчуття власності громад щодо планів розвитку їхніх територій та підвищують готовність підтримувати їх реалізацію.

Моніторинг та оцінювання ефективності напрямів стимулювання збалансованого розвитку регіональних ринків нерухомості є необхідним для постійного вдосконалення політики на основі доказів про те, що працює, а що потребує коригування. Система індикаторів для оцінювання прогресу має охоплювати всі виміри збалансованого розвитку – економічний, соціальний, екологічний, просторовий. Економічні індикатори включають динаміку обсягів житлового будівництва в різних типах регіонів, зміни в співвідношенні цін на житло між регіонами, рівень інвестицій у житловий сектор в регіональному розрізі. Соціальні індикатори охоплюють зміни в доступності житла для різних соціальних груп в різних регіонах, динаміку просторової сегрегації, задоволеність населення житловими умовами. Екологічні індикатори відображають прогрес у підвищенні енергоефективності житлового фонду, зменшенні споживання земельних ресурсів для житлового будівництва, формуванні компактних міських структур. Просторові індикатори характеризують зміни в системі розселення, життєздатність малих міст та сільських територій, збалансованість розвитку агломерацій [247].

Регулярне оцінювання програм стимулювання через незалежні дослідження, що використовують строгі методології для виявлення причинно-наслідкових зв'язків між інтервенціями та результатами, формує доказову базу для коригування політики. Порівняння результатів регіонів або муніципалітетів, що реалізували певні програми, з подібними територіями, що їх не реалізовували, дозволяє виокремити ефект саме програм від інших факторів впливу. Якісні дослідження через інтерв'ю з учасниками програм,

фокус-групи з представниками цільових груп, вивчення конкретних кейсів доповнюють кількісний аналіз розумінням механізмів дії програм, бар'єрів для їх ефективності, непередбачених наслідків. Використання результатів оцінювання для коригування дизайну програм, перерозподілу ресурсів між більш та менш ефективними напрямками, припинення неефективних ініціатив забезпечує адаптивний характер політики.

Міжрегіональні механізми вирівнювання можливостей для доступу до житла формують важливу компоненту системи стимулювання збалансованого розвитку, адже значні відмінності в рівні економічного розвитку, доходах населення, цінах на житло між регіонами створюють нерівність у можливостях для забезпечення гідних житлових умов залежно від місця народження чи проживання. Система міжбюджетних трансфертів, що враховує відмінності у вартості надання житлових послуг, рівні потреб населення в житловій підтримці, власній фінансовій спроможності регіональних та місцевих бюджетів, забезпечує вирівнювання фінансових можливостей для реалізації житлових програм. Формули розподілу трансфертів мають балансувати між об'єктивними критеріями потреб та результативності використання ресурсів для уникнення як недофінансування найбільш потребуючих територій, так і створення стимулів до неефективного витрачання коштів. Водночас необхідне визнання обмежень фінансового вирівнювання як інструменту подолання регіональних диспропорцій, адже без створення умов для економічного розвитку, формування робочих місць, підвищення доходів населення навіть щедрі трансферти не здатні забезпечити довгострокову життєздатність депресивних територій.

Стимулювання міжрегіональної мобільності населення через усунення житлових бар'єрів для переміщення між регіонами може сприяти більш ефективному розподілу трудових ресурсів у масштабах країни та пом'якшенню регіональних диспропорцій через ринкові механізми. Програми житлової підтримки для мігрантів, що включають допомогу в оренді житла на період адаптації в новому місці, консультаційну підтримку у пошуку житла,

інформацію про житловий ринок у різних регіонах, зменшують житлові бар'єри для міграції. Портативність житлових субсидій, що дозволяє використовувати підтримку, отриману в одному регіоні, для придбання або оренди житла в іншому регіоні, забезпечує гнучкість для домогосподарств у виборі місця проживання. Визнання кваліфікацій професійних спеціалістів у сфері нерухомості між регіонами, уніфікація процедур реєстрації прав власності, стандартизація будівельних норм полегшують операції з нерухомістю при переміщенні між регіонами. Водночас необхідне усвідомлення ризиків, пов'язаних з надмірною мобільністю, що може призводити до вимивання людського капіталу з економічно слабших регіонів та посилення їхньої депресивності, що актуалізує необхідність балансування стимулювання мобільності з підтримкою місцевого розвитку.

Роль просторового планування у стимулюванні збалансованого розвитку регіональних ринків нерухомості полягає у формуванні довгострокового бачення бажаної просторової структури розвитку та створенні інституційних рамок для направлення приватних інвестицій у житлове будівництво відповідно до цього бачення. Стратегічні документи просторового планування на національному рівні визначають пріоритетні напрями просторового розвитку, принципи розміщення житлового будівництва, співвідношення між розвитком різних типів територій. Регіональні стратегії просторового розвитку конкретизують національні пріоритети з урахуванням специфіки територій, визначають зони пріоритетного житлового розвитку, території, що підлягають обмеженню забудови через екологічні чи інші міркування, напрями розвитку транспортної та соціальної інфраструктури для підтримки житлового розвитку. Місцеві плани просторового розвитку деталізують регіональні стратегії до рівня конкретних земельних ділянок, встановлюють параметри забудови, функціональне призначення територій, вимоги до забезпеченості інфраструктурою. Узгодженість планувальних документів різних рівнів, їх регулярне оновлення для адаптації до мінливих умов, залучення громадськості до процесів планування забезпечують ефективність просторового планування

як інструменту стимулювання збалансованого розвитку.

Інструменти зонування та регулювання параметрів забудови створюють безпосередні важелі впливу на характер житлового розвитку в різних частинах регіону. Функціональне зонування, що визначає допустимі види використання територій, дозволяє формувати збалансовану структуру міст з розділенням або змішуванням житлових, комерційних, промислових, рекреаційних функцій залежно від специфіки території та цілей планування. Параметричне зонування, що встановлює щільність забудови, поверховість, коефіцієнти забудови та озеленення, формує фізичні характеристики житлового середовища. Гнучкі інструменти зонування, що дозволяють відхилення від базових параметрів в обмін на надання публічних благ, включення доступного житла, створення публічних просторів, формують можливості для переговорів між публічною владою та забудовниками про умови розвитку. Адаптивність зонування до мінливих потреб через процедури внесення змін, що балансують між стабільністю правил для забезпечення передбачуваності інвестицій та гнучкістю для реагування на нові виклики, є важливою характеристикою ефективної системи зонування.

Стимулювання змішаного землекористування та транзитно-орієнтованого розвитку сприяє формуванню компактних, функціонально різноманітних міських структур, що зменшують залежність від автомобільного транспорту, підвищують ефективність використання інфраструктури, створюють живі міські середовища з можливостями для роботи, проживання, дозвілля в межах пішохідної доступності. Регуляції, що дозволяють або вимагають включення комерційних приміщень у житлових будинках на перших поверхах, житла над магазинами та офісами, створення багатофункціональних комплексів, формують передумови для змішаного використання. Зонування вищої щільності в радіусі пішохідної доступності від станцій громадського транспорту, спрощені процедури отримання дозволів для житлових проєктів поблизу транспортних вузлів, інвестиції в благоустрій пішохідних зон навколо станцій стимулюють транзитно-орієнтований

розвиток. Координація між плануванням розвитку мережі громадського транспорту та житлового будівництва через узгодження інвестиційних програм, спільне фінансування проєктів забезпечує синергію між розвитком транспорту та житла.

Механізми захисту цінних земель від забудови для збереження сільськогосподарських угідь, природних екосистем, ландшафтів, що мають естетичну або рекреаційну цінність, запобігають розосередженій субурбанізації та стимулюють компактний розвиток міст. Встановлення зелених поясів навколо міст, що виключають житлове будівництво в межах визначених територій, обмеження забудови заплавл річок, прибережних зон, схилів для збереження екосистем та зменшення ризиків стихійних лих, резервування територій для формування екологічних коридорів формують екологічний каркас території. Компенсаційні механізми для власників земель, що підлягають обмеженням на забудову, через придбання прав на розвиток публічною владою, передачу прав на розвиток на інші території, зниження податкового навантаження забезпечують справедливість обмежень. Альтернативні можливості для розвитку через виділення інших територій під забудову з кращою інфраструктурою, спрощеними процедурами отримання дозволів компенсують обмеження в одних локаціях можливостями в інших.

Стимулювання освоєння занедбаних промислових територій для використання покинутих об'єктів, недовикористаних ділянок у межах існуючої міської забудови замість освоєння нових незабудованих територій на периферії міст сприяє ефективному використанню міського простору та інфраструктури. Програми рекультивациі забруднених промислових територій для підготовки їх до житлового використання, що включають екологічну оцінку, очищення ґрунтів, демонтаж занедбаних споруд, створюють передумови для редевелопменту. Фінансові стимули для освоєння занедбаних промислових територій через податкові кредити, що компенсують додаткові витрати на підготовку забруднених земель, субсидії для покриття витрат на рекультивацию, гарантування кредитів для проєктів на таких територіях

зменшують економічні бар'єри для розвитку. Спрощені процедури зміни цільового призначення земель, отримання дозволів на будівництво, гнучкість у застосуванні будівельних норм для адаптації історичних промислових будівель під житло прискорюють реалізацію проєктів освоєння занедбаних територій.

Інституційні інновації у стимулюванні збалансованого розвитку регіональних ринків нерухомості включають створення нових організаційних структур, процедур, механізмів взаємодії, що підвищують ефективність координації та реалізації політики. Агенції регіонального розвитку, що інтегрують функції планування, фінансування, координації житлових програм на рівні функціональних регіонів або агломерацій, дозволяють подолати фрагментацію управління між множиною муніципалітетів. Спеціалізовані житлові фонди або банки розвитку на регіональному рівні, що акумулюють фінансові ресурси з різних джерел для підтримки пріоритетних проєктів житлового розвитку, забезпечують стабільність фінансування довгострокових програм. Платформи для координації між різними секторами політики – житловою, транспортною, економічною, соціальною – через регулярні міжсекторальні наради, спільні робочі групи, інтегровані стратегічні документи сприяють узгодженості дій різних відомств.

Механізми публічно-приватного партнерства у реалізації проєктів житлового розвитку дозволяють мобілізувати приватні ресурси для досягнення публічних цілей. Концесійні схеми передають приватному партнеру функції будівництва та управління об'єктами соціального житла на тривалий період. Спільні підприємства публічної влади та приватних забудовників для реалізації проєктів змішаної забудови дозволяють використовувати прибутки від ринкового компонента для субсидування доступного житла. Угоди про розвиток територій між публічною владою та забудовниками, що специфікують взаємні зобов'язання щодо надання землі, будівництва інфраструктури, створення публічних благ, включення доступного житла, формують прозорі рамки для складних проєктів розвитку.

Інструменти капіталізації приросту вартості землі для фінансування інфраструктурного розвитку через вилучення частини приросту вартості землі створюють самофінансовані моделі розвитку. Збори за поліпшення, що стягуються з власників нерухомості в зоні впливу інфраструктурного проєкту пропорційно отриманим вигодам, дозволяють розподілити витрати на інфраструктуру між бенефіціарами. Податкові інкременти фінансування направляють приріст податкових надходжень від підвищення вартості нерухомості на погашення боргу для фінансування розвитку. Аукціони земельних ділянок під забудову дозволяють публічній владі отримувати частину створеної цінності.

Таким чином, формування ефективної системи стимулювання збалансованого розвитку регіональних ринків нерухомості вимагає поєднання диференційованих підходів для різних типів регіонів з горизонтальними інструментами, що забезпечують базові стандарти та можливості для всіх територій. Ефективність цих підходів залежить від координації між рівнями влади, використання адекватних фінансових та інформаційних інструментів, залучення громадськості, постійного моніторингу та оцінювання для забезпечення адаптивності політики до мінливих умов та потреб територій.

3.3. Розвиток цифрових та інноваційних інструментів державного регулювання ринку житлової нерухомості

Трансформація підходів до державного регулювання ринку житлової нерухомості в умовах четвертої промислової революції вимагає інтеграції цифрових технологій та інноваційних інструментів у традиційні механізми управління, що створює можливості для підвищення ефективності регулювання, зниження трансакційних витрат, покращення якості послуг у сфері нерухомості, формування доказової бази для прийняття управлінських рішень (рис. 3.3). Це відбувається на тлі стрімкого розвитку технологій

розподілених реєстрів, штучного інтелекту, великих даних, інтернету речей, що фундаментально змінюють характер взаємодії між учасниками ринку нерухомості, створюють нові можливості для автоматизації процесів, підвищення прозорості операцій, персоналізації послуг. Водночас необхідне усвідомлення того, що технології самі по собі не вирішують фундаментальних проблем регулювання ринку житлової нерухомості, пов'язаних з балансуванням між ефективністю та справедливістю, економічним зростанням та соціальною згуртованістю, приватними інтересами та публічним благом, а лише створюють нові інструменти для досягнення цих цілей за умови їх належного дизайну та впровадження [260].



Рис. 3.3. Цифрові технології в державному регулюванні ринку житлової нерухомості

Цифровізація систем реєстрації прав власності на нерухомість становить фундаментальну передумову для підвищення ефективності функціонування ринку через зниження витрат на здійснення операцій, підвищення надійності та прозорості інформації про права власності, прискорення процедур переходу прав. Електронні реєстри нерухомості, що інтегрують інформацію про об'єкти нерухомості, права власності, обтяження, заставу в єдину цифрову систему з

можливістю он-лайн доступу для уповноважених користувачів, формують інформаційну основу для функціонування ринку. Перехід від паперових документів до електронних записів дозволяє зменшити ризики втрати або пошкодження документів, спрощує процедури пошуку інформації про об'єкти нерухомості, створює можливості для автоматизації перевірок при здійсненні операцій. Впровадження електронних сервісів для подання заяв на реєстрацію прав, отримання витягів з реєстру, сплати державних зборів без необхідності фізичної присутності в офісах реєстраторів підвищує доступність послуг реєстрації для громадян та бізнесу, особливо в віддалених територіях з обмеженою мережею офісів [165].

Інтеграція реєстрів нерухомості з іншими державними інформаційними системами, що включають кадастри земельних ділянок, реєстри юридичних осіб, податкові бази даних, системи просторового планування, створює можливості для автоматизованої перевірки відповідності операцій з нерухомістю законодавчим вимогам, виявлення невідповідностей в інформації, запобігання шахрайським операціям. Автоматичний обмін даними між різними системами зменшує навантаження на користувачів щодо збору та подання документів, прискорює процедури реєстрації, підвищує якість даних через усунення дублювання інформації. Єдині ідентифікатори об'єктів нерухомості в різних державних системах забезпечують однозначне визначення об'єктів та уникнення плутанини при здійсненні операцій. Водночас необхідне забезпечення належного захисту персональних даних та конфіденційної інформації при інтеграції систем через встановлення чітких правил доступу до інформації, використання сучасних криптографічних методів захисту, регулярний аудит безпеки систем [223].

