

Олексій МЕЛЬНИК*аспірант, Волинський національний університет імені Лесі Українки, Луцьк, Україна,**Melnyk.Oleksii@vnu.edu.ua**ORCID ID: 0009-0006-7822-5068*

СКЛАДОВІ МЕХАНІЗМУ ФІНАНСОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Вступ. Одним із пріоритетних напрямів відновлення економіки України в умовах повномасштабної війни та повоєнної відбудови є розвиток ринку житлової нерухомості. Державна підтримка визначає не лише стабільне функціонування цієї сфери, а й впливає на рівень соціально-економічного розвитку держави та добробут населення. З огляду на зазначене вище актуальність дослідження підтверджується об'єктивною необхідністю удосконалення механізму фінансового забезпечення ринку житлової нерухомості, зокрема в частині пошуку диверсифікованих джерел його фінансування, використання інноваційних фінансових інструментів та залучення інвестиційних ресурсів.

Мета – дослідити сутність та ідентифікувати ключові компоненти механізму фінансового забезпечення ринку житлової нерухомості, а також окреслити перспективи їхнього використання в Україні в умовах повномасштабної війни та повоєнної відбудови.

Результати. Визначено ключові компоненти механізму фінансового забезпечення ринку житлової нерухомості, серед яких: державне фінансування, інвестиційні ресурси, управління витратами, публічно-приватне партнерство, міжнародна фінансова допомога та доходи населення. Розкрито зміст кожної складової, її роль і взаємозв'язки у забезпеченні сталого розвитку житлового сектору.

Висновки. Механізм фінансового забезпечення ринку житлової нерухомості має комплексний характер і базується на взаємодії державного, приватного та міжнародного капіталу. Його ефективність визначається збалансованістю джерел фінансування, інституційною підтримкою, а також впровадженням сучасних цифрових інструментів.

Ключові слова: ринок житлової нерухомості, фінансове забезпечення, механізм, інвестиційні ресурси, державне фінансування, публічно-приватне партнерство.

Рис.: 1, бібл.: 14.

Oleksiy MELNYK

Postgraduate student, Lesya Ukrainka Volyn National University, Lutsk, Ukraine,
Melnyk.Oleksii@vnu.edu.ua
ORCID ID: 0009-0006-7822-5068

COMPONENTS OF THE MECHANISM OF FINANCIAL SUPPORT FOR THE HOUSING MARKET

Introduction. One of the priority areas for the recovery of Ukraine's economy in the context of full-scale war and post-war reconstruction is the development of the residential real estate market. The possibilities for its financial support and the need for state support in this area determine not only the stable functioning of the housing market, but also influence the level of socio-economic development of the state and the well-being of the population. In view of the above, the relevance of the study is confirmed by the objective need to improve the mechanism of financial support for the residential real estate market, in particular in terms of finding diversified sources of financing, using innovative financial instruments, and attracting investment resources.

The purpose of the article is to study the essence, structure, and components of the mechanism of financial support for the housing market, as well as their characteristics in conditions of martial law and countering armed aggression.

Results. The key components of the financial support mechanism for the residential real estate market have been identified, including: public funding, investment resources, cost management, public-private partnerships, international financial assistance, and household income. The content of each component, its role, and interrelationships in ensuring the sustainable development of the housing sector have been revealed.

Conclusions. The mechanism of financial support for the residential real estate market is complex and based on the interaction of state, private, and international capital. Its effectiveness is determined by the balance of funding sources, institutional support, and the introduction of modern digital tools.

Keywords: housing market, financial support, mechanism, investment resources, public funding, public-private partnership.

JEL Classification: G21, L74, O18, R31.

Постановка проблеми. Актуальність проблематики ринку житлової нерухомості не підлягає сумніву з огляду на визначальну його роль у розвитку економіки держави та забезпеченні суспільного добробуту, що особливо важливо під час вирішення житлових проблем населення в умовах війни. Значна частина житлового фонду України зруйнована внаслідок воєнних дій, зокрема у прифронтових регіонах, що зумовило переміщення громадян на відносно безпечніші території та поглибило проблеми забез-

печення тимчасово переміщених громадян житлом, а також відновлення пошкодженого майна задля нормалізації умов проживання населення. Вирішення зазначених дилем можливе за рахунок удосконалення механізму фінансового забезпечення житлового будівництва в напрямі зміцнення існуючої фінансової бази та пошуку альтернативних джерел фінансування розвитку ринку житлової нерухомості. Варто зазначити, що під механізмом фінансового забезпечення згаданого процесу ми ро-

