

*Т. М. Дерун,
к. держ. упр., доцент, доцент кафедри регіональної політики,
Навчально-науковий інститут публічного управління та державної служби
Київського національного університету імені Тараса Шевченка, м. Київ, Україна
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-9089-2206>*

DOI: 10.32702/2306-6814.2023.2.82

ЧИННИКИ ТА ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ В УМОВАХ ВІЙНИ

*T. Derun,
PhD in Public Administration, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Regional Policy,
Educational and Scientific Institute of Public Administration and Civil Service
of the Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine*

FACTORS AND FEATURES OF STATE REGULATION OF THE HOUSING MARKET
IN UKRAINE DURING WAR

Повномасштабне військове вторгнення Російської Федерації на територію суверенної та незалежної України спричинило появу нових викликів та небезпек, що чинять значний дестабілізуючий вплив на економіку, політику та суспільство країни. В умовах запровадження воєнного стану та ведення активних бойових дій на значних територіях України загострюються проблеми забезпечення населення житлом, адже значна його частка втратила місце проживання через масштабні руйнування житлової інфраструктури та залишила житло внаслідок вимушеної необхідності виїзду із зони бойових дій та окупації країною-агресором. За таких умов посилюється вагомість проблеми забезпечення державного регулювання ринку житла в Україні та реалізації права населення на одержання належних умов проживання. Окреслені тенденції потребують поглибленого вивчення особливостей сучасного стану державного регулювання ринку житла в Україні та виявлення найбільш вагомих чинників його реалізації в умовах війни. У статті визначено сутність державного регулювання ринку житла в Україні та досліджено його особливості в умовах війни. Проаналізовано стан вітчизняного ринку житла та виявлено незадовільні показники його функціонування та розвитку. Окреслено основні чинники державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни, які поділяються на політичні, економічні, соціальні та технологічні. Запропоновано основні заходи удосконалення механізмів державного регулювання ринку житла в Україні, зокрема, удосконалення правового адміністративно-організаційного механізму; спрощення дозвільної процедури житлового будівництва; удосконалення методичного інструментарію формування механізму державного регулювання; посилення розвитку системи накопичувального іпотечного кредитування; збільшення обсягів фінансування державних програм стимулювання розвитку житлової нерухомості та удосконалення інфраструктури ринку житла; залучення прогресивних фінансових технологій на ринку житла.

The full-scale military invasion of the Russian Federation on the territory of sovereign and independent Ukraine caused the emergence of new challenges and dangers that have a significant destabilizing effect on the economy, politics and society of the country. In the conditions of the introduction of martial law and the conduct of active hostilities in large areas of Ukraine, the problems of providing the population with housing are becoming more acute, because a significant part of it has lost its place of residence due to the large-scale destruction of residential infrastructure and

left housing as a result of the forced necessity to leave the zone of hostilities and occupation by the aggressor country. Under such conditions, the importance of the problem of ensuring state regulation of the housing market in Ukraine and the realization of the population's right to obtain adequate living conditions increases. The outlined trends require an in-depth study of the features of the current state of state regulation of the housing market in Ukraine and the identification of the most important factors for its implementation in wartime conditions. The article defines the essence of state regulation of the housing market in Ukraine and examines its features in wartime conditions. The state of the domestic housing market was analyzed and unsatisfactory indicators of its functioning and development were revealed. The main factors of state regulation of the housing market in Ukraine during the war are outlined, which are divided into political, economic, social and technological factors. The main measures to improve the mechanisms of state regulation of the housing market in Ukraine in the conditions of war are proposed, in particular, the improvement of the legal administrative and organizational mechanism; simplification of the permit procedure for residential construction; improvement of the methodological toolkit for the formation of the mechanism of state regulation; strengthening the development of the accumulative mortgage lending system; increasing the amount of financing of state programs for stimulating the development of residential real estate and improving the infrastructure of the housing market; involvement of progressive financial technologies in the housing market.

Ключові слова: ринок житла, державне регулювання, чинники, житловий фонд, інфраструктура ринку.

Key words: housing market, state regulation, factors, housing stock, market infrastructure.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Розгорнута Російською Федерацією на території України війна, внаслідок чого значна частка територій анексовані країною-агресором, а інша зазнала масштабний руйнувань через ведення активних бойових дій, спричинила в Україні глибоку житлову кризу, через яку значна частина населення втратили житло та були вимушено переміщені на більш безпечні території або виїхали за межі країни. За таких кризових обставин в країні ще більше поглибилися проблеми забезпечення населення житлом, що в умовах сучасності потребує втручання держави з метою регулювання процесів створення, передачі в експлуатацію та використання житлового фонду, а також фінансування об'єктів нерухомості, що відбуваються на ринку житла.

