

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАДИМА ГЕТЬМАНА**

Факультет фінансів

Кафедра корпоративних фінансів і контролінгу

ОСВІТНЬО-ПРОФЕСІЙНА ПРОГРАМА

Інвестиційний менеджмент

Галузь знань

07 Управління та адміністрування

Спеціальність

072 «Фінанси, банківська справа,
страхування та фондовий ринок»

Форма навчання: очна (денна)

КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

на тему «Фінансування житлового будівництва»

здобувача

Продуна Леоніда Миколайовича

Науковий керівник: доктор економічних наук, професор
Майорова Тетяна Володимирівна

**Робота допущена до захисту перед екзаменаційною комісією
з атестації здобувачів вищої освіти (ЕК)**

Завідувач кафедри: д.е.н., проф. Терещенко О.О.

Київ 2024

Реферат

Кваліфікаційна магістерська робота містить 95 сторінок, 15 таблиць, 15 рисунки, список використаних джерел з 85 найменувань.

«Фінансування житлового будівництва»

(назва кваліфікаційної магістерської роботи)

Об'єктом дослідження є процес фінансування житлового будівництва в Україні.

Предметом є теоретичні та практичні аспекти фінансування житлового будівництва, а також механізми залучення коштів та інвестицій у житлове будівництво.

Метою кваліфікаційної роботи є аналіз теоретичних та практичних аспектів фінансування житлового будівництва та визначення ефективних механізмів залучення інвестицій у цю сферу.

Для досягнення цієї мети поставлені такі *завдання*:

- охарактеризувати житлове будівництво як об'єкт фінансування;
- виділити особливості житлових проєктів та інструменти їх фінансування;
- визначити роль банків у фінансуванні житлового будівництва;
- дослідити сучасний стан ринку житлового будівництва в Україні;
- оцінити фінансове забезпечення розвитку житлового будівництва в Україні;
- охарактеризувати нормативно-правове регулювання фінансування житлового будівництва в Україні;
- визначити проблеми розвитку фінансування житлових проєктів в Україні та напрями їх вирішення;
- виділити іноземні практики фінансування проєктів житлового будівництва;
- запропонувати напрями розвитку інноваційних інструментів фінансування житлового будівництва в Україні.

Теоретична, методична та практична значущість отриманих результатів. Теоретична значущість дослідження включає узагальнення чинних методів фінансування, їх систематизацію та виокремлення найефективніших підходів для залучення капіталу в житлове будівництво. Отримані результати можуть бути корисними для вдосконалення державних програм підтримки будівництва та економічних стратегій розвитку нерухомості. Практичне значення роботи полягає в розробці конкретних підходів до оптимізації фінансових потоків для забезпечення стійкого зростання компаній у будівельному секторі.

Рік виконання кваліфікаційної магістерської роботи 2024.

Рік захисту роботи 2024.

Ключові слова: фінансування, житлове будівництво, житлові проєкти, фінансові ресурси, нерухомість, механізми фінансування.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА	6
1.1 Житлове будівництво як об'єкт фінансування	6
1.2 Особливості житлових проєктів та інструменти їх фінансування	15
1.3 Роль банків у фінансуванні житлового будівництва	21
Висновки до розділу 1	27
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ.....	29
2.1 Сучасний стан ринку житлового будівництва в Україні	29
2.2 Оцінка фінансового забезпечення розвитку житлового будівництва в Україні	39
2.3 Нормативно-правове регулювання фінансування житлового будівництва в Україні	53
Висновки до розділу 2	61
РОЗДІЛ 3 ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ	62
3.1 Проблеми розвитку фінансування житлових проєктів в Україні та напрями їх вирішення	62
3.2 Іноземні практики фінансування проєктів житлового будівництва	67
3.3 Розвиток інноваційних інструментів фінансування житлового будівництва в Україні	74
Висновки до розділу 3	79
ВИСНОВКИ	81
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	87

ВСТУП

Актуальність теми. Фінансування житлового будівництва є одним із найважливіших елементів розвитку економіки, оскільки житловий сектор має вагомий вплив на соціальне благополуччя населення та економічне зростання країни. Після фінансово-економічних та політичних криз, що вплинули на будівельну галузь, виникла потреба у пошуку нових механізмів та підходів до залучення інвестицій. Зростаюча урбанізація, підвищення попиту на житло, а також збільшення вартості будівельних матеріалів посилюють необхідність удосконалення системи фінансування житлового будівництва. Крім того, нестабільність валютних курсів і зміни в законодавчому регулюванні будівельної сфери підвищують ризики для інвесторів і девелоперів. Фінансування житлового будівництва потребує детального дослідження, адже оптимізація джерел фінансування, залучення банківських кредитів, державних програм та інших інвестиційних ресурсів можуть суттєво вплинути на обсяги будівництва та якість житлових проектів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аналіз останніх досліджень і публікацій свідчить про активний розвиток питань фінансування житлового будівництва, що є предметом досліджень багатьох науковців. Буга В. В., Єсіпов А. О., Овчаренко Т. С., Онищенко О. М., Пінчук Т. А., Самолюк О. В. зосереджуються на правових та інституційних аспектах будівництва. Баланська О. І., Білецький І. В., Беленкова О. Ю., Євтушенко Ю. В., Кичко І. І., Прушківський В. Г. досліджують фінансові питання та державне регулювання будівельної галузі. Афшарі А., Бруссо К. М., Гуменна-Дерій М. В., Рибак О. М., Славков М. П. акцентують увагу на економічних та облікових аспектах будівництва. Дослідження охоплюють широкий спектр проблем, включаючи ризики, автоматизацію обліку та міжнародні підходи до фінансування. Разом з тим, незважаючи на наявні дослідження, залишаються актуальними питання

інтеграції різних фінансових механізмів для забезпечення стабільного фінансування житлового будівництва, що потребує подальшого аналізу.

Мета дослідження – аналіз теоретичних та практичних аспектів фінансування житлового будівництва та визначення ефективних механізмів залучення інвестицій у цю сферу.

Відповідно до головної мети було поставлено такі *завдання*:

- охарактеризувати житлове будівництво як об'єкт фінансування;
- виділити особливості житлових проєктів та інструменти їх фінансування;
- визначити роль банків у фінансуванні житлового будівництва;
- дослідити сучасний стан ринку житлового будівництва в Україні;
- оцінити фінансове забезпечення розвитку житлового будівництва в Україні;
- охарактеризувати нормативно-правове регулювання фінансування житлового будівництва в Україні;
- визначити проблеми розвитку фінансування житлових проєктів в Україні та напрями їх вирішення;
- виділити іноземні практики фінансування проєктів житлового будівництва;
- запропонувати напрями розвитку інноваційних інструментів фінансування житлового будівництва в Україні.

Об'єктом дослідження є процес фінансування житлового будівництва в Україні.

Предмет дослідження – теоретичні та практичні аспекти фінансування житлового будівництва, а також механізми залучення коштів та інвестицій у житлове будівництво.

Методи дослідження. У процесі дослідження було використано низку загальнонаукових методів, зокрема: метод системного аналізу, синтезу, індукції, дедукції (для дослідження теоретичних основ фінансування житлового будівництва); метод порівняння (для порівняльного аналізу різних механізмів

фінансування); метод групування даних (для класифікації видів фінансування житлового будівництва); статистичні методи (для аналізу статистичних даних будівельного сектора); графічний метод (для візуалізації результатів дослідження); метод узагальнення (для прогнозування можливих варіантів розвитку ринку житлового будівництва).

Теоретична та практична значущість отриманих результатів. Теоретична значущість дослідження включає узагальнення чинних методів фінансування, їх систематизацію та виокремлення найефективніших підходів для залучення капіталу в житлове будівництво. Отримані результати можуть бути корисними для вдосконалення державних програм підтримки будівництва та економічних стратегій розвитку нерухомості. Практичне значення роботи полягає в розробці конкретних підходів до оптимізації фінансових потоків для забезпечення стійкого зростання компаній у будівельному секторі.

Інформаційна база дослідження. Теоретичне підґрунтя дослідження склали наукові праці українських та зарубіжних дослідників з питань фінансування будівництва, дані Державної служби статистики України, Національного банку України, нормативно-правові акти щодо регулювання будівельної галузі, а також аналітичні матеріали та публікації в інтернет-джерелах.

Апробація результатів магістерської роботи відображена в опублікованих тезах конференції: Продун Л. М. «Банківське кредитування житлового сектору в умовах соціально-економічних ризиків» в збірнику «Сучасні інструменти управління корпоративними фінансами» [85, с. 556-559].

Структура роботи. Робота складається зі вступу, 3 розділів, висновків, списку використаних джерел й додатків. Загальний обсяг дослідження становить – 95 сторінок, робота ілюстрована 15 таблицями, 15 рисунками, список використаних джерел налічує 85 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

1.1 Житлове будівництво як об'єкт фінансування

Фінансування житлового будівництва є ключовим фактором, який забезпечує можливість реалізації проектів з будівництва житла та розвитку житлової інфраструктури. Правильна організація фінансування житлового будівництва визначає ефективність проектів, терміни їх завершення та якість об'єктів.

Розпочинаючи аналіз сутності фінансування житлового будівництва, важливо спершу з'ясувати основні підходи до визначення будівництва як загальної економічної та інженерної діяльності. Табл. 1.1 подає різні визначення будівництва, представлені у науковій літературі, що дозволяє окреслити ключові аспекти цієї галузі, яка поєднує створення матеріальних об'єктів та інфраструктури. Розуміння загальних характеристик будівництва створює фундамент для подальшого вивчення його окремих видів, включно з житловим.

Таблиця 1.1 – Визначення будівництва в науковій літературі

Автор	Визначення	Коментар
Буга В. В.	Діяльність суб'єктів публічної адміністрації, юридичних та фізичних осіб, що включає взаємообумовлені процедури атестаційного, дозвільного, ліцензійного спрямування пов'язані з плануванням, проектуванням, побудовою та реконструкцією будівель, створенням інженерної та транспортної інфраструктури прилеглої території, здійсненням державної експертизи та будівельного контролю й застосуванні адміністративно-примусових заходів [1, с.62].	Охоплює юридичні та адміністративні аспекти будівництва, роблячи акцент на регуляторних процедурах і державному контролі.

Продовження табл.1.1

Автор	Визначення	Коментар
Овчаренко Т. С., Ковальська К. В.	Галузь матеріального виробництва, продукцією якої є закінчені будівництвом і підготовлені для експлуатації виробничі підприємства, житлові будинки, громадські будинки і споруди та інші об'єкти [2, с.347].	Наголошується на кінцевому продукті будівництва – будівлях та спорудах; чітко виділено матеріальну сторону будівництва як галузі економіки.
Пінчук Т. А., Анцибор Л. О.	Вид виробничої діяльності, що полягає у зведенні будівель різного призначення, ремонті існуючих об'єктів, укладанні доріг [3, с.187].	Акцентує увагу на різноманітності видів діяльності у будівництві, включаючи як нове зведення об'єктів, так і їх ремонт.
Онищенко О. М.	Комплекс видів робіт, пов'язаних із створенням нових архітектурних об'єктів або ж їх реконструкцією, реставрацією чи капітальним ремонтом [4, с.77].	Акцент на архітектурній цінності будівель і споруд, що підкреслює комплексність та багатогранність процесу створення або відновлення будівельних об'єктів.

Джерело: розроблено автором на основі [1-4]

Проаналізовані визначення будівництва в науковій літературі демонструють різні підходи до розуміння цього поняття, кожен з яких підкреслює окремі аспекти цієї багатогранної діяльності. Одні автори, як Буга В. В., роблять акцент на юридичних та адміністративних аспектах будівельного процесу, підкреслюючи важливість регуляторних процедур, таких як атестація, ліцензування та контроль [1, с.62]. Це визначення вказує на важливість державного втручання та адміністративно-примусових заходів, що сприяють належному виконанню будівельних робіт та забезпечують відповідність проектів законодавчим вимогам.

Інші автори, такі як Овчаренко Т. С. та Ковальська К. В., наголошують на матеріальному аспекті будівництва, акцентуючи увагу на тому, що результатом цієї діяльності є готові для експлуатації об'єкти – виробничі підприємства, житлові будинки та інші споруди [2, с.347]. Це підкреслює важливість кінцевого продукту будівництва, а також роль будівництва як одного з ключових секторів матеріального виробництва, що створює матеріальні активи суспільства.

Дослідження Пінчука Т. А. та Анцибор Л. О. розширює межі визначення, включаючи не лише зведення нових будівель, але й їх ремонт, а також створення

інфраструктурних об'єктів, таких як дороги [3, с.187]. Це визначення підкреслює важливість як нових будівельних проєктів, так і утримання та поліпшення існуючої інфраструктури, що робить будівельний процес постійним та безперервним у різних формах.

Онищенко О. М. додає ще один важливий аспект до розуміння будівництва, зосереджуючись на архітектурній складовій та підкреслюючи не лише будівництво нових об'єктів, але й реконструкцію, реставрацію та капітальний ремонт [4, с.77]. Це визначення виділяє важливість збереження та відновлення існуючих будівель, зокрема тих, що мають культурну або історичну цінність.

Отже, визначення будівництва в науковій літературі охоплюють різні аспекти цього процесу – від юридичних та адміністративних до матеріальних та архітектурних. Кожен підхід підкреслює важливість певного елементу, що відображає комплексність будівельної діяльності. Виходячи з проаналізованих дефініцій, будівництво можна визначити як комплекс виробничої, інженерної та адміністративної діяльності, що полягає у створенні нових архітектурних об'єктів та інфраструктури або їх реконструкції й ремонті, з урахуванням регуляторних вимог та державного контролю. Таке визначення відображає комплексність процесу будівництва, який охоплює не тільки зведення нових будівель, але й відновлення існуючих, при цьому враховуючи правові та адміністративні аспекти, що роблять процес більш регульованим та контрольованим. Вибір саме такого визначення зумовлений тим, що воно інтегрує різні підходи та погляди на будівництво як багатогранний процес, який має економічні, юридичні та інженерні складові, який дозволяє чітко структурувати процес будівництва, що особливо важливо для комплексного розуміння сутності фінансування у будівельній сфері.

У контексті розгляду сутності будівництва важливо розрізняти його види залежно від призначення споруд (рис.1.1). Ця класифікація дозволяє точніше визначити специфіку житлового будівництва в контексті загального будівельного процесу та фінансового забезпечення кожного з видів споруд.

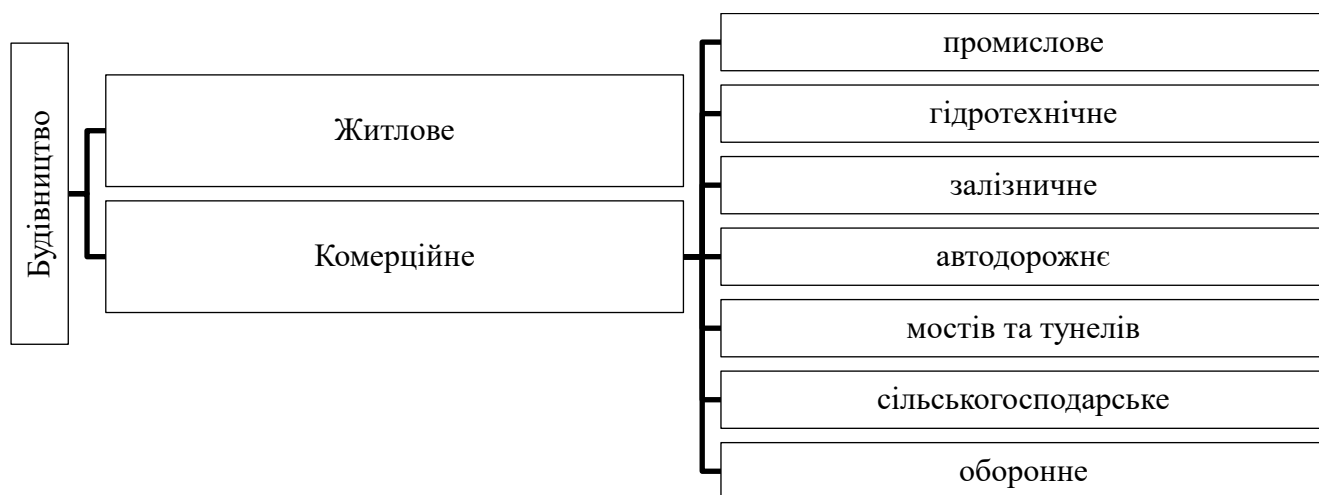


Рисунок 1.1 – Види будівництва залежно від призначення споруд

Джерело: розроблено автором на основі [5, с.12]

Одним із найбільш поширених є житлове будівництво, яке спрямоване на зведення будинків і споруд, призначених для проживання. Це одна з ключових сфер, яка забезпечує населення житловими приміщеннями та формує соціальну інфраструктуру. Комерційне будівництво охоплює різноманітні типи споруд, що використовуються для бізнес-цілей, включаючи офіси, торгові центри, готелі та інші об'єкти комерційного призначення. У свою чергу, комерційне будівництво можна розділити на кілька підвидів залежно від сфери застосування. Промислове будівництво включає зведення фабрик, заводів та інших об'єктів, призначених для виробничих процесів. Гідротехнічне будівництво стосується спорудження морських і річкових портів, дамб, шлюзів та інших об'єктів водної інфраструктури. Залізничне та автодорожнє будівництво зосереджене на створенні транспортних магістралей та інфраструктурних об'єктів, що забезпечують рух поїздів і автомобілів, що є важливими елементами транспортної системи держави. Мостове і тунельне будівництво має ключове значення для розвитку транспортних шляхів, забезпечуючи зв'язок між різними частинами країни через природні перешкоди, такі як річки чи гори. Сільськогосподарське будівництво охоплює створення об'єктів, призначених для ведення сільського господарства, таких як сховища, ферми, теплиці. Оборонне будівництво є ще одним важливим видом, яке включає зведення військових об'єктів і споруд, що

забезпечують безпеку та обороноздатність країни. Кожен із видів будівництва виконує свої специфічні функції, задовольняючи потреби різних сфер економіки та суспільства, забезпечуючи їх інфраструктурними об'єктами та сприяючи сталому розвитку.

З метою глибшого розуміння специфіки фінансування житлового будівництва, доцільно порівняти його з іншими видами будівництва, зокрема комерційним. Табл. 1.2 ілюструє основні відмінності між житловим та комерційним будівництвом, що дозволяє чітко окреслити особливості фінансових потоків, ризиків та джерел інвестування у кожній з цих сфер.

Таблиця 1.2 – Відмінності житлового та комерційного будівництва

Критерій	Житлове будівництво	Комерційне будівництво
Призначення	Будівлі для проживання людей.	Об'єкти для бізнесу та комерції.
Тип користувача	Приватні особи, родини.	Юридичні особи, компанії.
Фінансування	Особисті кошти, кредити, державні програми.	Інвестиції, банківське фінансування, бізнес-плани.
Проектні вимоги	Комфорт, безпека, енергоефективність.	Функціональність, комерційна привабливість.
Термін експлуатації	Довготривале використання.	Можливі часті реконструкції та адаптації.
Регулювання та стандарти	Державний контроль, енергоефективність, доступність.	Гнучкіші вимоги, орієнтація на бізнес-стандарти.
Економічна ефективність	Орієнтація на доступність і соціальні стандарти.	Орієнтація на прибутковість і рентабельність.

Джерело: розроблено автором на основі [6-8]

Аналіз відмінностей між житловим та комерційним будівництвом свідчить про те, що ці дві категорії виконують різні соціальні та економічні функції. Житлове будівництво зосереджене на створенні умов для комфортного проживання громадян і передбачає індивідуальний підхід до забезпечення довговічності, безпеки та доступності житлових приміщень [6, с.194]. Воно фінансується переважно за рахунок особистих коштів, кредитів або державних програм і акцентує увагу на забезпеченні основних життєвих потреб населення [7, с.14]. Комерційне будівництво, навпаки, орієнтоване на задоволення потреб бізнесу та отримання прибутку від об'єктів нерухомості. Основною його метою є створення функціональних і привабливих для бізнесу приміщень, що сприяють ефективній комерційній діяльності. Фінансування комерційного будівництва

часто здійснюється за рахунок великих інвестицій і бізнес-планів, що передбачають швидку окупність проєктів [8, с.200]. Важливим є також фактор гнучкості та адаптивності таких об'єктів до нових технологічних і бізнесових викликів. Загалом, житлове і комерційне будівництво мають свої специфічні вимоги та відрізняються за призначенням, користувачами, проектними вимогами і фінансовими підходами, що визначає їхню унікальність і важливість у розвитку сучасної економіки та інфраструктури.

Серед ключових особливостей житлових проєктів можна виділити (рис.1.2):

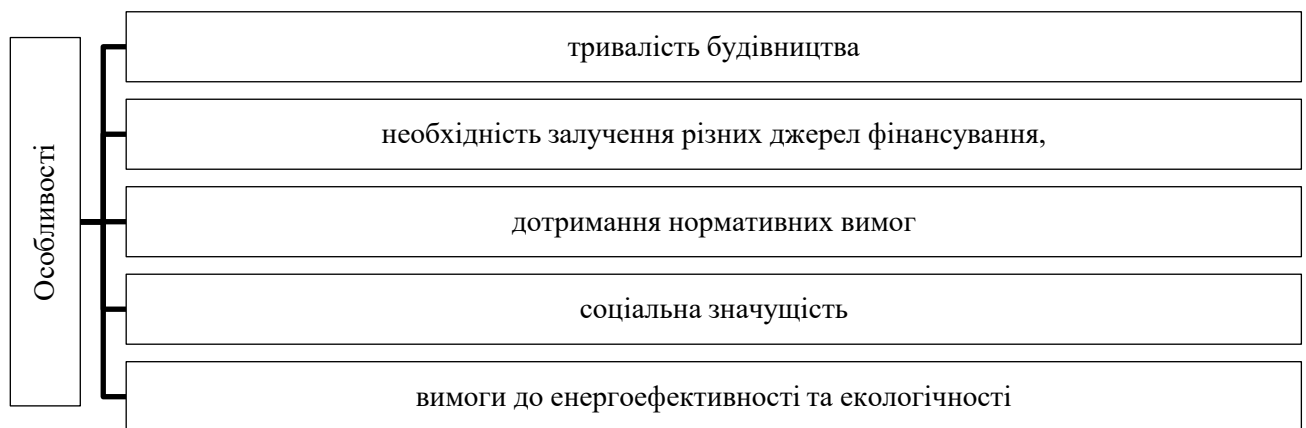


Рисунок 1.2 – Особливості житлових проєктів

Джерело: розроблено автором на основі [9-12]

Житлові проєкти зазвичай характеризуються значною тривалістю будівництва, що обумовлено необхідністю детального планування, узгодження з державними органами та виконанням будівельних робіт, які можуть тривати кілька років [9, с.158]. Цей аспект вимагає ретельного управління проектом, щоб уникнути затримок та перевищення кошторису. Важливою складовою успіху проєкту є контроль за етапами будівництва та своєчасна корекція плану в разі необхідності [10, с.217]. Фінансування житлових проєктів є складним процесом, оскільки необхідно залучати кошти з різних джерел: приватних інвесторів, державних програм, банківських кредитів. Фінансові потоки потребують гнучкого управління, щоб забезпечити стабільність фінансування на всіх етапах будівництва [11, с.23]. Правильна організація фінансових ресурсів сприяє

своєчасному завершенню будівельних робіт і зниженню фінансових ризиків. Дотримання нормативних вимог є важливим аспектом житлових проєктів, адже вони мають відповідати стандартам безпеки, якості та функціональності, встановленим на законодавчому рівні. Проектна документація повинна враховувати всі нормативи, що стосуються планування, зведення та експлуатації житлових об'єктів. Невиконання цих вимог може призвести до юридичних ускладнень і навіть зупинки будівництва. Соціальна значущість житлових проєктів полягає у створенні доступного і комфортного житла для різних верств населення. Енергоефективність є ключовим критерієм сучасних житлових проєктів, оскільки вимоги до зниження споживання енергії стають все більш суворими. Використання сучасних технологій дозволяє знизити витрати на енергоресурси під час експлуатації житла, що позитивно впливає як на екологічні аспекти, так і на вартість проживання. Екологічність житлових проєктів передбачає застосування будівельних матеріалів і технологій, що мінімізують негативний вплив на навколишнє середовище [12, с.226]. Важливими аспектами є використання екологічно чистих матеріалів, зменшення забруднення повітря та води під час будівництва, а також ефективне використання природних ресурсів.

Загалом, житлові проєкти мають низку важливих особливостей, які стосуються тривалості будівництва, фінансування, нормативних вимог, соціальної значущості, енергоефективності та екологічності. Всі ці аспекти потребують комплексного підходу та ефективного управління на кожному етапі проєкту. Їх реалізація визначає успіх проєкту та його позитивний вплив на економіку та суспільство.

Фінансування є ключовим елементом будь-якого будівельного процесу, оскільки воно визначає можливість реалізації проєкту. Табл.1.3 надає різні наукові підходи до визначення фінансування будівництва, акцентуючи увагу на основних джерелах, методах та інструментах фінансового забезпечення. Це створює основу для детального аналізу специфіки фінансування житлового будівництва, що є основною темою дослідження.