зумітимемо сукупність джерел фінансових ресурсів, а також методів й технологій їх формування і використання з метою сприяння розвитку ринку житлової нерухомості, підвищення рівня якості життя населення та суспільного добробуту загалом.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми акумулювання фінансових ресурсів для розвитку ринку житлової нерухомості стали предметом дослідження таких українських науковців, як: Г. Возняк [3], М. Дубина [4], Ю. Євтушенко [4; 5], А. Іщук [6], М. Ковтун [7], В. Криворучко [8], А. Кузнецова, Д. Штейнгауз [10], О. Мухін, О. Юрченко [11], О. Стащук [12], С. Тульчинська, І. Чередниченко [13], І. Чернова, А. Гончаренко, О. Ємельянова [14] та ін. Однак все ж потребують глибших наукових пошуків і обґрунтувань окремі складові механізму фінансового забезпечення ринку житлової нерухомості з метою підвищення його ефективності та розвитку.

Мета статті полягає у дослідженні сутності та ідентифікації ключових компонентів механізму фінансового забезпечення ринку житлової нерухомості, а також в окресленні перспектив їхнього використання в Україні в умовах повномасштабної війни та повоєнної відбудови.

Виклад основного матеріалу дослідження. Функціонування ринку житлової нерухомості в Україні відбувається в умовах трансформаційних перетворень, підвищених потреб у фінансуванні відновлення житлової інфраструктури. Водночас ринок житлової нерухомості не здатен розвиватися без належного обсягу фінансового забезпечення. Ю. Євтушенко зазначає, що одним із способів залучення достатнього обсягу фінансових ресурсів для забезпечення населення країни необхідним житловим фондом є використання фінансових інструментів, зокрема фінансового інжинірингу [5, с. 142–143]. Важливу роль у прак-

тиці фінансування житлового будівництва у механізмі фінансового забезпечення ринку житлової нерухомості відведено таким інструментам, як облігаційні позики, банківське кредитування та іпотечні кредити [12].

Погоджуючись із вченими щодо ключової ролі державної підтримки в цьому процесі, вважаємо, що важливими компонентами такого механізму є: державне фінансування; інвестиційні ресурси; управління витратами; інструментарій публічно-приватного партнерства; безповоротна фінансова допомога; доходи населення (рис. 1). Головною умовою ефективності такого механізму є забезпечення безперерйного фінансування розвитку ринку житлової нерухомості усіма його учасниками (серед яких: держава, приватні бізнес-структури, забудовники, користувачі житловим фондом). З цього приводу заслуговують на увагу погляди С. О. Тульчинської, І. С. Чередниченко, котрі наголошують на необхідності забезпечення безперерйного фінансування житлового будівництва задля удосконалення відповідного механізму шляхом мобілізації фінансових ресурсів, державно-приватного фінансування, оптимізації витрат на всіх етапах будівництва та забезпечення фінансової стійкості забудовників [13, с. 226–230].

Що стосується державного фінансування, то воно переважно спрямоване на забезпечення розвитку житлової нерухомості та реалізується у формі надання субсидій, кредитів, фінансування державних програм та коштів, спрямованих на гуманітарну допомогу постраждалим громадянам внаслідок воєнних дій. Яскравим прикладом державної фінансової підтримки є іпотечне кредитування державою громадян в межах державної програми “єОселя”, що впроваджена державною компанією “Укрфінжитло” та дає змогу отримати іпотеку на термін до 20 років із мінімальним початковим

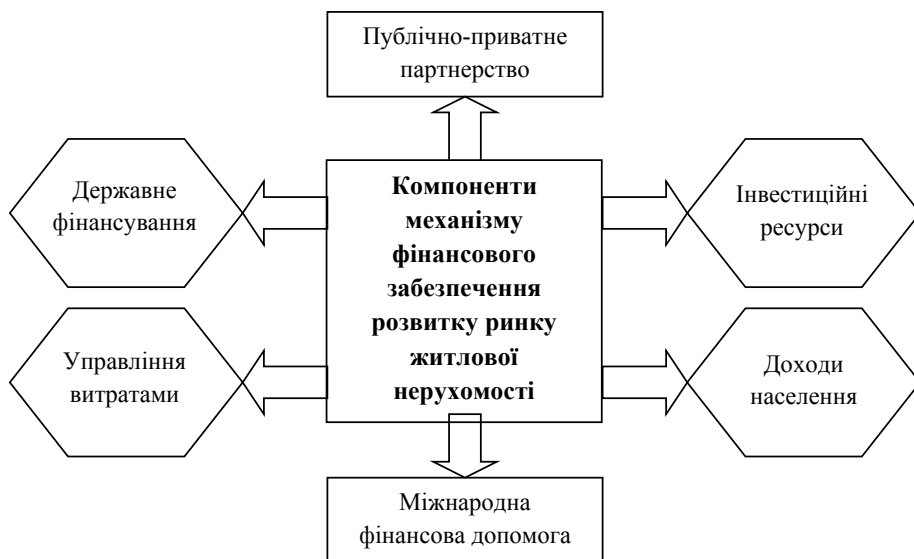


Рис. 1. Компоненти механізму фінансового забезпечення розвитку ринку житлової нерухомості*

*Побудовано автором.