Використання технологій блокчейн для створення децентралізованих систем реєстрації прав власності на нерухомість пропонує альтернативний підхід до традиційних централізованих реєстрів, що може підвищити надійність зберігання інформації через розподілене зберігання даних на множині вузлів мережі, зменшити ризики маніпулювання записами через

використання криптографічних методів підтвердження цілісності даних, забезпечити прозорість історії операцій через незмінність записів у розподіленому реєстрі. Концепція розумних контрактів, що дозволяють автоматизувати виконання угод при настанні визначених умов без необхідності залучення посередників, може бути застосована для автоматизації процесів переходу прав власності, розрахунків між сторонами операцій, виконання зобов'язань за іпотечними договорами. Токенізація нерухомості через створення цифрових токенів, що представляють права власності або частки у правах на об'єкти нерухомості, може сприяти підвищенню ліквідності ринку через спрощення процедур переходу часткових прав, зниження порогу входу для інвесторів через можливість придбання невеликих часток у дорогих об'єктах, створення нових фінансових інструментів на основі нерухомості [109].

Водночас впровадження технологій розподілених реєстрів у сфері нерухомості стикається з суттєвими викликами, пов'язаними з необхідністю адаптації правової бази для визнання юридичної сили записів у розподілених реєстрах, забезпечення взаємодії з існуючими централізованими системами реєстрації, вирішення питань відповідальності за помилки в записах за відсутності централізованого оператора реєстру, забезпечення масштабованості систем для обробки великих обсягів операцій. Питання енергоспоживання деяких типів розподілених реєстрів, що використовують енергоємні алгоритми підтвердження операцій, створює екологічні обмеження для їх широкого застосування. Необхідність технічної грамотності користувачів для роботи з розподіленими системами може створювати бар'єри для доступу для окремих груп населення. Вважаємо, що реалістична оцінка можливостей та обмежень технологій розподілених реєстрів є необхідною для прийняття обґрунтованих рішень про доцільність та форми їх впровадження в системі реєстрації нерухомості, уникаючи як технологічного оптимізму, що ігнорує реальні виклики, так і консервативного відторгнення інновацій без належного аналізу їх потенціалу.

Застосування великих даних для аналізу ринку нерухомості та формування доказової бази для регуляторних рішень створює можливості для глибшого розуміння механізмів функціонування ринку, виявлення просторових та часових патернів розвитку, ідентифікації факторів, що впливають на ціноутворення, прогнозування майбутніх трендів. Інтеграція даних з різних джерел, що включають офіційну статистику операцій з нерухомістю, інформацію з он-лайн платформ оголошень про продаж та оренду житла, дані з соціальних мереж про преференції населення, інформацію про розвиток інфраструктури, демографічні тренди, економічні показники територій, формує комплексну базу для аналізу. Методи машинного навчання дозволяють виявляти складні нелінійні зв'язки між характеристиками об'єктів нерухомості, їх локацією, часом продажу та цінами, що може підвищити точність оцінювання вартості нерухомості для цілей оподаткування, виявлення підозрілих операцій, аналізу доступності житла [212].

Геопросторовий аналіз даних про ринок нерухомості з використанням геоінформаційних систем дозволяє візуалізувати просторові патерни розподілу цін, виявляти райони з швидким зростанням або зниженням вартості нерухомості, аналізувати вплив розвитку транспортної інфраструктури, відкриття нових об'єктів соціальної інфраструктури на ціни в прилеглих територіях, оцінювати ефект просторових зовнішніх чинників на вартість нерухомості. Моделювання впливу різних сценаріїв регуляторних рішень, таких як зміни в зонуванні, введення нових податків на нерухомість, реалізація інфраструктурних проєктів, на розвиток ринку нерухомості через агент-базовані моделі, що симулюють поведінку множини учасників ринку в різних умовах, може інформувати вибір оптимальних політик. Аналіз мережевих ефектів у розвитку ринку нерухомості через виявлення зв'язків між операціями в різних частинах міста, поширення інформації через соціальні мережі, формування локальних ринків з особливими характеристиками поглиблює розуміння механізмів функціонування ринку [255].

Водночас використання великих даних для аналізу ринку нерухомості вимагає вирішення питань якості та репрезентативності даних, адже дані з комерційних платформ можуть не повністю відображати всі сегменти ринку, містити викривлену інформацію через стратегічну поведінку продавців при встановленні цін оголошень. Питання захисту персональних даних набуває особливої актуальності при використанні детальної інформації про операції з нерухомістю конкретних осіб, що вимагає деперсоналізації даних, забезпечення конфіденційності, дотримання етичних принципів використання даних. Ризики дискримінації при використанні алгоритмів машинного навчання для прийняття рішень у сфері нерухомості, таких як оцінювання кредитоспроможності позичальників, визначення страхових тарифів, оцінювання вартості нерухомості, якщо алгоритми неявно відтворюють історичні упередження в даних, вимагають регулярного аудиту алгоритмів на предмет справедливості, прозорості критеріїв прийняття рішень, можливості оскарження автоматизованих рішень.

Штучний інтелект відкриває нові можливості для автоматизації процесів у сфері нерухомості, персоналізації послуг, підвищення ефективності прийняття рішень учасниками ринку та регуляторами. Системи автоматизованого оцінювання вартості нерухомості на основі алгоритмів машинного навчання, що аналізують великі масиви даних про характеристики об'єктів, їх локацію, ринкові ціни подібних об'єктів, можуть забезпечити швидше та дешевше оцінювання порівняно з традиційними методами з залученням оцінювачів, що може бути корисним для масового оцінювання нерухомості для цілей оподаткування, моніторингу ринку, первинного скринінгу при іпотечному кредитуванні. Чат-боти та віртуальні асистенти на основі обробки природної мови можуть надавати консультації громадянам щодо процедур реєстрації прав на нерухомість, вимог до документів, орієнтовних термінів та вартості послуг, відповідати на типові питання без необхідності залучення людських консультантів, що підвищує доступність інформації та зменшує навантаження на персонал державних органів [56].

Системи комп'ютерного зору можуть використовуватися для автоматизованого аналізу супутникових знімків та аерофотозйомки для виявлення незаконного будівництва, змін у характері використання земельних ділянок, порушень містобудівних норм, моніторингу стану об'єктів нерухомості, оцінювання збитків від стихійних лих. Алгоритми виявлення аномалій можуть ідентифікувати підозрілі операції з нерухомістю, що можуть свідчити про відмивання коштів, ухилення від оподаткування, маніпулювання цінами, через аналіз патернів операцій, зв'язків між учасниками, відхилень від типових характеристик операцій. Прогнозні моделі на основі штучного інтелекту можуть передбачати ризики дефолту за іпотечними кредитами, ймовірність зростання або зниження цін на нерухомість в різних районах, попит на різні типи житла в майбутньому, що може інформувати рішення кредиторів, інвесторів, розробників житлової політики. На наш погляд, ефективне використання штучного інтелекту в регулюванні ринку нерухомості вимагає балансування між автоматизацією для підвищення ефективності та збереженням людського контролю над критичними рішеннями, забезпеченням прозорості алгоритмів та можливості пояснення рішень, захистом від упереджень та дискримінації.

Інтернет речей створює можливості для розумного управління об'єктами нерухомості через підключення різних систем будівлі до мережі інтернет для збору даних про їх функціонування, автоматизації управління, оптимізації споживання ресурсів. Розумні лічильники споживання електроенергії, води, тепла надають детальну інформацію про патерни споживання в режимі реального часу, що дозволяє власникам та мешканцям відстежувати витрати, виявляти аномалії, що можуть свідчити про витоки або несправності обладнання, оптимізувати споживання для зниження витрат. Системи автоматизованого управління опаленням, вентиляцією, кондиціонуванням, освітленням на основі даних про присутність мешканців, температуру, освітленість дозволяють підтримувати комфортні умови при мінімізації енергоспоживання. Датчики контролю стану конструкцій, систем безпеки,

якості повітря надають інформацію для превентивного обслуговування, виявлення проблем на ранніх стадіях, забезпечення безпеки мешканців [273].

Агреговані дані з розумних будівель можуть використовуватися регуляторами для моніторингу енергоефективності житлового фонду, виявлення будівель з надмірним споживанням енергії, що потребують модернізації, оцінювання ефективності програм енергоефективної модернізації, планування розвитку енергетичної інфраструктури на основі прогнозів попиту. Інтеграція розумних будівель у концепцію розумних міст, що передбачає координацію між управлінням будівлями, транспортними системами, енергетичними мережами, комунальними послугами для оптимізації функціонування міста як цілісної системи, створює можливості для досягнення більш високих рівнів ефективності та якості життя. Водночас впровадження інтернету речей у житловому секторі стикається з викликами, пов'язаними з високою вартістю обладнання та встановлення систем, що може обмежувати доступність для власників з обмеженими ресурсами, необхідністю забезпечення кібербезпеки підключених систем для захисту від несанкціонованого доступу та зловмисних атак, питаннями конфіденційності персональних даних, що збираються через датчики в приватних житлових приміщеннях.

Цифрові платформи для операцій з нерухомістю трансформують характер взаємодії між учасниками ринку, зменшуючи роль традиційних посередників, підвищуючи прозорість інформації, розширюючи географічний охоплення ринку. Он-лайн платформи оголошень про продаж та оренду нерухомості агрегують пропозиції від множини продавців та орендодавців, надають інструменти для пошуку за різними критеріями, візуалізації об'єктів через фотографії та віртуальні тури, порівняння пропозицій, що спрощує процес пошуку житла для покупців та орендарів. Платформи для короткострокової оренди житла створили новий сегмент ринку, що дозволяє власникам монетизувати тимчасово невикористовувану нерухомість, надає мандрівникам альтернативу готелям, водночас створюючи регуляторні

виклики через вилучення житла з довгострокового орендного ринку в туристичних локаціях, питання оподаткування доходів від короткострокової оренди, відповідності житла стандартам безпеки [28].

Платформи колективного фінансування нерухомості дозволяють мобілізувати кошти від множини дрібних інвесторів для фінансування проєктів житлового будівництва або придбання об'єктів нерухомості, що знижує поріг входу для інвестування в нерухомість, диверсифікує джерела фінансування для забудовників, створює нові можливості для інвестування заощаджень населення. Водночас це вимагає регулювання для захисту прав інвесторів, забезпечення прозорості інформації про проєкти та ризики, запобігання шахрайству. Он-лайн платформи для оцінювання нерухомості, іпотечного кредитування, страхування нерухомості створюють можливості для дистанційного отримання послуг без необхідності фізичних візитів до офісів, що підвищує доступність та зручність для користувачів, особливо в умовах пандемії та обмежень на фізичні контакти. Регулювання цифрових платформ у сфері нерухомості має балансувати між стимулюванням інновацій та конкуренції, що приносять користь споживачам через зниження цін та покращення якості послуг, та захистом від зловживань монопольним становищем великих платформ, забезпеченням справедливих умов для всіх учасників ринку, захистом персональних даних користувачів.

Віртуальна та доповнена реальність відкривають нові можливості для презентації об'єктів нерухомості, проєктування та візуалізації майбутніх будівель, навчання спеціалістів у сфері нерухомості. Віртуальні тури по об'єктах нерухомості дозволяють потенційним покупцям або орендарям оглядати житло дистанційно без необхідності фізичних візитів, що особливо корисно при пошуку житла в іншому місті або країні, економить час на відвідування невідповідних варіантів, розширює географію пошуку. Технології доповненої реальності можуть накладати цифрову інформацію на реальне зображення об'єкта, показуючи потенційні зміни після ремонту або реконструкції, характеристики інфраструктури в районі, історичну

інформацію про будівлю. Віртуальна реальність може використовуватися для візуалізації проєктів майбутнього будівництва на стадії планування, що дозволяє інвесторам, покупцям, громадськості краще уявити майбутній вигляд будівлі та її вплив на оточення, сприяє більш інформованому обговоренню проєктів [226].

Застосування віртуальної реальності у навчанні спеціалістів у сфері нерухомості, включаючи оцінювачів, брокерів, управляючих нерухомістю, через симуляції реалістичних ситуацій, з якими вони можуть зіткнутися в практиці, дозволяє отримувати практичний досвід у безпечному віртуальному середовищі перед роботою з реальними клієнтами та об'єктами. Використання віртуальної реальності в процесах громадського обговорення проєктів просторового планування, великих житлових проєктів, що впливають на міське середовище, через створення імерсивних презентацій, що дозволяють громадянам відчувати майбутні зміни, може підвищити залученість та якість громадського обговорення. Водночас обмеженням широкого впровадження технологій віртуальної та доповненої реальності є необхідність спеціалізованого обладнання, що може бути дорогим та незручним у використанні, обмежена точність віртуальних репрезентацій порівняно з оглядом реальних об'єктів, можливість викривлення сприйняття через селективну презентацію інформації у віртуальних турах.

Цифрові двійники будівель та міських територій, що являють собою віртуальні моделі фізичних об'єктів, що постійно оновлюються даними з датчиків про стан конструкцій, споживання ресурсів, умови експлуатації, створюють можливості для моніторингу стану об'єктів, прогнозування потреби в обслуговуванні, оптимізації управління, планування модернізації. Цифрові двійники міст інтегрують інформацію про будівлі, інфраструктуру, транспортні потоки, енергетичні системи, демографічні та економічні показники в єдину модель, що дозволяє симулювати вплив різних рішень щодо розвитку міста, таких як зміни в зонуванні, будівництво нових об'єктів інфраструктури, впровадження нових регуляцій, на функціонування міської

системи. Використання цифрових двійників у плануванні розвитку територій може підвищити обґрунтованість рішень через можливість тестування різних сценаріїв перед їх реалізацією, оцінювання потенційних ризиків та вигод, залучення зацікавлених сторін до інтерактивного обговорення планів на основі візуалізацій [214].