Таблиця 1.3 – Визначення фінансування будівництва в науковій літературі

Автор	Визначення	Коментар
Рибак О. М.	Процес залучення та використання фінансових ресурсів для реалізації будівельних проектів [13, с.29].	Наголос на залученні та використанні коштів для будівництва.
Гуменна-Дерій М. В.	Система фінансових механізмів, що забезпечує інвестиції в будівельні роботи, матеріали та обладнання [14, с.203].	Акцент на інвестиціях і фінансових інструментах для закупівлі ресурсів.
Окереке Р.	Комплекс заходів, спрямованих на акумуляцію капіталу для фінансування витрат на проектування, зведення та експлуатацію будівель [15, с.114].	Визначає фінансування як сукупність дій для акумуляції капіталу.
Афшарі А.	Процес та інструмент, за допомогою якого для цілей будівельного проекту забезпечуються фінансові ресурси, як правило, капітал, але іноді також час, навички, земля, інформація тощо [16, с.69].	Включає не тільки фінансові ресурси, але й інші активи, такі як навички та земля.

Джерело: розроблено автором на основі [13-16]

Фінансування будівництва, як показано в науковій літературі, має декілька підходів до визначення, кожен з яких підкреслює різні аспекти цього процесу. Усі визначення стосуються залучення та управління ресурсами для реалізації будівельних проектів, проте варіюються за акцентами та компонентами, що включаються до цього процесу.

Рибак О. М. робить акцент на тому, що фінансування будівництва є процесом залучення та використання фінансових ресурсів [13, с.29]. Основна увага приділяється забезпеченню проектів необхідними коштами та їх ефективному використанню для реалізації будівельних цілей. Це підкреслює фінансовий аспект та цільове використання залучених ресурсів.

Гуменна-Дерій М. В. визначає фінансування будівництва через систему фінансових механізмів, що забезпечує інвестиції в ресурси, необхідні для будівництва [14, с.203]. В її визначенні наголошується на інвестиціях та фінансових інструментах, що використовуються для закупівлі матеріалів, обладнання та інших ресурсів, важливих для будівельних робіт.

Окереке Р. пропонує розглядати фінансування будівництва як комплекс заходів, що спрямовані на акумуляцію капіталу для покриття витрат на різні етапи будівництва, включаючи проектування, зведення та експлуатацію будівель [15,

с.114]. Тут фінансування трактується як багатоступеневий процес, який забезпечує кошти для всіх етапів будівельного проекту.

Афшарі А. додає до традиційного розуміння фінансування не лише капітал, а й інші ресурси, зокрема час, навички, землю та інформацію, які також можуть мати значну роль у будівельних проектах [16, с.69]. Це розширене трактування дозволяє розглядати фінансування як багатофункціональний процес, що виходить за рамки суто фінансових аспектів.

Загалом у сучасній науковій літературі фінансування будівництва розглядається як багатогранний процес, що включає залучення фінансових ресурсів та інших активів, необхідних для успішної реалізації будівельних проектів. На основі аналізу визначень можна сформулювати власне визначення фінансування житлового будівництва як процесу, що забезпечує будівельний проект фінансовими ресурсами та іншими активами, необхідними для його успішної реалізації. Це визначення враховує широкий спектр ресурсів, що можуть використовуватися для будівництва, включаючи як капітал, так і нематеріальні активи. Такий підхід є важливим у сучасному будівництві, оскільки фінансові ресурси не завжди є єдиним елементом, що забезпечує успіх проекту. Навички, інформація та навіть земля можуть мати вагоме значення в комплексному процесі будівельного фінансування.

Таким чином, дослідивши сутність фінансування житлового будівництва, стає очевидним, що це багатогранний процес, який включає не тільки залучення фінансових ресурсів, але й управління іншими активами, такими як земля, навички та інформація. Визначення різних авторів підкреслюють різні аспекти фінансування, проте всі вони визнають його центральну роль у будівельних проектах. Ефективне фінансування забезпечує успішну реалізацію проектів через оптимальне використання наявних ресурсів. Крім того, важливе значення мають управлінські інструменти для контролю за витратами та інвестиціями. Подальший аналіз фінансових аспектів житлового будівництва сприятиме розумінню механізмів його фінансування.

1.2 Особливості житлових проєктів та інструменти їх фінансування

Житлові проєкти відіграють важливу роль у забезпеченні населення якісним та доступним житлом, що є одним із ключових соціальних завдань будь-якої держави. Правильний вибір фінансових інструментів залежить від специфіки проєкту, його масштабів та соціально-економічних умов. Ефективне управління фінансовими потоками у житловому будівництві є важливим елементом успішної реалізації проєктів та забезпечення їхньої економічної стійкості.

Житлове будівництво є однією з найбільш важливих та соціально значущих форм будівельної діяльності. Табл.1.4 представляє різні наукові підходи до визначення житлового будівництва, що допоможе зрозуміти його ключові особливості та відмінності від інших видів будівельних робіт. Це також створює передумови для подальшого аналізу його фінансових аспектів, які відіграють центральну роль у досліджуваній темі.

Таблиця 1.4 – Визначення житлового будівництва в науковій літературі

Автор	Визначення	Коментар
Бруссо К. М.	Регламентована нормами права сукупність послідовних дій щодо створення будівлі (об'єкта), призначеної та придатної для постійного проживання в ній людей, яка має одну чи кілька квартир і необхідні допоміжні приміщення [17, с.90].	Фокус на правовому аспекті та функціональності житлових будівель.
Славков М. П.	Процес створення будівель, призначених для проживання людей, включаючи житлові комплекси, багатоповерхівки та індивідуальні будинки [18, с.45].	Наголошує на різноманітності типів житлових будівель.
Хромада Е.	Діяльність, що охоплює проектування, зведення та облаштування споруд для забезпечення населення комфортними умовами проживання [19, с.526].	Підкреслює важливість комфортності та якості житлових умов.
Йоннала С.	Сфера економіки, яка включає інвестиції, фінансування та управління будівельними проєктами, що сприяють забезпеченню житлом населення [20, с.137].	Описує житлове будівництво як частину економічного процесу.

Джерело: розроблено автором на основі [6-9]

Проаналізовані визначення житлового будівництва в науковій літературі демонструють багатогранність цього поняття, оскільки автори акцентують увагу на різних аспектах даної діяльності. Одні дослідники, як Бруссо К. М., підходять до житлового будівництва з правової та нормативної точки зору, розглядаючи його як регламентовану сукупність дій, спрямовану на створення житлових об'єктів, що відповідають вимогам законодавства та придатні для постійного проживання [17, с.90]. Це визначення акцентує увагу на відповідності житлових будівель юридичним нормам та їх функціональному призначенню.

Інші автори, такі як Славков М. П., роблять акцент на технічному процесі створення різних типів житлових будівель [18, с.45]. Визначення М. П. Славкова охоплює широкий спектр житлових об'єктів, включаючи багатоповерхівки, житлові комплекси та індивідуальні будинки, підкреслюючи різноманітність форм житлового будівництва.

Хромада Е. у своєму визначенні підкреслює важливість не лише зведення будівель, але й створення комфортних умов для проживання населення [19, с.526]. Тут акцентується увага на якості житла та його здатності забезпечувати комфорт.

Визначення Йоннали С. виводить житлове будівництво на рівень економічних процесів, підкреслюючи роль фінансування та управління будівельними проектами [20, с.137]. Це визначення наголошує на взаємозв'язку житлового будівництва з економікою та інвестиціями, що є важливим аспектом у сучасному будівельному секторі.

Кожне з розглянутих визначень доповнює загальну картину житлового будівництва, відображаючи різні його складові – від нормативної бази до економічної значущості. Виходячи з проаналізованих дефініцій, житлове будівництво можна визначити як сукупність правових, технічних та економічних дій, спрямованих на проектування, зведення та облаштування житлових споруд, придатних для постійного проживання людей, з акцентом на забезпечення комфорту та дотримання законодавчих вимог. Обране визначення враховує різні аспекти житлового будівництва, що дозволяє охопити всі ключові елементи цього процесу. Такий підхід підкреслює взаємозалежність між правовим регулюванням,

технічними характеристиками будівель та їхньою економічною ефективністю, що є критично важливим для розвитку сучасного житлового сектору.

Житловий проєкт – це комплекс заходів, спрямованих на створення житлових будівель або комплексів, що відповідають вимогам для постійного проживання населення [21, с.128]. Цей процес включає етапи проектування, зведення, підключення до інженерних мереж та облаштування приміщень.

Основною метою житлового проєкту є створення комфортного середовища для проживання, яке відповідає сучасним вимогам безпеки, екологічності та енергоефективності [22, с.134]. У межах цього особливе значення надається забезпеченню доступності житла для різних верств населення, що зумовлює потребу у використанні різноманітних фінансових інструментів та джерел фінансування. Житловий проєкт – це не лише процес будівництва, але й важливий соціальний та економічний елемент розвитку суспільства.

Фінансування житлових проєктів є складним і багатоетапним процесом, що потребує залучення різних ресурсів та інструментів. Вибір методу фінансування залежить від багатьох факторів, таких як масштаб проєкту, доступ до фінансових ресурсів, ступінь ризику і термін реалізації. Основні методи фінансування житлових проєктів включають самофінансування, пайове, кредитне, бюджетне та змішане фінансування. Кожен з цих методів має свої особливості, переваги та недоліки, які слід ретельно оцінити перед початком проєкту. Методи та інструменти фінансування житлових проєктів наведені в табл.1.5.

Таблиця 1.5 – Методи та інструменти фінансування житлових проєктів

Метод	Інструменти	Переваги	Недоліки
Само-фінансування	Власні кошти фізичних або юридичних осіб	Повний контроль над проєктом, відсутність боргових зобов'язань	Обмеженість ресурсів, довгий термін накопичення фінансів
Пайове фінансування	Об'єднання коштів інвесторів або пайовиків у рамках житлово-будівельного кооперативу	Розподіл ризиків між інвесторами, можливість залучення великої кількості фінансів	Високий ризик залежності від неплатоспроможності або недобросовісності учасників
Кредитне фінансування	Банківські кредити, іпотечні кредити, облігації	Можливість швидко залучити великі обсяги коштів, прискорене завершення проєкту	Високі відсоткові ставки, необхідність застави або забезпечення, ризик неплатоспроможності

Продовження табл.1.5

Метод	Інструменти	Переваги	Недоліки
Бюджетне фінансування	Державні або муніципальні субсидії, гранти, пільгові кредити	Зниження витрат на будівництво, можливість отримати фінансування на соціально важливі проекти	Бюрократичні процедури, обмежений доступ до фінансування, залежність від політичної кон'юнктури
Змішане	Поєднання кількох джерел фінансування: власні кошти, кредити, пайове та бюджетне фінансування	Гнучкість у виборі джерел, зниження залежності від одного виду фінансування, оптимізація витрат	Складність управління фінансами, високий рівень ризиків через залучення різних інвесторів

Джерело: розроблено автором на основі [23-30]

Самофінансування передбачає використання власних коштів фізичних або юридичних осіб для реалізації житлового проєкту. Цей метод є одним із найбільш незалежних і дає змогу забудовнику повністю контролювати процес будівництва без залучення зовнішніх інвесторів або кредиторів [23, с.103]. Самофінансування знижує ризик залежності від фінансових установ і обмежує боргові зобов'язання, оскільки не потребує виплати відсотків за кредити. Крім того, використання власних коштів дозволяє забудовнику оперативно приймати рішення, що прискорює процес будівництва. Однак, головним недоліком цього методу є обмеженість фінансових ресурсів, що ускладнює реалізацію масштабних проєктів. Навіть у разі успішного накопичення коштів, термін збору фінансів може бути надто тривалим для конкурентного будівництва, що може призвести до втрати ринкових можливостей або затримки проєктів на кілька років. Іншим недоліком є ризик недостатнього резерву коштів для покриття непередбачених витрат, що може стати критичним фактором при реалізації великих проєктів. Самофінансування підходить переважно для невеликих забудовників або проєктів із обмеженим масштабом, де ризики можна контролювати без зовнішнього фінансування. У більш складних і великих проєктах це обмеження стає значним бар'єром для розвитку.

Пайове фінансування ґрунтується на об'єднанні ресурсів кількох учасників проєкту, які стають пайовиками, що дозволяє залучати значні суми грошей без

необхідності брати кредити чи витратити власні кошти [24, с.137]. Пайове фінансування є привабливим методом для реалізації великих житлових проєктів, оскільки розподіл ризиків між кількома інвесторами знижує фінансовий тиск на кожного учасника. У цьому випадку кожен пайовик отримує частку в майбутньому проєкті або прибутках від його реалізації. Перевагою є також можливість залучити велику кількість інвесторів, що дозволяє швидше акумулювати необхідні кошти. Однак, серед недоліків пайового фінансування варто зазначити ризик неплатоспроможності або невиконання зобов'язань з боку окремих учасників. У разі виникнення таких проблем це може призвести до затримки будівництва або навіть його зупинки. Крім того, часто виникають конфлікти між інвесторами через різні підходи до управління та реалізації проєкту. Зокрема, можуть виникати проблеми з узгодженням рішень між учасниками, особливо якщо їхні інтереси не співпадають. Пайове фінансування може вимагати тривалих переговорів та юридичного оформлення всіх домовленостей, що також може затримувати проєкт.

Кредитне фінансування є одним із найпоширеніших методів залучення коштів для будівництва житлових об'єктів. Основними інструментами цього методу є банківські кредити, іпотечні програми, облігації та інші форми боргового фінансування [25, с.72]. Кредитне фінансування дозволяє забудовникам швидко отримати значні кошти, що є суттєвою перевагою у випадку термінових або масштабних проєктів. Швидкий доступ до фінансових ресурсів дозволяє значно скоротити терміни будівництва, що підвищує конкурентоспроможність забудовника на ринку. Проте цей метод має низку ризиків, пов'язаних із виплатою високих відсоткових ставок за кредити. Банківські установи зазвичай вимагають заставу або інше забезпечення, що підвищує ризики для забудовника у разі неплатоспроможності. Якщо проєкт стикається з фінансовими труднощами, це може призвести до втрати активів або майна, наданого в заставу. Іншим недоліком є висока вартість обслуговування кредиту, що збільшує загальні витрати на проєкт. Крім того, кредитне фінансування вимагає ретельного планування грошових потоків, оскільки будь-які затримки у виплаті кредиту

можуть призвести до штрафів або негативних наслідків для репутації забудовника. Попри це, кредитне фінансування залишається важливим інструментом для реалізації великих проєктів, де швидкість і доступ до значних коштів є критичними факторами.

Бюджетне фінансування надається державою або місцевими органами влади у формі субсидій, грантів або пільгових кредитів. Цей метод є важливим для підтримки соціально значущих проєктів, таких як будівництво доступного житла або інфраструктурних об'єктів [26, с.93]. Державна підтримка дозволяє знизити витрати забудовника на будівництво, оскільки пільгові кредити мають нижчі відсоткові ставки, а субсидії не потребують повернення, що робить бюджетне фінансування особливо привабливим для реалізації проєктів, спрямованих на вирішення соціальних проблем. Проте отримання бюджетних коштів пов'язане зі складними бюрократичними процедурами, що може затримувати початок проєкту. Крім того, доступ до таких ресурсів обмежений і залежить від державної політики та бюджетних можливостей. У багатьох випадках бюджетне фінансування є тимчасовим або не покриває всі витрати на проєкт, тому забудовнику доводиться шукати додаткові джерела фінансування. Додатково, зміни в політичній ситуації або економічних умовах можуть впливати на обсяг доступних коштів або пріоритетність фінансування окремих проєктів.

Змішане фінансування передбачає поєднання кількох джерел фінансування для реалізації проєкту, таких як власні кошти, кредити, пайові внески та державна підтримка. Такий підхід дозволяє гнучко адаптувати стратегію фінансування під конкретні умови ринку та потреби проєкту [27, с.116]. Поєднання різних методів знижує залежність від одного джерела фінансування та дозволяє більш ефективно використовувати наявні ресурси. Змішане фінансування є особливо корисним для великих та складних проєктів, де необхідно залучити значні фінансові ресурси. Однак, керування кількома джерелами фінансування є складним завданням, що потребує високого рівня координації та професійного фінансового менеджменту. Забудовник повинен мати чітку стратегію управління фінансовими потоками, щоб уникнути конфліктів або затримок у реалізації проєкту. Крім того, залучення

кількох інвесторів або кредиторів збільшує кількість вимог та умов, які потрібно виконувати, що може ускладнити процес прийняття рішень та збільшити адміністративні витрати на управління фінансами. Незважаючи на складність, змішане фінансування дозволяє мінімізувати ризики та забезпечує фінансову стійкість проєкту, що робить його одним із найбільш універсальних підходів.

Вибір методу фінансування житлового проєкту залежить від багатьох чинників, таких як обсяги коштів, терміни будівництва, доступність кредитів та участь держави. Самофінансування надає найбільший контроль, але обмежує масштаб проєкту через відсутність зовнішніх ресурсів. Пайове фінансування є вигідним через розподіл ризиків, але залежить від платоспроможності учасників. Кредитне фінансування забезпечує швидке залучення коштів, але вимагає високих витрат на обслуговування кредитів. Змішане фінансування, хоча і є складним в управлінні, дозволяє максимально гнучко використовувати різні інструменти для успішної реалізації проєктів.

Таким чином, визначивши особливості житлових проєктів та інструменти їх фінансування, можна підкреслити важливість індивідуального підходу до кожного проєкту залежно від його масштабу. Енергоефективність та екологічність стали ключовими критеріями сучасного будівництва. Вибір фінансових інструментів варіюється від самофінансування до змішаних методів, кожен з яких має свої переваги та ризики. Змішане фінансування є найгнучкішим, але вимагає складного управління фінансовими потоками. Оптимальне поєднання різних методів дозволяє мінімізувати ризики та забезпечити успіх проєкту.

1.3 Роль банків у фінансуванні житлового будівництва

Банки відіграють важливу роль у розвитку житлового будівництва, надаючи необхідні фінансові ресурси. Без банківської підтримки реалізація більшості житлових проєктів була б неможливою через значну вартість

будівництва. Вони сприяють розвитку ринку нерухомості, надаючи кредити як будівельним компаніям, так і приватним особам. Банківське фінансування є одним із ключових джерел інвестицій у житлову сферу, забезпечуючи стійке зростання будівництва. Взаємодія банків і забудовників стимулює економічний розвиток і задовольняє потреби населення в житлі.

Функції банків у фінансуванні житлового будівництва наведені на рис.1.3.



Рисунок 1.3 – Функції банків у фінансуванні житлового будівництва

Джерело: розроблено автором на основі [28-30]

Банки відіграють важливу роль у фінансуванні житлового будівництва, виконуючи кілька ключових функцій. Основна з них – кредитування. Вони надають забудовникам і приватним особам кредити на будівництво та купівлю житла, що дозволяє здійснювати проєкти, які потребують значних фінансових ресурсів. Банки також виступають інвесторами, вкладаючи власні або залучені кошти в житлові об'єкти чи інструменти, пов'язані з нерухомістю, що сприяє розвитку будівельної галузі та економіки в цілому [28, с.45]. Ще однією важливою функцією банків є оцінювання. Перш ніж надати фінансування, банки проводять ретельну оцінку вартості об'єкта нерухомості, що гарантує, що кредит буде надано під реальне забезпечення [29, с.67]. Моніторинг є невід'ємною частиною фінансового процесу, оскільки банки контролюють етапи будівництва та використання коштів для забезпечення відповідності графіку й якості виконання робіт, що дозволяє мінімізувати ризики неповернення кредиту або затримки з реалізацією проєкту. Також важливою є функція управління ризиками. Банки аналізують ризики, пов'язані з ринком нерухомості, економічною

ситуацією та фінансовими можливостями клієнтів, щоб мінімізувати можливі втрати [30, с.34]. Завдяки цьому банки можуть розробляти стратегії захисту від ризиків, включаючи страхування або використання додаткових фінансових гарантій. Ці функції разом забезпечують стабільність фінансування житлового будівництва, сприяючи розвитку ринку житла та задоволенню потреб населення в доступному й комфортному житлі.

Функції банків у фінансуванні житлового будівництва, такі як кредитування, управління ризиками та оцінювання, створюють основу для розвитку іпотечного кредитування. Іпотечні кредити є однією з ключових форм фінансування, за допомогою яких приватні особи отримують можливість придбати житло з довгостроковим погашенням за рахунок банківських позик. Визначення поняття «іпотечне кредитування» в науковій літературі наведені в табл.1.6.

Таблиця 1.6 – Визначення поняття «іпотечне кредитування» в науковій літературі

Автор	Визначення	Коментар
Пронькіна І. В.	Правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами [31, с.173].	Зосереджується на правовідносинах і юридичних аспектах, акцентуючи увагу на боргових зобов'язаннях та їх оформленні.
Запорожець С. В.	Складна, багатогранна економічна система, яка передбачає процес взаємодії кредиторів, позичальників, інвесторів, фінансових посередників, ріелторів, забудовників, підрядників, страхових компаній, державної спеціалізованої установи [32, с.649].	Описує іпотечне кредитування як широкую економічну систему, що включає велику кількість учасників та компонентів.
Ковалів М. В.	Сфера довгострокового вкладення капіталу і як будь-який механізм інвестування, розрахований на тривалий період часу [33, с.55].	Підкреслює іпотеку як інструмент довгострокового вкладення капіталу, орієнтований на інвестування в нерухомість на тривалий термін.
Язлюк Б. О., Костецький В. В.	Фінансовий продукт, який спрямований на задоволення потреб клієнтів у кредитуванні для купівлі нерухомого майна або на право на власність у майбутньому [34, с.37].	Орієнтується на кредит як фінансовий продукт, що дозволяє клієнту задовольнити потребу в придбанні нерухомості чи отриманні права на неї в майбутньому.

Джерело: розроблено автором на основі [31-34]

Зіставляючи різні визначення іпотечного кредитування, можна виокремити як спільні, так і відмінні риси. Спільною рисою всіх визначень є акцент на тому, що іпотечне кредитування стосується правовідносин або фінансових відносин, що виникають з приводу кредиту для придбання нерухомості. Визначення Пронькіної І. В. акцентує увагу на юридичних аспектах і правових зобов'язаннях, що виникають при оформленні іпотеки, що є важливою частиною будь-якої угоди, пов'язаної з нерухомістю [31, с.173]. Запорожець С. В. бачить іпотеку як комплексну економічну систему з багатьма учасниками – кредиторами, позичальниками, ріелторами та іншими, що вказує на широкий спектр взаємодій в рамках іпотеки [32, с.649]. У визначенні Коваліва М. В. підкреслено інвестиційний аспект іпотечного кредитування, що передбачає довгострокове вкладення капіталу в нерухомість [33, с.55]. У свою чергу, Язлюк Б. О. і Костецький В. В. сприймають іпотеку як фінансовий продукт, орієнтований на задоволення потреб клієнта у придбанні нерухомості, що відображає споживчий підхід до кредитування [34, с.37].

Загалом іпотечне кредитування можна розглядати як багатогранний процес, що включає правові, економічні та інвестиційні аспекти, а також націлений на задоволення потреб клієнтів у придбанні нерухомості. Виходячи з проаналізованих дефініцій, іпотечне кредитування можна визначити як фінансовий механізм, що включає довгострокове кредитування під заставу нерухомості, метою якого є придбання або будівництво житла, а також отримання права власності або користування цим майном. Це визначення враховує юридичну природу іпотеки як застави, економічну роль як довгострокового інвестиційного інструменту, а також спрямованість на задоволення потреб клієнтів у житлі.

Характерні ознаки іпотечного кредитування систематизуємо на рис.1.4. Однією з ключових рис є тривалий термін кредиту, який може становити від 10 до 30 років, що робить цей вид кредитування довгостроковим інструментом фінансового планування.