внеском від 20% вартості житла. Програма має два основні напрями: соціальний та економічний. Соціальний напрям передбачає забезпечення доступу до власного житла для громадян із низькими доходами (зокрема для представників ключових соціальних професій та пільгових категорій, які завдяки державним компенсаціям можуть скористатися ставкою іпотеки до 3%); економічний – підтримку розвитку ринку нерухомості, стимулюючи іпотечне кредитування за ставкою 7% [8, с. 105].

Ще одним джерелом фінансування є інвестиційні ресурси, що представлені коштами приватних бізнес-структур і громадян, банківських установ, цільових фондів. Сюди також зарахуємо кошти забудовників, вивільнені за рахунок ефективної фінансово-господарської діяльності та які можна використовувати як інвестиції з метою розширення сфер впливу задля збільшення прибутків та максимізації вартості бізнесу. Поширеними на сьогодні є також такі мето-

ди інвестування з метою отримання житлової нерухомості у власність, як фонди фінансування будівництва і випуск цільових облігацій [10, с. 195].

Важливу роль у забезпеченні розвитку ринку житлової нерухомості (особливо в контексті повоєнної відбудови житлового фонду України) відіграє публічно-приватне партнерство, механізми якого спрямовані на середньо- і довгострокове фінансування інфраструктури ринку житла та реалізуються у різних схемах солідарного фінансування проєктів держави і бізнесу в цій галузі. Для забезпечення ефективності функціонування цього механізму в Україні планують: обмежити сфери його застосування лише з метою будівництва і довгострокової оренди; усі види партнерств зобов'язати мати фінансову звітність, підтверджену незалежним аудитом, що містить необхідну додаткову інформацію, яка передбачена законодавством; встановити вимогу вносити фінансову звітність до Єдиної інформацій-

но-аналітичної житлової системи та оприлюднювати у відкритому доступі; обмежити статус приватного партнера щодо забезпечення довгострокової оренди соціального житла лише неприбутковими суб'єктами господарювання [1; 2].

Альтернативним джерелом фінансового забезпечення розвитку ринку житлової нерухомості є економія на витратах, що вимагає ефективного фінансового менеджменту на всіх етапах процесу будівництва та експлуатації житла, а також рівнях ухвалення фінансових рішень. Дієвим методом оптимізації витрат, на наш погляд, є застосування новітніх інноваційних цифрових технологій з метою забезпечення якісного проєктування, ціноутворення й ефективного формування і використання фінансових ресурсів учасників ринку житлової нерухомості загалом.

Важливою складовою механізму фінансового забезпечення ринку житлової нерухомості в умовах воєнного стану та протидії збройній агресії росії є міжнародна фінансова допомога, що надається у формі грантів і кредитів міжнародних організацій, волонтерських ініціатив, які здійснюють підтримку населення нашої держави, а також благодійної допомоги.

Ще одним джерелом фінансування розвитку житлової інфраструктури є доходи населення, від яких безпосередньо залежить величина попиту на послуги, пов'язані із забезпеченням функціонування ринку житлової нерухомості. Чим вони більші, тим більший попит, і навпаки, чим менші доходи громадян – тим менше операцій здійснюється на цьому ринку. Отож, зазначена складова механізму фінансового забезпечення розвитку ринку житлової нерухомості впливає на всі інші його компоненти. Зниження доходів населення призводить до зменшення доходів забудовників, водночас вимагає збільшення

державного фінансування ринку нерухомості, пошуку нових оптимальних шляхів формування витрат, а також потребує збільшення донорської допомоги. Зазначене може зменшити інвестиційні “впливання” у ринок житлової нерухомості внаслідок зменшення привабливості цієї галузі або ж збільшити розмір інвестиційних ресурсів завдяки прагненням інвесторів максимізувати прибутки в умовах зниження конкуренції за джерело інвестування. Відтак, усі компоненти взаємопов'язані та впливають один на одного, утворюючи єдиний цілісний механізм фінансового забезпечення розвитку ринку житлової нерухомості.