Інновації в системах фінансування нерухомості створюють нові можливості для підвищення доступності житла та ефективності розподілу капіталу. Цифрові іпотечні платформи автоматизують процеси подання заявок на кредити, оцінювання кредитоспроможності позичальників, оцінювання нерухомості, оформлення договорів, що скорочує час від подання заявки до отримання кредиту, зменшує операційні витрати кредиторів, підвищує прозорість процесу для позичальників. Використання альтернативних джерел даних для оцінювання кредитоспроможності, таких як історія платежів за комунальні послуги, дані про зайнятість та доходи з цифрових платформ, інформація про поведінку в соціальних мережах, може розширити доступ до кредитування для осіб без традиційної кредитної історії, хоча це також створює етичні питання щодо конфіденційності та можливої дискримінації. Механізми мікрофінансування для покращення житла, що надають невеликі кредити на енергоефективну модернізацію, ремонт, розширення житла з гнучкими умовами погашення, можуть бути корисними для власників з обмеженими ресурсами, особливо в сільській місцевості та неформальних поселеннях [188].

Інструменти спільного фінансування житла, що дозволяють групам домогосподарств об'єднувати ресурси для спільної купівлі землі або будівництва житла, можуть бути альтернативою традиційним формам фінансування для груп з особливими потребами, таких як літні люди, що шукають спільне проживання, молоді сім'ї з обмеженими коштами, спільноти з спільними цінностями. Регулювання має створювати сприятливі умови для таких інновацій через адаптацію правових рамок для визнання нових форм власності та фінансування, забезпечення захисту прав учасників, надання

податкових стимулів для соціально орієнтованих проєктів. Розвиток вторинних ринків іпотечних кредитів через цифрові платформи для сек'юрітизації та торгівлі іпотечними цінними паперами може підвищити ліквідність іпотечних кредитів, знизити вартість фінансування для позичальників, диверсифікувати ризики для кредиторів, водночас вимагаючи ретельного регулювання для уникнення ризиків фінансової нестабільності, що продемонструвала криза іпотечного кредитування.

Інноваційні підходи до просторового планування з використанням цифрових інструментів підвищують ефективність та інклюзивність процесів планування розвитку територій. Цифрові платформи для громадської участі у плануванні дозволяють широким колам громадян ознайомлюватися з планувальними пропозиціями через інтерактивні карти та візуалізації, подавати коментарі та пропозиції он-лайн, брати участь у віртуальних громадських слуханнях, що розширює можливості для участі для людей з обмеженою мобільністю, зайнятих графіків, тих, хто проживає далеко від місць проведення публічних заходів. Системи збору та аналізу громадських коментарів з використанням обробки природної мови дозволяють ефективно обробляти великі обсяги відгуків, виявляти основні теми занепокоєння, узагальнювати позиції різних груп зацікавлених сторін. Інструменти сценарного планування з візуалізацією різних варіантів розвитку території та їх наслідків дозволяють громадськості краще зрозуміти компроміси між різними цілями розвитку, сприяють більш інформованому обговоренню [224].

Використання даних про мобільність населення, отриманих з мобільних операторів, транспортних карт, додатків навігації, для розуміння патернів переміщення людей між житлом, роботою, місцями дозвілля інформує рішення про оптимальне розміщення житлового будівництва відносно робочих місць, планування розвитку транспортної інфраструктури, розміщення соціальних об'єктів. Аналіз соціальних медіа для розуміння преференцій населення щодо характеристик житла, якості міського середовища, важливих локацій може доповнювати традиційні методи дослідження громадської думки

через опитування. Моделі генеративного дизайну з використанням штучного інтелекту для автоматичного створення множини варіантів планувальних рішень, що відповідають заданим критеріям та обмеженням, можуть розширити простір пошуку оптимальних рішень, виявити неочевидні рішення, прискорити процес розробки планів. Водночас необхідне усвідомлення обмежень цифрових інструментів планування, адже вони не замінюють професійну експертизу планувальників, політичні рішення щодо балансування різних інтересів, необхідність врахування якісних аспектів розвитку, що важко формалізувати в цифрових моделях.

Регуляторні технології для автоматизації моніторингу дотримання регуляцій у сфері нерухомості, виявлення порушень, забезпечення виконання вимог можуть підвищити ефективність регуляторних органів при зменшенні навантаження на регульовані суб'єкти. Системи автоматизованого моніторингу дотримання будівельних норм на основі аналізу проєктної документації, даних з датчиків на будівельних майданчиках, супутникових знімків дозволяють виявляти відхилення від затверджених проєктів, порушення технологій будівництва на ранніх стадіях для своєчасного втручання. Автоматизована перевірка відповідності операцій з нерухомістю вимогам законодавства про протидію відмиванню коштів через аналіз характеристик операцій, профілів учасників, зв'язків між сторонами може підвищити ефективність виявлення підозрілих операцій при зменшенні помилкових спрацьовувань. Цифрові системи ліцензування та сертифікації учасників ринку нерухомості, що автоматизують процеси подання заявок, перевірки відповідності вимогам, видачі ліцензій, моніторингу дотримання стандартів професійної діяльності, підвищують прозорість та ефективність регулювання професійної діяльності [211].

Використання регуляторних пісочниць для тестування інноваційних бізнес-моделей та технологій у сфері нерухомості в контрольованому середовищі з тимчасовими звільненнями від певних регуляторних вимог дозволяє оцінити переваги та ризики інновацій перед їх широким

впровадженням, адаптувати регуляторні рамки до нових реалій. Програми регуляторного співробітництва між регуляторами та індустрією для спільної розробки підходів до регулювання нових технологій та практик можуть забезпечити баланс між стимулюванням інновацій та захистом публічних інтересів. Принципи регулювання на основі результатів, що фокусуються на досягненні цілей регулювання, таких як безпека, справедливість, прозорість, замість детального припису способів їх досягнення, можуть надати більше гнучкості для використання інноваційних підходів при збереженні відповідальності за результати.

Незважаючи на низку можливостей цифрової трансформації державного регулювання ринку житлової нерухомості, слід відзначити і певні виклики, що виникають при цьому (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

Можливості та виклики цифрової трансформації державного регулювання
ринку житлової нерухомості

Технологія	Можливості	Виклики
Електронна реєстрація	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Зниження витрат ✓ Прискорення процедур ✓ Прозорість 	<ul style="list-style-type: none"> × Кібербезпека × Цифрова інклюзія
Блокчейн	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Децентралізація ✓ Незмінність записів ✓ Токенізація 	<ul style="list-style-type: none"> × Адаптація правової бази × Масштабованість × Енергоспоживання
Великі дані та штучний інтелект	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Аналіз ринку ✓ Прогнозування ✓ Автооцінка 	<ul style="list-style-type: none"> × Якість даних × Захист даних × Алгоритмічна дискримінація
Інтернет речей	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Розумне управління ✓ Моніторинг енергоефективності ✓ Превентивне обслуговування 	<ul style="list-style-type: none"> × Вартість обладнання × Конфіденційність × Кібербезпека

Виклики цифрової трансформації регулювання ринку житлової нерухомості включають необхідність забезпечення цифрової інклюзії для уникнення поглиблення нерівності між групами з різним рівнем доступу до технологій та цифрових навичок. Розвиток цифрових сервісів у сфері нерухомості має супроводжуватися збереженням альтернативних каналів доступу до послуг для осіб, що не користуються цифровими технологіями, таких як літні люди, населення віддалених територій з обмеженим доступом до інтернету, особи з обмеженими можливостями. Програми цифрової грамотності для навчання громадян використанню цифрових сервісів у сфері нерухомості, розуміння їхніх прав та обов'язків у цифровому середовищі можуть сприяти інклюзії. Забезпечення доступності цифрових платформ для осіб з вадами зору, слуху, моторики через дотримання стандартів веб-доступності є важливою передумовою інклюзивності [196].

Питання кібербезпеки набувають критичного значення в умовах цифровізації систем реєстрації нерухомості, фінансових платформ, розумних будівель, адже компрометація цих систем може призвести до втрати конфіденційної інформації, маніпулювання записами про права власності, фінансових втрат, порушення функціонування критичної інфраструктури. Інвестиції в кібербезпеку, регулярний аудит систем на вразливості, навчання персоналу практикам безпечної роботи, розробка планів реагування на інциденти є необхідними елементами цифрової трансформації. Регулювання вимог до кібербезпеки для операторів критичних цифрових систем у сфері нерухомості, стандартів захисту персональних даних, обов'язків щодо повідомлення про витoki даних формує інституційні рамки для забезпечення безпеки. Міжнародне співробітництво у сфері кібербезпеки для обміну інформацією про загрози, координації реагування на транскордонні кібератаки є важливим в умовах глобального характеру кіберзагроз.

Етичні питання використання цифрових технологій у регулюванні ринку нерухомості охоплюють проблеми конфіденційності персональних даних, алгоритмічної справедливості, прозорості автоматизованого прийняття

рішень, відповідальності за помилки систем штучного інтелекту. Збір та використання великих обсягів персональних даних про житлові умови, споживання ресурсів, фінансовий стан, поведінку людей у цифрових платформах створює ризики порушення конфіденційності, можливості зловживання інформацією для дискримінації, маніпулювання. Принципи мінімізації даних, що передбачає збір лише необхідної інформації для конкретних цілей, прозорості щодо того, які дані збираються та як використовуються, контролю індивідів над своїми даними з можливістю доступу, виправлення, видалення, мають керувати розробкою цифрових систем. Алгоритмічна справедливість вимагає забезпечення того, що системи штучного інтелекту не дискримінують людей на основі раси, статі, віку, інших захищених характеристик, що потребує регулярного тестування алгоритмів, використання різноманітних та репрезентативних даних для навчання, прозорості критеріїв прийняття рішень [245].

Управління даними для ефективного використання інформації при збереженні конфіденційності та безпеки вимагає розробки комплексних стратегій управління даними на рівні організацій та держави. Формування єдиних стандартів даних для забезпечення сумісності різних систем, можливості обміну даними між організаціями, повторного використання даних для різних цілей підвищує ефективність використання інформації. Створення центрів компетенції з даних для підтримки організацій у розвитку спроможності збору, аналізу, використання даних, поширення кращих практик управління даними сприяє підвищенню якості даних та їх використання. Розвиток культури прийняття рішень на основі даних у державних органах, що регулюють ринок нерухомості, через навчання персоналу аналітичних навичок, інвестиції в аналітичні інструменти, заохочення використання доказів у формуванні політики є важливою передумовою ефективного використання можливостей цифровізації.

Стратегії впровадження цифрових та інноваційних інструментів у регулювання ринку житлової нерухомості мають враховувати поетапність

трансформації, необхідність розвитку інституційної спроможності, важливість залучення зацікавлених сторін, балансування між інноваціями та стабільністю. Початковий етап цифрової трансформації фокусується на цифровізації базових адміністративних процесів, що включає створення електронних реєстрів нерухомості з можливістю он-лайн доступу до інформації, впровадження електронних сервісів для подання заяв та отримання документів, оцифрування архівів паперових документів для забезпечення їх збереження та доступності. Пілотування цифрових рішень у окремих регіонах або для окремих типів операцій перед масштабуванням на національний рівень дозволяє виявити проблеми реалізації, адаптувати системи на основі зворотного зв'язку від користувачів, мінімізувати ризики провалу великомасштабних проєктів. Паралельний розвиток цифрової інфраструктури, що включає розширення доступу до широкопasmового інтернету, особливо в сільській місцевості та малих містах, розбудову центрів обробки даних, забезпечення кібербезпеки критичних систем, формує технологічну основу для цифровізації [54].

Етап інтеграції характеризується з'єднанням різних інформаційних систем для забезпечення автоматизованого обміну даними, створення комплексних цифрових екосистем у сфері нерухомості, що об'єднують державні реєстри, комерційні платформи, фінансові установи, професійних учасників ринку. Розробка та впровадження єдиних стандартів даних, інтерфейсів обміну інформацією, ідентифікаторів об'єктів нерухомості забезпечує сумісність різних систем. Створення єдиних точок доступу до державних послуг у сфері нерухомості через інтеграцію послуг різних відомств на єдиних порталах спрощує взаємодію для громадян та бізнесу. Впровадження аналітичних систем для використання інтегрованих даних з різних джерел для моніторингу ринку, виявлення трендів, оцінювання ефективності політик переводить цифровізацію від автоматизації процесів до підтримки прийняття рішень на основі даних. Розвиток компетенцій персоналу державних органів у використанні цифрових інструментів, аналізі даних, управлінні цифровими проєктами через програми навчання, обміну

досвідом, залучення цифрових фахівців є критичною передумовою успішності інтеграції.

Етап трансформації передбачає фундаментальне переосмислення процесів регулювання на основі можливостей, що надають цифрові технології, перехід від реактивного до проактивного регулювання, від контролю відповідності до стимулювання бажаної поведінки, від уніфікованих підходів до персоналізації. Використання прогнозної аналітики для передбачення майбутніх трендів на ринку нерухомості, ризиків формування дисбалансів, потреб у регуляторних інтервенціях дозволяє переходити від реагування на проблеми до їх запобігання. Персоналізація регуляторних вимог та підтримки залежно від характеристик суб'єктів, їх історії дотримання регуляцій, ризикового профілю через використання даних та алгоритмів може підвищити ефективність регулювання при зменшенні навантаження на сумлінних учасників ринку. Автоматизація рутинних регуляторних функцій для вивільнення ресурсів регуляторів для фокусування на складних випадках, стратегічному плануванні, розробці політики підвищує продуктивність регуляторних органів. Вважаємо, що трансформаційний етап вимагає не лише технологічних змін, а й культурної трансформації організацій, готовності експериментувати, вчитися на помилках, адаптуватися до мінливих умов.

Роль публічно-приватного партнерства у цифровій трансформації регулювання ринку житлової нерухомості полягає у мобілізації приватних ресурсів, експертизи, інновацій для розвитку цифрових рішень при збереженні публічного контролю над критичними функціями та даними. Партнерство з технологічними компаніями для розробки та впровадження цифрових платформ, аналітичних систем, інноваційних сервісів може прискорити цифровізацію та забезпечити доступ до передових технологій. Залучення приватного сектору до фінансування цифрової інфраструктури через концесійні схеми, спільні інвестиції може доповнити обмежені публічні ресурси. Створення інноваційних хабів, що об'єднують державні органи, приватні компанії, дослідницькі установи для спільної розробки та тестування

інноваційних рішень у сфері нерухомості, сприяє обміну знаннями та прискоренню інновацій. Водночас необхідне забезпечення того, що партнерство служить публічним інтересам через прозорість процедур відбору партнерів, чіткість контрактних умов щодо розподілу ризиків та вигод, захист публічних даних від комерційного використання без належного контролю, збереження контролю держави над критичними функціями.