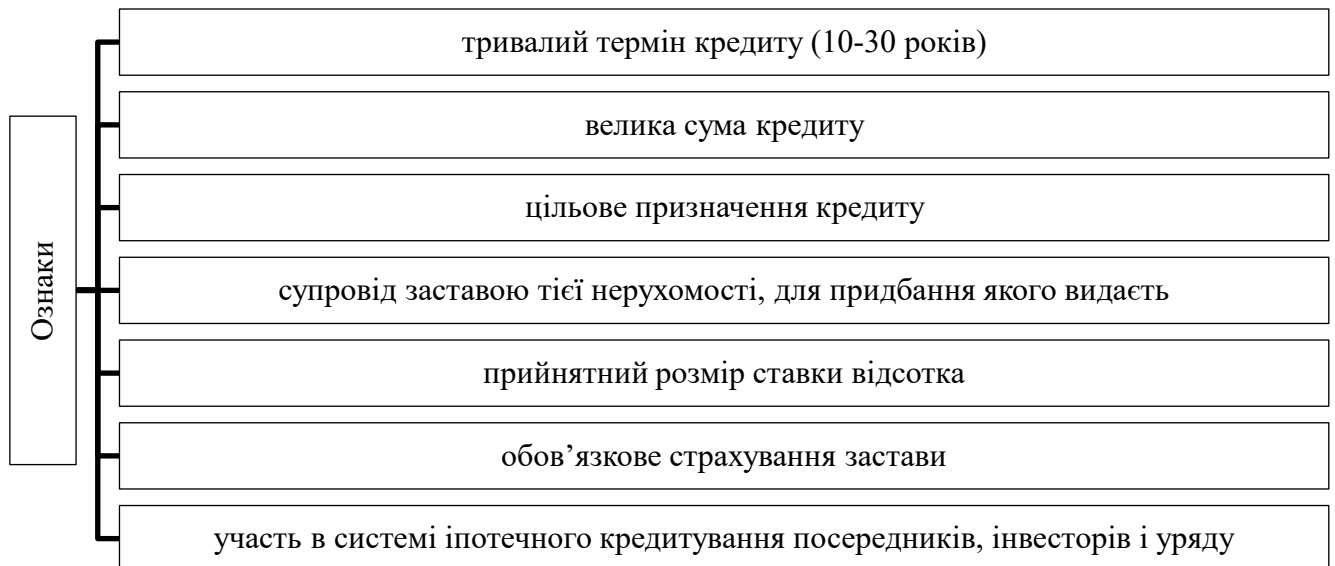


Рисунок 1.4 – Характерні ознаки іпотечного кредитування

Джерело: розроблено автором на основі [35-36]

Іпотечний кредит зазвичай надається на значну суму, оскільки його метою є фінансування придбання нерухомості, що потребує великих капіталовкладень. Важливою особливістю є цільове призначення кредиту, оскільки він надається виключно для купівлі або будівництва житла чи іншої нерухомості [35, с.53]. Одночасно, кредит супроводжується заставою тієї нерухомості, на придбання якої він видається, що забезпечує гарантії для кредитора. Розмір процентної ставки за такими кредитами зазвичай є прийнятним, що робить їх доступними для широкого кола позичальників. Обов'язковим елементом іпотечного кредитування є страхування заставленої нерухомості, що знижує ризики як для позичальника, так і для кредитора [36, с.101]. У системі іпотечного кредитування часто беруть участь посередники, такі як фінансові консультанти, ріелтори та інвестори, які сприяють процесу фінансування. Держава також відіграє важливу роль, регулюючи цей ринок та забезпечуючи законодавчі й економічні умови для його функціонування. Іпотечне кредитування є важливим механізмом для підтримки розвитку ринку нерухомості та забезпечення населення доступним житлом.

Принципи іпотечного кредитування поділяються на загальні та спеціальні. Спеціальні принципи іпотечного кредитування варто розділити на спеціальні

фінансово-кредитні принципи та спеціальні правові принципи [37, с.147]. Систематизуємо їх на рис.1.5.

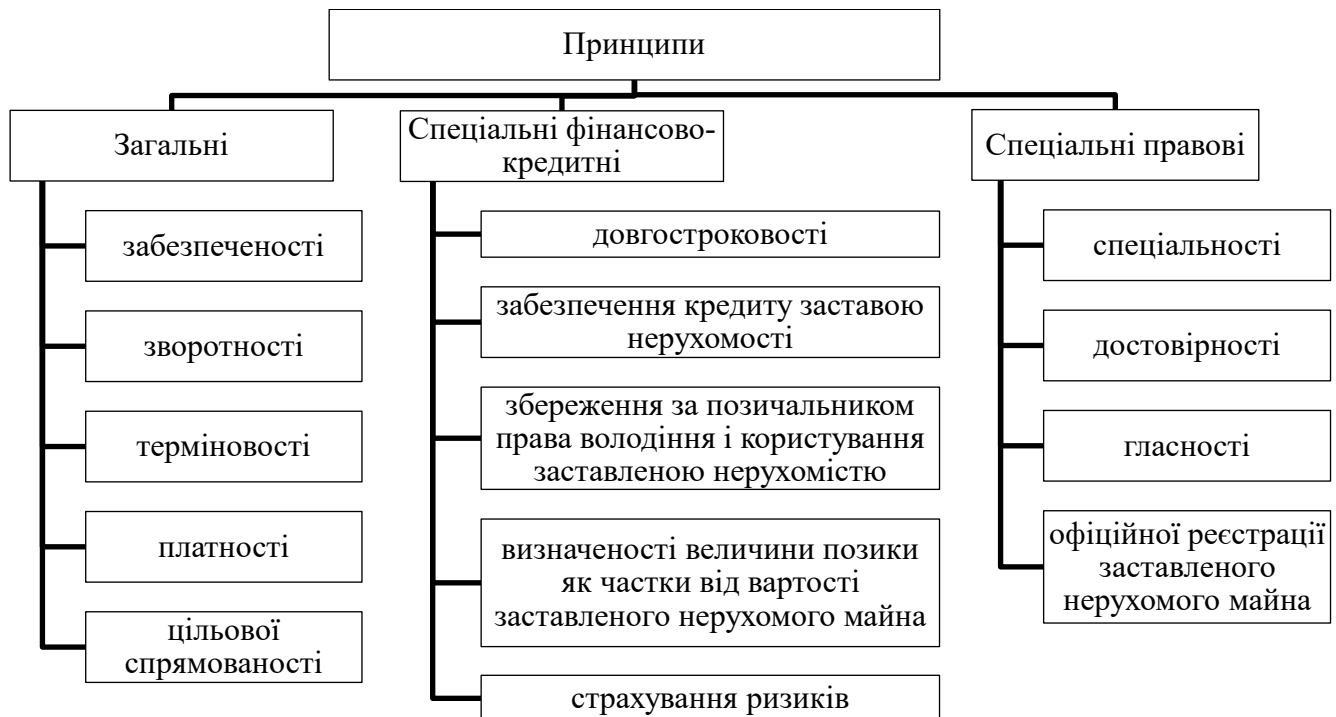


Рисунок 1.5 – Принципи іпотечного кредитування

Джерело: розроблено автором на основі [37, с.147]

Іпотечне кредитування базується на комплексі принципів, що визначають його основи та впливають на всі аспекти цього фінансового процесу. Серед загальних принципів можна виділити: забезпеченість (передбачає наявність матеріального покриття кредиту для зменшення ризиків); зворотність (вимагає повернення позики та відсутності непогашених заборгованостей); терміновість (передбачає вчасне виконання зобов'язань з виплати кредиту); платність (включає в себе наявність відсотків та інших комісійних виплат); цільову спрямованість (означає використання кредиту для конкретної цілі) [38, с.185].

Спеціальні фінансово-кредитні принципи розширюють цей перелік і включають додаткові важливі аспекти: довгостроковість (передбачає тривалий строк погашення кредиту); забезпечення кредиту заставою нерухомості (стає основою безпеки для кредитора); збереження за позичальником права володіння і користування заставленою нерухомістю; визначеність величини позики як

відсотка від вартості заставленої нерухомості; та страхування ризиків (зменшує фінансові втрати в разі непередбачених обставин) [39, с.88].

Спеціальні правові принципи, у свою чергу, забезпечують правовий захист учасників процесу. Сюди входять: спеціальність (вимагає наявності відповідної правової бази для укладання іпотечних угод); достовірність (передбачає чіткість інформації про умови кредитування); гласність (вимагає розкриття всіх умов та обставин угоди); офіційна реєстрація заставленої нерухомості (гарантує правову дію застави). Ці принципи утворюють основу для стабільного та ефективного функціонування іпотечного кредитування, забезпечуючи інтереси усіх сторін – як кредиторів, так і позичальників, і стабільність у фінансовій системі.

Таким чином, визначивши роль банків у фінансуванні житлового будівництва, можна стверджувати, що їхня головна функція – кредитування, яке забезпечує реалізацію будівельних проєктів. Крім цього, банки оцінюють нерухомість, контролюють використання коштів і знижують ризики для обох сторін. Управління ризиками дозволяє банкам мінімізувати можливі втрати та підтримувати стабільність фінансування. Банки також відіграють важливу роль в іпотечному кредитуванні, надаючи приватним особам можливість придбати житло на вигідних умовах. Банки сприяють як розвитку ринку нерухомості, так і задоволенню потреб населення в житлі.

Висновки до розділу 1

Фінансування житлового будівництва – це комплексний процес, що охоплює залучення фінансових ресурсів, управлінські рішення та оптимізацію витрат. Воно забезпечує придбання матеріалів, оплату праці та економічну стійкість проєктів. Різні підходи до визначення фінансування враховують правові, технічні й економічні аспекти. Інтегрований підхід до управління інвестиціями,

бюджетами та ризиками є ключовим для успішної реалізації будівельних проектів.

Кожен житловий проект потребує індивідуального підходу залежно від його масштабу та умов реалізації. Соціальна значущість і сучасні вимоги до енергоефективності впливають на вибір інструментів фінансування. Самофінансування забезпечує контроль, але обмежує масштаб, тоді як кредитування дає швидкий доступ до ресурсів, але супроводжується ризиками. Оптимальне поєднання інструментів дозволяє досягти економічної стійкості та соціального ефекту.

Банки відіграють важливу роль у фінансуванні житлового будівництва, надаючи кредити, здійснюючи інвестиції та оцінюючи ризики. Їхній моніторинг і контроль за фінансами сприяють успішному завершенню проектів. Іпотечне кредитування забезпечує доступність житла для населення. Разом ці функції підтримують стабільний розвиток будівельної галузі та економіки.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

2.1 Сучасний стан ринку житлового будівництва в Україні

Дослідження сучасного стану ринку житлового будівництва в Україні є актуальним через значний вплив цієї галузі на економіку та соціальний розвиток країни. В умовах війни та післявоєнного відновлення питання забезпечення житлом населення набуває особливої важливості. Аналіз ринку дозволяє краще зрозуміти його перспективи, інвестиційні можливості та потенційні ризики. Вивчення тенденцій допоможе сформулювати стратегії для стимулювання розвитку галузі та покращення якості життя громадян.

Динаміка загальної площі житлових будівель на початок будівництва наведена в табл.2.1.

Таблиця 2.1 – Динаміка загальної площі житлових будівель на початок будівництва в Україні за 2018-2023 рр.

Рік	Загальна площа житлових будівель на початок будівництва, тис. м ²	Абсолютний приріст, тис. м ²	Темп приросту, %
2018	12874	-	-
2019	14701	1827	14,19
2020	7514	-7187	-48,89
2021	12715	5201	69,22
2022	6669	-6046	-47,55
2023	4205	-2464	-36,95

Джерело: розроблено автором на основі [40]

Динаміка загальної площі житлових будівель на початок будівництва в Україні показує значні коливання в обсягах нового житлового будівництва. У 2019 році спостерігалось зростання площі на 14,19% (1827 тис. м²), що стало наслідком покращення економічної ситуації, зростання інвестицій у будівництво та попиту на житло в міських агломераціях. Проте вже в 2020 році площа скоротилася майже на половину – на 48,89% (7187 тис. м²). Основним фактором

цього стало поширення пандемії COVID-19, яке спричинило призупинення будівельних робіт, зменшення інвестицій та стриманість покупців у придбанні нового житла. У 2021 році ситуація почала стабілізуватися, і обсяг житлових будівель, що почали будуватися, зріс на 69,22% (5201 тис. м²), що можна пояснити відновленням економічної активності після пандемічних обмежень, поверненням інвесторів на ринок і активізацією державних програм підтримки житлового будівництва. Важливу роль також відіграли відкладені попередніми роками проекти, які почали реалізовуватися. Однак у 2022 році, з початком повномасштабної війни, площа знову різко скоротилася на 47,55% (6046 тис. м²), що обумовлено руйнуванням інфраструктури, ризиками безпеки та економічною невизначеністю, які призупинили більшість будівельних робіт. У 2023 році спад продовжився, але менш суттєво – площа скоротилася на 36,95% (2464 тис. м²), що було наслідком тривалого військового конфлікту, який продовжував впливати на інвестиції в будівництво, але водночас у деяких регіонах, де ситуація була відносно стабільною, будівельні проекти частково відновилися. Загалом, протягом цього періоду основними факторами впливу були економічна нестабільність, пандемія та війна, що суттєво позначилися на динаміці ринку.

Динаміка загальної площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, наведена в табл.2.2.

Таблиця 2.2 – Динаміка загальної площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, в Україні за 2018-2023 рр.

Рік	Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, тис. м ²	Абсолютний приріст, тис. м ²	Темп приросту, %
2018	8689	-	-
2019	11029	2340	26,93
2020	8451	-2578	-23,37
2021	11433	2982	35,29
2022	7110	-4323	-37,81
2023	7381	271	3,81

Джерело: розроблено автором на основі [40]

У 2019 році загальна площа введеного в експлуатацію житла зросла на 26,93% (2340 тис. м²), що пояснюється завершенням багатьох великих житлових проектів, які були запуснені в попередні роки, а також активною забудовою в

містах, де попит на нове житло був найвищим. У 2020 році відбулося суттєве скорочення на 23,37% (2578 тис. м²), що було спричинене пандемією COVID-19, яка уповільнила будівельні роботи та введення об'єктів в експлуатацію. Багато будівельних проектів затрималися через локдауни, проблеми з постачанням матеріалів та загальну економічну нестабільність. У 2021 році спостерігалось зростання на 35,29% (2982 тис. м²), коли багато з затриманих проектів було завершено, а будівельний ринок почав поступово відновлюватися. Однак у 2022 році знову відбулося різке скорочення на 37,81% (4323 тис. м²), що безпосередньо пов'язано з початком повномасштабної війни в Україні. Руйнування інфраструктури, відсутність фінансування та загроза безпеці зупинили введення в експлуатацію нових об'єктів. У 2023 році ситуація дещо покращилася: приріст склав 3,81% (271 тис. м²), що зумовлено тим, що деякі будівельні проекти були завершені в більш спокійних регіонах України, а також поступовим відновленням інвестицій в житловий сектор.

Структура загальної площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, наведена на рис.2.1.

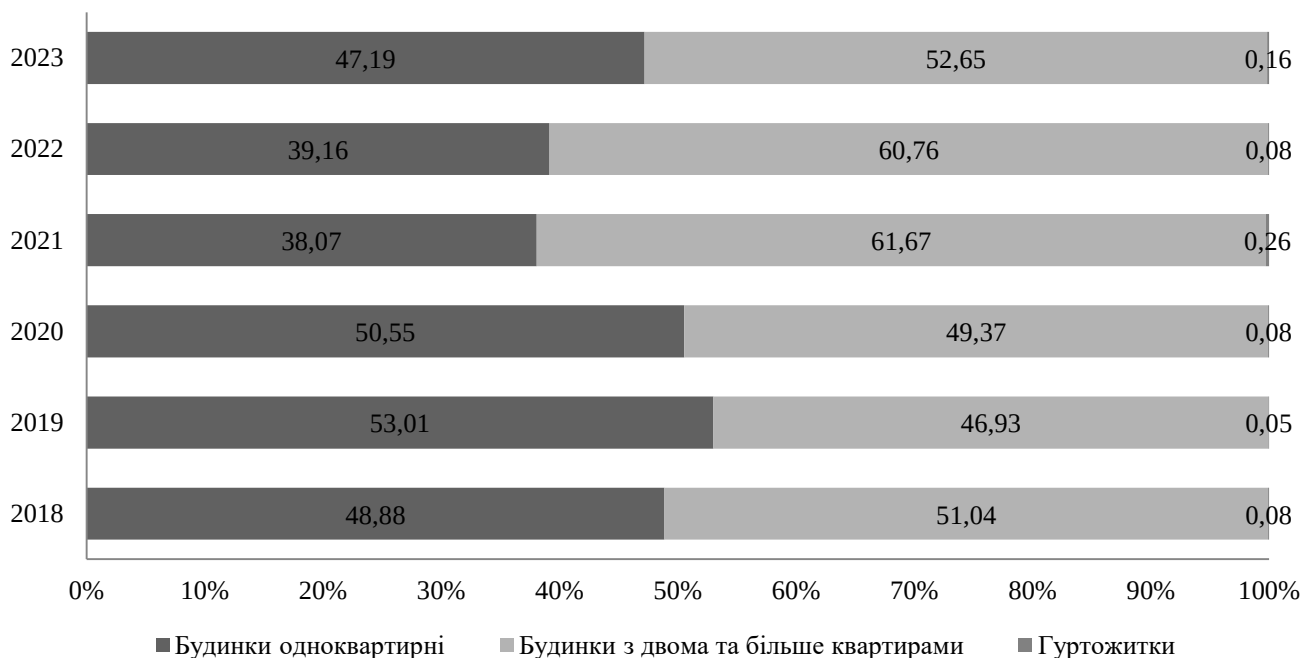


Рисунок 2.1 – Структура загальної площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, в Україні за 2018-2023 рр., %

Джерело: розроблено автором на основі [40]

У 2018 році переважала частка багатоквартирних будинків (51,04%), тоді як частка одноквартирних будинків становила 48,88%. Гуртожитки займали лише 0,08%, що свідчить про мінімальний попит на такий тип житла. У 2020 році частка одноквартирних будинків зменшилася до 50,55%, тоді як багатоквартирних збільшилася до 49,37%, що можна пояснити економічною невизначеністю, яка змусила споживачів віддавати перевагу більш доступним варіантам житла в багатоквартирних будинках. У 2021 році відбулося суттєве зростання частки багатоквартирних будинків до 61,67%, що свідчить про активізацію великих забудовників, які завершили масштабні проекти. Частка одноквартирних будинків знизилася до 38,07%. У 2022 році структура майже не змінилася: багатоквартирні будинки склали 60,76%, а одноквартирні – 39,16%, що свідчить про стабільність попиту на різні типи житла навіть в умовах війни. У 2023 році частка одноквартирних будинків знову зросла до 47,19%, а багатоквартирних знизилася до 52,65%. Такі зміни можна пояснити переорієнтацією ринку на індивідуальні житлові проекти в безпечніших регіонах країни, де попит на приватні будинки зріс через потребу в більшій автономії та безпеці. Частка гуртожитків залишалася мінімальною протягом усього періоду, відображаючи обмежену потребу в такому типі житла в Україні.

Динаміка кількості квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію, наведена в табл.2.3.

Таблиця 2.3 – Динаміка кількості квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію, в Україні за 2018-2023 рр.

Рік	Кількість квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію, тис. од.	Абсолютний приріст, тис. м2	Темп приросту, %
2018	103	-	-
2019	126	23	22,33
2020	97	-29	-23,02
2021	152	55	56,70
2022	93	-59	-38,82
2023	89	-4	-4,30

Джерело: розроблено автором на основі [40]

Динаміка кількості квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію в Україні, свідчить про значні коливання в обсягах побудованого житла. У 2018 році було прийнято в експлуатацію 103 тис. квартир. У 2019 році кількість квартир зросла на 22,33% (23 тис. одиниць), що стало результатом зростання попиту на багатоквартирне житло та завершенням великих проектів. Цей ріст можна пояснити активізацією забудовників у великих містах і стабільною економічною ситуацією. У 2020 році кількість квартир різко скоротилася на 23,02% (29 тис. одиниць), що було викликано впливом пандемії COVID-19, яка затримала будівництво та зменшила попит на нове житло. Люди стали більш обережними в інвестиціях у нерухомість, а забудовники стикалися з проблемами постачання будівельних матеріалів. У 2021 році ситуація змінилася кардинально, і кількість квартир зросла на 56,70% (55 тис. одиниць). Це зростання пояснюється відкладеними проектами та поступовим відновленням економіки після пандемії, коли забудовники завершували заморожені будівництва. У 2022 році кількість прийнятих в експлуатацію квартир знову зменшилася на 38,82% (59 тис. одиниць) через повномасштабну війну, що зруйнувала будівельну інфраструктуру і призупинила багато проектів, особливо в зонах активних бойових дій. У 2023 році спад продовжився, але менш значно – на 4,30% (4 тис. одиниць). Це скорочення можна пояснити тим, що в більш безпечних регіонах країни будівельні роботи частково відновилися, але загалом ситуація на ринку залишалася нестабільною через війну.

Структура квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію, наведена на рис.2.2. Структура квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію в Україні, також демонструє цікаві тенденції у виборі типів житла. У 2018 році переважали багатоквартирні будинки, на які припадало 73,79% усіх квартир, тоді як одноквартирні будинки складали 26,21%, що свідчить про високу популярність міського житла, особливо у великих містах.

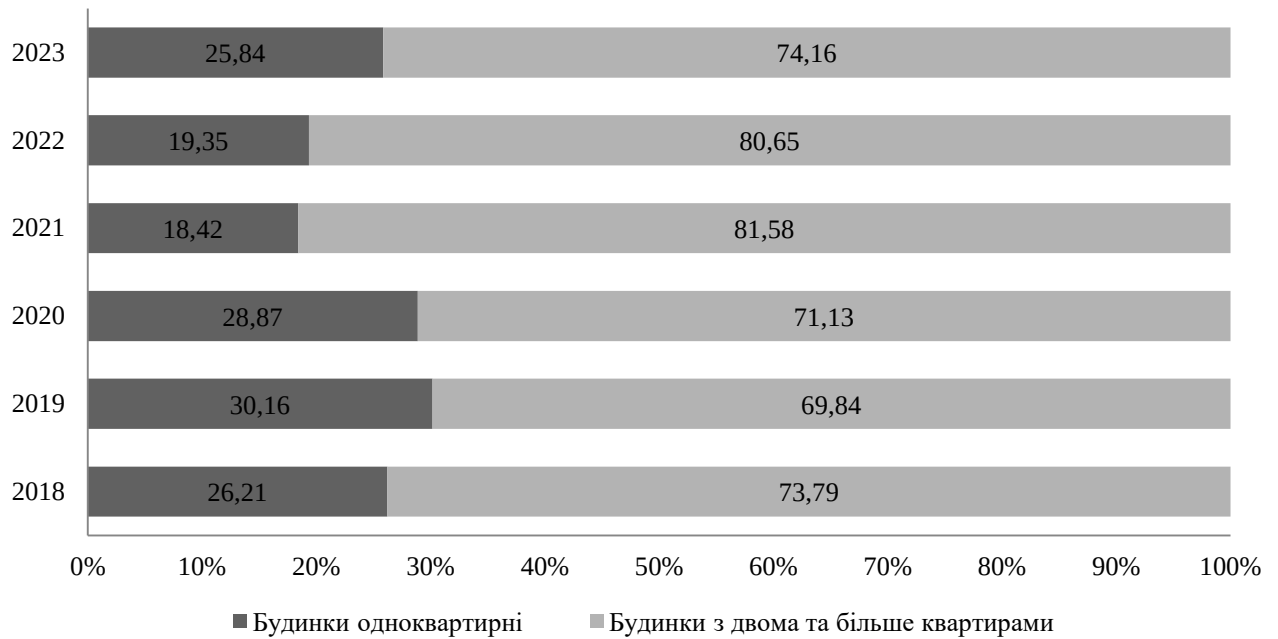


Рисунок 2.2 – Структура квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію, в Україні за 2018-2023 рр., %

Джерело: розроблено автором на основі [40]

У 2019 році частка одноквартирних будинків зросла до 30,16%, що свідчить про збільшення попиту на індивідуальні будинки в передмістях і менш урбанізованих районах. У той же час частка багатоквартирних будинків знизилася до 69,84%. У 2020 році частка одноквартирних будинків зменшилася до 28,87%, тоді як частка багатоквартирних будинків зросла до 71,13%, що можна пояснити обмеженими фінансовими можливостями населення через пандемію, які спонукало до вибору більш доступного житла в багатоквартирних будинках. У 2021 році частка багатоквартирних будинків досягла свого піку – 81,58%, що свідчить про завершення багатьох великих проектів в урбанізованих регіонах. Частка одноквартирних будинків впала до 18,42%, що є найнижчим показником за аналізований період. У 2022 році частка багатоквартирних будинків залишалася високою — 80,65%, що свідчить про збереження попиту на житло в містах, незважаючи на війну. Одноквартирні будинки склали 19,35%. У 2023 році частка одноквартирних будинків знову зросла до 25,84%, що можна пояснити тим, що люди прагнули індивідуального житла в безпечніших регіонах

країни, де рівень військових ризиків був нижчим. У той же час частка багатоквартирних будинків знизилася до 74,16%.

Динаміка загальної площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за регіонами наведена в табл.2.4.

Таблиця 2.4 – Динаміка загальної площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за регіонами в Україні за 2018, 2023 рр.