Висновки. На основі зазначеного вище можна зробити висновок, що ефективне функціонування ринку житлової нерухомості в Україні в сучасних умовах безпосередньо залежить від дієвості механізму його фінансового забезпечення. Такий механізм має комплексний характер і передбачає взаємодію державних, приватних та міжнародних джерел фінансування, що спільно формують основу для відновлення та розвитку житлового фонду країни у період воєнної агресії та повоєнному відновленні. Запропоновані компоненти механізму фінансового забезпечення ринку житлової нерухомості (державне фінансування, інвестиційні ресурси, управління витратами, інструменти публічно-приватного партнерства, міжнародна фінансова допомога, доходи населення) забезпечують стабільність фінансових потоків та сприяють залученню додаткового капіталу у житлове будівництво. Подальші наукові дослідження доцільно спрямувати на удосконалення механізмів залучення інвестиційних і міжнародних фінансових ресурсів у ринок житлової нерухомості.

Список використаних джерел

1. Бізнес заохочуватимуть партнеритися з державою для вирішення житлового питання українців. URL : <https://sluga-narodu.com/oleksandr-koval-zaklykaie-startaperiv-doluchatysia-do-prohramy-zbroia-vid-rivnenshchyny/>.
2. Відбудова житла: як, для кого і за чий рахунок. URL : <https://www.ukrinform.ua/rubric-vidbudova/3943228-vidbudova-zitla-ak-dla-kogo-i-za-cij-rahunok.html>.
3. Возняк Г. В. Сучасні механізми фінансування будівництва житла в Україні: проблеми та шляхи вирішення. Бізнес Інформ. 2019. № 8. С. 111–116. <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2019-8-111-116>.
4. Dubyna M., Parubets O., Zelenska O., Yevtushenko Y., Muzyka V., Serdiuk D. Financial instruments to ensure sustainable development in the post-shock period of the national economy recovery. *Management Theory and Studies for Rural Business and Infrastructure Development*. 2023. Vol. 45. P. 390–398. <https://doi.org/10.15544/mts.2023.38>.
5. Євтушенко Ю. В. Фінансовий інструментарій розвитку житлового будівництва в Україні. Причорноморські економічні студії. 2024. № 86. С. 140–145. <https://doi.org/10.32782/bses.86-22>.
6. Іщук А. Є. Проблеми та перспективи виходу українських компаній на світовий ринок нерухомості. Економіка і організація управління. 2023. № 1. С. 154–162.
7. Ковтун М. В. Становлення та розвиток ринку житла України в умовах ринкових перетворень. Науковий вісник Ужгородського університету. 2014. № 1. С. 282–286.
8. Криворучко В. Фінансування житлового фонду у повоєнній Україні: механізми та інструменти. Актуальні проблеми економіки. 2024. № 12. С. 103–112.
9. Кузнєцова А., Штейнгауз Д. Удосконалення механізмів використання фінансово-кредитних інструментів на ринку житлової

нерухомості. Вісник економіки. 2022. № 1. С. 191–202.

10. Кузнєцова А. Я., Штейнгауз Д. О. Ринок житлової нерухомості: його сутність і роль у фінансово-інвестиційних процесах. URL : <https://ser.net.ua/index.php/SER/article/view/349/360>.

11. Мухін О. О., Юрченко О. Ю. Державне регулювання ринку нерухомості в Україні. Сталий розвиток економіки. 2024. № 3. С. 513–517.

12. Стащук О. В. Кредитування як метод фінансування житлового будівництва. Економічний часопис Волинського національного університету імені Лесі Українки. 2019. № 3. Р. 127–132. <https://doi.org/10.29038/2411-4014-2019-03-127-132>.

13. Тульчинська С. О., Чередниченко І. С. Складові механізми фінансового забезпечення житлового будівництва. Проблеми і перспективи економіки та управління. 2024. № 4. С. 223–233.

14. Чернова І. В., Ємельянова О. М., Гончаренко А. В. Перспективи відновлення житлового будівництва у воєнний та повоєнний час. Економіка та суспільство. 2022. № 44. URL : <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/1780/1716>.