Міжнародна співпраця у сфері цифровізації регулювання ринку житлової нерухомості дозволяє обмінюватися кращими практиками, уникати помилок інших країн, координувати підходи до регулювання транскордонних операцій з нерухомістю. Участь у міжнародних ініціативах з розробки стандартів даних про нерухомість, інтероперабельності систем реєстрації, кібербезпеки сприяє формуванню глобальних стандартів, що полегшують транскордонні операції та інвестиції. Програми технічної допомоги від міжнародних організацій та країн з передовим досвідом цифровізації можуть підтримати розвиток спроможності, трансфер технологій, навчання кадрів. Спільні дослідницькі проєкти для вивчення впливу цифровізації на ринки нерухомості, ефективності різних цифрових інструментів регулювання, виявлення кращих практик формують доказову базу для політики. Водночас необхідне врахування національного контексту при запозиченні міжнародного досвіду, адже рішення, що працюють в одних умовах, можуть бути неефективними в інших через відмінності в правовій системі, рівні розвитку цифрової інфраструктури, культурних практик.

Виміри успіху цифрової трансформації регулювання ринку житлової нерухомості мають охоплювати як процесні показники впровадження технологій, так і результативні показники впливу на ефективність регулювання та функціонування ринку. Процесні індикатори включають частку цифровізованих адміністративних процесів, рівень он-лайн доступності державних послуг у сфері нерухомості, кількість інтегрованих інформаційних систем, охоплення населення цифровими сервісами. Результативні індикатори охоплюють зниження часу та витрат на здійснення операцій з нерухомістю,

підвищення задоволеності користувачів якістю послуг, збільшення прозорості ринку через доступність інформації, покращення якості регуляторних рішень через використання аналітики даних. Індикатори впливу відображають зміни у функціонуванні ринку нерухомості, що можуть бути пов'язані з цифровізацією, такі як зростання кількості операцій, зниження трансакційних витрат, підвищення ліквідності ринку, покращення доступності житла через зниження бар'єрів для входу на ринок [250].

Регулярний моніторинг прогресу цифрової трансформації через збір даних про використання цифрових сервісів, зворотний зв'язок від користувачів, аналіз технічної продуктивності систем дозволяє виявляти проблеми та вдосконалювати рішення. Незалежне оцінювання впливу цифровізації на ефективність регулювання та функціонування ринку через дослідження, що порівнюють результати до та після впровадження цифрових інструментів, аналізують причинно-наслідкові зв'язки, враховують альтернативні пояснення змін, формує доказову базу для коригування стратегії. Порівняльний аналіз з міжнародними показниками цифровізації урядування, зрілості цифрових сервісів, ефективності регулювання дозволяє оцінити позицію країни та виявити сфери для покращення. На наш погляд, критично важливим є уникнення фокусування виключно на процесних показниках впровадження технологій без належної уваги до реальних результатів для користувачів та впливу на досягнення цілей регулювання ринку житлової нерухомості.

Адаптивне управління цифровою трансформацією передбачає гнучкість у коригуванні стратегії на основі досвіду реалізації, зворотного зв'язку від зацікавлених сторін, змін у технологічному ландшафті та регуляторному середовищі. Регулярний перегляд стратегії цифрової трансформації для врахування нових технологій, що з'являються, змін у потребах користувачів, уроків з реалізації пілотних проєктів забезпечує актуальність стратегії. Механізми швидкого масштабування успішних пілотів та припинення неефективних ініціатив через чіткі критерії оцінювання, процедури прийняття

рішень дозволяють ефективно розподіляти обмежені ресурси. Створення культури постійного вдосконалення через заохочення експериментування, навчання на помилках, обмін досвідом між організаціями сприяє інноваціям. Залучення зацікавлених сторін, включаючи професійних учасників ринку нерухомості, громадські організації, користувачів сервісів, до моніторингу та оцінювання цифрової трансформації забезпечує врахування різноманітних перспектив.

Таким чином, цифрові та інноваційні інструменти відкривають значні можливості для трансформації державного регулювання ринку житлової нерухомості через підвищення ефективності адміністративних процесів, покращення якості регуляторних рішень на основі аналізу даних, розширення можливостей для участі громадськості, створення нових сервісів для учасників ринку. Цифровізація систем реєстрації нерухомості, використання великих даних та штучного інтелекту для аналізу ринку, впровадження інтернету речей для розумного управління будівлями, розвиток цифрових платформ для операцій з нерухомістю, застосування віртуальної реальності для візуалізації проєктів, інновації в фінансуванні нерухомості формують новий технологічний ландшафт сектору. Водночас ефективне використання цих можливостей вимагає вирішення значних викликів, пов'язаних з необхідністю адаптації правової бази, забезпечення цифрової інклюзії, захисту кібербезпеки, дотримання етичних принципів використання даних та алгоритмів, розвитку спроможності організацій та персоналу для роботи з новими технологіями.

Висновки до третього розділу

1. Розроблена концептуальна модель державного регулювання ринку житлової нерухомості інтегрує три фундаментальні підсистеми – цілепокладання, інституційну структуру та регуляторний інструментарій – у єдиний механізм забезпечення сталого регіонального розвитку. На відміну від

традиційних підходів, орієнтованих суто на стимулювання темпів будівництва, запропонована модель базується на парадигмі балансування економічної ефективності, екологічної безпеки та соціальної інклюзивності. Встановлено, що ключовою особливістю такої системи є її адаптивність: наявність розгалужених зворотних зв'язків дозволяє коригувати регуляторні рішення залежно від моніторингу просторових екстерналій, що перетворює державну політику на динамічний чинник управління життєвим циклом територій, зданий адекватно реагувати на глобальні та локальні виклики.

2. Доведено, що ефективність державного регулювання критично залежить від відмови від уніфікованих рішень на користь територіально-специфічних стратегій, що базуються на авторській типологізації регіонів. Запропонований підхід дозволяє перетворити регулювання на адресний чинник впливу: для динамічних агломерацій — це механізми інклюзивного зонування та стримування спекулятивного попиту; для регіонів помірною зростання — програми енергоефективної реновації та модернізації інфраструктури; для депресивних територій — концепція «розумного скорочення», спрямована на консолідацію населення та збереження соціальної тканини громад. Такий розподіл інструментарію дозволяє мінімізувати негативні ефекти кумулятивної причинності та забезпечити гармонійне розселення як передумову загальнонаціональної соціально-економічної стійкості.

3. Встановлено, що інтеграція інноваційних цифрових технологій у систему державного регулювання створює якісно нову інформаційну основу для прийняття управлінських рішень. Систематизація можливостей систем розподілених реєстрів, великих даних та штучного інтелекту дозволяє розглядати цифровізацію як стратегічний чинник зниження бар'єрів для учасників ринку та підвищення ліквідності нерухомості через її токенизацію. Обґрунтовано, що впровадження «Інтернету речей» та цифрових платформ взаємодії не лише автоматизує рутинні процедури реєстрації та контролю, а й формує доказову базу для прогнозування трендів, що перетворює систему

регулювання на прозорий, прогнозований та енергоефективний механізм регіонального поступу.

4. Стратегічне просторове планування виступає критичним чинником спрямування приватних інвестицій у русло цілей сталого розвитку через створення ієрархічної системи узгоджених документів національного, регіонального та місцевого рівнів. Встановлено, що використання інструментів гнучкого зонування, стимулювання змішаного землекористування та транзитно-орієнтованого розвитку дозволяє формувати компактну та функціонально різноманітну структуру поселень. Обґрунтовано необхідність жорстких механізмів захисту цінних екосистем та пріоритетного освоєння занедбаних промислових територій, що перетворює просторове регулювання на чинник екологічної безпеки та запобігає неефективному розростанню міст за рахунок периферійних територій.

5. Розроблена система фінансового регулювання охоплює комплекс інструментів, що базуються на принципі географічної диференціації та фіскального вирівнювання просторових розривів. Обґрунтовано, що диференційоване оподаткування нерухомості та цільові субсидії з регіонально адаптованими коефіцієнтами виступають потужним чинником територіальної алокації капіталу в пріоритетні зони розвитку. Доведено доцільність використання інноваційних механізмів сек'юритизації та спільних форм житлового фінансування, які у поєднанні з державними гарантіями в економічно слабших регіонах дозволяють знизити вартість запозичень та підвищити доступність житла, трансформуючи фінансову політику держави на дієвий важіль подолання соціальної сегрегації.

6. Успішна реалізація запропонованої моделі державного регулювання ринку житлової нерухомості у контексті забезпечення регіонального розвитку можлива лише за умови вибудовування ефективної системи вертикальної, горизонтальної та міжсекторальної координації всіх суб'єктів політики. Встановлено, що перехід до управління на основі партисипації (залучення громадськості) та регулярного моніторингу якісних показників сталого

розвитку є фундаментальним чинником легітимності регуляторних заходів. Доведено, що формування спеціалізованих інституцій міжмуніципального співробітництва та агенцій регіонального розвитку дозволяє подолати відомчу розрізненість і забезпечити синергію житлової, транспортної та екологічної політик, перетворюючи державне регулювання на цілісну стратегію забезпечення довгострокової життєздатності регіональних систем.

ВИСНОВКИ

1. Обґрунтовано необхідність державного регулювання ринку житлової нерухомості у контексті забезпечення збалансованого просторового розвитку регіонів, що базуються на визнанні житла як товару з особливими суспільними властивостями, здатного генерувати значні просторові екстерналії та впливати на конфігурацію регіонального розвитку. Виявлено, що ринковий механізм самостійно не здатен забезпечити просторову збалансованість розвитку через властиві йому процеси кумулятивної причинності, які посилюють концентрацію економічної активності та населення в найбільш динамічних агломераціях, водночас залишаючи периферійні території у стані стагнації або депопуляції. Обґрунтовано, що житлова нерухомість виступає просторовим якорем для населення та бізнесу, визначаючи патерни розселення, маятникової міграції, розміщення об'єктів соціальної інфраструктури та сфери послуг, що робить регулювання ринку житла критично важливим інструментом управління просторовою структурою регіонів. Встановлено, що інвестиції у житлове будівництво справляють диференційований вплив на різні типи територій – стимулюючи економічне зростання в агломераціях через мультиплікативний ефект, вони можуть також сприяти відродженню депресивних територій за умови цілеспрямованої державної підтримки та створення супутньої інфраструктури зайнятості. Доведено, що нерегульований ринок житла породжує просторову сегрегацію населення за рівнем доходів, що проявляється у формуванні закритих елітних поселень для заможних верств та деградуючих районів концентрації бідності, руйнуючи соціальну тканину регіонів та створюючи бар'єри для соціальної мобільності, тоді як державне регулювання через механізми соціального житла, інклюзивного зонування, обмеження дискримінації на ринку оренди може протидіяти цим негативним тенденціям та забезпечувати соціальну інтеграцію у територіальних громадах.

2. Виявлено, що існуюча практики застосування механізмів державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні демонструє системну

неефективність, фрагментарність та відсутність чіткої орієнтації на цілі сталого регіонального розвитку. З'ясовано, що ключовою проблемою є відсутність системної координації між різними механізмами державного регулювання ринку житлової нерухомості та їх інтеграції у загальну стратегію регіонального розвитку. Правові, адміністративні, фінансово-економічні, земельні механізми функціонують автономно, часто суперечать один одному, застосовуються різними органами влади без єдиної концепції та моніторингу ефектів. Виявлено відсутність чітких критеріїв оцінки ефективності регуляторних механізмів: показники обмежуються кількісними параметрами (квадратні метри, кількість квартир, обсяги кредитування) без врахування якісних ефектів – впливу на соціальну згуртованість регіонів, міграційні процеси, регіональну конкурентоспроможність, якість життя населення. Дослідження виявило критичну недостатність ресурсного забезпечення механізмів регулювання: фінансування державних житлових програм не перевищує 0,3-0,5% ВВП при потребі 1,5-2% ВВП для досягнення помітного ефекту. Виявлено неефективність податкових інструментів: існуючі пільги та преференції у житловому будівництві не супроводжуються вимогами щодо доступності житла, регіональних пріоритетів, соціальних стандартів, що призводить до їх концентрації у високомаржинальному сегменті столичного регіону без відчутного впливу на вирішення житлових проблем регіонів. Встановлено відсутність диференційованого підходу до регулювання ринку житлової нерухомості залежно від типу регіону, рівня його соціально-економічного розвитку, демографічних характеристик, специфіки житлових проблем. Враховуючи зазначене, обґрунтовано необхідність системної трансформації механізмів державного регулювання на основі чіткого визначення їх ролі як чинника сталого регіонального розвитку, створення інтегрованої системи правових, адміністративних, фінансово-економічних інструментів з єдиними стратегічними цілями, диференційованими регіональними механізмами реалізації та комплексною системою моніторингу впливу на регіональний розвиток.

3. Узагальнено світовий досвід державного регулювання ринку житлової нерухомості для досягнення цілей регіонального розвитку, що дозволило виділити ключові напрями регуляторного впливу на просторову організацію територій через механізми планування використання земель, фіскального стимулювання бажаних форм забудови, інфраструктурної політики та соціального житлового забезпечення. Встановлено, що інструменти просторового планування та зонування використовуються для формування компактної міської структури, збереження цінних сільськогосподарських угідь та природних екосистем, визначення зон пріоритетного розвитку житлового будівництва з урахуванням екологічних обмежень та можливостей інфраструктурного забезпечення. Виявлено, що фіскальні інструменти, зокрема диференційоване оподаткування нерухомості залежно від локації та типу використання, податкові пільги для житла в пріоритетних для розвитку територіях, механізми вилучення приросту вартості землі від публічних інвестицій, застосовуються для стимулювання бажаної просторової структури розвитку та фінансування регіональної інфраструктури. Обґрунтовано критичну важливість координації житлового будівництва з розвитком транспортної інфраструктури для формування поліцентричної структури регіонів, зменшення маятникових міграцій, підвищення доступності робочих місць та послуг для населення різних частин території. Доведено, що програми соціального житла та житлових субсидій з географічною диференціацією розмірів підтримки можуть використовуватися як інструмент регіональної політики для стимулювання заселення пріоритетних територій, підтримки депресивних регіонів, забезпечення соціального балансу у динамічних агломераціях та попередження просторової сегрегації населення за рівнем доходів.