Регіон	2018	2023	Абсолютний приріст, тис. м ²	Темп приросту, %
Україна	8689	7381	-1308	-15,05
Вінницька	224	659	435	194,20
Волинська	371	316	-55	-14,82
Дніпропетровська	284	235	-49	-17,25
Донецька	41	6	-35	-85,37
Житомирська	146	112	-34	-23,29
Закарпатська	429	364	-65	-15,15
Запорізька	68	22	-46	-67,65
Івано-Франківська	404	526	122	30,20
Київська	1541	1388	-153	-9,93
Кіровоградська	48	32	-16	-33,33
Луганська	16	0	-16	-100,00
Львівська	897	769	-128	-14,27
Миколаївська	51	34	-17	-33,33
Одеська	568	294	-274	-48,24
Полтавська	203	142	-61	-30,05
Рівненська	319	231	-88	-27,59
Сумська	97	52	-45	-46,39
Тернопільська	261	217	-44	-16,86
Харківська	529	261	-268	-50,66
Херсонська	95	2	-93	-97,89
Хмельницька	325	231	-94	-28,92
Черкаська	131	167	36	27,48
Чернівецька	288	236	-52	-18,06
Чернігівська	98	71	-27	-27,55
м. Київ	1255	1014	-241	-19,20

Джерело: розроблено автором на основі [40]

Динаміка загальної площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію за регіонами в Україні, показує значні регіональні відмінності та вплив зовнішніх факторів на будівельну галузь. Загалом по Україні площа прийнятого в експлуатацію житла скоротилася на 15,05% (1308 тис. м²). Найбільший приріст спостерігався у Вінницькій області, де площа зросла на 194,20% (435 тис. м²), що

є результатом відносної безпеки регіону та активного розвитку будівництва в останні роки. Івано-Франківська область також показала приріст у 30,20% (122 тис. м²), що свідчить про зростання попиту на житло на заході України в умовах міграції населення з більш небезпечних регіонів. У той же час у Донецькій області площа скоротилася на 85,37% (35 тис. м²) через активні бойові дії та руйнування інфраструктури. У Запорізькій області площа зменшилася на 67,65% (46 тис. м²) з тих самих причин. Одеська область показала скорочення на 48,24% (274 тис. м²), що можна пояснити економічними проблемами та ризиками безпеки в регіоні. У Київській області площа скоротилася на 9,93% (153 тис. м²), що є порівняно помірним зниженням, враховуючи масштаби руйнувань у цьому регіоні. У місті Київ площа житла також скоротилася на 19,20% (241 тис. м²). Найбільше скорочення спостерігалось у Луганській області, де не було прийнято в експлуатацію жодного житла, що пов'язано з активними бойовими діями та значними руйнуваннями. Інші регіони, такі як Херсонська, Харківська та Миколаївська області, також показали значні скорочення площі житла через війну та економічну нестабільність. Водночас деякі регіони, такі як Черкаська та Вінницька області, показали позитивну динаміку, що свідчить про розвиток будівництва в більш стабільних зонах.

Динаміка індексів цін на житло на первинному ринку наведена на рис.2.3.

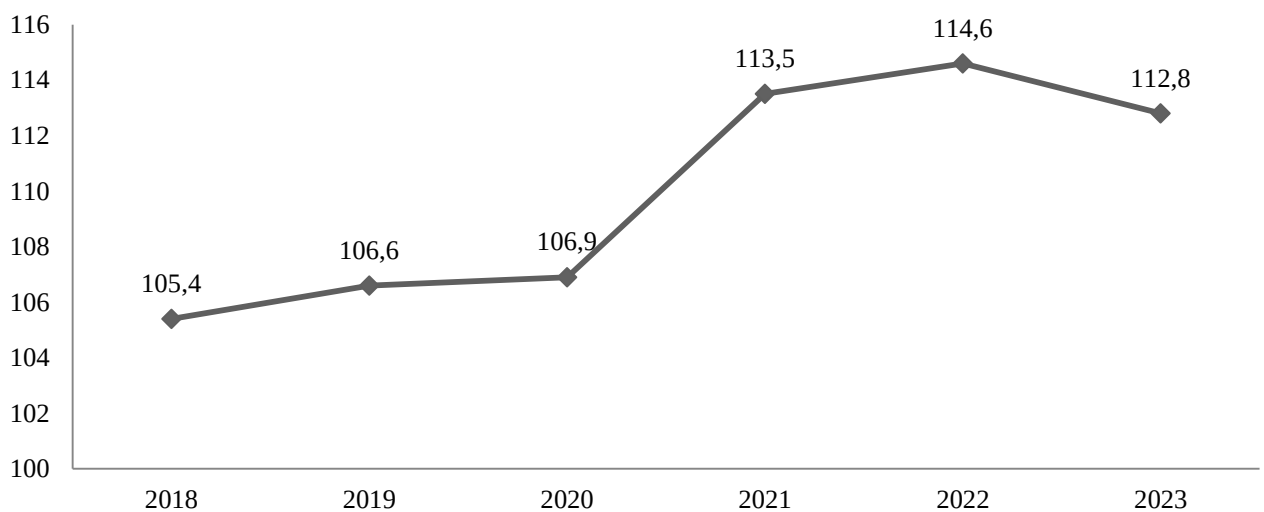


Рисунок 2.3 – Динаміка індексів цін на житло на первинному ринку в Україні за 2018-2023 рр., %

Джерело: розроблено автором на основі [40]

У 2018 році індекс цін склав 105,4%, що свідчило про незначне зростання цін на 5,4% порівняно з попереднім роком. Це підвищення можна пояснити стабільною економічною ситуацією та відновленням попиту на житло після економічної кризи середини 2010-х років. У 2019 році індекс зріс до 106,6%, демонструючи подальше підвищення на 1,2%. Стабільність економіки та зростання купівельної спроможності населення підтримували цей тренд. У 2020 році індекс цін зріс на 0,3% до 106,9%, що було пов'язано з впливом пандемії COVID-19, яка тимчасово призупинила ріст попиту на житло. Незважаючи на економічні труднощі, інвестиції у житло залишалися вигідними через невизначеність на інших ринках. У 2021 році індекс різко зріс до 113,5%, що означало стрибок на 6,6% та можна пояснити відкладеним попитом після пандемії та підвищенням вартості будівельних матеріалів. У 2022 році індекс піднявся до 114,6%, що свідчить про зростання цін на 1,1% на фоні повномасштабної війни. Війна спричинила скорочення пропозиції житла через зупинку багатьох будівельних проектів, а також підвищення витрат на будівництво через порушення логістичних ланцюгів. У 2023 році індекс дещо знизився до 112,8%, що свідчить про зменшення темпів росту цін. Це зменшення пояснюється стабілізацією ринку на тлі економічної невизначеності, а також зниженням попиту через війну і фінансові труднощі населення.

Динаміка кількості посвідчених договорів з нерухомості наведена на рис.2.4. У 2018 році було посвідчено 471 тис. договорів відчуження нерухомого майна, з яких 276 тис. складала угоди з купівлі-продажу квартир та житлових будинків, що свідчить про стабільний ринок нерухомості в умовах помірного економічного зростання. У 2019 році загальна кількість посвідчених договорів збільшилася до 481 тис. (+10 тис.), а кількість угод з купівлі-продажу квартир зросла до 301 тис. (+25 тис.), що свідчить про зростання попиту на житло та активізацію будівництва. У 2020 році кількість договорів відчуження нерухомості скоротилася до 463 тис. (-18 тис.), а кількість угод купівлі-продажу квартир до 278 тис. (-23 тис.). Це падіння стало результатом пандемії COVID-19, яка

призвела до зменшення активності на ринку через економічну невизначеність і карантинні обмеження.

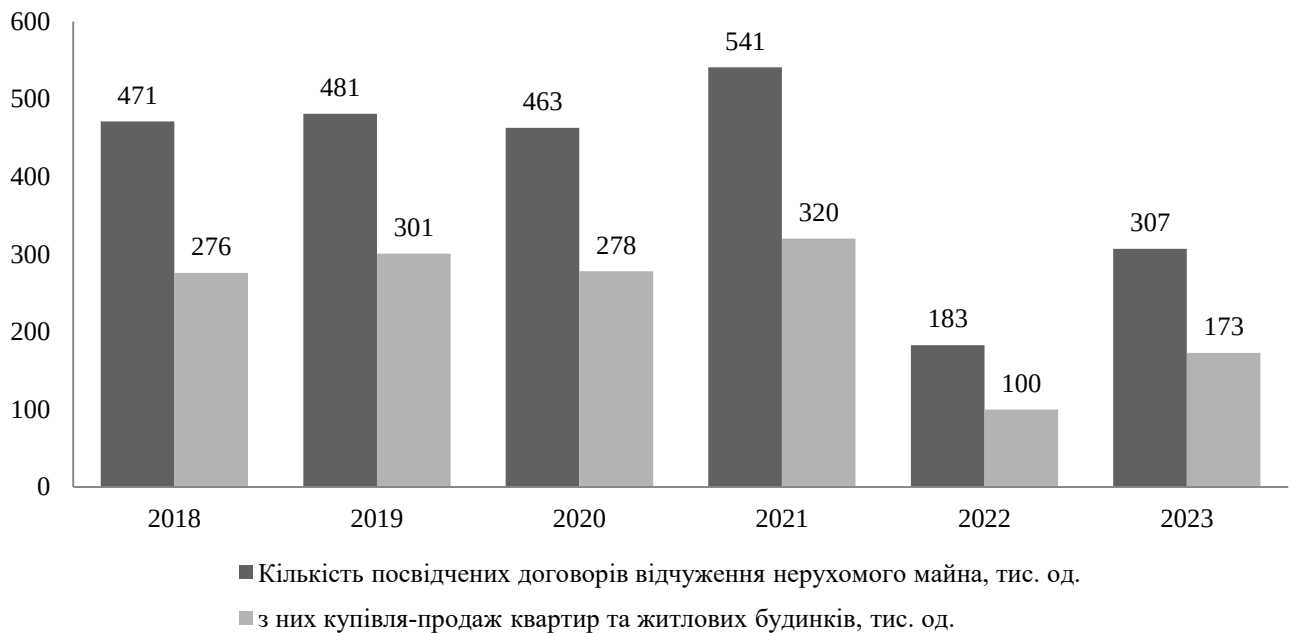


Рисунок 2.4 – Динаміка кількості посвідчених договорів з нерухомості в Україні за 2018-2023 рр., тис. од.

Джерело: розроблено автором на основі [41]

У 2021 році ринок відновився, і кількість посвідчених договорів зросла до 541 тис. (+78 тис.), з яких 320 тис. склали угоди з купівлі-продажу житла (+42 тис.). Відновлення економіки, відкладений попит і збільшення обсягу будівництва стали основними факторами цього зростання. Однак у 2022 році кількість посвідчених договорів різко скоротилася до 183 тис. (-358 тис.), а угод з купівлі-продажу житла – до 100 тис. (-220 тис.). Це різке зниження було спричинено повномасштабною війною, що призвела до руйнування ринку нерухомості в багатьох регіонах та скорочення інвестицій. У 2023 році ситуація частково стабілізувалася, і кількість договорів зросла до 307 тис. (+124 тис.), а угод з купівлі-продажу житла – до 173 тис. (+73 тис.). Незважаючи на продовження війни, ринок почав поступово відновлюватися в більш безпечних регіонах, хоча загальний рівень активності залишався значно нижчим, ніж у довоєнні роки.

Таким чином, ринок житлового будівництва в Україні за останні п'ять років зазнав значних коливань під впливом пандемії та війни. Після стабільного

зростання до 2020 року пандемія спричинила тимчасовий спад, який почав відновлюватися у 2021 році. Однак війна у 2022 році завдала ще більшого удару, зупинивши багато будівельних проєктів. Попри це, у 2023 році ринок почав частково відновлюватися в безпечніших регіонах країни. Зростання цін на житло, хоч і сповільнилося, продовжує залишатися актуальним. Основні виклики для ринку – це відновлення житла та залучення інвестицій для його розвитку.

2.2 Оцінка фінансового забезпечення розвитку житлового будівництва в Україні

Дослідження фінансового забезпечення розвитку житлового будівництва в Україні є важливим з огляду на ключову роль цієї галузі в економіці та соціальному розвитку країни. В умовах економічної нестабільності та воєнних викликів питання залучення інвестицій, державної підтримки та доступу до кредитних ресурсів стають критичними для відновлення ринку житлового будівництва. Оцінка джерел фінансування допоможе виявити основні бар'єри та можливості для розвитку житлового фонду.

Динаміка обсягів капітальних інвестицій в житлове будівництво наведена в табл.2.5.

Таблиця 2.5 – Динаміка обсягів капітальних інвестицій в житлове будівництво в Україні за 2018-2023 рр.

Рік	Обсяги капітальних інвестицій в житлове будівництво, млн. грн.	Абсолютний приріст, млн. грн.	Темп приросту, %
2018	57396	-	-
2019	58015	619	1,08
2020	34886	-23129	-39,87
2021	51502	16616	47,63
2022	27545	-23957	-46,52
2023	32230	4685	17,01

Джерело: розроблено автором на основі [42]

Динаміка обсягів капітальних інвестицій у житлове будівництво в Україні демонструє значні коливання, що можна пояснити різними економічними, політичними та соціальними чинниками. У 2018 році обсяг капітальних інвестицій у житлове будівництво склав 57396 млн. грн., що стало відправною точкою для подальшого аналізу. У 2019 році відбувся незначний приріст на 1,08%, що свідчить про стабільну ситуацію на ринку нерухомості. Основним фактором зростання було поступове відновлення економіки після кризи, підвищення купівельної спроможності населення та активізація іпотечного кредитування. Однак у 2020 році спостерігається різке падіння обсягів капітальних інвестицій на 39,87%, що становить зменшення на 23129 млн. грн. порівняно з попереднім роком. Головною причиною цього було погіршення економічної ситуації через пандемію COVID-19, що спричинило зниження доходів населення та заморожування багатьох будівельних проєктів. У 2021 році відбулося значне зростання обсягів капітальних інвестицій на 47,63%, до 51 502 млн. грн., завдяки послабленню карантинних обмежень, відновленню ринку нерухомості та впровадженню державних програм підтримки будівельної галузі. Водночас у 2022 році капітальні інвестиції знизилися на 46,52%, до 27545 млн. грн., що було зумовлено військовим вторгненням в Україну, руйнуванням інфраструктури та суттєвими ризиками для інвесторів. Незважаючи на складну ситуацію, у 2023 році спостерігається певне відновлення – приріст на 17,01%, до 32230 млн. грн., що пояснюється стабілізацією економіки на окремих територіях, активізацією програм відновлення житла, зокрема через залучення міжнародної допомоги. На капітальні інвестиції вплинули також інфляція та необхідність відбудови житла для внутрішньо переміщених осіб.

Частка обсягів капітальних інвестицій в житлове будівництво в загальних наведена на рис.2.5. У 2018 році частка капітальних інвестицій у житлове будівництво становила 9,92%, що свідчить про вагомий роль цієї галузі в загальних інвестиційних процесах.



Рисунок 2.5 – Частка обсягів капітальних інвестицій в житлове будівництво в загальних в Україні за 2018-2023 рр.

Джерело: розроблено автором на основі [42]

У 2019 році частка знизилася до 9,30%, що є наслідком перерозподілу інвестицій на користь інших секторів економіки, зокрема інфраструктурних проєктів, які мали більше пріоритету в цей період. У 2020 році, незважаючи на загальне зниження інвестицій у житлове будівництво, частка в загальних інвестиціях ще більше знизилася до 6,86%, що пояснюється тим, що пандемія COVID-19 мала глобальний вплив на економіку, однак деякі сектори, такі як ІТ або сільське господарство, залишалися стійкими й навіть приваблювали більше інвестицій. У 2021 році частка житлового будівництва дещо збільшилася до 7,64% через активізацію ринку нерухомості після карантинних обмежень. Водночас у 2022 році частка знизилася до 6,72% через війну, оскільки інвестиції перенаправлялися на військові та гуманітарні потреби, а житлове будівництво було значною мірою зруйноване або призупинене. У 2023 році частка впала до найнижчого рівня – 5,14%, що свідчить про те, що житлове будівництво залишається однією з найвразливіших галузей в умовах військової агресії, а інвестиції в нього залишаються недостатніми для повноцінного відновлення.

Динаміка обсягів капітальних інвестицій в житлове будівництво за видами наведена в табл.2.6.

Таблиця 2.6 – Динаміка обсягів капітальних інвестицій в житлове будівництво за видами в Україні за 2018-2023 рр.

Рік	Придбання та створення нових активів	Придбання активів, які були у використанні	Поліпшення, вдосконалення, реконструкцію, модернізацію	Капітальний ремонт	Всього
2018	53223	1070	930	2173	57396
2019	53647	1027	1213	2128	58015
2020	31825	1163	355	1543	34886
2021	48777	786	510	1429	51502
2022	26171	101	214	1059	27545
2023	29777	167	285	2001	32230
Абсолютний приріст, млн. грн.	-23446	-903	-645	-172	-25166
Темп приросту, %	-44,05	-84,39	-69,35	-7,92	-43,85

Джерело: розроблено автором на основі [42]

Динаміка обсягів капітальних інвестицій у житлове будівництво за видами в Україні демонструє суттєві коливання в кожному з видів інвестицій. У 2018 році найбільшу частку інвестицій склали витрати на придбання та створення нових активів – 53223 млн. грн., що відповідало стабільному попиту на нове житло. Придбання активів, які вже були у використанні, склало 1070 млн. грн., що також свідчить про певний інтерес до вторинного ринку нерухомості. У 2019 році обсяг інвестицій в нові активи зріс до 53647 млн. грн., однак приріст був незначним, що вказує на певну стабілізацію ринку. Зменшення інвестицій у придбання використаних активів на 43 млн. грн. є результатом зростання вартості вторинного житла. У 2020 році відбулося значне падіння в усіх видах інвестицій, зокрема в нові активи на 21822 млн. грн. (на 44,05%), що стало наслідком економічної кризи через пандемію. Інвестиції в модернізацію і реконструкцію житла знизилися на 69,35%, що свідчить про те, що забудовники зосереджувалися на завершенні проєктів, а не на вдосконаленні. У 2021 році ситуація дещо стабілізувалася – інвестиції в нові активи збільшилися до 48777 млн. грн., що пояснюється відновленням економіки та зростанням попиту на житло. Однак,

через війну у 2022 році відбулося чергове зниження обсягів капітальних інвестицій, особливо в придбання нових активів, які скоротилися до 26171 млн. грн., що пов'язано з дестабілізацією ринку та знищенням інфраструктури. У 2023 році спостерігається деяке відновлення на ринку – інвестиції в нові активи зросли до 29777 млн. грн., що пояснюється стабілізацією на окремих територіях та підтримкою з боку міжнародних донорів. Водночас, інвестиції в модернізацію та реконструкцію залишаються на низькому рівні, оскільки основна увага зосереджена на будівництві нового житла.

Структура обсягів капітальних інвестицій в житлове будівництво за видами наведена на рис.2.6.

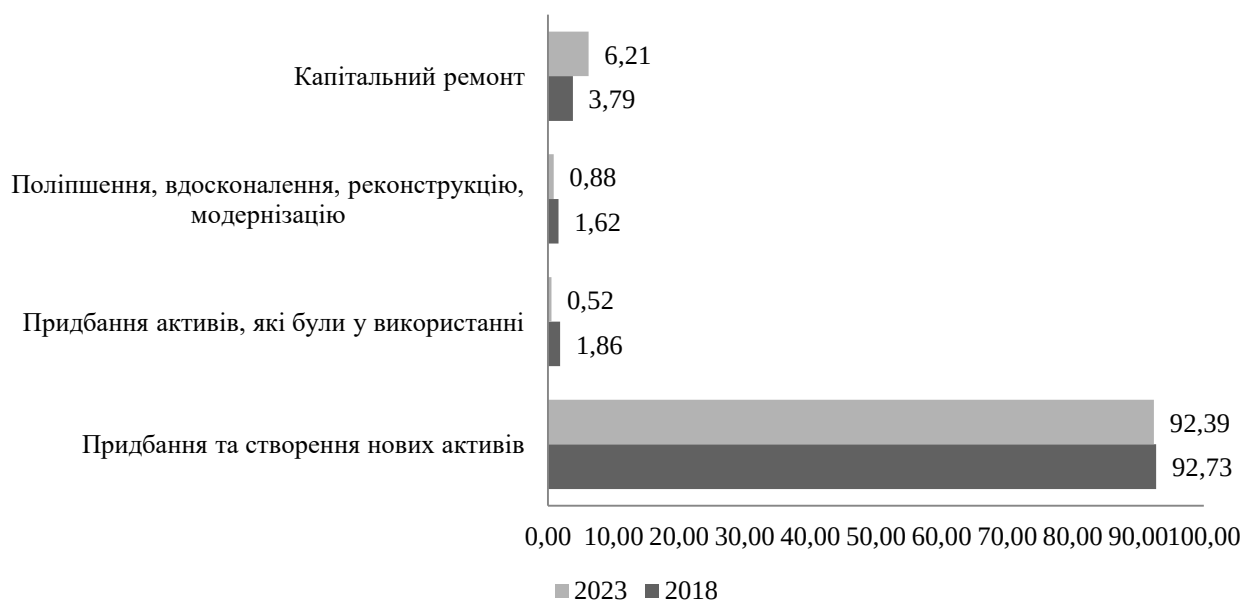


Рисунок 2.6 – Структура обсягів капітальних інвестицій в житлове будівництво за видами в Україні за 2018-2023 рр.

Джерело: розроблено автором на основі [42]

У 2018 році найбільшу частку інвестицій складало придбання та створення нових активів – 92,73%, що підтверджує домінуючу роль нового будівництва на ринку. Придбання активів, які були у використанні, складало лише 1,86%, що вказує на низький рівень активності на вторинному ринку нерухомості. Поліпшення, вдосконалення та реконструкція складала 1,62% від загальних інвестицій, що свідчить про обмеженість модернізаційних проєктів, тоді як

капітальний ремонт займав 3,79%. У 2023 році частка інвестицій у нові активи дещо знизилася до 92,39%, хоча залишається домінуючою. Значне зменшення частки придбання використаних активів до 0,52% вказує на ще більше звуження цього сегмента ринку, що зумовлено як низьким попитом, так і значними руйнуваннями житлового фонду через війну. Частка інвестицій у поліпшення та модернізацію житла також знизилася до 0,88%, оскільки забудовники і власники нерухомості фокусуються більше на нових проєктах або ремонті пошкодженого житла, ніж на модернізації існуючого. Натомість частка капітального ремонту зросла до 6,21%, що можна пояснити необхідністю відновлення житлового фонду, пошкодженого внаслідок бойових дій.

Динаміка обсягів капітальних інвестицій в житлове будівництво за джерелами фінансування наведена в табл.2.7.

Таблиця 2.7 – Динаміка обсягів капітальних інвестицій в житлове будівництво за джерелами фінансування в Україні за 2018-2023 рр.

Рік	Кошти місцевих бюджетів	Власні кошти підприємств та організацій	Кредити банків та інших позик	Кошти інвесторів-нерезидентів	Кошти населення	Інші джерела фінансування
2018	996	8957	1149	10146	29173	6975
2019	1788	10098	9671	3060	26911	6487
2020	956	4106	3676	3066	17357	5725
2021	369	8131	8613	2277	20310	11802
2022	0	1095	1969	113	19906	4462
2023	109	1150	6166	220	18948	5637
Абсолютний приріст, млн. грн.	-887	-7807	5017	-9926	-10225	-1338
Темп приросту, %	-89,06	-87,16	436,64	-97,83	-35,05	-19,18

Джерело: розроблено автором на основі [42]

Динаміка обсягів капітальних інвестицій у житлове будівництво за джерелами фінансування в Україні демонструє значні зміни в різних джерелах інвестування. У 2018 році кошти місцевих бюджетів складали 996 млн. грн., а основним джерелом фінансування були кошти населення, що становили 29173 млн. грн., що свідчить про значну участь населення у фінансуванні будівництва,

що було можливим завдяки доступним умовам іпотечного кредитування та відносно стабільній економічній ситуації. У 2019 році спостерігається збільшення коштів місцевих бюджетів на 792 млн. грн., що пов'язано з активним будівництвом соціального житла та державними програмами розвитку інфраструктури. Водночас, кошти інвесторів-нерезидентів знизилися до 3060 млн. грн., що свідчить про нестабільність економічної ситуації та посилення політичних ризиків. У 2020 році відбулося різке зниження власних коштів підприємств до 4 106 млн. грн. через наслідки пандемії, які призвели до скорочення доходів бізнесу та обмежених можливостей інвестувати. Значно зменшилася й участь населення у фінансуванні, що впало до 17357 млн. грн., що є наслідком економічного спаду та зниження купівельної спроможності громадян. У 2021 році ситуація частково стабілізувалася, зокрема завдяки зростанню кредитування банками – обсяг кредитів зріс до 8613 млн. грн., що сприяло активізації будівництва. Проте війна у 2022 році різко вплинула на всі джерела фінансування, зокрема кошти місцевих бюджетів зникли повністю, а кошти інвесторів-нерезидентів впали до 113 млн. грн., через значні ризики, пов'язані з військовими діями. У 2023 році фінансування почало поступово відновлюватися, зокрема кредити банків зросли до 6166 млн. грн., що свідчить про відновлення доступу до фінансових ресурсів, однак кошти населення залишаються на рівні 18948 млн. грн., що все ще нижче довоєнного рівня, оскільки економічна ситуація залишається складною.