Очевидно, що ринок житла є складною структурою, державне регулювання якого потребує виважених заходів та врахування впливу на нього різноманітних чинників внутрішнього та зовнішнього середовища. Ринок житла забезпечує ефективну взаємодію споживачів та виробників житла, внаслідок чого формуються співвідношення між показниками попиту й пропозиції на нього. Безумовно, в умовах війни загострюються проблеми досягнення паритету у площині задоволення попиту та пропозиції житла на ринку, адже існуючі фактори військового характеру значно дестабілізують процеси будівництва та знижують показники платоспроможності населення, що обумовлює необхідність втручання держави з метою забезпечення конституційних прав населення на одержання житла та, водночас, захисту

інтересів забудовників й підтримання їх конкурентоспроможності.

На підставі зазначеного можна стверджувати, що проблематика дослідження чинників та особливостей державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни є надзвичайно актуальною та вагомою й потребує поглибленого вивчення.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ, В ЯКИХ ЗАПОЧАТКОВАНО РОЗВ'ЯЗАННЯ ДАНОЇ ПРОБЛЕМИ І НА ЯКІ СПИРАЄТЬСЯ АВТОР, ВИДІЛЕННЯ НЕ ВИРІШЕНИХ РАНІШЕ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ, КОТРИМ ПРИСВЯЧУЄТЬСЯ ОЗНАЧЕНА СТАТТЯ

Проблеми наукового дослідження чинників та особливостей державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни впродовж тривалого періоду часу являються об'єктом вивчення як вітчизняних науковців, так і зарубіжних корифеїв науки, що здійснюють власні наукові розвідки в окресленому напрямку. Н. Фанг [1] вважає, що державне регулювання ринку житла є надзвичайно важливим в умовах нестабільності та невизначеності, адже передбачає використання державної влади з метою координації діяльності економічних агентів, що функціонують на ринку житла, в напрямку врегулювання проблем конкуренції, а також соціально-економічного розвитку.

Серед найбільш вагомих напрацювань вітчизняної науки в зазначеному керунку варто виділити праці Л. Єлісеєвої [2], яка встановила, що формування житлового фонду в Україні у довоєнний та у воєнний пері-

од відрізняється своїми особливостями, серед яких називає: (1) значне зростання цін на первинне і вторинне житло, що розміщене на відносно безпечній території країни; (2) невідповідність тенденцій розвитку ринку житла в Україні міжнародним стандартам; (3) вагомий вплив корупційних ризиків; (4) високі ставки іпотечного кредитування; (5) неефективність судової системи щодо захисту прав власності.

Погоджуючись із Л. Єлісєвою, схожої думки дотримуються І. Малий та К. Загребельна [3], які виокремили особливості розвитку ринку житла в Україні та вважають, що він потребує державного регулювання з урахуванням соціально-економічного, фінансового та інвестиційного складників досягнення результативних показників. При цьому, науковці серед найбільш вагомих чинників впливу на ринок житла в Україні виділяють незавершеність реалізації прав приватної власності на нерухомість, що зумовлюють посилення процесів рейдерства, корупції та цінової експансії, а також відсутність соціально-орієнтованого державного регулювання ринку житла.

Водночас, І. Самойлова [4] державне регулювання ринку житла розглядає крізь призму виконання ним ідеологічної та законодавчої функцій, зокрема, формування концепції його розвитку й програми її реалізації; створення законодавчих актів, що забезпечують сталий розвиток ринку житла, а також функції концентрації ресурсів на цілі формування інфраструктури ринку; визначення чітких вимог до учасників ринку житла; здійснення контрольної функції; формування системи заходів щодо захисту інвесторів; врегулювання проблем негативного впливу на ринок житла інших видів державного регулювання, а саме, валютного й податкового.

Вагомими в даному напрямку є дослідження К. Павлова, О. Павлової та В. Купчака [5], які окреслили основні проблеми функціонування та розвитку ринку житла в Україні, а також дослідили чинники впливу на нього й довели необхідність посилення державного регулювання з метою забезпечення конкурентної рівноваги та безперешкодного доступу населення до одержання житла. Своєю чергою, І. Самойлова та О. Самойлов [6] встановили, що основні напрями державного регулювання ринку житла в Україні перебувають в межах формування нормативно-правової та законодавчої бази його функціонування, надання пільгових умов населенню для придбання житла, стандартизації діяльності учасників ринку житла та визначення правил ведення операцій з об'єктами нерухомості, забезпечення системи захисту інвесторів, емітентів й посередників, а також вирішення конфліктних та спірних питань, підвищення рівня інвестиційної привабливості ринку житла та підтримки здорової конкуренції, планування та реалізації контрольних заходів.