4. Обґрунтовано диференційовані підходи до стимулювання збалансованого розвитку регіональних ринків житлової нерухомості, які базуються на типологізації територій, що враховує не лише їх поточний економічний стан, а й траєкторію розвитку, демографічну динаміку, структуру

економіки, положення в системі міжрегіональних зв'язків для формування специфічних комплексів регуляторних інструментів, адаптованих до потреб та можливостей різних категорій регіонів. Для динамічних агломерацій з високими темпами економічного зростання, притоком населення та інвестицій, що характеризуються інтенсивним попитом на житло та швидким зростанням цін на нерухомість, пріоритетним напрямом стимулювання є забезпечення достатньої пропозиції житла для запобігання надмірному зростанню цін, що може обмежувати економічне зростання через ускладнення залучення робочої сили та зростання вартості ведення бізнесу. Регіони з помірними темпами зростання та стабільною демографічною ситуацією, що демонструють збалансованіший розвиток ринку нерухомості водночас стикаючись з викликами старіння житлового фонду та необхідності модернізації інфраструктури, потребують фокусування на підтримці якості житлового фонду та міського середовища через комплексні програми енергоефективної модернізації багатоквартирного житла радянського періоду з фінансовою підтримкою через субсидії та пільгові кредити, реновації історичних центрів міст та промислових територій через механізми публічно-приватного партнерства з поєднанням публічних інвестицій в благоустрій та приватних інвестицій в реконструкцію будівель, стимулювання диверсифікації економічної бази через створення сприятливих житлових умов для залучення інноваційних компаній та кваліфікованих спеціалістів. Депресивні регіони з економічним занепадом та скороченням населення, що характеризуються слабким попитом на житло та надлишковим житловим фондом відносно реальних потреб населення, вимагають фундаментально інших підходів, заснованих на концепції розумного скорочення, що передбачає цілеспрямовану консолідацію населення в найбільш життєздатних населених пунктах, планомірний демонтаж надлишкової інфраструктури для зниження витрат на утримання, перепрофілювання звільнених територій для продуктивного використання, адресну підтримку власників з обмеженими фінансовими можливостями у проведенні необхідних ремонтів та модернізації

житла, збереження соціальної тканини громад через інвестиції в благоустрій громадських просторів та адаптивне перевикористання історичних будівель для нових потреб громад. Сільські території та малі міста формують окрему категорію, що потребує специфічних інструментів підтримки з урахуванням їхньої ролі у системі розселення та потенціалу для розвитку нових функцій в умовах цифровізації економіки через програми модернізації житла в сільській місцевості з підтримкою енергоефективної реконструкції та підведення комунікацій, стимулювання розвитку цифрової інфраструктури як критичної передумови для дистанційної роботи, підтримку кооперативних форм житлового забезпечення та самобудівництва з наданням земельних ділянок на пільгових умовах та технічною підтримкою житлових кооперативів, інтеграцію житлової політики з стратегіями розвитку місцевої економіки через підтримку туризму, сільськогосподарської переробки, надання екологічних послуг для створення економічних можливостей, що роблять території привабливими для проживання.

5. Доведено, що цифрові технології створюють якісно нові можливості для трансформації державного регулювання ринку житлової нерухомості через підвищення ефективності адміністративних процесів, покращення якості регуляторних рішень на основі аналізу даних, розширення можливостей для участі громадськості, створення нових сервісів для учасників ринку при необхідності вирішення значних викликів, пов'язаних з адаптацією правової бази, забезпеченням цифрової інклюзії, захистом кібербезпеки та дотриманням етичних принципів. Цифровізація систем реєстрації прав власності на нерухомість через створення електронних реєстрів, що інтегрують інформацію про об'єкти нерухомості, права власності, обтяження в єдину цифрову систему. Використання технологій розподілених реєстрів відкриває перспективи створення децентралізованих систем реєстрації через розподілене зберігання даних для підвищення надійності, використання криптографічних методів для захисту від маніпулювання записами, автоматизацію виконання угод через розумні контракти без необхідності

залучення посередників, токенизацію нерухомості для підвищення ліквідності ринку через можливість переходу часткових прав. Застосування великих даних та штучного інтелекту для аналізу ринку нерухомості через інтеграцію даних з різних джерел, використання методів машинного навчання для виявлення складних нелінійних зв'язків між характеристиками об'єктів та цінами, геопросторовий аналіз для візуалізації просторових патернів розвитку, моделювання впливу різних сценаріїв регуляторних рішень через агент-базовані моделі створює можливості для глибшого розуміння механізмів функціонування ринку, прогнозування майбутніх трендів. Інтернет речей створює можливості для розумного управління об'єктами нерухомості через розумні лічильники для детального моніторингу споживання ресурсів, системи автоматизованого управління опаленням та освітленням для оптимізації енергоспоживання, датчики контролю стану конструкцій для превентивного обслуговування з агрегуванням даних для моніторингу енергоефективності житлового фонду, забезпечення кібербезпеки підключених систем, захисту конфіденційності персональних даних.

6. Розроблено концептуальну модель державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку, що інтегрує три взаємопов'язані підсистеми у цілісну систему управління та враховує просторову диференціацію територій та необхідність балансування економічних, соціальних та екологічних цілей розвитку. Підсистема цілепокладання виходить за межі традиційних завдань стимулювання житлового будівництва та охоплює широкий спектр цілей сталого розвитку, що включають формування енергоефективного житлового фонду через стимулювання модернізації існуючих будівель та підвищення стандартів для нового будівництва, запобігання просторовій сегрегації через вимоги включення доступного житла в нові проєкти та підтримку соціально змішаних районів, збереження культурної спадщини через механізми охорони історичної забудови та стимулювання адаптивного перевикористання об'єктів, адаптацію до кліматичних змін через обмеження забудови територій з підвищеними

ризиками стихійних лих та стимулювання будівництва кліматично адаптованого житла. Інституційна підсистема передбачає багаторівневу систему координації між центральними органами влади, що визначають загальні рамки регулювання та забезпечують фінансові ресурси для вирівнювання можливостей між регіонами, регіональними органами, що адаптують національну політику до специфіки територій та координують розвиток у межах функціональних регіонів, та місцевими органами, що реалізують програми з урахуванням локального контексту та потреб громад. Інструментальна підсистема поєднує традиційні інструменти фіскального регулювання через диференційоване оподаткування нерухомості залежно від локації та характеристик використання, кредитно-грамотного регулювання через макропруденційні інструменти обмеження іпотечного кредитування та державну підтримку кредитування для пріоритетних категорій позичальників, адміністративного регулювання через просторове планування та будівельні норми з інноваційними цифровими інструментами моніторингу ринку на основі великих даних та штучного інтелекту, електронної реєстрації прав власності для зниження трансакційних витрат, платформами для громадської участі в плануванні для підвищення інклюзивності процесів прийняття рішень. При цьому специфіка концептуальної моделі полягає у визнанні фундаментальної неоднорідності територіального простору та необхідності диференціації регуляторних підходів залежно від типу регіону за траєкторією економічного розвитку, демографічною динамікою, місцем у системі розселення, що вимагає формування портфелю різноманітних інструментів замість універсальних рішень та їх адаптації до специфічних умов кожної території через механізми децентралізації повноважень при збереженні загальнонаціональних стандартів та координації.

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аврамова О. Є. Соціальна справедливість як засада житлової політики. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2025. Т. 1, № 88. С. 11-16.
2. Аврамова О. Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: монографія / за ред. О. Є. Аврамової. Тернопіль: ЗУНУ, 2021. 426 с.
3. Адамов О. Б. Мультиплікаторний ефект будівельних інвестицій: як девелопмент стимулює економічне зростання. *Інвестиції: практика та досвід*. 2025. № 8. С. 175-183.
4. Алексєєва Н. С. Особливості інвестування на ринку нерухомості України. Геоінформаційний підхід. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія «Економічна»*. 2025. Вип. 108. С. 17-26.
5. Асаул А. М., Павлов В. І., Пилипенко І. І. Павліха Н. В., Кривов'язюк І. В. Економіка нерухомості: навч. посіб. Київ: Кондор, 2006. 336 с.
6. Атамас О. Сучасні виклики концептуальних засад формування стратегії розвитку інвестиційної привабливості економічної системи держави в умовах парадигми трансформаційних перетворень. *Економіка та суспільство*. 2024. № 65. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/4432> (дата звернення: 16.06.2025)
7. Бабич О. Б. Участь громадськості у формуванні та реалізації державної політики. *Держава та регіони. Серія : Державне управління*. 2014. № 2. С. 78 - 84.
8. Белей С. І. Розвиток сільських територій в умовах децентралізації. *Ефективна економіка*. 2021. № 1. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=8503> (дата звернення:

23.07.2025)

9. Берданова О. В., Вакуленко В. М., Валентюк І. В., Ткачук А. Ф. Стратегічне планування розвитку об'єднаної територіальної громади. Київ, 2017. 121 с.

10. Бжезіцький Т., Корнєєв П. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія ПРАВО*. 2021. Вип. 65. С. 210-214.

11. Бибка Т. Захист прав інвесторів у житлове будівництво: законопроект. *Юридична газета*. 2020. № 21 (727). URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/zahist-prav-investoriv-u-zhitlove-budivnictvo-zakonoproekt.html> (дата звернення: 12.08.2025)

12. Білоброва Т. О. Концептуальні підходи до обґрунтування сучасних проявів циклічного розвитку на ринку нерухомості. *Вісник Хмельницького національного університету. Серія «Економічні науки»*. 2010. № 4, Т. 4. С. 227-233

13. Бобровська О. Ю. Формування механізму системного управління процесами інвестування відбудови регіонів. *Інвестиції: практика та досвід*. 2023. № 15.

14. Бобровська О. Ю., Крушельницька Т. А. Розробка методики оцінювання впливу децентралізації влади на формування інвестиційного профілю територій. *Аспекти публічного управління*. 2015. № 5-6. С.47-57.

15. Бобровська О.Ю. Інноваційно орієнтоване управління економічним зростанням регіонів. *Інвестиції: практика та досвід*. 2022. № 9–10. С. 5–10.

16. Бобровська О. Ю. Удосконалення управління процесами відбудови і розвитку регіонів України. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2023. № 8.

17. Буга В. В. Нормативно-правове забезпечення сфери будівництва. *Держава та регіони. Серія: Право*. 2023. № 4 (82). С. 47-52.

18. Вакуленко Т. С. Концептуальні засади ціноутворення на ринку нерухомості. *Миколаївський національний університет імені*

В. О. Сухомлинського. 2015. № 6. С. 276-279.

19. Варналій З. С., Воротін В. Є., Куйбіда В. С. Державна регіональна політика України: особливості та стратегічні пріоритети: монографія. Київ: НІСД, 2007. 820 с.

20. Васильєва О. І., Васильєва Н. В. Концептуальні засади сталого розвитку територіальних громад. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. № 8. С. 74-78.

21. Виговська Н. Г., Іванісько Н. М. Проблеми фінансового забезпечення галузі житлового будівництва в Україні в умовах воєнного стану. *Економіка управління та адміністрування*. 2025. № 112. С. 109-120.

22. Возняк Г. В. Регіональний розвиток: сутність і методологічна основа. *Регіональна економіка*. 2015. № 3. С. 34-43.

23. Возняк Г., Сороковий Д. Виклики та орієнтири відновлення економічного зростання регіонів України. *Економіка та суспільство*. 2023. № 56. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2972> (дата звернення: 11.07.2025)

24. Воронін В. О., Лянце Е. В., Мамчин М. М. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: монографія. Львів: Магнолія, 2006. 2014. 304 с.

25. Воротін В. Є. Соціальний захист населення як об'єкт державного управління в конкурентоспроможній економіці України. *Теоретичні та прикладні питання економіки*. 2016. № 3. С. 27-32.

26. Гайденко С. М. Економічні та правові аспекти державного регулювання екологічних ризиків у житлово-комунальному господарстві України. *Інтернет-конференції ХНУМГ ім. О. М. Бекетова*. 2016. URL: <https://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/en/article/view/880> (дата звернення: 23.08.2025)

27. Галянтич М. К. Проблеми існування житлового права в Україні. *Проблеми цивільного права та процесу*. 2019. № 5. С. 22-27.

28. Ганечко І. Девелопмент нерухомості: Європейські тренди. *Зовнішня*

торгівля: економіка, фінанси, право. Серія: Світова економіка. 2023. № 5. С. 97-112.

29. Геєць В. М. Особливості взаємозв'язку економічних і політичних передумов реконструктивного розвитку економіки України. *Економіка України. 2016. № 12. С. 164-175.*

30. Гербич Л. А. Моделі іпотечного кредитування та їх використання в Україні. *Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. 2004. Т. 9. С. 305-316.*

31. Гладкий О. Б. Структура механізмів державного регулювання ринку нерухомості. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права. 2025. № 2. С. 6-11.*

32. Гладкий О. Б., Жук О. І. Механізми державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Публічне управління та адміністрування в Україні. 2025. № 1.*

URL: https://www.researchgate.net/publication/394731576_MECHANIZMI_DERZAVNOGO_REGULUVANNA_RINKU_NERUHOMOSTI_V_UKRAINI (дата звернення: 15.12.2025).

33. Гончарук Н. Т. Розвиток форм безпосередньої участі територіальної громади у вирішенні питань місцевого значення: монографія. Дніпро: ДРІДУ НАДУ, 2017. 188 с.

34. Горбаль Н. І., Романишин С. Б., Шалін А. С. Ринок нерухомості України: тенденції та перспективи. *Бізнес Інформ. 2019. № 3. С. 149–154.*

35. Горохова Л. В. Реформування місцевого самоврядування в Україні. *Регіональні студії. 2023. № 33. С. 51-57.*

36. Гофман М., Пекна Г. Параметри ринку нерухомості як середовища підприємницької діяльності. *Вчені записки Університету «КРОК». 2024. № 2 (74). С. 31-41.*

37. Гриценко О. А. Економічна теорія прав власності. *Вісник Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого». Серія: Економічна теорія та право. 2011. № 4 (7). С. 93-103.*

38. Гриценко О. А. Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування: автореф. дис. .д-ра екон. наук: 08.01.01. Київ, 2003. 32 с.
39. Губарева І. О., Губарєв О. О. Податок на нерухомість в Україні та країнах світу. *Sciences of Europe*. 2021. № 67. С. 9-13.
40. Давидова Н. О. Правові моделі забезпечення житлом в країнах ЄС. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2023. № 1. С. 121-126.
41. Давидюк О. Проблеми та перспективи розвитку банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. 2018. № 4 (16). С. 170-175.
42. Данилевич Н. Функціональний підхід до управління у системі місцевого самоврядування в Україні. *Економіка та суспільство*. 2021. № 31.
43. Даніч В. М., Старчак І. В. Динаміка регіональних ринків житлової нерухомості в Україні. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія «Економічна»*. 2019. Вип.97. С. 41-49.
44. Даценко А. Концептуальні засади проблеми сталого розвитку національної економіки України. *Економіка та суспільство*. 2023. № 57. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/3119> (дата звернення: 03.08.2025)
45. Деміхов О. І., Лук'янихін В. О., Теліженко О. М. Світовий досвід державного регулювання механізмів розвитку житлово-комунального господарства. *Аспекти публічного управління*. 2015. №3 (11-12). С. 109-117.
46. Дідківська Л. І., Головка Л. С. Державне регулювання економіки. Київ : Знання, 2007. 214 с.
47. Дзюндзюк В. Б. Публічне управління надзвичайними ситуаціями як складова забезпечення сталого регіонального розвитку. *Теорія та практика державного управління*. 2024. 2(79). С. 465–477.
48. Дзюндзюк В. Б., Хольченков М. О. Удосконалення інструментів політики регіонального розвитку в умовах децентралізації влади: проблеми та перспективи. *Успіхи і досягнення у науці*. 2025. № 3(13). С. 348-360.
49. Дзюндзюк В. Б., Черкаско Л. В. Сучасні підходи та моделі

публічного управління регіональним розвитком на засадах економіки знань. *Інвестиції: практика та досвід*. 2024. № 10. С. 200-204.