Структура обсягів капітальних інвестицій в житлове будівництво за джерелами фінансування наведена на рис.2.7. У 2018 році найбільшу частку інвестицій забезпечували кошти населення, які складали 50,83% від загальних інвестицій. Це підкреслює, що саме населення було головним інвестором у житлове будівництво в той період, що пояснюється стабільними доходами та відносною доступністю іпотечних кредитів. Кошти інвесторів-нерезидентів складали 17,68%, що свідчить про досить високу зацікавленість іноземних інвесторів у ринку нерухомості України на той час.

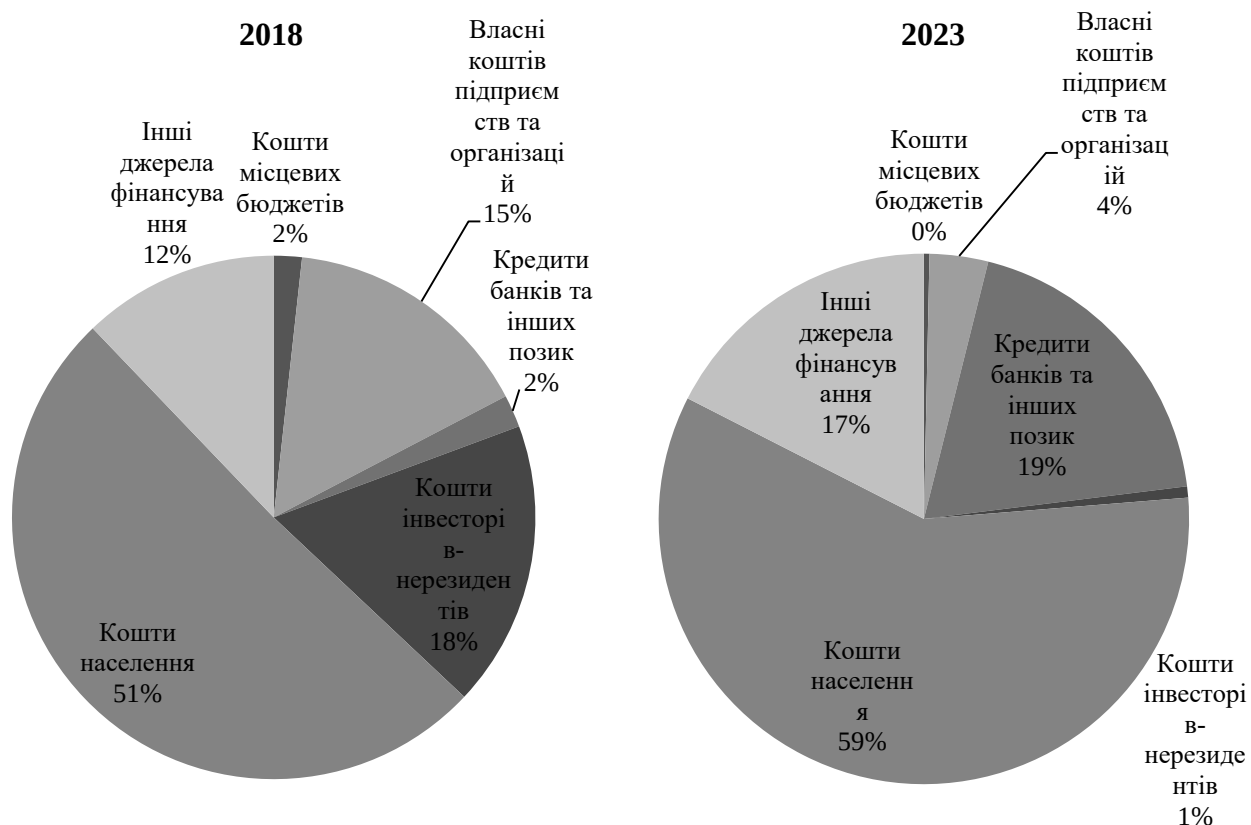


Рисунок 2.7 – Структура обсягів капітальних інвестицій в житлове будівництво за джерелами фінансування в Україні за 2018-2023 рр.

Джерело: розроблено автором на основі [42]

У 2023 році структура фінансування змінилася – частка коштів населення зросла до 58,79%, що говорить про подальше збільшення приватних інвестицій у житло. Водночас частка коштів інвесторів-нерезидентів різко впала до 0,68%, що можна пояснити зростанням політичних ризиків та загальною нестабільністю в країні, яка не сприяла притоку іноземного капіталу. Частка кредитів банків значно зросла до 19,13%, що свідчить про активізацію іпотечного кредитування, яке стало важливим інструментом для фінансування новобудов.

Програма «єОселя» є однією з ключових ініціатив держави, спрямованих на забезпечення громадян доступним житлом. Вона дозволяє отримати пільговий кредит на придбання квартир, приватних будинків, таунхаусів і дуплексів під 3% або 7% річних, що є значно нижчою ставкою, ніж на ринку. Максимальний строк кредитування за програмою – до 20 років, що робить її привабливою для багатьох верств населення [43]. Ініційована Президентом України, програма стала

відповіддю на зростаючу потребу в доступному житлі, зокрема для молодих сімей, внутрішньо переміщених осіб та інших вразливих категорій населення. Станом на жовтень 2024 року за програмою видано понад 13224 кредитів на загальну суму понад 21266 млн. грн., що свідчить про її активне впровадження та популярність [44]. «єОселя» сприяє розвитку галузі, стимулюючи попит на нове житло. Важливою перевагою програми є її гнучкі умови кредитування, що допомагають громадянам зробити житло доступнішим у складних економічних умовах. Враховуючи тривалий термін кредитування та низькі відсоткові ставки, програма залишається перспективним інструментом підтримки житлового ринку.

Кількість наданих кредитів за програмою «єОселя» за банками наведена на рис.2.8.

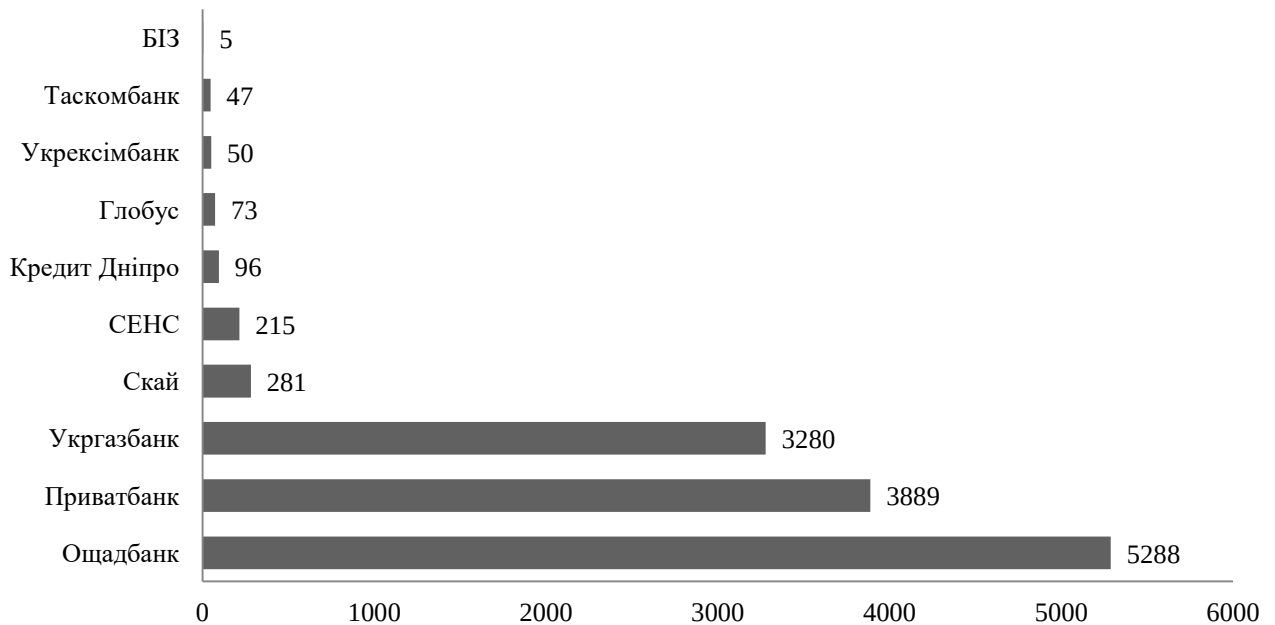


Рисунок 2.8 – Кількість наданих кредитів за програмою «єОселя» за банками в Україні станом на 02.10.2024 р.

Джерело: розроблено автором на основі [44]

Програма «єОселя» забезпечує значне фінансування через різні банки, причому більшість кредитів було видано трьома основними банками. Станом на 2 жовтня 2024 року найбільша кількість кредитів була надана Ощадбанком – 5288, що становить приблизно 40% від загальної кількості кредитів за програмою. Такий великий обсяг може пояснюватися великою мережею відділень банку та

довірою клієнтів до державної банківської системи. Приватбанк видав 3889 кредитів, що також свідчить про активну участь цього банку в програмі, особливо з огляду на його широкий доступ до клієнтів через розвинену інфраструктуру. Укргазбанк займає третє місце з 3280 кредитами, що пояснюється його спеціалізацією на зелених і соціальних проєктах, до яких можна зарахувати й програму доступного житла. Інші банки видали значно меншу кількість кредитів, серед яких найактивнішими були Скай із 281 кредитом та СЕНС із 215 кредитами. Така різниця в кількості наданих кредитів між банками свідчить про нерівномірний доступ громадян до кредитних продуктів, що залежить від регіональної присутності банку та його умов кредитування. Наприклад, менш популярні банки, як Кредит Дніпро та Укрексімбанк, видали лише по кілька десятків кредитів, що було зумовлено меншою клієнтською базою. Інші банки, такі як Таскомбанк і Глобус, також залишаються менш активними, що свідчить про їхню вузьку спеціалізацію на інших продуктах та нижчу конкурентоспроможність у сегменті житлового кредитування.

Обсяг наданих кредитів за програмою «ЄОселя» наведена на рис.2.9.

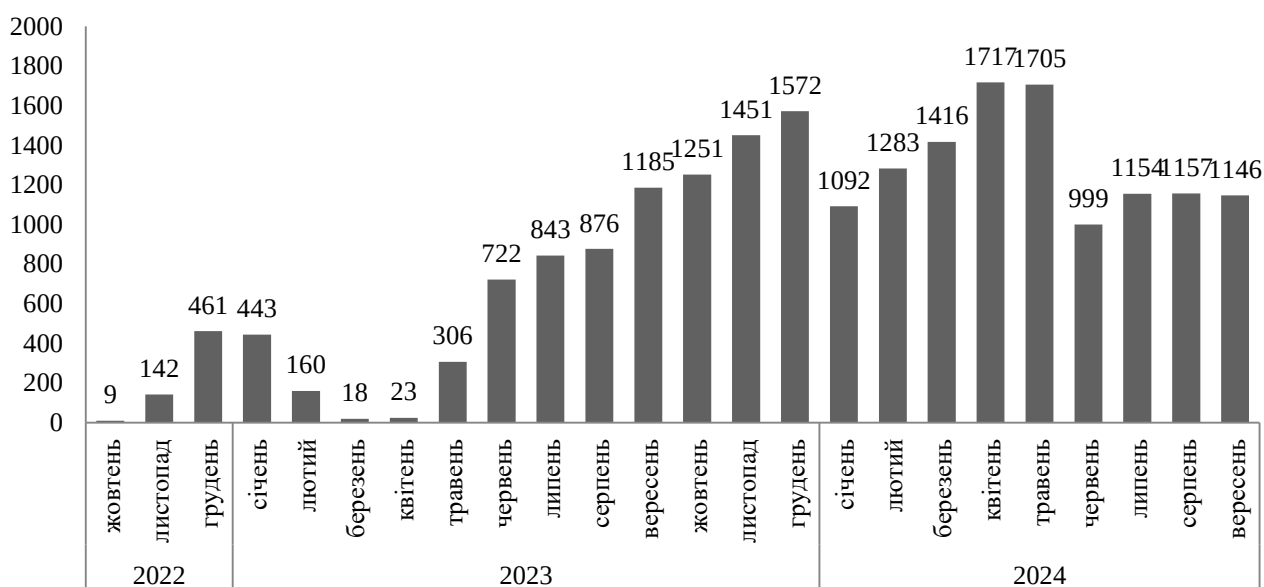


Рисунок 2.9 – Обсяг наданих кредитів за програмою «ЄОселя» в Україні за 2022-2024 рр., млн. грн.

Джерело: розроблено автором на основі [44]

Обсяг наданих кредитів за програмою «єОселя» за 2022-2024 роки демонструє поступове зростання впродовж зазначеного періоду. У жовтні 2022 року було видано лише 9 млн. грн. кредитів, що пояснюється запуском програми та низькою початковою обізнаністю серед населення про нову можливість кредитування. Вже у листопаді обсяг кредитування значно зріс до 142 млн. грн., що стало наслідком активнішої рекламної кампанії та збільшення кількості заявок. У грудні 2022 року обсяг наданих кредитів досяг 461 млн. грн., що свідчить про зростання довіри до програми з боку населення і банків. На початку 2023 року, в січні, обсяг кредитування залишився на високому рівні – 443 млн. грн., але в лютому різко знизився до 160 млн. грн., що пов'язано зі зростанням невизначеності щодо економічної ситуації та впливу воєнних дій. З березня по квітень обсяги кредитування були найнижчими – 18 та 23 млн. грн. відповідно, що пояснюється економічними коливаннями та переглядом політики банків щодо кредитування житла в умовах війни. Однак у травні відбулося значне зростання до 306 млн. грн., після чого програма почала активно відновлюватися, досягнувши піку у вересні 2023 року з 1185 млн. грн. Цей ріст може бути пояснений стабілізацією ринку та збільшенням кількості заявок на кредити завдяки покращенню умов програми. У 2024 році програма продовжувала розвиватися, хоча обсяги кредитування трохи коливалися. Найвищий обсяг було зафіксовано у квітні 2024 року – 1717 млн. грн., що свідчить про зростання попиту на житло в контексті відновлення економіки та покращення умов кредитування.

«Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (Держмолодьжитло) – державна спеціалізована фінансова установа, заснована Кабінетом Міністрів України для сприяння реалізації державної житлової політики [45]. Установа виконує свої завдання через наглядову раду та правління, діє як юридична особа, забезпечуючи фінансові та будівельні програми для молоді. Національний банк України та Національна комісія з цінних паперів здійснюють нагляд за її діяльністю у сфері фінансування об'єктів житлового будівництва.

Програми Держмолодьжитла є важливим інструментом державної житлової політики, спрямованим на забезпечення житлом молодих сімей, внутрішньо переміщених осіб та учасників АТО/ООС. Однією з ключових програм є пільгове кредитування молодих сімей, що передбачає кредити під 7% річних, що дає змогу значно полегшити фінансове навантаження на родини. Окремою важливою програмою є кредитування внутрішньо переміщених осіб та учасників АТО/ООС під 3% річних, що допомагає найбільш вразливим категоріям населення забезпечити житлом. Держмолодьжитло також реалізує програми за підтримки міжнародних партнерів, зокрема грантові кошти від уряду Німеччини через Банк розвитку KfW, що також використовуються для кредитування переселенців. Важливою складовою є участь органів місцевого самоврядування, що забезпечує гнучкість і доступність кредитування в різних регіонах країни. Кредитні програми Держмолодьжитла допомагають не тільки забезпечити житлом громадян, але й стимулювати житлове будівництво в умовах постійних викликів.

Обсяги наданих пільгових кредитів молодим сім'ям за рахунок власних коштів Держмолодьжитла наведені на рис.2.10.

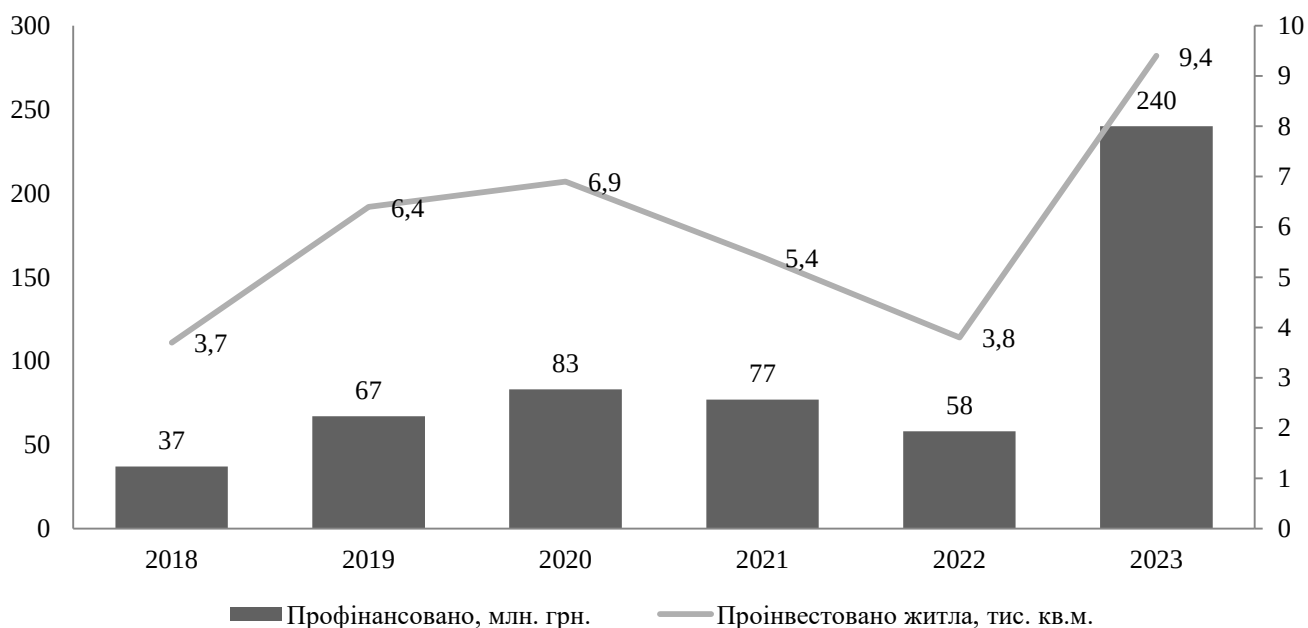


Рисунок 2.10 – Обсяги наданих пільгових кредитів молодим сім'ям за рахунок власних коштів Держмолодьжитла в Україні за 2018-2023 рр.

Джерело: розроблено автором на основі [46]

У 2018 році було профінансовано 37 млн. грн., що дозволило проінвестувати 3,7 тис. кв. м житла. У 2019 році відбувся значний приріст обсягів фінансування до 67 млн. грн., що забезпечило інвестування в 6,4 тис. кв. м житла. Збільшення фінансування було спричинено більш активним залученням молодих сімей до програм пільгового кредитування, а також покращенням умов кредитування. У 2020 році обсяг профінансованих коштів зріс до 83 млн. грн., хоча площа інвестованого житла незначно збільшилася до 6,9 тис. кв. м, що пов'язано з інфляційними процесами та підвищенням вартості житла. У 2021 році відбулося незначне зниження обсягів фінансування до 77 млн. грн., а площа проінвестованого житла зменшилася до 5,4 тис. кв. м, що зумовлено нестабільною економічною ситуацією та впливом пандемії COVID-19. У 2022 році фінансування скоротилося до 58 млн. грн., а площа житла зменшилася до 3,8 тис. кв. м, що є наслідком воєнних дій та загальної невизначеності на ринку житла. У 2023 році відбувся значний стрибок у фінансуванні до 240 млн. грн., що дозволило проінвестувати 9,4 тис. кв. м житла. Таке зростання можна пояснити активною підтримкою держави в рамках відбудови житлового фонду, а також збільшеним попитом на житло через потребу переселенців.

Обсяги наданих пільгових кредитів внутрішньо переміщеним особам та учасникам АТОВ/ООС за рахунок власних коштів Держмолодьжитла наведені в табл.2.8.

Таблиця 2.8 – Обсяги наданих пільгових кредитів внутрішньо переміщеним особам та учасникам АТОВ/ООС за рахунок власних коштів Держмолодьжитла в Україні за 2018-2023 рр.

Рік	Внутрішньо переміщені особи			Учасники АТО/ООС		
	Площа житла, кв.м.	Сума наданих кредитів, млн. грн.	Приріст суми кредитів, %	Площа житла, кв.м.	Сума наданих кредитів, млн. грн.	Приріст суми кредитів, %
2019	6001,2	96635,4	-	6520	93252,8	-
2020	379,8	7294,6	-92,45	397,6	7080,1	-92,41
2021	667,8	13592,2	86,33	837	14350	102,68
2022	328,8	7355,5	-45,88	363,7	7460,7	-48,01
2023	320,7	10147	37,95	288,6	8967,8	20,20

Джерело: розроблено автором на основі [47]

У 2019 році було надано кредити для внутрішньо переміщених осіб на площу 6001,2 кв. м на загальну суму 96,6 млн. грн., а для учасників АТО/ООС – на площу 6520 кв. м з кредитами на 93,2 млн. грн. У 2020 році обсяги кредитування для обох груп суттєво скоротилися, на 92,45% для переселенців і на 92,41% для учасників АТО/ООС, що пов'язано з початком пандемії та впливом економічної кризи. У 2021 році ситуація покращилася: для внутрішньо переміщених осіб сума кредитів зросла на 86,33%, а для учасників АТО/ООС – на 102,68%. Це можна пояснити поступовим виходом з пандемії та поліпшенням умов кредитування. У 2022 році, під впливом війни, обсяги кредитування знову суттєво знизилися: на 45,88% для внутрішньо переміщених осіб і на 48,01% для учасників АТО/ООС, що зумовлено невизначеністю щодо безпеки інвестицій в житло. У 2023 році ситуація дещо стабілізувалася, обсяги кредитування для внутрішньо переміщених осіб зросли на 37,95%, а для учасників АТО/ООС – на 20,20%, що пов'язано з активізацією програм відновлення житлового фонду та посиленою підтримкою цих категорій населення з боку держави. Це дозволило забезпечити стабільне збільшення обсягів кредитування, попри складну економічну ситуацію в країні. Додатковим фактором зростання стало покращення механізмів фінансування та спрощення умов отримання кредитів для соціально вразливих груп населення.

Таким чином, фінансове забезпечення розвитку житлового будівництва в Україні зазнало значних змін у 2018-2023 роках через економічні кризи, пандемію та війну. Державні програми, такі як «єОселя» та ініціативи Держмолодьжитла, стали ключовими інструментами підтримки цього сектору. Попит на житло залишається високим, що підтверджується збільшенням частки кредитування та коштів населення в загальних обсягах інвестицій. Попри це, ризики для інвесторів залишаються через нестабільну ситуацію. Для подальшого розвитку необхідні нові механізми фінансової підтримки та зміцнення інвестиційного клімату.

2.3 Нормативно-правове регулювання фінансування житлового будівництва в Україні

Нормативно-правове регулювання фінансування житлового будівництва в Україні є важливим елементом державної житлової політики. Ця сфера включає законодавчі та нормативні акти, які визначають механізми залучення фінансових ресурсів для будівництва та придбання житла. Правове регулювання спрямоване на забезпечення доступності житла для населення та розвиток будівельного сектору. Сучасна система нормативно-правового регулювання фінансування житлового будівництва в Україні є складною і впорядкованою ієрархією актів, які забезпечують правову основу для залучення фінансування та інвестування у житловий сектор.

Конституція України є базовим документом, що закріплює право громадян на житло і встановлює загальні принципи, на яких ґрунтується житлове законодавство [48]. Конституція має найвищу юридичну силу і прямо застосовується в житлових правовідносинах, зокрема закріплює право кожного на житло у статті 47. Інші закони та нормативні акти розвивають конституційні положення, деталізуючи аспекти володіння, користування та забудови житла.

Одним із важливих елементів цієї системи залишається Житловий кодекс Української РСР, прийнятий у 1983 році [49]. Незважаючи на здобуття Україною незалежності, кодекс не був скасований, а до нього вносилися зміни. Він залишається основним документом, який регулює правила користування житловим фондом та вирішення житлових спорів. Важливо зазначити, що потреба в прийнятті нового Житлового кодексу вже давно обговорюється, але процес його розробки поки не завершений.

Ключовим нормативним актом, який безпосередньо регулює фінансову складову житлового будівництва, є Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла» [50]. Цей закон встановлює правила залучення коштів громадян та юридичних осіб для

будівництва житла, через фонди фінансування будівництва та інші фінансові інструменти. Він забезпечує прозорість та надійність інвестицій у сфері нерухомості, що є важливим для запобігання ризикам, пов'язаним із будівельними проєктами.

Цивільний кодекс України також відіграє значну роль у регулюванні фінансування житлового будівництва [51]. Зокрема, він містить положення про право власності на нерухоме майно, механізми укладання договорів щодо купівлі-продажу, оренди та найму житла, що мають прямий вплив на формування ринкових відносин у будівельній галузі. У контексті фінансування житла важливим є те, що Цивільний кодекс встановлює правові рамки для захисту прав інвесторів і покупців житла.