References

1. Biznes zaokhochuvatymut partnerytysia z derzhavoiu dlia vyrishennia zhytlovoho pytannia ukraintsiiv [Businesses will be encouraged to partner with the state to solve the housing issue of Ukrainians]. Available at: <https://sluga-narodu.com/oleksandr-koval-zaklykaie-startaperiv-doluchatysia-do-prohramy-zbroia-vid-rivnenshchyny/>.
2. Vidbudova zhytla: yak, dlia koho i za chiy rakhunok [Housing reconstruction: how, for whom and at whose expense]. Available at: <https://www.ukrinform.ua/rubric-vidbudova/3943228-vidbudova-zitla-ak-dla-kogo-i-za-cij-rahunok.html>.
3. Voznyak, H. V. (2019). Suchasni mekhanizmy finansuvannia budivnytstva zhytla v Ukraini: problemy ta shliakhy vyrishennia [Modern

mechanisms of financing housing construction in Ukraine: problems and solutions. *Biznes Inform – Business Inform*, 8, 111–116. <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2019-8-111-116>.

4. Dubyna, M., Parubets, O., Zelenska, O., Yevtushenko, Y., Muzyka, V., Serdiuk, D. (2023). *Financial instruments to ensure sustainable development in the post-shock period of the national economy recovery. Management Theory and Studies for Rural Business and Infrastructure Development*, 45, 390–398. <https://doi.org/10.15544/mts.2023.38>.

5. Yevtushenko, Yu. V. (2024). *Finansovy instrumentarii rozvytku zhytloвого budivnytstva v Ukraini* [Financial instruments for the development of housing construction in Ukraine]. *Prychomomorski ekonomichni studii – Black Sea Economic Studies*, 86, 140–145 [in Ukrainian].

6. Ishchuk, A. Ye. (2023). *Problemy ta perspektyvy vykhodu ukrainskykh kompanii na svitovyi rynek nerukhomosti* [Problems and prospects of Ukrainian companies entering the world real estate market]. *Ekonomika i orhanizatsiia upravlinnia – Economics and Management Organization*, 1, 154–162 [in Ukrainian].

7. Kovtun, M. V. (2014). *Stanovlennia ta rozvytok rynku zhytla Ukrainy v umovakh rynkovykh peretvoren* [Economics and management organization]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho universytetu – Scientific Bulletin of Uzhgorod University*, 1, 282–286 [in Ukrainian].

8. Kryvoruchko, V. (2024). *Finansuvannia zhytloвого fondu u povoiennii Ukraini: mekhanizmy ta instrumenty* [Financing the housing stock in post-war Ukraine: mechanisms and instruments]. *Aktualni problemy ekonomiky – Current Problems of Economics*, 12, 103–112 [in Ukrainian].

9. Kuznyetsova, A., Shteynhauz, D. (2022). *Udoskonalennia mekhanizmiv vykorystannia finansovo-kredytnykh instrumentiv na rynku zhytlovoi nerukhomosti* [Improving the mechanisms of using financial and credit instruments in the residential real estate market]. *Visnyk ekonomiky – Bulletin of Economy*, 1, 191–202 [in Ukrainian].

10. Kuznyetsova, A. Ya., Shteynhauz, D. O. (2020). *Rynek zhytlovoi nerukhomosti: yoho sutnist i rol u finansovo-investytsiynkykh protsesakh* [Residential real estate market: its essence and role in financial and investment processes]. Available at: <https://ser.net.ua/index.php/SER/article/view/349/360>.

11. Mukhin, O. O., Yurchenko, O. Yu. (2024). *Derzhavne rehuliuвання rynku nerukhomosti v Ukraini* [State regulation of the real estate market in Ukraine]. *Stalyi rozvytok ekonomiky – Sustainable Development of the Economy*, 3, 513–517 [in Ukrainian].

12. Stashchuk, O. V. (2019). *Kredytuvannia yak metod finansuvannia zhytloвого budivnytstva* [Lending as a method of financing housing construction]. *Ekonomichnyi chasopys Volynskoho natsionalnogo universytetu imeni Lesi Ukrainky – Economic Journal of the Lesya Ukrainka Volyn National University*, 3, 127–132. <https://doi.org/10.29038/2411-4014-2019-03-127-132>.

13. Tulchynska, S. O., Cherednychenko I. S. (2024). *Skladovi mekhanizmu finansovoho zabezpechennia zhytloвого budivnytstva* [Components of the mechanism of financial support for housing construction]. *Problemy i perspektyvy ekonomiky ta upravlinnia – Problems and Prospects of Economics and Management*, 4, 223–233 [in Ukrainian].

14. Chernova, I. V., Yemelyanova, O. M., Honcharenko, A. V. (2022). *Perspektyvy vidnovlennia zhytloвого budivnytstva u voiennyi ta povoiennyi chas* [Prospects for the restoration of housing construction in wartime and post-war times]. *Ekonomika ta suspilstvo – Economy and Society*, 44. Available at: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/1780/1716>.