50. Длугопольський О. В. Суспільний сектор економіки і публічні фінанси в умовах глобалізації змін: автореф. дис. ... док. екон. наук: 08.00.01. Київ, 2013. 40 с.

51. Драган І. О., Дубовик А. В. Структура державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2018. № 12. URL: http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/12_2018/5.pdf (дата звернення: 05.09.2025)

52. Драпіковський О. І., Іванова І. Б. Визначення вартості земельних ділянок при їх викупі для містобудівних потреб. *Містобудування та територіальне планування*. 2009. № 4. С. 182-189.

53. Дребот Н. П., Танчак Я. А., Миколишин М. М. Тенденції розвитку небанківських фінансових установ на ринку фінансових послуг України. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2020. Т. 30, № 1. С. 109-114.

54. Дунаєв І. В., Орлов О. В. Національне правове регулювання цифрової економіки і інформаційних платформ. *Актуальні проблеми державного управління*. 2023. № 1 (62). С. 6-21.

55. Єлісеєва Л. Особливості розвитку ринку житла в Україні: мікро- та макроекономічні аспекти. *Економічний аналіз*. 2022. Т. 32, № 3. С. 80-85.

56. Єсенніков К. В. Штучний інтелект як чинник розвитку державного управління: ризики та можливості. *Інвестиції: практика та досвід. Серія: Державне управління*. 2024. № 19. С. 194-199.

57. Жаліло Я. А., Шевченко О. В., Романова В. В. та ін. Децентралізація і формування політики регіонального розвитку в Україні: наук. доп. К. : НІСД, 2020. 153 с.

58. Житлове будівництво. *Вебсайт Державна служба статистики України*. URL: <https://stat.gov.ua/uk/pages/budivnytstvo> (дата звернення: 05.11.2025)

59. Житловий фонд України у 2020 році. *Вебсайт Державна служба*

статистики

України.

URL:

https://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv_u/15/Arch_gf_bl.htm

(дата

звернення: 05.11.2025)

60. Жук П. В. Інвестиційний потенціал територіальних громад: суть поняття та питання управління. *Регіональна економіка*. 2017. № 2. С. 16-22.

61. Жуков Л. М. Роль держави в економічному розвитку: основні теоретичні підходи. *Проблеми економіки. Серія: Економічна теорія*. 2018. № 1 (35). С. 257-264.

62. Забаштанський М., Євтушенко Ю. Розвиток житлового будівництва на основі активізації банківського кредитування домогосподарств. *Економіка та суспільство*. 2023. № 58. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/3333/3259> (дата звернення: 05.12.2025)

63. Завора Т. М. Теоретико-методичні підходи до оцінювання рівня національної безпеки у соціальній сфері в умовах системної трансформації. *Економіка і регіон*. 2015. № 6. С. 34-40.

64. Завора Т. М. Термомодернізація житлового фонду в контексті викликів і загроз національній безпеці держави. *Економіка і регіон*. 2017. № 2. С. 30-37.

65. Запотоцька В. Ціноутворення на регіональних ринках житла, теоретичний та прикладний аспекти. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. 2017. № 1(66)/2 (67). С. 138-146.

66. Запотоцький С., Запотоцька В., Горин І. Тенденції та перспективи житлового будівництва в Україні. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. 2014. № 1 (62). С. 46-49.

67. Захарова К. Ф. Цінові тренди на українському ринку нерухомості України. *Трансформаційна економіка*. 2025. № 3 (12). С. 24-30.

68. Заяць В. С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 2 (3). С. 137-151.

69. Звіт про фінансову стабільність (грудень 2021). *Вебсайт Національний банк України*. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2021-H2.pdf?v=4 (дата звернення: 09.10.2025).
70. Зеленько О. О., Архіпова К. О. Ринок нерухомості в Україні та тенденції його розвитку. *Сучасні проблеми довкілля та нового покоління* збірник матеріалів XVII Міжнародної науково-практичної конференції (м. Загреб, 2024). Хорватія, 2024. С. 66–68.
71. Іванисько Н. М. Інструменти фінансування програм житлового будівництва в Україні. *Економіка, управління та адміністрування*. 2025. № 4 (114) С. 79-85.
72. Іванченко А. М. Інфляційно-девальваційні процеси та їх вплив на ринок нерухомості в Україні. *Приазовський економічний вісник*. 2020. Вип. 3 (20). С. 18-25.
73. Ігнатенко О. П., Крамаренко О. М. Зовнішні ефекти і державне регулювання діяльності учасників ринку нерухомості. *Економіка та держава*. 2021. № 7. С. 9-11.
74. Інноваційна Україна 2020 : національна доповідь / за заг. ред. В. М. Гейця та ін.. Київ, 2015. 336 с.
75. Ірхіна С. В. Оцінка конкурентних переваг житлового будівництва в контексті побудови доступного житла в Україні. *Економіка та держава*. 2013. № 12. С. 126-128.
76. Іщук С. І., Гладкий О. В. Предмет, зміст і завдання регіональної економіки. *Економічна та соціальна географія*. 2014. Вип. 64. С. 15-21.
77. Іщук С. І., Гладкий О. В. Регіональна економіка: Теорія. Методи. Практика. Київ : Знання, 2013. 447 с.
78. Калініченко Л. Л., Сидорова Ю. Р. Аналіз тенденцій розвитку будівельної галузі та будівельної продукції України. *Молодий вчений*. 2017. № 4.4. С. 64-68.
79. Карлін М. І., Бобох Н. М. Роль податку на нерухомість в соціальній

політиці країни з транзитивною економікою. *Соціально-економічний розвиток*. 2009. № 7. С. 132-140.

80. Кириленко В. В., Стрішенець О. М., Фаріон М. М. Історія економічних вчень : наук. посіб. Тернопіль : Економічна думка, 2007. 525 с.

81. Клепікова О. А., Будорацька Т. Л., Горя О. В. Основні засади формування ринку нерухомості в Україні. *Економічна кібернетика: теорія, практика та напрями розвитку* : Науково-практична інтернет-конференція, Одеса, 28-29 листопада 2018 р. Одеса, 2018. С. 46-49.

82. Кобзан С. М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки : монографія . Київ : Юрінком Інтер, 2019. 211 с.

83. Кобзан С. М., Поморцева О. Є., Козиренко В. П. Ринок нерухомості України: ретроспективний аналіз, моделювання та прогноз розвитку. *Здобутки економіки: перспективи та інновації*. 2025. № 20. С. 148-155.

84. Кобзан С. М., Поморцева О. Є., Паньків В. В. Геоінформаційний аналіз впливу ремонтно-будівельних робіт на інвестиційну привабливість нерухомості. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна*. 2024. Вип. 20. С.32-40.

85. Ковалевська О. П. Житлові умови в системі характеристик якості життя. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2011. № 3. С. 3-12.

86. Ковалевська О. П. Особливості вивчення ринку житла. *Інвестиції: практика та досвід*. 2012. № 15. С. 111-114.

87. Коваленко, М. М., Соболев, Р. Г., Ваніна, Я. А., Берлізова, В. А., Соболев, М. Р. Цифровізація регіональної економіки як підхід публічного управління в стимулюванні соціально-економічного розвитку регіонів України. *Теорія та практика державного управління*. 2024. №1(78), с. 70-99.

88. Ковпак Е. О., Малець В. В. Моделювання цін на квартири в множинній регресії. *Мукачівський державний університет. Економіка і суспільство*. 2016. № 3. С.560-564.

89. Ковтун М. В. Становлення та розвиток ринку житла України в умовах ринкових перетворень. *Науковий вісник Ужгородського університету*.

Серія : Економіка. 2014. № 1. С. 282-286.

90. Ковтун О. В. Розвиток та оцінка житлової нерухомості в Україні. *Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія : Економіка і менеджмент*. 2014. № 4. С. 117-120.

91. Колодій О. М. Основні засади державної регіональної політики в умовах децентралізації. *Право та державне управління*. 2019. № 3 (36), Том 2. С. 145 - 153.

92. Конституція України : офіц.. текст. Київ : КМ, 2015. 98 с.

93. Костенко В. О. Пріоритети вдосконалення державного управління у сфері цивільного захисту територіальних громад у процесі децентралізації влади в Україні. *Актуальні проблеми державного управління*. 2017. № 2. С. 97-103.

94. Котуков О. А., Котукова Т. В. Стратегічне планування як інструмент узгодження регіонального і місцевого розвитку. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Публічне управління та адміністрування*. 2026. Том 37 (76). № 1.

95. Котуков О., Котукова Т. Інституційні механізми взаємодії регіонального та місцевого рівнів публічного управління. *Економічний простір*. 2026. Вип. 210. С.401-410.

96. Котуков О., Котукова Т. Проектні механізми публічного управління регіональним і місцевим розвитком у контексті децентралізації. *Актуальні проблеми економіки*. № 3 (297), 2026, С.187-201.

97. Коуз Р. Природа фірми: Походження, значення, вплив. Київ : А.С.К., 2002. 224 с.

98. Кравців В. С., Жук П. В. Концептуальні засади реформування адміністративно-територіального устрою та місцевого самоврядування в Україні. *Регіональна економіка*. 2010. № 4. С. 7-16.

99. Кравців В. С., Жук П. В., Сторонянська І. З. Реформування територіальної основи місцевого самоврядування в контексті його фінансової спроможності. *Економіка України*. 2017. № 1. С. 41-51.

100. Красневич О. А., Павлов К. В., Ющак А. В. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48.

101. Кречотень І. М. Нормативно-правове забезпечення використання цільових облігацій на первинному ринку нерухомості України. *Економіка і регіон*. 2013. № 6. С. 34-38.

102. Кречотень І. М., Худолій Ю. С. Сучасний стан та перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2020. № 9. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/9_2020/57.pdf (дата звернення: 05.09.2025).

103. Кривов'язюк І. Вплив ринку нерухомості на тенденції в економіці країн світу та України. *Економічний форум*. 2022. Т. 12, № 4. С. 142-151.

104. Кузнєцова А. Я. Ринок житлової нерухомості: його сутність і роль у фінансово-інвестиційних процесах. *Вісник університету банківської справи*. 2020. № 1 (37). С. 3-12.

105. Кучеренко О. Ю. Стратегії й результати державної житлової політики в Україні. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Державне управління*. 2019. № 30 (69). С. 109-118.

106. Лашук О. С. Державне регулювання розвитку регіону в умовах трансформації українського суспільства. *Публічне адміністрування: наукові дослідження та розвиток*. 2016. № 2. С. 91 - 95.

107. Лисов І. В. Заходи держави по нормалізації житлово-будівельної діяльності в регіонах. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2011. № 7. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=305> (дата звернення: 05.10.2025).

108. Лібанова Е. М. Людський розвиток в Україні. Модернізація соціальної політики: регіональний аспект : монографія / за ред. Е. М. Лібанової. Київ, 2015. 353 с.

109. Лоїк Р. Блокчейн-технології та їх роль у сучасних фінансах: суть, перспективи та ризики використання. *Економіка та суспільство*. 2025. № 77.

URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/6379> (Дата звернення: 13.12.2025).

110. Мазур Л. Б., Медвідь Л. П. Оцінка ефективності виконання нових державних програм житлового забезпечення за умов участі в них військовослужбовців та членів їх сімей. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2024. № 3. С. 77-84.

111. Маковій В. П. Теоретичні та практичні аспекти реалізації права на житло у формі індивідуального будівництва. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2025. № 1. С. 762-765.

112. Максименюк М. Ю. Удосконалення багаторівневого управління регіональним розвитком в умовах реформи децентралізації. *Аспекти публічного управління*. 2020. № 8 (3). С. 74-86.

113. Максимчук М. В. Інституціалізація регіональних ринків житла в Україні. *Територіальний розвиток та регіональна економіка*. 2018. Вип. 1 (129). С. 58-63.

114. Максишко Н. К., Шаповалова В. О. Аналіз ринку нерухомості України з огляду теорій фінансового ринку. *Проблеми економіки*. 2013. № 2. С. 31-38.

115. Малий І. Й. Держава і ринок: Філософія взаємодії. Київ: КНЕУ, 2005. 358 с.

116. Манаєнко І., Голюк В. Планування просторового розвитку регіону: складові та оцінка. *Економіка та суспільство*. 2024. № 64. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/4270/4195> (дата звернення: 13.06.2025)

117. Манцевич Ю. М. Концептуальний прогноз розвитку житлового будівництва в Україні на фоні загальної кризи містобудування. *Економіка та держава*. 2015. № 4. С. 6-10.

118. Манцевич Ю. М. Особливості розвитку житлового господарства міст різних типів. *Загальні питання економіки*. 2009. № 10. С. 36-40.

119. Марушева О. А. Тенденції розвитку та основні проблеми механізму

нормативно-правового регулювання соціально-економічних відносин будівництва. *Аспекти публічного управління*. 2019. Т. 7, № 11. С. 59-67.

120. Марченко О. І., Коляденко Р. С. Аналіз сучасних тенденцій розвитку ринку житлової нерухомості: виклики та перспективи. *Економіка та суспільство*. Серія «Економіка». 2024. № 70. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/5420> (дата звернення: 07.11.2025).

121. Мекшун Л. М. Німецька та шведська моделі побудови соціально-орієнтованої ринкової економіки. *Науковий вісник Чернігівського державного інституту економіки і управління*. Серія 1 : Економіка. 2014. № 3. С. 31-37.

122. Мельник М. М., Перестюк І. М. Особливості механізму оподаткування об'єктів житлової нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. № 21. С. 105-110.

123. Мельникова О. Державне регулювання економіки: навч.-метод. посіб. Харків : ХНПУ, 2023. 105 с.