Земельний кодекс України регулює питання землекористування, що є важливим для розвитку житлового будівництва, оскільки будівництво нерухомості неможливе без правового регулювання землі, на якій вона розташована [52]. Він визначає порядок виділення земельних ділянок під житлове будівництво, що є ключовим фактором для залучення інвестицій у будівельні проєкти, а також впливає на ринкову вартість цих проєктів.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [53] та Закон України «Про основи містобудування» [54] встановлюють правові та організаційні засади містобудівної діяльності, що визначають порядок планування територій і забудови з урахуванням фінансових, державних і приватних інтересів. Вони спрямовані на забезпечення збалансованого розвитку територій, включаючи регулювання економічних аспектів містобудування, що впливає на вартість будівництва та залучення інвестицій. Закон України «Про архітектурну діяльність» забезпечує правові рамки для реалізації архітектурних проєктів, встановлюючи вимоги до якості та економічної ефективності будівництва [55]. Це важливо для інвесторів і забудовників, оскільки закон регулює стандарти будівництва, що впливають на вартість проєктів і обсяги фінансування.

Закон України «Про будівельні норми» визначає стандарти безпеки, надійності та якості будівництва, що є важливим для захисту інтересів інвесторів

та забезпечення довгострокової економічної стабільності будівельних проєктів [56]. Його положення спрямовані на вдосконалення процесу нормування в будівництві, що позитивно впливає на якість і фінансову надійність житлового фонду. Закон України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» опосередковано впливає на фінансування житлового будівництва через регулювання реєстраційних процедур, пов'язаних із правом на житло [57]. Він спростив процес реєстрації місця проживання, що робить інвестиційні операції з житлом більш прозорими та передбачуваними для інвесторів і забудовників. Закон також створює більш прозорі умови для розвитку і фінансування житлових проєктів, що є важливим для економічної стабільності та розвитку житлового ринку.

Закон України «Про інвестиційну діяльність» відіграє важливу роль у фінансуванні житлового будівництва, забезпечуючи рівні умови для всіх учасників інвестиційного процесу незалежно від форми власності [58]. Він встановлює правові рамки для залучення інвестицій у будівельні проєкти, що сприяє ефективному фінансуванню житлового сектору та створює сприятливі умови для розвитку ринку нерухомості. Закон також регулює відносини між інвесторами і забудовниками, що допомагає мінімізувати ризики та забезпечити захист майнових прав учасників інвестиційної діяльності. Особлива увага приділяється міжнародним інвестиціям, що сприяє інтеграції України в світову економіку і залученню іноземного капіталу в житлове будівництво.

Закони України, що регулюють фінансування житлового будівництва в Україні, охоплює всі ключові аспекти, починаючи від регулювання інвестиційних механізмів і земельних питань, і завершуючи архітектурними та будівельними нормами. Ця система спрямована на забезпечення прозорості фінансових операцій, надійності інвестування в будівництво житла та створення правової бази для ефективного розвитку житлового сектора в Україні.

Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», що набрав чинності 10 жовтня 2022 року, суттєво реформує нормативно-правове регулювання фінансування

житлового будівництва [59]. Цей закон спрямований на впорядкування залучення коштів інвесторів у будівництво, встановлюючи нові правила та вимоги. Зокрема, правочини, укладені до набрання чинності законом, зберігають свою чинність до повного виконання зобов'язань, що забезпечує правову визначеність для учасників попередніх інвестиційних проектів. Закон скасовує обмеження щодо використання виключно встановлених схем залучення коштів у житлове будівництво, таких як ФФБ, ФОН та інші, що були передбачені раніше, та пропонує більш гнучкі можливості для фінансування. Передбачено можливість прямого та опосередкованого залучення коштів від фізичних і юридичних осіб як замовниками, так і девелоперами, що значно розширює правові інструменти в цій сфері. Нова законодавча база дозволяє укладати договори купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості або незавершених об'єктів будівництва, що закріплює правову основу для інвестування в об'єкти, які ще не збудовані. Особливо важливою є можливість застосування механізму цільових облігацій, що дозволяє додатково резервувати об'єкти нерухомості. Водночас, інститути спільного інвестування, такі як ІСІ, втратили частину своїх функцій у новій системі, але юристи допускають можливість використання форвардних контрактів (деривативів) для купівлі майбутньої нерухомості. Закон також дозволяє використання попередніх договорів купівлі-продажу, які потребують нотаріального посвідчення, що підвищує рівень юридичної безпеки таких угод. При цьому заборонено здійснювати попередні платежі, що виключає ризики фінансових зобов'язань за попередніми договорами. Окремим механізмом залишається житлово-будівельний кооператив, який зберіг свій правовий статус як інструмент залучення інвестицій, але з деякими обмеженнями щодо асоційованих членів. Загалом, новий закон спрямований на підвищення прозорості та безпеки фінансування житлового будівництва, забезпечуючи рівні умови для всіх учасників будівельного процесу.

Нормативно-правові акти уряду України відіграють важливу роль у регулюванні житлового будівництва, формуючи правову основу для різних етапів та аспектів цього процесу. Ці акти деталізують і уточнюють положення

законодавства, забезпечуючи ефективне впровадження державної політики у сфері будівництва та архітектури.

Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві» визначає основні правила укладення та виконання договорів підряду [60]. Цей нормативний акт встановлює права й обов'язки сторін у процесі виконання будівельних робіт, включаючи вимоги до якості робіт, матеріалів та термінів виконання. Постанова забезпечує захист інтересів замовників і підрядників, закріплюючи вимоги до договірних відносин у капітальному будівництві. Важливим аспектом є передбачення умов вирішення спорів, які можуть виникнути під час виконання договору. Цей документ створює правову базу для стабільного та надійного функціонування будівельної галузі.

Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Технічного регламенту будівельних виробів, будівель і споруд» регулює вимоги до будівельних матеріалів і споруд [61]. Регламент спрямований на забезпечення безпеки будівель і споруд під час їх експлуатації, встановлюючи технічні стандарти якості. Документ також містить норми щодо екологічності матеріалів та їх відповідності сучасним технічним вимогам. Ця постанова є важливим елементом у забезпеченні безпечного та сталого будівництва, оскільки вона запроваджує стандарти якості та безпеки, яких повинні дотримуватися всі учасники будівельного процесу. Таким чином, регламент забезпечує надійність і тривалу експлуатацію збудованих об'єктів.

Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження переліку суб'єктів нормування у будівництві» визначає організації, відповідальні за встановлення стандартів у будівництві [62]. Цей акт спрямований на впорядкування процесу нормування, чітко визначаючи установи, що мають право розробляти і впроваджувати будівельні норми. Завдяки цьому створюється єдина система регуляції будівельних стандартів, що сприяє покращенню якості будівництва. Постанова також сприяє підвищенню прозорості у сфері будівельного нормування, оскільки регламентує процедуру затвердження і оновлення норм. Це

важливий елемент у забезпеченні відповідності будівельних проектів сучасним вимогам та стандартам.

Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Положення про центральний фонд будівельних норм» встановлює правила функціонування фонду будівельних норм [63]. Цей нормативний акт визначає порядок зберігання та доступу до актуальних будівельних норм, що забезпечує архітекторів і будівельників необхідними стандартами для проектування та будівництва. Він також регламентує процедури оновлення та оприлюднення змін у будівельних нормах. Завдяки цьому фонду будівельна галузь має доступ до актуальних вимог і стандартів, що забезпечує належний рівень якості будівництва. Постанова є важливим інструментом у забезпеченні сучасного та ефективного процесу будівництва.

Постанова Кабінету Міністрів «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» регламентує процедури здачі в експлуатацію завершених будівельних об'єктів [64]. Цей акт встановлює вимоги до перевірки відповідності об'єктів проектним та будівельним нормам перед введенням в експлуатацію. Постанова забезпечує контроль за якістю збудованих об'єктів, включаючи відповідність технічним регламентам і безпековим стандартам. Вона є важливим елементом у завершенні будівельних проектів, оскільки гарантує, що об'єкти відповідають встановленим стандартам і готові до безпечної експлуатації. Документ також регулює питання щодо документального оформлення передачі об'єктів замовникам.

Постанова «Питання Державної інспекції архітектури та містобудування» визначає повноваження Державної інспекції архітектури та містобудування, яка контролює дотримання законодавства у будівельній сфері [65]. Документ встановлює функції та обов'язки цієї інспекції, зокрема щодо нагляду за виконанням будівельних робіт і відповідністю об'єктів встановленим нормам. Інспекція відіграє ключову роль у забезпеченні правопорядку та законності у сфері будівництва, включаючи контроль за технічними стандартами. Постанова сприяє підвищенню якості архітектурної та містобудівної діяльності, що

безпосередньо впливає на безпеку та комфорт житлових і громадських будівель. Цей документ закладає правову основу для ефективного контролю за будівельною галуззю.

Постанова «Деякі питання проведення технічної інвентаризації», якою затверджено Порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, має вагоме значення для фінансування житлового будівництва, оскільки технічна інвентаризація є необхідним етапом оцінки вартості об'єктів нерухомості [66]. Це дозволяє інвесторам та фінансовим установам отримати точну інформацію про вартість майбутніх об'єктів, що важливо для прийняття рішень про фінансування. Встановлення чітких процедур інвентаризації сприяє зменшенню ризиків для кредиторів та інвесторів у житлових проєктах. Закон також підвищує прозорість у взаємовідносинах між забудовниками та фінансовими установами, що полегшує залучення коштів.

Постанова, якою затверджено Порядок поширення дії Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», забезпечує правовий механізм для захисту інвесторів, що вкладали кошти в житлове будівництво до 10 жовтня 2022 року [67]. Це важливо для стабільності ринку фінансування, оскільки інвестори отримують гарантії на право власності на об'єкти, що будуть побудовані в майбутньому, що стимулює подальше інвестування у житлове будівництво. Механізм поширення гарантій речових прав зменшує ризики для кредиторів і полегшує залучення фінансових ресурсів для завершення будівельних проєктів. Постанова також зміцнює правову визначеність на ринку нерухомості, забезпечуючи захист прав власників майбутніх об'єктів нерухомості. Це, в свою чергу, створює додаткові умови для розвитку фінансових механізмів у сфері житлового будівництва.

Постанова «Про затвердження Порядку розроблення, погодження, оприлюднення схеми розміщення тимчасових споруд для життєзабезпечення населення, її складу та змісту, вимог до тимчасових споруд для життєзабезпечення населення, їх зведення, перенесення та демонтажу» також має

вплив на фінансування житлового будівництва, особливо в контексті кризових ситуацій [68]. Тимчасові споруди забезпечують швидке вирішення проблеми житла в надзвичайних умовах, що потребує оперативного залучення фінансових ресурсів. Затвердження чіткого порядку зведення, перенесення та демонтажу таких споруд сприяє прозорості у фінансуванні та знижує ризики для інвесторів. Визначення чітких вимог до тимчасових споруд також полегшує їх планування та фінансове забезпечення, що є важливим для державних програм у сфері житлового будівництва.

Ці акти допомагають створити стабільні умови для розвитку будівельної галузі, захищаючи інтереси інвесторів, замовників та інших учасників ринку. У цілому, підзаконні нормативні акти сприяють підвищенню якості житлового будівництва та забезпечують належний рівень життєзабезпечення населення.

16 травня 2023 року наказом Міністерства економіки України № 3573 був затверджений національний класифікатор будівель і споруд НК 018-2023, який набирає чинності з 1 січня 2024 року [69]. Основною метою запровадження цього класифікатора є гармонізація національних стандартів із європейськими, зокрема з класифікацією типів споруд, розробленою Євростатом у 1998 році. Така інтеграція дозволить забезпечити відповідність української будівельної системи міжнародним стандартам, полегшивши взаємодію з європейськими ринками. НК 018-2023 стане важливим інструментом у стандартизації та уніфікації будівельної термінології, поліпшуючи прозорість і ефективність будівельної діяльності. Це сприятиме покращенню управління будівництвом і регуляторних процедур у цій сфері.

Таким чином, нормативно-правове регулювання фінансування житлового будівництва в Україні є комплексною системою, що включає різні законодавчі акти, які забезпечують правову основу для залучення інвестицій. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми» регулює залучення коштів для будівництва житла та забезпечує прозорість інвестицій. Значну роль також відіграють Цивільний та Земельний кодекси, що визначають права власності та порядок землекористування. Постанови Кабінету Міністрів також впливають на регуляцію

будівельних процесів, забезпечуючи контроль якості і відповідність стандартам. Усі ці елементи формують основу для стабільного розвитку житлового сектору, підвищуючи довіру інвесторів та громадян до ринку нерухомості. У цілому, ефективне нормативно-правове регулювання сприяє розвитку житлового сектору та підвищує довіру до ринку нерухомості в Україні.

Висновки до розділу 2

Ринок житлового будівництва України у 2018-2023 роках зазнав значних коливань через пандемію COVID-19 та війну. Після зростання у 2018-2019 роках у 2020 році спостерігався спад, а у 2022 році війна суттєво вплинула на обсяги будівництва. Ціни на житло зростали через обмежену пропозицію і підвищення вартості матеріалів, а відновлення ринку у 2023 році було нерівномірним. Ринок адаптується, фокусуючись на безпечні регіони та відновлення зруйнованого житла.

Фінансування житлового будівництва в Україні у 2018-2023 роках відзначалося коливаннями через економічні кризи, пандемію та війну. Програми державної підтримки, такі як «ЄОселя», сприяли розвитку житла для молодих сімей та переселенців. Зростання частки кредитів і коштів населення свідчить про збільшення попиту на житло. Подальша стабільність залежить від державної підтримки, міжнародних інвестицій та покращення інвестиційного клімату.

Нормативно-правове регулювання житлового будівництва в Україні охоплює закони та постанови, що регулюють інвестиції та управління проектами. Основними актами є Житловий, Земельний і Цивільний кодекси, а також закон про фінансово-кредитні механізми будівництва. Постанови Кабміну забезпечують контроль якості та відповідність стандартам. Гармонізація законодавства з європейськими нормами є важливою для підвищення довіри до ринку.

РОЗДІЛ 3

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

3.1 Проблеми розвитку фінансування житлових проєктів в Україні та напрями їх вирішення

Фінансування житлових проєктів в Україні стикається з низкою серйозних викликів, особливо на тлі війни та економічної нестабільності. Руйнація житла, зниження доходів населення та інфляція значно впливають на попит і можливості придбання житла. Крім того, будівельна галузь страждає від корупції та бюрократичних перепон, що знижує ефективність використання ресурсів. Щоб забезпечити стійкий розвиток житлового сектору, важливо проаналізувати ці проблеми та розробити ефективні рішення для їх подолання (табл.3.1).

Таблиця 3.1 – Проблеми розвитку фінансування житлових проєктів в Україні та напрями їх вирішення

Проблема	Вплив	Шляхи вирішення
Руйнування приватних будинків і житлових комплексів в умовах війни	Зниження загальної кількості житла, що підвищує попит і ціни на нерухомість; обмеженість у забезпеченні житлом.	Створення програм для відновлення житлового фонду; міжнародна фінансова допомога для відбудови; державна підтримка та залучення приватних інвестицій.
Обмеження реальних доходів населення через інфляцію та девальвацію	Зниження доступності житла для населення; обмеження можливостей купівлі та інвестицій у житлову нерухомість.	Запровадження державних програм кредитування на пільгових умовах; субсидії для купівлі житла; стабілізація економічної ситуації та боротьба з інфляцією.
Масова міграція населення	Збільшення попиту на житло в деяких регіонах та зниження в інших; нерівномірний розподіл житлових ресурсів.	Розробка житлових програм для переселенців та мігрантів; стимулювання будівництва у регіонах з високим попитом; залучення інвестицій у житлову інфраструктуру.
Брак фінансових ресурсів для будівництва	Зниження кількості будівельних проєктів; недостатнє оновлення житлового фонду.	Залучення приватного та іноземного капіталу; створення умов для розвитку державного та приватного партнерства; впровадження сучасних інструментів фінансування.

Продовження табл.3.1

Проблема	Вплив	Шляхи вирішення
Відсутність сучасних інструментів фінансування	Обмеження в залученні інвесторів та повільний розвиток житлових проєктів	Розвиток фінансових інновацій, такі як краудфандинг, соціальні імпакт інвестиції, цільові облігації для забудовників; створення інвестиційних платформ.
Високі кредитні ставки та складність отримання фінансування	Обмеження доступу до фінансування для забудовників та потенційних покупців житла.	Зниження відсоткових ставок шляхом субсидування державою; розвиток альтернативних джерел фінансування; вдосконалення умов для отримання кредитів.
Бюрократичні перепони у сфері будівництва	Затримка реалізації проєктів, що підвищує їх вартість; складність у виділенні земельних ділянок та отриманні дозволів.	Спрощення дозвільних процедур; цифровізація процесів у будівництві; запровадження єдиної системи для координації процесу забудови.
Корупція в будівельній галузі	Підвищення собівартості будівництва; зниження якості будівельних робіт та відсутність прозорості у виділенні ресурсів.	Посилення контролю та запровадження антикорупційних механізмів; прозора звітність та аудит будівельних проєктів; вдосконалення нормативної бази для забезпечення прозорості фінансових операцій.

Джерело: розроблено автором на основі [40-46]

Розглянемо проблеми розвитку фінансування житлових проєктів в Україні та напрями їх вирішення детальніше.

1. Руїнування житлових об'єктів внаслідок війни суттєво зменшує наявний житловий фонд, що веде до зростання цін і попиту на нерухомість. Ситуація ускладнюється потребою в забезпеченні житлом внутрішньо переміщених осіб, для яких питання доступного та безпечного житла стало нагальною потребою. Зниження пропозиції житла спричиняє дефіцит, який впливає як на громадян, так і на економіку загалом. З цією метою важливим є створення державних програм для відновлення пошкодженого житлового фонду, що дозволить частково задовольнити попит і стабілізувати ситуацію на ринку нерухомості. Міжнародна фінансова допомога також відіграє важливу роль, оскільки дозволяє залучати додаткові ресурси для відбудови житла. Крім того, залучення приватного сектору до процесу відновлення може забезпечити додаткові інвестиції та пришвидшити

процес відбудови. У поєднанні з державними програмами це дозволить задовольнити житлові потреби громадян і знизити тиск на ринок нерухомості.

2. Інфляція та девальвація національної валюти призводять до зниження купівельної спроможності населення, що ускладнює доступ до ринку нерухомості. У таких умовах громадяни мають менше фінансових можливостей для придбання житла, що також обмежує попит на житлову нерухомість. Зменшення можливостей для інвестицій у житло веде до уповільнення ринку та негативно впливає на будівельний сектор. Для подолання цієї проблеми важливо впроваджувати державні програми пільгового кредитування (таких як «ЄОселя»), які б підтримали покупців та забудовників у період економічної нестабільності. Запровадження субсидій на купівлю житла також може допомогти людям отримати доступ до житла навіть за зниження рівня доходів. Боротьба з інфляцією через стабілізаційні економічні заходи є ще одним ключовим напрямом, адже це створить умови для відновлення економічної активності. Такі комплексні заходи сприятимуть підвищенню доступності житла для населення навіть в умовах кризи.

3. Масова міграція населення, спричинена війною, створює дисбаланс на ринку нерухомості, адже попит на житло значно підвищується в окремих регіонах, тоді як в інших падає. Це призводить до нерівномірного розподілу житлових ресурсів, що може посилити економічний тиск на регіони з високим попитом. Місцева інфраструктура та ринок житла в регіонах із зростаючим населенням часто не готові до таких змін, що ускладнює задоволення потреб переселенців і створює дефіцит житла. Важливою є розробка програм, що сприятимуть забезпеченню житлом переселенців, а також підтримка будівництва в тих регіонах, де спостерігається найвищий попит. Крім того, залучення інвестицій для розвитку житлової інфраструктури допоможе вирівняти ситуацію та створить умови для рівномірного розподілу житлових ресурсів. Інвестування у житлові проекти в регіонах з високим попитом сприятиме їхньому розвитку та зменшенню напруженості на ринку нерухомості. Такі дії сприятимуть стабілізації ринку житла та полегшенню ситуації для переселенців і місцевих жителів.

4. Недостатність фінансування є серйозною перешкодою для будівництва житлових об'єктів, що обмежує можливості для оновлення житлового фонду та створення нових проєктів. У багатьох випадках це призводить до зменшення кількості будівельних проєктів, що в свою чергу знижує пропозицію житла на ринку. Обмежене фінансування негативно впливає на розвиток будівельної галузі та знижує здатність забезпечити житлом населення. Одним із важливих рішень для подолання цієї проблеми є залучення приватного та іноземного капіталу до будівельних проєктів, що дозволить збільшити обсяг інвестицій і прискорити темпи будівництва. Створення умов для розвитку державно-приватного партнерства також сприятиме залученню додаткових ресурсів і підвищенню ефективності фінансування. Крім того, впровадження сучасних інструментів фінансування, таких як ескроу-рахунки або цільові облігації, може допомогти знизити ризики для інвесторів та залучити більше коштів.

5. Відсутність сучасних інструментів фінансування житлового будівництва обмежує можливості залучення інвесторів та значно сповільнює розвиток житлових проєктів в Україні. Інвестори віддають перевагу ринкам, які пропонують прозорі та ефективні фінансові інструменти, що мінімізують ризики і дозволяють диверсифікувати вкладення. Український ринок житла потребує впровадження таких інновацій, як краудфандинг, соціальні імпакт інвестиції, цільові облігації для забудовників, що сприятимуть залученню капіталу. Розвиток інвестиційних платформ, де інвестори можуть вільно вкладати кошти у житлові проєкти, сприятиме прискоренню їх реалізації. Такі інструменти дозволяють забезпечити гнучкість фінансування та залучати ширше коло інвесторів, включаючи малий і середній бізнес. Це забезпечить притік капіталу у галузь житлового будівництва і сприятиме її стійкому розвитку.

6. Високі кредитні ставки та складність отримання фінансування також є значною перешкодою для забудовників та покупців, обмежуючи доступність житла для широких верств населення. Занадто дорогі кредити для забудовників підвищують собівартість проєктів, що негативно впливає на кінцеві ціни для покупців. Для вирішення цієї проблеми доцільним є субсидування відсоткових

ставок з боку держави, що дозволить зменшити фінансове навантаження на забудовників. Крім того, розвиток альтернативних джерел фінансування, таких як пайові інвестиційні фонди чи цільові облігації, може знизити залежність забудовників від дорогих банківських кредитів. Покращення умов кредитування та створення спеціальних програм для населення також стимулюють попит на житло. Такі заходи знизять фінансовий бар'єр для забудовників і сприятимуть розширенню ринку доступного житла.

7. Надмірні бюрократичні перепони суттєво ускладнюють реалізацію житлових проєктів, що призводить до затримок, підвищення вартості будівництва та обмежує залучення інвестицій у цей сектор. Складність у виділенні земельних ділянок, отриманні дозволів та інших дозвільних процедур створює труднощі для забудовників, що часто змушує їх відкладати реалізацію проєктів або навіть відмовлятися від них. Вирішенням цієї проблеми є спрощення дозвільних процедур, яке забезпечить швидкість та прозорість процесу. Запровадження цифрових технологій у будівельному секторі також здатне значно скоротити часові та фінансові витрати на виконання формальностей. Єдина система для координації забудови дозволить контролювати всі етапи проєктування та будівництва, забезпечуючи прозорість і уникнення бюрократичних затримок. Такі зміни сприятимуть створенню сприятливого середовища для забудовників і зменшенню вартості будівництва.

8. Корупція в будівельній галузі є значною перешкодою для сталого розвитку, підвищуючи вартість проєктів і знижуючи якість будівництва. Корупційні схеми на різних етапах будівельного процесу створюють додаткові витрати, що відображається на кінцевій ціні житла для покупців. Відсутність прозорості у виділенні ресурсів та здійсненні фінансових операцій негативно впливає на довіру інвесторів і якість житлових проєктів. Посилення контролю з боку держави та запровадження антикорупційних механізмів дозволять зменшити можливості для корупційних дій. Прозора звітність та аудит будівельних проєктів допоможуть забезпечити належне використання ресурсів та підвищити якість будівництва. Крім того, вдосконалення нормативної бази сприятиме дотриманню

стандартів та обмежить можливість корупційних маніпуляцій. Такий підхід сприятиме формуванню чесного та конкурентного будівельного середовища, забезпечуючи якість і доступність житла для населення.

Таким чином, український житловий сектор стикається з численними викликами, що уповільнюють його розвиток та ускладнюють доступ громадян до житла. Проблеми, спричинені війною та економічною нестабільністю, поглиблюють нерівномірний попит на житло й ускладнюють залучення інвестицій. Незважаючи на це, вдосконалення фінансування через нові інструменти та підвищення прозорості можуть сприяти сталому розвитку галузі. Ефективне застосування державних програм та залучення інноваційних підходів здатне покращити житловий сектор навіть в умовах кризи. Такі заходи можуть забезпечити надійну основу для післявоєнного відновлення житлової інфраструктури.