124. Мигаль М. Відновлення житла: повоєнний досвід Боснії і Герцеговини та Великої Британії. Що може бути корисним для України. *MIND*. 2023. URL: <https://mind.ua/openmind/20261524-vidnovlennya-zhitla-povoennij-dosvid-bosniyi-i-gercegovini-ta-velikoyi-britaniyi> (дата звернення: 21.07.2025)

125. Молдован О. О. Фіскальна безпека держави: концептуальні засади нового напрямку досліджень у рамках екосистейт. *Стратегічна панорама*. 2020. №1-2. С. 86-96.

126. Мухін О. О., Юрченко О. Ю. Державне регулювання ринку нерухомості в Україні. *Сталий розвиток економіки*. 2024. № 3 (50). С. 513-517.

127. Наумова О., Наумова М., Карпенко С. Ціноутворення на ринку нерухомості: аспект невизначеності. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2024. № 1 (73). С. 75–82.

128. Непомнящий О. М. Стратегічне управління розвитком житлового фонду населених пунктів. *Демократичне врядування*. 2012. Вип. 10. С 10-20.

129. Непомнящий О. М. Зарубіжний досвід регулювання будівельної

діяльності. *Теорія та практика державного управління*. 2018. Вип. 3. С. 188-196.

130. Непомнящий О. М. Нормативно-правові аспекти реалізації житлової політики. *Актуальні проблеми державного управління*. 2012. № 2. С. 252-260.

131. Непомнящий О. М. Системи інформаційної підтримки управління об'єднаною житловою системою. *Державне будівництво*. 2012. № 2. С. 2-24.

132. Нікитенко Д. В. Міжнародні стратегії економічного розвитку та особливості розвитку України. *Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Економічні науки*. 2021. Вип. 2. С. 140-152.

133. Новікова М.М., Манойленко О.В., Соболев Р.Г., Соболев М.Р. Концептуальні підходи нерівномірності регіонального розвитку: управлінський аспект. *Державне будівництво*. 2024. Том 2. № 36. С. 160-171.

134. Норт Д. Інституції, інституційна зміна та функціонування економіки. Київ : Основи, 2000. 198 с.

135. Оксамитна С., Симончук О. Динаміка сприйняття соціальної нерівності в Україні: за даними Міжнародної програми соціальних досліджень 2009 і 2019 років : монографія. Київ : Національний університет «Києво-Могилянська академія», 2020. 262 с.

136. Омельчук В. О. Державне регулювання ринку житла в Україні: теорія та практика : автореф. дис. ...д-ра екон. наук : 08.00.03. Київ, 2011. 36 с.

137. Омельчук В. О. Принципи механізму державного регулювання ринку доступного житла. *Економіка та держава*. 2010. № 12. С. 12-15.

138. Офіційний сайт Державної інспекції архітектури та містобудування України. URL: <https://diam.gov.ua/> (дата звернення: 24.06.2025)

139. Павлов В. І. Особливості форм державно-приватного партнерства в інноваційній сфері. *Регіональна економіка*. 2013. № 3. С. 57-65.

140. Павлов К. В. Оцінка соціально-економічних особливостей столичного регіонального ринку житлової нерухомості в Україні.

Причорноморські економічні студії. 2019. Вип. 39 (2). С. 42-47.

141. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія. Рівне : НУВГП, 2013. 230 с.

142. Павлов К. В. Формування конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2014. Вип. 3. С. 493-500.

143. Павлов К. В., Новосад О. В., Семенов Н. О., Вознюк Ю. С., Міщук Ю. В. Кон'юнктура ринку житлової нерухомості України у довоєнний та воєнний періоди. *Видання НТУ «ХПІ». Енергозбереження. Енергетика. Енергоаудит*. 2024. № 5. С. 76-98.

144. Паласевич М. Б., Лучаківський А. О. Фінансові механізми стимулювання енергоефективності економіки: міжнародний досвід та перспективи для України. *Сталий розвиток економіки*. 2024. № 3 (50). С. 136-140.

145. Палеха Ю. М. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів: на рубіконі змін. *Землеустрій і кадастр*. 2013. № 2. С. 60-67.

146. Паливода К. В. Механізми та інструменти фінансування житлового будівництва за умов соціально-економічної нестабільності в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. № 1. С. 5-10.

147. Патицька Х. О. Територіальна громада в політико-правовій практиці сучасної України. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2014. Вип. 4. С. 320-328.

148. Пекна Г., Гофман М. Вплив макро- та мікроекономічних факторів на бізнес-планування на ринку нерухомості. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2025. № 3 (79). С. 50-59.

149. Петрищенко Н. А., Андріянов В. С., Рижова Г. Р. Дослідження ринку нерухомості в Україні. *Економіка та управління національним господарством*. 2018. № 25. С. 135-139.

150. Піфко О. Поняття та завдання інституту державної реєстрації прав на землю. *Порівняльно-аналітичне право*. 2015. № 3. С. 136-139.

151. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України № 676-VIII від 04.09.2015. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19> (дата звернення: 15.06.2025).

152. Про затвердження типового положення про регіональну та місцеву комісію з питань техногенно-екологічної безпеки та надзвичайних ситуацій: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.06.2015 р. № 409. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/409-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.06.2025).

153. Прокопенко В. Оцінка впливу монетарних інструментів на ринок нерухомості України. *Збірник наукових праць ЧДТУ. Серія: Економіка*. 2013. Вип. 35, № 1. С. 67-74.

154. Прокопенко В. Ю. Фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості: дефініційні аспекти. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія: економічна*. 2014. Вип. 1. С. 247-259.

155. Просторова організація бізнесу в регіонах України: форми та механізми регулювання: монографія. Львів, 2019. 377 с.

156. Ракицька С. О., Осадча Ю. А., Себов С. В. Чинники впливу на стан ринку житлової нерухомості в Україні. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2017. Вип. 9. С. 106-114.

157. Регулювання регіонального розвитку у фокусі сучасних реформ : наукова доповідь / за наук. ред. С. Л. Шульц. Львів, 2025. 87 с.

158. Різва Л. А. Ринок нерухомості як динамічна та диференційована складова глобального ринку. *Інтелект XXI*. 2018. № 2. С. 30-34.

159. Романащенко І. О., Гіржева О. М. Інформаційна асиметрія: вплив та наслідки. *Молодь і технічний прогрес в АПВ* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., м. Харків, 26-27 листопада 2024 р. Харків, 2024. С. 380-382.

160. Романюк С. А. Регіональний розвиток і децентралізація: теоретичні та практичні аспекти. Київ : НАДУ, 2018. 344 с.

161. Савенко І. І. Ефективність інвестування в умовах ризику та невизначеності. *Економіка харчової промисловості*. 2024. Т. 16, Вип. 4.

С. 29-35.

162. Савчин І. З., Переплюкова О. В. Міжнародний досвід регулювання конвергенції регіонального розвитку. *Бізнес Інформ*. 2024. № 5. С. 43-49.

163. Самойлова І. І. Сутність та особливості державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика і досвід*. 2019. № 24. С. 139-142.

164. Самойлова І. І., Самойлов О. О. Напрями вдосконалення механізмів державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2019. № 12. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1539> (дата звернення: 06.06.2025)

165. Саприкін В. Оцифрування, цифровізація та цифрова трансформація публічного управління в Україні. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія: Державне управління*. 2024. № 1 (19). С. 116-121.

166. Сафонов Ю. М. Капітальне будівництво як економічна категорія. *Вісник Чернівецького торговельно-економічного інституту. Економічні науки*. 2014. Вип. 1. С. 37-45.

167. Сафонов Ю. М. Процес формування та оцінка ефективності маркетингової стратегії підприємств житлового будівництва. *Економіка*. 2013. № 2. С. 188-192.

168. Серьогін С. М., Шаров Ю. П., Бородін Є. І. Управління стратегічним розвитком об'єднаних територіальних громад: інноваційні підходи та інструменти : монографія. Дніпропетровськ : ДРІДУ НАДУ, 2016. 276 с.

169. Серьогіна Н. В., Вішня Я. С. Вплив рівня інвестування на розвиток будівельної галузі. *Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво*. 2022. № 1 (124). С. 57-60.

170. Скиба М. В. Теоретичні аспекти державного регулювання інноваційної діяльності: сутність, мета та засоби. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2017. Вип. 15, Ч. 4. С. 121-124.

171. Слободян О. Публічне регулювання розвитку регіонів в Україні: від інформатизації до цифровізації. *Публічне управління: концепції, парадигма, розвиток, удосконалення*. 2025. № 14. С. 110 - 116.

172. Соколов В. М., Соколова М. В. Поведінкові засади розгортання кризових явищ у сучасній світовій економіці. *Економіка та управління національним господарством*. 2021. № 4 (50). С. 157-162.

173. Соболев Р.Г., Бублій М.П., Крамської Д.Ю., Соболев М.Р. Тенденції управління регіональним розвитком в Україні. *Державне будівництво*. 2024. №1(35).

174. Созанський Л. Й. Спеціалізація будівельного сектора економіки регіонів України і тенденції його розвитку. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2018. № 3 (131). С. 49-54.

175. Соковець-Макатуха Т. В. Особливості ринку орендного житла в країнах-членах ЄС: уроки для України. *Інвестиції: практика та досвід. Серія «Економічна наука»*. 2014. № 12. С. 101-106.

176. Соколовська К. Касич А. Тенденції у розвитку підприємств будівельної галузі. *Економіка та суспільство*. 2022. № 41. С. 13-26.

177. Солових В. П. Механізм забезпечення стійкості регіонального розвитку в умовах криз: європейський досвід для України. *Наукові перспективи*. № 3(69). 2026. С. 588-597.

178. Солових В. П. Реформування публічного управління інфраструктурою великих міст як пріоритет сталого регіонального розвитку в умовах наближення до стандартів ЄС. *Суспільство та національні інтереси*. 2026. № 4(24) 2026. С. 1746-1753.

179. Солових В.П. Системні чинники сталого регіонального розвитку в координатах сучасного публічного управління. *Суспільство та національні інтереси*. 2026. № 5 (25). С. 2054-2065.

180. Соціально-економічне становище домогосподарств України. Вебсайт Державна служба статистики України.
URL: https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publdomogosp_u.htm (дата

звернення: 05.11.2025)

181. Сталый розвиток міст (містобудівний аспект) : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., Харків, листопад 2017 р. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. 239 с.

182. Стащук О. Форми та методи фінансування будівництва житла: характеристика та перспективи застосування. *Світ фінансів*. 2019. № 3 (60). С. 99-107.

183. Стельмащук А. М. Державне регулювання економіки : навч. посіб. Тернопіль : ТАНГ, 2000. 315 с.

184. Стрішенець О. М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія : Економіка*. 2016. Вип. 1 (2). С. 35-38.

185. Стрішенець О. М., Мельничук С. О., Панівська О. В. Чинники впливу на попит і пропозицію на ринку нерухомості. *Молода наука Волині: пріоритети та перспективи досліджень. Серія «Економіка»*. 2017. С. 741-744.

186. Таранова О. Проблемні аспекти діяльності реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні. *Дніпровський науковий часопис публічного управління, психології, права*. 2021. № 1. С. 140-143.

187. Територіальні громади в умовах децентралізації: ризики та механізми розвитку : монографія / за ред. В. С. Кравців, І. З. Стронянської. Львів : ДУ «Інститут регіональних досліджень імені М. І. Долишнього НАН України, 2020. 531 с.

188. Трансформація фінансової системи України: тенденції та перспективи розвитку : матеріали V Всеукр. наук.-практ. конф., м. Миколаїв, 24-25 лист. 2021 р. Миколаїв : МНАУ, 2021. 119 с.

189. Федоришина Л. М., Шевчук О. І. Вплив міграційних процесів в Україні на модернізацію економіки. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2013. Вип. 3 (101). С. 427-433.

190. Фененко Н. С., Койбічук В. В., Педченко Н. С., Ченцов А. В., Мужев О. О. Сучасні тенденції ринку нерухомості України. *Актуальні проблеми*

економіки. Серія «Публічне управління та адміністрування». 2022. № 10-11 (256-257). С.166-176.

191. Фенчук О. Європейська житлова політика: огляд історії формування та моделей функціонування. *Grail of Science*. 2023. № 25. С. 554-556.

192. Фенчук О. Житлова політика Європейських країн. Огляд міських практик. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. 2023. № 1 (9). С. 191-203.

193. Фролова Г., Чикаренко І. Європейський досвід публічного управління розвитком об'єктів житлово-комунального господарства. *Дніпровський науковий часопис публічного управління, психології, права*. 2024. № 1. С. 75–79.

194. Ціни на новобудови. Вебсайт ЛУН. URL: https://lun.ua/misto/2023?srsId=AfmBOory88ZCPhWMIFqw-pHm6q51VY2aY_suDlAybURUWng88gTA1PLD (дата звернення: 03.07.2025)

195. Чикаренко І. А., Маматова Т. В. (2022) Смарт-спеціалізація в рамках реформованої Політики згуртованості Європейської Комісії: нові пріоритети та виклики. *Дніпровський науковий часопис публічного управління, психології, права*. 2022. № 6. С. 91–99.

196. Чмерук Г., Краліч В. Цифрова нерівність в Україні: аналіз та шляхи подолання. *Молодий вчений*. 2018. № 7 (59). С. 289-293.

197. Чукут С. А., Дмитренко В. І. Смарт-сіті чи електронне місто: сучасні підходи до розуміння впровадження: урядування на місцевому рівні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2016. № 13. С. 86-93.

198. Чухно А. А., Юхименко П. І., Леоненко П. М. Сучасна інституціональна теорія та фінансова наука. *Фінанси України*. 2012. № 8. С. 23-42.

199. Шапошнікова І. О. Оцінка вартості малоповерхових житлових будинків: основні підходи, проблеми, шляхи вдосконалення. *Будівельне виробництво*. 2014. № 57. С. 76-80.

200. Шапошнікова І. О. Сучасні тенденції розвитку первинного ринку

житла. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського. Серія : Економіка і управління.* 2019. Т. 30 (69), № 6 (1). С. 40-47.

201. Шишкін В. С. Демографічні фактори житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка.* 2019. № 1 (35). С. 152-165.

202. Шкурупій О. В. Циклічність розвитку ринку нерухомості: сучасний контекст : монографія. Полтава : ПУЕТ, 2012. 190 с.

203. Юрій С. М. Вплив фінансового ринку на розвиток національної економіки. *Вісник Чернівецького торговельно-економічного інституту. Економічні науки.* 2009. Вип. 2. С. 359-366.

204. Юркевич О. М. Місце та роль кредитних компаній на фінансовому ринку України. *Фінанси України.* 2009. № 11. С. 88-93.

205. Юркевич О. М. Розвиток іпотечного кредитування в контексті вдосконалення державної житлової політики. *Вісник Одеського національного університету. Серія : Економіка.* 2016. Т. 21, Вип. 7 (2). С. 168-172.

206. Юркевич О. М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні. *Економіка і суспільство.* 2016. № 4. С. 327-332.

207. Якушко І. В. Фіскальна політика: сутність та особливості впливу на розвиток національної економіки. *Проблеми сучасних трансформацій. Серія: Економіка та управління.* 2022. № 6. С. 25-30.

208. Aalbers M., Bernt M. The Political Economy of Managing Decline and Rightsizing. *Urban Geography.* 2019. Vol. 40, № 2. P. 165-173.

209. Acemoglu D., Johnson S., Robinson J. Institutions as a Fundamental Cause of Long-Run Growth. *Handbook of Economic Growth.* 2005. Vol. 1A. P. 385-472.

210. Arakelova I. The influence of internally displaced persons on the social and economic development of regions in Ukraine. *Baltic Journal of Economic Studies.* 2017. Vol. 3. P. 6-12.

211. Arner D., Barberis J., Buckley R. FinTech, RegTech, and the Reconceptualization of Financial Regulation. *Northwestern Journal of International Law & Business.* 2017. Vol. 37, № 3. P. 371-413.

212. Arribas-Bel D., Kourtit K., Nijkamp P. Big Data in Regional Science. *Annals of Regional Science*. 2013. Vol. 50., № 1. P. 1-14.
213. Barca F. An Agenda for a Reformed Cohesion Policy: A Place-Based Approach to Meeting European Union Challenges and Expectations. Brussels: European Commission, 2009. 218 p.
214. Batty M. Digital Twins. Environment and Planning B. *Urban Analytics and City Science*. 2018. Vol. 45, № 5. P. 817-820.
215. Bengtsson B. Why so different? Housing regimes and path dependence in five Nordic countries. *Housing Theory and Society*. 2015. Vol. 32, № 2. P. 140-165.
216. Bevir M. Key Concepts in Governance. London: SAGE Publications, 2009. 232 p.
217. Bibri S. E. Smart Sustainable Cities of the Future: The Untapped Potential of Big Data Analytics and Context-Aware Computing. Cham: Springer, 2018. 555 p.
218. Calavita N., Mallach A. Inclusionary Housing in International Perspective: Affordable Housing, Social Inclusion, and Land Value Recapture. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2010. 384 p.
219. Chandler J. A. Exploring Public Administration: Lectures, Workshops and Simulations. Lanham: Rowman & Littlefield Publishers, 2020. 427 p.
220. Clark John Bates The Distribution of Wealth: A Theory of Wages, Interest and Profits. Forgotten Books, 2017. 477 p.
221. Crowe C., Dell'Araccia G., Igan D., Rabanal P. How to Deal with Real Estate Booms: Lessons from Country Experiences. *Journal of Financial Stability*. 2013. Vol. 9, № 3. P. 300-319.
222. De Soto H. The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else. New York : Basic Books, 2000. 276 p.
223. De Vries W., Bennett R., Zevenbergen J. Toward Responsible Land Administration. *Land Governance in an Interconnected World*. 2015. № 3. P. 153-168.

224. Falco E., Kleinhans R. Digital Participatory Platforms for Co-Production in Urban Development. *International Journal of E-Planning Research*. 2018. Vol. 7. № 3. P. 52-79.
225. Fischel W. Zoning Rules! The Economics of Land Use Regulation. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2015. 336 p.
226. Garon S., Dorta T., Boudhraâ S. Parametric and Algorithmic Reconstructions of Heritage Architecture. *International Journal of Architectural Heritage*. 2016. Vol. 10. № 7. P. 848-867.
227. Gil-Garcia J. R., Helbig N., Ojo A. Being smart: Emerging technologies and innovation in the public sector. *Government Information Quarterly*. 2014. Vol. 31. No. 1. P. S1-S8.
228. Glaeser E., Gottlieb J. The Wealth of Cities: Agglomeration Economies and Spatial Equilibrium. *Journal of Economic Literature*. 2009. Vol. 47. № 4. P. 983-1028.
229. Graaskamp J. A. Fundamentals of Real Estate Development. Development Component Series. Washington, D.C.: Urban Land Institute, 1981. 408 p.
230. Hodge G., Greve C. Public-Private Partnerships: An International Performance Review. *Public Administration Review*. 2007. Vol. 67, № 3. P. 545-558.
231. Hollander J., Pallagst K., Schwarz T., Popper F. Planning Shrinking Cities. *Progress in Planning*. 2009. Vol. 72, № 4. P. 223-232.
232. Hooghe L., Marks G. Types of Multi-Level Governance. *European Integration Online Papers*. 2001. Vol. 5, № 11. P. 1-24.
233. Hooghe L., Marks G. Unraveling the Central State, but How? Types of Multi-level Governance. *American Political Science Review*. 2003. Vol. 97, № 2. P. 233-243.
234. Hooimeijer P., Linde M. Durable and Sustainable: The Future of Housing in the Netherlands. *Housing Studies*. 1988. Vol. 3, № 1. P. 1-12.
235. Hsieh C-T., Moretti E. Housing Constraints and Spatial Misallocation. *American Economic Journal: Macroeconomics*. 2019. Vol. 11, № 2. P. 1-39.

236. Joyce P. *Strategic Management in the Public Sector*. London: Routledge, 2015. 372 p.
237. Kohler-Koch B., Eising R. *The Transformation of Governance in the European Union*. London: Routledge, 1999. 320 p.
238. Lang T., Görmar F. *Regional and Local Responses to Shrinkage: Strategies and Governance*. London: Routledge, 2019. 312 p.
239. Lehmann S. Low Carbon Construction Systems Using Renewable Energies. *Renewable Energy*. 2013. Vol. 49. P. 334-338.
240. Luna-Reyes L., Gil-Garcia J. R. Digital Government Transformation and Internet Portals: The Co-evolution of Technology, Organizations, and Institutions. *Government Information Quarterly*. 2014. Vol. 31. No. 4. P. 545-555. <https://doi.org/10.1016/j.giq.2014.08.001>.
241. Mahoney J., Thelen K. (Eds.) *Explaining Institutional Change: Ambiguity, Agency, and Power*. Cambridge: Cambridge University Press, 2010. 254 p.
242. March J. G., Olsen J. P. *Rediscovering Institutions: The Organizational Basis of Politics*. New York: Free Press, 1989. 227 p.
243. Marks G., Hooghe L., Blank K. European Integration from the 1980s: State-Centric v. Multi-level Governance. *Journal of Common Market Studies*. 1996. Vol. 34, № 3. P. 341-378.
244. Massey D., Denton N. *American Apartheid: Segregation and the Making of the Underclass*. Cambridge: Harvard University Press, 1993. 292 p.
245. Mittelstadt B., Allo P., Taddeo M. The Ethics of Algorithms: Mapping the Debate. *Big Data & Society*. 2016. Vol. 3, № 2. P. 1-21.
246. Moretti E. *The New Geography of Jobs*. Boston: Houghton Mifflin Harcourt, 2012. 304 p.
247. Muñoz I., Garcia-López M., Galindo A. The Effect of Employment Sub-centres on Population Density in Barcelona. *Urban Studies*. 2008. Vol. 45, № 3. P. 627-649.
248. Norregaard J. *Taxing Immovable Property: Revenue Potential and*

Implementation Challenges. *IMF Working Papers*. 2013. № 13/129. P. 1-30.

249. OECD. *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. Paris: OECD Publishing, 2021. 174 p.

250. OECD. *Digital Government Review of Brazil: Towards the Digital Transformation of the Public Sector*. Paris: OECD Publishing, 2018. 284 p.

251. OECD. *Housing and Inclusive Growth*. Paris: OECD Publishing, 2020. 142 p.

252. Ostrom E. *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. London: Cambridge University Press, 2015. 400 p.

253. Peters B. G. *Institutional Theory in Political Science: The New Institutionalism*. 4th ed. Cheltenham: Edward Elgar Publishing, 2019. 296 p.

254. Phang S-Y. Housing Policy, Wealth Formation and the Singapore Economy. *Housing Studies*. 2001. Vol. 16, № 4. P. 443-459.

255. Pierson P. *Politics in Time: History, Institutions, and Social Analysis*. Princeton: Princeton University Press, 2004. 208 p.

256. PPP in France: institutional framework and sectoral models. *Journal on Budgeting*. 2010. Vol. 10, № 3. P. 95 - 118.

257. Priemus H. Dutch Housing Associations: Current Developments and Debates. *International Journal of Housing Policy*. 2003. Vol. 3, № 1. P. 69-88.

258. Scanlon K., Whitehead C., Arrigoitia M. F. Social Housing in Europe. *European Policy Analysis*. 2014. № 17. P. 1-12.

259. Schilling J., Logan J. Greening the Rust Belt: A Green Infrastructure Model for Right Sizing America's Shrinking Cities. *Journal of the American Planning Association*. 2008. Vol. 74, № 4. P. 451-466.

260. Schwab K. *The Fourth Industrial Revolution*. Geneva: World Economic Forum, 2016. 192 p.

261. Schwartz A. *Housing Policy in the United States*. New York: Routledge, 2021. 512 p.

262. Scott W. R. *Institutions and Organizations: Ideas, Interests, and Identities*. 4th ed. Thousand Oaks: SAGE Publications, 2013. 360 p.

263. Storonyanska I., Benovska L., Melnyk M. Transformation of Spatial Development Under the Influence of Internal and External Threats. *Regional Economy*. 2020. № 4(98). P. 16-25.
264. Thornton P. H., Ocasio W., Lounsbury M. The Institutional Logics Perspective: A New Approach to Culture, Structure and Process. Oxford: Oxford University Press, 2012. 256 p.
265. Turok I., Mykhnenko V. The Trajectories of European Cities, 1960-2005. *Cities*. 2007. Vol. 24, № 3. P. 165-182.
266. United Nations Environment Programme. 2020 Global Status Report for Buildings and Construction. Nairobi: UNEP, 2020. 68 p.
267. Van Dooren W., Bouckaert G., Halligan J. Performance Management in the Public Sector. London: Routledge, 2015. 294 p.
268. Vedung E. Public Policy and Program Evaluation. London: Routledge, 2017. 336 p.
269. Voigtländer M. Why is the German homeownership rate so low? *Housing Studies*. 2009. Vol. 24, № 3. P. 355-372.
270. Wallace H., Pollack M. A., Young A. R. Policy-Making in the European Union. 7th ed. Oxford: Oxford University Press, 2015. 616 p.
271. Wolff M., Wiechmann T. Urban Growth and Decline: Europe's Shrinking Cities in a Comparative Perspective. *European Urban and Regional Studies*. 2018. Vol. 25, № 2. P. 122-139.
272. World Commission on Environment and Development. Our Common Future. Oxford: Oxford University Press, 1987. 383 p.
273. Zanella A., Bui N., Castellani A. Internet of Things for Smart Cities. *IEEE Internet of Things Journal*. 2014. Vol. 1, № 1. P. 22-32.
274. Zhao Y., Chetty R., Hendren N. Measuring Economic Opportunity Using Big Data. *American Economic Review*. 2020. Vol. 110, № 11. P. 3468-3503.

ДОДАТОК А
СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

**Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати
дисертації:**

1. Щириця О. О. Фундаментальні засади та принципи реалізації державної житлової політики в Україні. *Наукові перспективи. Серія «Державне управління»*. 2024. № 7 (49). С. 617-634.

DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-7\(49\)-617-634](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-7(49)-617-634)

2. Щириця О. О. Особливості функціонування державного регулювання ринку нерухомості. Суспільство та національні інтереси. *Серія «Публічне управління та адміністрування»*. 2025. № 6 (14).

DOI: [https://doi.org/10.52058/3041-1572-2025-6\(14\)-618-633](https://doi.org/10.52058/3041-1572-2025-6(14)-618-633)

3. Щириця О. О. Напрями удосконалення державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку. *Актуальні питання у сучасній науці*. 2026. № 2 (44).

DOI:

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

4. Щириця О. О. Теоретичні підходи та методи державної житлової політики. *Perspectives of contemporary science: theory and practice. Proceedings of the 6th International scientific and practical conference. SPC “Sci-conf.com.ua”*. Lviv, Ukraine. 2024. Pp. 414-421. URL: <https://sci-conf.com.ua/vi-mizhnarodna-naukovo-praktichnakonferentsiya-perspectives-of-contemporary-science-theory-and-practice-22-24-07-2024-lviv-ukrayina-arhiv/>

5. Щириця О. О. Ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання. *European congress of scientific discovery. Proceedings of the 6th International scientific and practical conference. Barca Academy Publishing. Madrid, Spain*. 2025. Pp. 350-357. URL: <https://sci-conf.com.ua/vi-mizhnarodna-naukovo-praktichna-konferentsiya-european-congress-of-scientific-discovery-26-28-05-2025-madrid-ispaniya-arhiv/>

6. Щириця О. О. Інструменти державного регулювання ринку нерухомості в контексті публічної політики. *Публічне управління XXI століття: основні виклики післявоєнної відбудови*: зб. наук. матер. XXV Міжнар. наук. конгресу. Харків : ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2025. С. 259-262.
URL: <https://ekhnuir.karazin.ua/handle/123456789/22470>

Онлайн сервіс створення та перевірки кваліфікованого та удосконаленого електронного підпису

ПРОТОКОЛ
створення та перевірки кваліфікованого та удосконаленого електронного підпису

Дата та час: 15:23:30 05.06.2026

Назва файлу з підписом: Дисертація_Щириця.pdf.asice
Розмір файлу з підписом: 1.6 МБ

Перевірені файли:
Назва файлу без підпису: Дисертація_Щириця.pdf
Розмір файлу без підпису: 1.8 МБ

Результат перевірки підпису: Підпис створено та перевірено успішно. Цілісність даних підтверджено

Підписувач: Щириця Олесь Олексійович

П.І.Б.: Щириця Олесь Олексійович

Країна: Україна

РНОКПП: 3078415630

Час підпису (підтверджено кваліфікованою позначкою часу для підпису від Надавача): 15:23:20
05.06.2026

Сертифікат виданий: "Дія". Кваліфікований надавач електронних довірчих послуг

Серійний номер: 514B5C86A1E5DA110400000032801001BF011405

Тип носія особистого ключа: ЗНКІ криптомодуль ІІТ Гряда-301

Алгоритм підпису: ДСТУ 4145

Тип підпису: Кваліфікований

Тип контейнера: Підпис та дані в архіві (розширений) (ASiC-E)

Формат підпису: З повними даними для перевірки (XAdES-B-LT)

Сертифікат: Кваліфікований

Версія від: 2026.04.06 13:00