3.2 Іноземні практики фінансування проєктів житлового будівництва

Іноземні практики фінансування проєктів житлового будівництва відіграють важливу роль у розвитку ринку нерухомості в багатьох країнах. Завдяки різноманіттю підходів, що використовуються в міжнародній практиці, можна знайти ефективні рішення для реалізації житлових проєктів. Країни з розвиненими економіками, такі як США, Німеччина та Японія, застосовують різноманітні інструменти фінансування, які враховують специфіку своїх ринків і потреби населення. Вивчення іноземного досвіду може допомогти зрозуміти, як оптимізувати фінансові механізми в Україні та покращити умови для забудовників і інвесторів. Окрім того, аналіз успішних моделей фінансування дозволяє виявити інноваційні підходи та адаптувати їх до місцевих умов.

У багатьох європейських країнах та США сучасна практика фінансування житлового будівництва перейшла від пайового будівництва до проєктного

фінансування. Проектне фінансування передбачає значне залучення банківських коштів, де приблизно 80% вартості будівельного проєкту покривається за рахунок банківських кредитів. Проте, на практиці, через консервативність банків, вони фінансують не більше 50% проєкту, ретельно відбираючи об'єкти для інвестування. Ця схема знижує ризики для банків, оскільки фінансування відбувається поетапно, із суворим контролем за кожним етапом будівництва. Компанії-забудовники зобов'язані надавати звіти банкам після кожного завершення етапу, що дозволяє банкам контролювати фінансові потоки та якість робіт. Банки мають максимальний доступ до інформації про проєкт, включаючи рахунки забудовника, що дає їм можливість здійснювати регулярні перевірки та аудит будівельного процесу. Проектне фінансування має декілька важливих переваг. По-перше, банки виступають гарантом фінансової стабільності проєкту, оскільки їхня участь вказує на надійність забудовника. По-друге, цей механізм знижує ризики для покупців нерухомості. Якщо покупець бажає придбати житло на стадії будівництва, він може перерахувати лише частину коштів не безпосередньо забудовнику, а на спеціальний рахунок у банку. Це гарантує, що кошти не будуть витрачені до завершення проєкту, що мінімізує ризики втрати інвестицій. Окрім того, покупець виплачує залишкову суму тільки після завершення будівництва, що також знижує його фінансові ризики. У результаті, банківський контроль забезпечує більшу прозорість та відповідальність забудовників, що підвищує довіру до ринку нерухомості. Проектне фінансування дозволяє забудовникам отримати доступ до великого обсягу фінансів, необхідного для реалізації масштабних проєктів, водночас забезпечуючи контроль за витратами та якістю виконання робіт. Цей підхід позитивно впливає на стабільність будівельного ринку, знижує ризики як для інвесторів, так і для покупців, і гарантує своєчасне завершення будівництва. Завдяки цим механізмам, проектне фінансування поступово стає основною моделлю фінансування будівельних проєктів у багатьох розвинених країнах.

Фінансування житлового будівництва в США ґрунтується на кількох ключових моделях, з яких найпоширенішою є проектне фінансування. Основою

цього підходу є залучення банківських кредитів для фінансування значної частини будівельного проєкту. Як правило, банки фінансують близько 50-70% вартості проєкту, тоді як забудовник покриває решту коштів за рахунок власного капіталу або залучення інших джерел фінансування, таких як інвестори [70]. Банки в США дуже обережно підходять до вибору проєктів для фінансування, ретельно аналізуючи ризики та вимагаючи детальних бізнес-планів. Забудовники отримують кошти поетапно, що дозволяє банкам контролювати хід будівництва на кожному етапі. Після завершення кожної стадії, такі як закладення фундаменту або завершення конструкцій, забудовник надає звіт банку, на основі якого виділяються кошти для подальшого фінансування. Проектне фінансування також забезпечує прозорість для покупців. У США покупці, які купують нерухомість на стадії будівництва, можуть використовувати спеціальні ескроу-рахунки для перерахування коштів, які будуть виплачені забудовнику лише після завершення будівництва. Це мінімізує ризики для покупців, оскільки їхні гроші не використовуються до моменту завершення проєкту. Ще однією особливістю фінансування в США є активна участь держави через програми підтримки житлового будівництва, такі як FHA (Federal Housing Administration), які забезпечують доступні кредити для покупців [71]. Також значну роль відіграють приватні інвестори, які вкладають кошти в будівництво через спеціалізовані фонди або корпоративні облігації. Такий підхід дозволяє забезпечити стабільне фінансування будівельних проєктів і мінімізувати ризики для всіх учасників.

Фінансування проєктів житлового будівництва у Великобританії базується на поєднанні власних коштів забудовника та залучених банківських кредитів. Однією з ключових особливостей є система авансових платежів, яка надає покупцям можливість зарезервувати житло у споруджуваному будинку з мінімальним фінансовим вкладенням на початкових етапах. Зазвичай покупець вносить лише 5-10% від загальної вартості житла, що дозволяє зафіксувати його ціну, яка залишатиметься сталою до моменту завершення будівництва [72]. Водночас ці кошти не можуть бути використані забудовником на будівельні роботи, що захищає інтереси покупця в разі затримок або зупинки проєкту.

Основна частина платежу здійснюється покупцем лише після завершення будівництва та передачі житла у власність. Така схема мінімізує фінансові ризики для покупців, оскільки вони оплачують повну вартість тільки після фактичного отримання готового об'єкта. Проте, якщо покупець з будь-якої причини відмовляється сплатити залишкову суму, раніше внесений аванс залишається у забудовника як компенсація за втрачену угоду [73]. Дана практика забезпечує будівельним компаніям відносно стабільні грошові потоки на етапі продажу квартир, а також спрощує управління фінансуванням будівельного проєкту. Забудовники, окрім авансових внесків, активно використовують банківські кредити для покриття витрат на будівельні роботи. Завдяки цій системі, ризики як для забудовників, так і для покупців, розподіляються рівномірно, що сприяє стабільності ринку житлового будівництва у Великобританії.

Фінансування житлового будівництва в Німеччині базується на системі поетапного пайового внеску, що відрізняється від практик Великобританії. Покупці здійснюють оплату в кілька етапів, що відповідають завершенню конкретних стадій будівництва. На початкових етапах, наприклад, під час проведення земляних робіт, забудовник має право використовувати 20-30% від вартості житла. Далі, після зведення будівлі, покупці перераховують наступний транш, який може становити до 40% загальної вартості [74]. Остаточний платіж, що покриває решту вартості, надходить після виконання таких робіт, як підведення комунікацій та благоустрій території. Ключовим елементом цієї системи є контроль за ходом будівництва. Після завершення кожного етапу будівельні компанії надсилають покупцям звіт із підтвердженням виконання робіт, що дає змогу покупцям перевіряти дотримання строків. Лише після цього покупці перераховують кошти для продовження робіт. Це дає можливість покупцям захистити свої інтереси, зберігаючи контроль над фінансуванням, та забезпечує прозорість у взаємодії з забудовником. Важливою складовою цієї системи є правове регулювання. Усі взаємозобов'язання між покупцями та забудовниками офіційно фіксуються у Поземельній книзі (Grundbuch), що надає додаткові гарантії дотримання умов договору [75]. Система поетапного пайового

будівництва в Німеччині сприяє більшій стабільності проєктів і знижує ризики для покупців і забудовників.

Одним із популярних джерел фінансування житлового будівництва в зарубіжних країнах є система контрактних заощаджень, яка отримала широке застосування в країнах Західної Європи, зокрема в Німеччині [76]. Контрактне заощадження передбачає участь громадян у спеціальних будівельних ощадних касах, де вони накопичують кошти, які згодом використовуються для надання кредитів будівельним компаніям. Ця система надає низку переваг як для забудовників, так і для покупців нерухомості. Однією з головних переваг для забудовників є можливість реалізації вже готових квартир з оздобленням, що дозволяє отримати на 20-30% більше прибутку порівняно з продажем квартир на стадії будівництва [77]. Крім того, фінансова стабільність, яку забезпечують будівельні ощадні каси, сприяє ефективному плануванню та управлінню будівельними проєктами. Забудовники можуть отримувати необхідне фінансування на різних етапах будівництва, що знижує їхню залежність від зовнішніх кредитних установ. Для покупців контрактні заощадження також є вигідним механізмом. Основною перевагою є можливість отримання іпотечних кредитів на вже готове житло під відносно низькі відсоткові ставки, які зазвичай становлять 3-5% [78]. Це дозволяє покупцям заощаджувати на виплатах за кредитами і мати впевненість у тому, що вони інвестують у реальну готову нерухомість. Додатковою перевагою є можливість одразу заселитися в готову квартиру, що знижує потребу в очікуванні завершення будівництва. Важливим аспектом є також мінімізація ризиків для покупців. У випадках, коли будівельні проєкти можуть зіткнутися з фінансовими труднощами або банкрутством забудовника, діє система страхування нерухомості. Страхування гарантує захист інвестицій покупців і забезпечує їхню безпеку в разі несподіваних проблем із завершенням будівництва.

Фінансування житлового будівництва в Японії значною мірою здійснюється через спеціалізовані державні та приватні фінансові інституції. Державна підтримка відіграє важливу роль через організації, такі як Японська

агентура житлового фінансування (JHF), яка надає іпотечні кредити з низькими відсотковими ставками [79]. Приватні банки також активно залучені до фінансування житлового будівництва, проте більшу увагу вони приділяють уже зведеним об'єктам. Урядові програми підтримують розвиток енергоефективного та екологічного будівництва, пропонуючи додаткові фінансові стимули для таких проєктів. Іпотечне кредитування в Японії здебільшого здійснюється під низькі фіксовані відсоткові ставки, що забезпечує стабільність ринку. Забудовники зазвичай отримують фінансування через комбінацію банківських кредитів і державних програм підтримки, особливо на ранніх етапах будівництва. Контроль з боку банків є жорстким, із поетапним виділенням коштів та регулярними перевітками прогресу будівництва. Покупці можуть придбати житло через іпотечні кредити, які часто підтримуються державними програмами. Японія також активно використовує систему страхування нерухомості, що знижує ризики для інвесторів і покупців.

Фінансування житлового будівництва в Китаї ґрунтується на активному залученні приватного капіталу та участі великих державних банків. Компанії-збудовники отримують фінансування переважно через банківські кредити та випуск корпоративних облігацій [80]. Центральна влада регулює ринок через політику «три червоні лінії», яка обмежує доступ до кредитів для компаній із високими рівнями заборгованості, що має на меті знизити ризики "бульбашки" на ринку нерухомості. Існує також активна підтримка з боку держави, яка стимулює розвиток житлового будівництва в малих містах і сільській місцевості. Китайські банки надають великі кредити забудовникам, але здійснюють суворий контроль за витратами коштів і дотриманням графіків будівництва. Покупці часто фінансують купівлю житла через іпотечні кредити, що надаються під вигідні умови, особливо для соціального житла. Водночас, високий рівень державного контролю за ринком знижує ризики фінансових криз, пов'язаних з будівництвом нерухомості.

У Південній Кореї фінансування житлового будівництва реалізується через систему проєктного фінансування з активною участю банківського сектору. Банки відіграють центральну роль у фінансуванні проєктів, особливо на ранніх етапах

будівництва, надаючи кредити під значні застави [81]. Забудовники залежать від доступу до кредитів, і тому банки мають контролюючу роль, ретельно перевіряючи кожен етап будівництва. Забудовники фінансують частину проєктів через випуск корпоративних облігацій, що залучають інвестиції приватних осіб та інституційних інвесторів. Державна політика в Південній Кореї також спрямована на забезпечення доступного житла через програми підтримки іпотечного кредитування. Існують спеціальні державні фонди, що допомагають фінансувати будівництво соціального житла та надають субсидії на купівлю житла для молодих сімей та громадян із низьким рівнем доходу. Покупці користуються низькими відсотковими ставками на іпотечні кредити, що дозволяє підтримувати високий попит на нерухомість. Водночас, ринок суворо регулюється державою для уникнення перегріву і спекуляцій.

Фінансування житлового будівництва в Японії, Китаї та Південній Кореї має спільні риси, зокрема активну участь банківського сектору та суворий контроль за витрачанням коштів. У всіх трьох країнах держава відіграє важливу роль у підтримці будівельного сектора, надаючи як прямі фінансові інструменти, так і створюючи сприятливі умови для кредитування. Усі три країни активно використовують державні програми для стимулювання житлового будівництва та підтримки населення, особливо в сфері іпотечного кредитування. Важливою спільною рисою є поетапне фінансування будівельних проєктів, що дає можливість банкам суворо контролювати хід будівництва та мінімізувати ризики, пов'язані з фінансовими втратами. Також існує значний акцент на залученні приватного капіталу, як через інвесторів, так і через випуск корпоративних облігацій, що дозволяє забезпечити стабільність будівельного сектору навіть в умовах коливань на фінансових ринках.

Таким чином, проаналізувавши іноземні практики фінансування проєктів житлового будівництва, видно, що основними підходами є проєктне фінансування та активне залучення банківських кредитів. У країнах Європи, США та Азії застосовуються поетапні моделі фінансування з суворим контролем банків за витратами. Державна підтримка відіграє важливу роль у багатьох країнах,

особливо в Японії, Китаї та Південній Кореї. Важливим фактором є захист покупців та мінімізація ризиків для інвесторів. Усі ці моделі спрямовані на забезпечення стабільного розвитку ринку нерухомості.

3.3 Розвиток інноваційних інструментів фінансування житлового будівництва в Україні

Розвиток інноваційних інструментів фінансування житлового будівництва є ключовим чинником для забезпечення стабільного та доступного житла в Україні. Ефективні механізми стають все більш затребуваними через високий попит на житло, а їхнє впровадження дозволяє залучати фінансування з різних джерел, підвищувати прозорість та надійність проєктів, сприяючи економічному зростанню та соціальному розвитку.

Інститут спільного інвестування є важливим механізмом для фінансування житлового будівництва, що дозволяє ефективно акумулювати кошти різних інвесторів. Це може бути корпоративний або пайовий фонд, який функціонує як форма колективного інвестування. Засоби учасників об'єднуються під управлінням професійної компанії, яка розподіляє капітал у різні активи з метою отримання доходу для всіх інвесторів. Завдяки цьому механізму, навіть інвестори з невеликим капіталом можуть брати участь у великих будівельних проєктах і отримувати відповідну вигоду [82, с.115]. Особливою характеристикою інституту спільного інвестування є рівність прав учасників, що означає, що незалежно від вкладених сум, усі інвестори мають однакові права щодо управління фондом. Ризики, пов'язані з інвестиціями, також розподіляються рівномірно між усіма учасниками, що знижує фінансовий тягар для кожного інвестора. Проте обмежені можливості контролю за діяльністю фондів з боку самих інвесторів можуть стати недоліком цієї схеми, адже реальні управлінські рішення приймає керуюча компанія. Це означає, що інвестори часто залежать від доброчесності та

ефективності менеджерів фонду, що може викликати певні ризики. Однак використання інституту спільного інвестування як механізму фінансування будівництва надає значні можливості для зростання інвестиційного потенціалу житлового сектору. У перспективі, цей інструмент сприятиме розширенню доступності житла в Україні, забезпечуючи стабільний розвиток ринку житлової нерухомості.

Ескроу-рахунки є ефективним інструментом фінансування житлового будівництва, що забезпечує захист інтересів як інвесторів, так і забудовників. Суть ескроу полягає в тимчасовому зберіганні коштів або активів третьою стороною – ескроу-агентом, який виступає гарантом дотримання умов угоди. Це створює високий рівень довіри між учасниками процесу, оскільки кошти залишаються під контролем нейтральної сторони до моменту виконання обумовлених умов. Важливою характеристикою ескроу є умовність передачі активів, тобто вони передаються лише після досягнення певних, заздалегідь визначених умов [83]. Така схема особливо актуальна для фінансування житлових об'єктів, оскільки захищає інвесторів від можливих ризиків недобудови або фінансових проблем забудовника. Ескроу-агент виконує центральну роль у цьому процесі, забезпечуючи контроль за дотриманням всіх домовленостей, що робить систему максимально об'єктивною та надійною. У результаті використання ескроу-рахунків ризики для обох сторін суттєво знижуються, оскільки кошти не випускаються до повного виконання умов. Ця структура також сприяє підвищенню прозорості фінансування житлового будівництва, що сприятливо впливає на інвестиційний клімат. Загалом, ескроу-рахунки є гарантією захисту інвестицій та стабільності проєктів у житловому секторі, що дозволяє залучати додаткове фінансування, сприяючи розвитку та реалізації будівельних проєктів в Україні.

Цільові облігації забудовника є одним із перспективних інструментів фінансування житлового будівництва, який дозволяє залучати кошти на будівельні проєкти від широкого кола інвесторів. Випускаючи такі облігації, забудовник зобов'язується виконати будівельні зобов'язання перед інвесторами, а

також повернути вкладені кошти разом із відсотковим доходом. Основною особливістю цільових облігацій є те, що вони мають визначену мету – фінансування конкретного об'єкта нерухомості. Це створює додатковий рівень довіри, оскільки інвестори розуміють, на що саме підуть їхні кошти. Зазвичай облігації прив'язані до завершення етапів будівництва, що дозволяє забудовнику поступово отримувати фінансування в міру прогресу проєкту. Такий механізм знижує ризик незавершеного будівництва, а інвестори отримують більшу впевненість у досягненні результату. Крім того, облігації можуть мати різні строки погашення, що дозволяє інвесторам вибирати інструмент відповідно до своїх фінансових потреб. Для забудовника це є вигідним способом залучення фінансування без необхідності одразу продавати об'єкти нерухомості на етапі будівництва. Загалом, цільові облігації дозволяють девелоперам забезпечити безперервний грошовий потік для фінансування житлових проєктів. Цей інструмент сприяє стабільності та передбачуваності житлового будівництва, а також підвищує доступність житла для населення.

Форвардні контракти є ефективним інструментом у фінансуванні житлового будівництва, який допомагає забудовникам знизити ризики, пов'язані з коливанням цін на матеріали, землю або валюту. За допомогою форвардного контракту девелопер фіксує ціну певного активу або послуги, який буде необхідний у майбутньому, таким чином захищаючи проєкт від несприятливих змін на ринку. Наприклад, забудовник може укласти форвардний контракт на купівлю будівельних матеріалів за визначеною ціною на певний період часу, що забезпечить стабільність фінансового планування проєкту. Форвардні контракти є також гнучкими, адже можуть бути укладені на різні активи та послуги, необхідні для будівництва, що дозволяє девелоперам краще контролювати бюджет. Завдяки цьому інструменту можна мінімізувати валютні ризики, що особливо актуально для країн із нестабільною економікою. Перевагою форвардних контрактів є також можливість для забудовників заздалегідь планувати свої фінансові зобов'язання, знижуючи ризик бюджетного дефіциту. Цей механізм дозволяє девелоперам не лише зберегти ресурси, але й забезпечити більш привабливі умови для інвесторів,

які шукають стабільність у житловому секторі. Однак форвардні контракти вимагають ретельного планування та фінансової стратегії, оскільки девелопери зобов'язуються виконати угоди за заздалегідь визначеними цінами. Загалом, форвардні контракти є потужним фінансовим інструментом, який допомагає стабілізувати витрати на будівництво, підвищуючи надійність проєктів та сприяючи розвитку житлового будівництва.

Соціальні імпакти інвестиції – це форма фінансування, спрямована на вирішення соціально важливих завдань, таких як забезпечення доступного житла, зменшення рівня бідності та охорона довкілля. Цей вид інвестицій дозволяє залучати кошти від державних і приватних інвесторів для реалізації проєктів, які мають позитивний соціальний ефект, у тому числі проєктів житлового будівництва [84]. На відміну від традиційних інвестицій, де основною метою є фінансовий прибуток, соціальні імпакти інвестиції спрямовані на досягнення соціальних змін, що є пріоритетом. Інвестори таких проєктів прагнуть отримати не лише матеріальну, але й соціальну віддачу, забезпечуючи доступність і поліпшення умов житла для громад. Соціальні імпакти інвестиції зазвичай передбачають вимірювання соціального ефекту, що дає можливість оцінити результативність інвестицій. Цей інструмент особливо важливий для країн із високим попитом на доступне житло, адже він поєднує фінансові ресурси з громадськими потребами. Такі інвестиції можуть стимулювати розвиток місцевої економіки та створювати робочі місця у сфері будівництва. Крім того, уряд може підтримувати соціальні імпакти інвестиції податковими пільгами, що робить їх більш привабливими для інвесторів. Цей підхід сприяє збалансованому розвитку житлового сектору, що є основою для покращення життєвих умов населення. В результаті, соціальні імпакти інвестиції стають важливим механізмом для залучення ресурсів у будівництво житла, яке відповідає потребам суспільства.

Фіскальне спонсорство – це інструмент фінансування, де одна сторона проводить благодійну діяльність на користь іншої сторони, що має статус звільненої від оподаткування. У межах житлового будівництва фіскальне спонсорство може залучати пожертви на підтримку проєктів, спрямованих на

вирішення проблеми доступного житла [84]. Пожертви, які надходять для таких проєктів, вважаються коштами з обмеженим доступом, і спонсорська організація вирішує, як саме використовувати ці ресурси для досягнення цілей проєкту. Це дозволяє зосередити фінансування на конкретних завданнях, таких як будівництво соціального житла або поліпшення умов проживання. Участь фіскального спонсора забезпечує прозорість використання коштів, оскільки він контролює дотримання благодійних цілей. Для організацій, які займаються житловим будівництвом, фіскальне спонсорство стає способом залучення фінансування від громадськості та приватного сектору. Крім того, цей інструмент дозволяє досягти соціального ефекту, не створюючи прямої фінансової вигоди, що робить його привабливим для благодійників. Таке спонсорство часто супроводжується податковими вигодами для донорів, що стимулює додаткові пожертви. Фіскальне спонсорство сприяє розвитку житлового сектору, дозволяючи реалізовувати проєкти, важливі для соціального добробуту населення.

C2C краудфандинг та фандрейзинг також є інноваційними інструментами фінансування, що залучають кошти безпосередньо від громадян для будівельних проєктів, таких як житлове будівництво. Цей підхід базується на залученні невеликих внесків від багатьох людей, які зацікавлені у розв'язанні житлових проблем у своїх громадах або підтримці доступного житла. За допомогою краудфандингових платформ девелопери можуть представити свій проєкт, визначити цільову суму фінансування та залучити потенційних інвесторів або благодійників. Ця форма фінансування дозволяє людям брати участь у проєктах без необхідності великих інвестицій, що робить її доступною для широких верств населення. C2C краудфандинг також дозволяє будівельним проєктам отримувати фінансування швидше і з меншими витратами на залучення інвестицій. Для учасників така схема надає можливість підтримувати соціальні ініціативи, які мають безпосередній вплив на їхнє середовище. Водночас краудфандинг часто супроводжується високим рівнем прозорості, оскільки інвестори можуть слідкувати за ходом будівництва. Фандрейзинг у форматі C2C також може

передбачати різні бонуси або винагороди для учасників, наприклад, пріоритет у придбанні житла або інші пільги. Успішне використання цього інструменту стимулює розвиток житлового будівництва, дозволяючи реалізовувати проєкти за підтримки самих громадян, що сприяє задоволенню соціальних потреб у житлі.

Таким чином, інноваційні інструменти фінансування житлового будівництва в Україні є важливим кроком до стабільного розвитку житлового сектору. Їхнє впровадження дозволяє залучати різноманітні джерела фінансування, знижуючи ризики для інвесторів та забезпечуючи прозорість для покупців. Інструменти, такі як інститути спільного інвестування та соціальні імпакти інвестиції, сприяють інтеграції соціально значущих проєктів у житловий сектор. Різні механізми, включаючи C2C краудфандинг, створюють нові можливості для громадської участі у фінансуванні житла. Такий підхід підвищує доступність житла та довіру до забудовників, сприяючи економічному зростанню країни.

Висновки до розділу 3

Україна стикається з викликами у житловому секторі, зокрема руйнуванням житла, зниженням платоспроможності населення та високим рівнем інфляції. Корупція та бюрократія ускладнюють реалізацію проєктів і залучення фінансування. Рішенням можуть стати інноваційні фінансові інструменти, антикорупційні механізми й прозоре регулювання. Залучення іноземних інвестицій і державна підтримка сприятимуть відновленню житлової інфраструктури та економічному зростанню.

У світовій практиці фінансування житлових проєктів домінують проектне фінансування та банківські кредити. У США та Європі поширені моделі поетапного фінансування під банківський контроль, а в Азії – державна підтримка і суворий нагляд. Європейські країни активно використовують контрактні

заощадження, що залучають приватні кошти. Усі моделі спрямовані на зменшення ризиків для інвесторів і стабільність ринку.

Інноваційні фінансові інструменти, такі як ескроу-рахунки, соціальні інвестиції й краудфандинг, підвищують прозорість і довіру до ринку житла. Ескроу-рахунки забезпечують безпечне використання коштів на етапах будівництва. Соціальні імпакти інвестиції поєднують фінансовий прибуток із соціальним ефектом, важливим для післявоєнної відбудови. Ці інструменти знижують ризики для інвесторів і сприяють залученню коштів у житлові проекти.

ВИСНОВКИ

Дослідження проведене з метою аналізу теоретичних та практичних аспектів фінансування житлового будівництва та визначення ефективних механізмів залучення інвестицій у цю сферу дозволило зробити наступні висновки.

1. Дослідивши сутність фінансування житлового будівництва, можна зробити висновок, що це комплексний процес, який включає не тільки залучення фінансових ресурсів, але й інших активів, таких як земля, навички та інформація. Різні автори надають свої акценти на визначеннях, зосереджуючись на правовому, технічному або економічному аспектах. Таке розмаїття підходів дозволяє охопити всі аспекти фінансового забезпечення будівельних проектів. Усі дослідники погоджуються, що фінансування є ключовим елементом для успішної реалізації проектів у житловому будівництві. Фінансування забезпечує необхідні умови для придбання матеріалів, оплати праці та інших витрат, пов'язаних з проектом. Окрім фінансових ресурсів, важливу роль відіграють управлінські рішення та інструменти, які допомагають оптимізувати використання цих ресурсів. Розуміння фінансових потоків у будівництві є важливим для забезпечення економічної стійкості проектів. Складність фінансових процесів житлового будівництва вимагає інтегрованого підходу до управління інвестиціями, бюджетами та ризиками.

2. Визначивши особливості житлових проектів та інструменти їх фінансування, можна зробити висновок, що кожен проект вимагає індивідуального підходу залежно від масштабу та умов реалізації. Тривалість будівництва та суворе дотримання нормативних вимог вимагають ретельного управління на всіх етапах. Соціальна значущість таких проектів підкреслює важливість забезпечення доступного та комфортного житла для різних верств населення. Енергоефективність і екологічність стали ключовими аспектами сучасного будівництва, оскільки впливають на зменшення енергоспоживання та

екологічний слід. Вибір фінансових інструментів визначається як можливостями, так і ризиками кожного методу. Самофінансування надає контроль, але обмежує обсяг проекту, тоді як пайове фінансування дозволяє розподілити ризики, але залежить від надійності учасників. Кредитне фінансування дозволяє швидко залучити ресурси, але супроводжується високими витратами на обслуговування боргу. Змішане фінансування є найгнучкішим варіантом, але вимагає складного управління фінансовими потоками. Важливо вибрати оптимальне поєднання фінансових інструментів для забезпечення успішної реалізації житлових проектів. Лише комплексний підхід до фінансування і управління дозволить забезпечити економічну стійкість проекту та його соціальний ефект.

3. Визначивши роль банків у фінансуванні житлового будівництва, можна підсумувати, що банки є невід'ємною частиною розвитку ринку нерухомості та будівельної галузі. Основною функцією банків є кредитування, що дозволяє забудовникам та приватним особам здійснювати масштабні проекти. Крім того, банки виступають інвесторами, вкладаючи власні або залучені кошти в нерухомість, що підтримує зростання галузі. Важливою є також функція оцінювання, яка гарантує, що кредитні ресурси надаються під надійне забезпечення. Моніторинг етапів будівництва та використання фінансів дозволяє банкам знижувати ризики й контролювати виконання проектів. Функція управління ризиками забезпечує захист інвестицій, враховуючи нестабільність ринку та економіки. Разом ці функції сприяють стабільному фінансуванню та розвитку житлового будівництва, підтримуючи економіку та задовольняючи потреби населення. Іпотечне кредитування, як одна з ключових форм, дає можливість багатьом приватним особам придбати житло на вигідних умовах. Завдяки банкам зростає доступність житла для широкого кола споживачів.

4. Аналізуючи динаміку ринку житлового будівництва в Україні за 2018-2023 роки, можна помітити значні коливання, що були спричинені низкою внутрішніх і зовнішніх факторів. Спочатку спостерігалось поступове зростання як обсягів будівництва, так і прийняття житла в експлуатацію, що свідчило про стабільний попит і розвиток ринку. Проте пандемія COVID-19 у 2020 році внесла

свої корективи, що призвело до тимчасового спаду активності. Ситуація дещо покращилася в 2021 році, коли ринок почав відновлюватися, але повномасштабна війна у 2022 році знову завдала суттєвого удару, призвівши до значного скорочення обсягів будівництва та угод з нерухомістю. Ціни на житло, попри кризові явища, продовжували зростати, що пояснюється обмеженою пропозицією і підвищенням вартості будівельних матеріалів. Різке скорочення кількості посвідчених договорів на початку війни та часткове відновлення у 2023 році демонструють адаптацію ринку до нових умов. Однак відновлення не є рівномірним по регіонах, адже найгірші показники спостерігаються у регіонах, найбільш постраждалих від бойових дій. Незважаючи на складнощі, ринок житлового будівництва починає знаходити нові можливості розвитку в безпечніших регіонах України. Основними викликами залишаються відновлення зруйнованого житла, стабілізація економіки та пошук нових інвестиційних можливостей.

5. Оцінка фінансового забезпечення розвитку житлового будівництва в Україні свідчить про значні коливання в обсягах інвестицій та джерелах фінансування протягом 2018-2023 років. Основні причини змін пов'язані з економічними кризами, пандемією COVID-19 та воєнними діями, що суттєво вплинули на зниження інвестицій у житлову сферу. Попри це, окремі роки демонстрували певне відновлення завдяки державним програмам підтримки та активному залученню іноземних інвестицій. Програми, такі як «ЄОселя» та ініціативи Держмолодьжитла, сприяють розвитку житлового будівництва через доступне кредитування, особливо для молодих сімей та внутрішньо переміщених осіб. Збільшення державної та міжнародної фінансової підтримки дозволяє стабілізувати ситуацію, зокрема через гранти та низьковідсоткові кредити. Структура джерел фінансування змінюється на користь збільшення частки кредитів та коштів населення, що свідчить про зростання попиту на житло. Проте, в умовах воєнної невизначеності, інвестиційні ризики залишаються високими. Стабільність у житловому будівництві значною мірою залежатиме від подальшої підтримки з боку держави та міжнародних партнерів. Для забезпечення сталого

розвитку необхідно продовжувати роботу над покращенням інвестиційного клімату та полегшенням доступу до фінансових ресурсів.

6. Нормативно-правове регулювання фінансування житлового будівництва в Україні є складною системою, що охоплює різні законодавчі акти та постанови, які визначають правові основи для залучення інвестицій і управління будівельними проектами. Значну роль відіграє Житловий кодекс, який регулює правила користування житловим фондом і вирішення житлових спорів, хоча його оновлення залишається актуальним питанням. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла» встановлює механізми залучення фінансування для будівництва та купівлі житла, забезпечуючи прозорість інвестицій. Цивільний кодекс України доповнює це регулювання, визначаючи права власності та умови укладання угод. Земельний кодекс грає важливу роль у питанні землекористування, що є необхідним для здійснення будівництва. Постанови Кабінету Міністрів також впливають на регуляцію будівельних процесів, забезпечуючи контроль якості і відповідність стандартам. Усі ці елементи формують основу для стабільного розвитку житлового сектору, підвищуючи довіру інвесторів та громадян до ринку нерухомості. Перспективи вдосконалення цієї системи залежать від подальшої гармонізації законодавства з європейськими нормами.

7. Україна стоїть перед численними викликами у розвитку житлового сектору, значно ускладненими війною та економічними кризами. Основними проблемами є руйнування житлового фонду, зниження платоспроможності населення, значний рівень інфляції та зростання потреби у доступному житлі. До того ж, корупція та бюрократія в будівельній галузі значно стримують розвиток нових проєктів і залучення фінансування. Подолання цих викликів вимагає комплексного підходу, включаючи розвиток інноваційних фінансових інструментів та посилення державної підтримки. Використання таких рішень, як соціальні імпакт інвестиції, фіскальне спонсорство та краудфандинг, може значно підвищити залучення коштів і прискорити будівництво. Також важливим є запровадження антикорупційних механізмів і прозорого регулювання, що

дозволить ефективніше використовувати наявні ресурси. Залучення іноземних інвесторів і зменшення бюрократичних бар'єрів сприятиме стабільному розвитку галузі. Разом з цим, державна підтримка та програми для громадян можуть знизити тиск на ринок житла і збільшити його доступність. Комплексне вирішення цих питань є критично важливим для відновлення житлової інфраструктури та створення умов для економічного зростання в Україні.

8. Проаналізувавши іноземні практики фінансування проєктів житлового будівництва, можна зробити висновок, що у більшості країн основними механізмами є проєктне фінансування та активне залучення банківських кредитів. У Великобританії та США банки відіграють ключову роль, контролюючи етапи будівництва та знижуючи ризики через поетапне фінансування. У Німеччині поширена практика поетапного фінансування, де забудовники використовують кошти покупців на різних стадіях будівництва, що зменшує залежність від банків. Водночас у країнах Азії, таких як Японія, Китай і Південна Корея, державна підтримка та суворий контроль банків за витратами є визначальними факторами фінансування. Особливістю азійських країн є сильний державний контроль і регулювання, що мінімізує ризики перегріву ринку. У Європі активно використовуються моделі контрактних заощаджень, що дозволяє залучати приватні кошти для фінансування житлового будівництва. Проєктне фінансування, що передбачає суворий банківський нагляд, стає домінуючою моделлю у США та більшості європейських країн. В усіх цих країнах пріоритетом є захист покупців та зменшення ризиків для інвесторів. Різні моделі фінансування адаптовані до місцевих ринкових умов, але спільною метою є стабільність ринку житлового будівництва.

9. Інноваційні фінансові інструменти для житлового будівництва відкривають нові можливості для фінансування житлових проєктів, знижуючи фінансові ризики для інвесторів та забезпечуючи більшу прозорість для покупців. Інститути спільного інвестування дозволяють мобілізувати капітал багатьох дрібних інвесторів, що підвищує доступність житла для широких верств населення. Ескроу-рахунки забезпечують захист фінансових внесків, оскільки

кошти використовуються тільки після досягнення конкретних етапів будівництва, що мінімізує ризик зловживань. Цільові облігації девелоперів виступають інструментом забезпечення фінансування будівництва із закріпленими зобов'язаннями перед інвесторами, що сприяє довірі та стабільності інвестиційного клімату. Використання форвардних контрактів знижує валютні та ринкові ризики, дозволяючи забудовникам зафіксувати ціну і уникнути непередбачуваних витрат. Соціальні імпакти інвестиції додають етичний аспект до житлових проєктів, оскільки орієнтовані не лише на прибуток, а й на позитивний соціальний ефект, що особливо актуально в контексті післявоєнної відбудови України. Фіскальне спонсорство залучає до будівництва некомерційні організації, розширюючи можливості фінансування для проєктів із соціальним значенням. С2С краудфандинг і фандрейзинг сприяють безпосередній участі громадян у житлових проєктах, надаючи можливість людям фінансувати будівництво разом. Ці інструменти не лише спрощують доступ до фінансування для девелоперів, але й підвищують прозорість процесу будівництва, а також довіру до житлового сектору.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Буга В. В. Будівельна галузь як об'єкт адміністративно-правового дослідження. *Juris Europensis Scientia*. 2023. № 5. С. 60-65.
2. Овчаренко Т. С., Ковальська К. В. Оцінка інвестиційного клімату будівельної галузі в Україні. *Наукові перспективи*. 2021. № 12. С. 345-357.
3. Пінчук Т. А., Анцибор Л. О. Облікові аспекти відображення будівельних робіт у підрядника будівництва. *Інформаційно-аналітичне забезпечення управління фінансово-економічною безпекою держави, регіону, суб'єктів господарювання в умовах COVID-19: міжнародна науково-практична конференція 18-19 листопада 2021 року, м. Харків*. С. 187-190.
4. Онищенко О. М. Поняття господарської будівельної діяльності та капітального будівництва. *Правова держава*. 2019. № 23. С. 76-80.
5. Єсіпов А. О. Архітектурні конструкції: конспект лекцій. Харків: ХДАДМ, 2022. 53 с.
6. Самолюк О. В. Стан розвитку житлового будівництва в умовах війни. *Вісник післядипломної освіти*. 2023. № 25. С. 191-207.
7. Білецький І. В. Науково-теоретичні засади державного регулювання інвестиційного забезпечення житлового будівництва. *Економічний простір*. 2023. № 183. С. 12-18.
8. Євтушенко Ю. В. Сучасні підходи до управління фінансовими ресурсами житлового будівництва в Україні. *Проблеми економіки*. 2023. № 2. С. 198-203.
9. Кичко І. І. Житлове будівництво в Україні у контексті урбаністичних та демографічних змін. *Демографія та соціальна економіка*. 2021. № 3. С. 155-168.
10. Бєленкова О. Ю. Вплив розвитку інституційного середовища на конкуренцію у житловому будівництві. *Український журнал прикладної економіки*. 2020. № 2. С. 214-221.

11. Баланська О. І. Методи оцінювання ризиків та особливості їх використання при фінансуванні житлового будівництва. *Міжнародний науковий журнал "Інтернаука"*. 2021. № 2(1). С. 21-26.
12. Прушківський В. Г. Екологічні інвестиції в житлове будівництво як складова регіональної екологічної політики. *Економічний простір*. 2017. № 128. С. 224-233.
13. Рибак О. М. Проблеми фінансування відтворення будівель і споруд у післявоєнний період в Україні. *Економіка. Фінанси. Право*. 2022. № 11(3). С. 28-32.
14. Гуменна-Дерій М. В. Автоматизація обліку фінансових ресурсів у будівництві. *Міжнародний науковий журнал "Інтернаука"*. 2023. № 4(1). С. 200-206.
15. Okereke R. Major Finance Sources in Construction Project Delivery and Impact of Financing in the Construction Industry. *Borneo journal of sciences and technology*. 2018. № 4. P. 112-124.
16. Afshari A. Construction project financing management. *Engineering Management and Competitiveness*. 2022. № 17. P. 67-73.
17. Бруско К. М. Загальна характеристика корупційних кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2021. № 50. С. 89-93.
18. Славков М. П. Економічна сутність житлового будівництва та ринку житла. *Приазовський економічний вісник*. 2021. № 1. С. 44-50.
19. Hromada E. Residential Construction with a Focus on Evaluation of the Life Cycle of Buildings. *Buildings*. 2021. № 11. P. 524-543.
20. Jonnala S. A comprehensive study of building materials and bricks for residential construction. *Construction and Building Materials*. 2024. № 435. С. 135-144.
21. Воскресенська Т. І. Витрати забудовника житлового будівництва: види, структура та обліково-аналітичне відображення. *Бізнес-навігатор*. 2023. № 2. С. 126-131.

22. Куцик П. О. Інформаційна функція обліково-аналітичного забезпечення процесів фінансування та виконання робіт у сфері житлового будівництва. *Бізнес-навігатор*. 2023. № 2. С. 132-136.
23. Стащук О. Форми та методи фінансування будівництва житла: характеристика та перспективи застосування. *Світ фінансів*. 2019. № 3. С. 99-107.
24. Сороковий П. М. Фінансування житлового будівництва в Україні: обліково-економічні аспекти. *Причорноморські економічні студії*. 2020. № 52(2). С. 134-140.
25. Кушнір І. Іпотечне кредитування як метод фінансування житлового будівництва. *Теорія і практика інтелектуальної власності*. 2019. № 2. С. 70-76.
26. Різва Л. А. Державне та недержавне фінансування житлового будівництва: проблеми, перспективи та нові продукти вітчизняного ринку нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2019. № 25(2). С. 91-96.
27. Баланська О. І. Міжнародний досвід фінансування житлового будівництва та можливості його застосування в Україні. *Економічний аналіз*. 2016. № 1. С. 114-121.
28. Герасименко Л., Тихонова О. Банківське право : курс лекцій. Київ. : НАВС, 2023. 231 с.
29. Іванчук Н. В. Гроші і кредит : навчальний посібник. Острог : Видавництво Національно-го університету «Острозька академія», 2021. 332 с.
30. Мельник С. І., Шевченко Н. В. Банківська система : навчальний посібник у схемах і таблицях. Львів : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2023. 184 с.
31. Пронькіна І. В. Основні проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Актуальні економічні, фінансові та правові питання в умовах євроінтеграції та глобальної конкуренції*: матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції. Ірпінь, 2019. С. 172-174.

32. Запорожець С. В. Пріоритетні напрями ефективного функціонування моделі іпотечного ринку в Україні. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2017. № 17. С. 648-653.
33. Мельник К. М. Сучасні тенденції розвитку іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. *Збірник наукових праць Уманського національного університету садівництва*. 2022. № 101(2). С. 54-64.
34. Язлюк Б. О., Костецький В. В. Соціальні та економічні ефекти розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах дії правового режиму воєнного стану. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2024. № 3. С. 36-40.
35. Домбровська О. А. Розвиток національної системи іпотечного кредитування для аграрної сфери. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2021. № 3. С. 49-57.
36. Авраменко Я. П. Іпотечний ринок як об'єкт державного управління. *Право і суспільство*. 2018. № 4(2). С. 98-104.
37. Ковалів М. В. Банківське право України : навч. посібн. Львів : СПОЛОМ, 2023. 256 с.
38. Мельник Л. М. Оцінка передумов розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Вісник Національного університету водного господарства та природокористування*. 2021. № 4. С. 183-194.
39. Артем'єва О. О. Іпотечне кредитування як дефіблirатор економіки України. *Міжнародний науковий журнал "Інтернаука"*. 2021. № 4(2). С. 86-96.
40. Державна служба статистики України. Будівництво. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/bud_20.htm (дата звернення 04.10.2024).
41. Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомістю. Міністерство юстиції України. URL: <https://minjust.gov.ua/m/informatsiya-schodo-kilkosti-posvidchenih-pravochiniv-dogovoriv-z-neruhomistyu> (дата звернення 04.10.2024).

42. Державна служба статистики України. Капітальні інвестиції. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/ioz_19.htm (дата звернення 04.10.2024).
43. Програма доступного кредитування житла «ЄОселя». URL: <https://eoselia.diia.gov.ua/> (дата звернення 04.10.2024).
44. Статистика за програмою «ЄОселя» станом на 02.10.2024. URL: https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2024/10/ieOselia_02_10_2024.pdf (дата звернення 04.10.2024).
45. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/> (дата звернення 04.10.2024).
46. Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям за рахунок власних коштів Держмолодьжитла. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/kredyt-dlya-molodi/statystyka> (дата звернення 04.10.2024).
47. Показники надання пільгових кредитів внутрішньо переміщеним особам та учасникам АТОВ/ООС за рахунок власних коштів Держмолодьжитла. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/kredyt-dlia-vpo-ta-ato-oos/statystyka> (дата звернення 04.10.2024).
48. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 04.10.2024).
49. Житловий кодекс Української РСР від 30.06.1983 № 5464-х. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10> (дата звернення 04.10.2024).
50. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла: закон України від 19.06.2003 № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення 04.10.2024).
51. Цивільний кодекс України від 16.01.2023 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 04.10.2024).
52. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 04.10.2024).

53. Про регулювання містобудівної діяльності: закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення 04.10.2024).
54. Про основи містобудування: закон України від 16.11.1992 № 2780-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12> (дата звернення 04.10.2024).
55. Про архітектурну діяльність: закон України від 20.05.1999 № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text> (дата звернення 04.10.2024).
56. Про будівельні норми: закон України від 05.11.2009 № 1704-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text> (дата звернення 04.10.2024).
57. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні: закон України від 11.12.2003 № 1382-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1382-15#Text> (дата звернення 04.10.2024).
58. Про інвестиційну діяльність: закон України від 18.09.1991 № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12> (дата звернення 04.10.2024).
59. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: закон України від 15.08.2022 № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20> (дата звернення 04.10.2024).
60. Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві: постанова Кабінету міністрів України від 01.08.2005 № 668. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/668-2005-%D0%BF#Text> (дата звернення 04.10.2024).
61. Про затвердження Технічного регламенту будівельних виробів, будівель і споруд: постанова Кабінету міністрів України від 20.12.2006 № 1764. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1764-2006-%D0%BF> (дата звернення 04.10.2024).
62. Про затвердження переліку суб'єктів нормування у будівництві: постанова Кабінету міністрів України від 28.04.2021 № 438. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/438-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення 04.10.2024).

63. Про затвердження Положення про центральний фонд будівельних норм та Типового положення про фонд галузових будівельних норм: постанова Кабінету міністрів України від 23.06.2010 № 483 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2010-%D0%BF> (дата звернення 04.10.2024).
64. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: постанова Кабінету міністрів України від 13.04.2011 № 461. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF> (дата звернення 04.10.2024).
65. Питання Державної інспекції архітектури та містобудування: постанова Кабінету міністрів України від 15.09.2021 № 960. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/960-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення 04.10.2024).
66. Деякі питання проведення технічної інвентаризації: постанова Кабінету міністрів України від 12.05.2023 № 488. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/488-2023-%D0%BF#Text> (дата звернення 04.10.2024).
67. Деякі питання виконання вимог Закону України “Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”: постанова Кабінету міністрів України від 13.06.2023 № 596. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/596-2023-%D0%BF#Text> (дата звернення 04.10.2024).
68. Про затвердження Порядку розроблення, погодження, оприлюднення схеми розміщення тимчасових споруд для життєзабезпечення населення, її складу та змісту, вимог до тимчасових споруд для життєзабезпечення населення, їх зведення, перенесення та демонтажу: постанова Кабінету міністрів України від 4.08.2023 № 904. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/904-2023-%D0%BF#Text> (дата звернення 04.10.2024).
69. Про затвердження національного класифікатора НК 018:2023 та скасування національного класифікатора ДК 018-2000: наказ Міністерства економіки

- України від 16.05.2023 № 3573. URL: <https://tax.gov.ua/zakonodavstvo/podatki-ta-zbori/mistsevi-podatki/podatok-na-neruhome-mayno--/normativno-pravovi-akti/741801.html> (дата звернення 04.10.2024).
70. Residential property (RP): project finance. URL: <https://esfccompany.com/en/projects/real-estate/residential-properties-rp/> (дата звернення 04.10.2024).
71. Financing Urban Redevelopment and Construction Projects. URL: <https://blog.financely-group.com/financing-urban-redevelopment-and-construction-projects-2/> (дата звернення 04.10.2024).
72. Financial management of construction projects. URL: <https://traxxeo.com/en/blog-en/cost-management/financial-management-of-construction-projects-cost-management-best-practices-for-the-construction-industry/> (дата звернення 04.10.2024).
73. Financial Steps to Building a House. URL: <https://redstone.bank/news/2023/11/financial-steps-to-building-a-house/> (дата звернення 04.10.2024).
74. Residential Construction Project Financing Options. URL: <https://stonemarkcm.com/blog/residential-construction-project-financing-options/> (дата звернення 04.10.2024).
75. 5 Essential Tips to Securing Affordable Housing Funding. URL: https://www.housingfinance.com/finance/5-essential-tips-to-securing-affordable-housing-funding_o (дата звернення 04.10.2024).
76. An Inside Look: How Financing a Real Estate Project Work. URL: <https://www.fundscraper.com/an-inside-look-how-financing-a-real-estate-project-works/> (дата звернення 04.10.2024).
77. How to Finance a Real Estate Development Project. URL: <https://gowercrowd.com/real-estate-syndication/finance-development> (дата звернення 04.10.2024).

78. Housing Finance Conference Innovative Strategies for Financing Housing Ventures.
URL: <https://fastercapital.com/content/Housing-Finance-Conference-Innovative-Strategies-for-Financing-Housing-Ventures.html> (дата звернення 04.10.2024).
79. Real Estate Project Finance. URL:
<https://corporatefinanceinstitute.com/resources/commercial-real-estate/real-estate-project-finance/> (дата звернення 04.10.2024).
80. Financing of Constructed Facilities. URL:
https://www.cmu.edu/cee/projects/PMbook/07_Financing_of_Constructed_Facilities.html (дата звернення 04.10.2024).
81. Financing Options for Green and Affordable Housing. URL:
<https://www.mdpi.com/2071-1050/15/15/11645> (дата звернення 04.10.2024).
82. Возняк Г. В. Сучасні механізми фінансування будівництва житла в Україні: проблеми та шляхи вирішення. *Бізнесінформ*. 2019. № 8. С. 111-116.
83. Впровадження ескроу-рахунків та проектного фінансування житлового будівництва обговорено під час круглого столу у Верховній Раді. Інформаційне управління Апарату Верховної Ради України. URL:
https://www.rada.gov.ua/news/news_kom/203918.html (дата звернення 04.11.2024).
84. Альтернативні джерела фінансування: посібник для організацій громадянського суспільства. 2021. URL:
https://ednannia.ua/images/AFS_research_UA.pdf (дата звернення 04.11.2024).
85. Продун Л. М. Банківське кредитування житлового сектору в умовах соціально-економічних ризиків. *Сучасні інструменти управління корпоративними фінансами*: Зб. Матеріалів VIII Всеукр. науково-практичної інтернет-конференції студентів, аспірантів та молодих вчених. К.: КНЕУ, 2024. С. 556-559