Очевидно, що державне регулювання ринку житла в Україні в умовах війни є важливим та надскладним завданням, що потребує уваги як науковців, так і практиків при вирішенні проблемних аспектів його виконання.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Метою статті є обґрунтування теоретико-прикладних засад дослідження чинників та особливостей дер-

жавного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни. Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити основні завдання щодо з'ясування сутності державного регулювання ринку житла в Україні; аналізу сучасного стану та тенденцій зміни особливостей державного регулювання ринку житла в Україні під впливом війни; дослідження чинників впливу на процес державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ З ПОВНИМ ОБґРУНТУВАННЯМ ОТРИМАНИХ НАУКОВИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

Ефективне функціонування ринку житла в країні являється одним із дієвих інструментів регулювання соціально-економічних процесів. В умовах нестабільності, глобальної невизначеності та появи новітніх викликів й небезпек, що зумовлені воєнним протистоянням України збройній агресії росії функціонування ринку житла піддається істотному дестабілізуючому впливу різних чинників, які концентруються як в середині країни, так і за її межами.

Безумовно, війна в Україні створила безпрецедентні виклики для ринку житла, адже впродовж 2022 р. в країні спостерігається масове руйнування житлового фонду через ведення активних бойових дій та здійснення обстрілів цивільної інфраструктури. Мільйони українців залишилися без житла та були змушені виїхати на підконтрольні Україні території, що є відносно безпечними для проживання, а окремі перебувають у пошуках притулку за межами країни, перемістившись на територію інших країн. Очевидно, що за таких умов загострилася проблема забезпечення населення країни житлом, що актуалізує потребу у перерозподілі наявного житлового фонду та створення нових об'єктів для проживання.

Варто зазначити, що довоєнний період розвитку й функціонування ринку житла в Україні характеризувався зростаючими трендами та, попри виклики пандемії COVID-19, засвідчував зростання цін на житло, що першочергово було зумовлено збільшенням обсягів доходів трудових мігрантів, які перебувають за межами країни та надсилають значні суми коштів. Відповідно до даних компанії Knight Frank [7] за підсумками 2021 р. Україна увійшла до 10 європейських країн за показником зростання темпів подорожання житла та середня вартість квадратного метра на первинному ринку складала 35 тис. грн та на вторинному — 27 тис. грн, що за окремими даними [8, с. 8.] випередило такі європейські міста як Варшава, Бухарест та Люксембург.

Зазначені цінові рамки збереглися й на початку 2022 р., однак, повномасштабне вторгнення росії на територію України зумовило масштабні руйнування житлової інфраструктури, внаслідок чого відчутним стало посилення впливу на ринок житла в Україні такого чинника воєнного характеру як призупинення та дезорганізація вторинного й первинного ринку нерухомості. Крім того, ведення активних бойових дій спричинило станом на травень 2022 р. руйнування понад 45 тис. житла. Серед найбільш постраждалих міст в Україні виділяється Маріуполь, Харків, Северодонецьк, Чернігів та Лисичанськ.

чанськ, а станом на грудень 2022 р. даний перелік доповнено ще й містами Херсон та Бахмут.

Очевидно, що в регіонах, де відбуваються бойові дії та на територіях, що перебувають під окупацією країни-агресора, попит на ринку житла скоротився до 100%. Варто зазначити, що негативні тенденції щодо даного показника спостерігаються і в інших регіонах, де попит на первинному ринку знизився на 20 % [9].

Що стосується ринку вторинного житла, то тут також відчувається істотний негативний вплив дестабілізуючих чинників. Зокрема, в Західному регіоні вартість оренди житла зросла від 20 % до 225 %, а в таких регіонах як Кіровоградщина та Черкащина — від 13 % до 373 % [8, с. 8]. Безумовно, зазначені тенденції щодо стану ринку житла в Україні в умовах війни потребують державного втручання та актуалізують необхідність здійснення державного регулювання.

Серед інших чинників необхідності державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни варто назвати політичні, економічні, соціальні та технологічні, детальна характеристика яких представлена на рис. 1.

Водночас, варто зазначити, що чинники державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни доцільно поділяти на стимулюючі та стримуючі. До стимулюючих чинників відносяться інноваційні технології та зростаючі тренди щодо мобільності населення, а до стримуючих — надмірна політична корупція та мінливість податкового законодавства.



Рис. 1. Чинники державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни

Результати проведеного дослідження чинників та особливостей державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни дозволяють стверджувати, що існуючий стан ринку житла в країні є незадовільним та потребує посиленої уваги зі сторони держави. Першочергового значення за таких обставин набуває необхідність формування якісно нових механізмів державного регулювання ринку житла в Україні, що пропонується здійснювати в декількох напрямках, основні із яких систематизуємо на рис. 2.

Безумовно, в умовах війни та післявоєнного відновлення країни перегляду потребує політика ціноутворення на ринку житла, оскільки необхідно урівноважити показники попиту й пропозиції. При цьо-

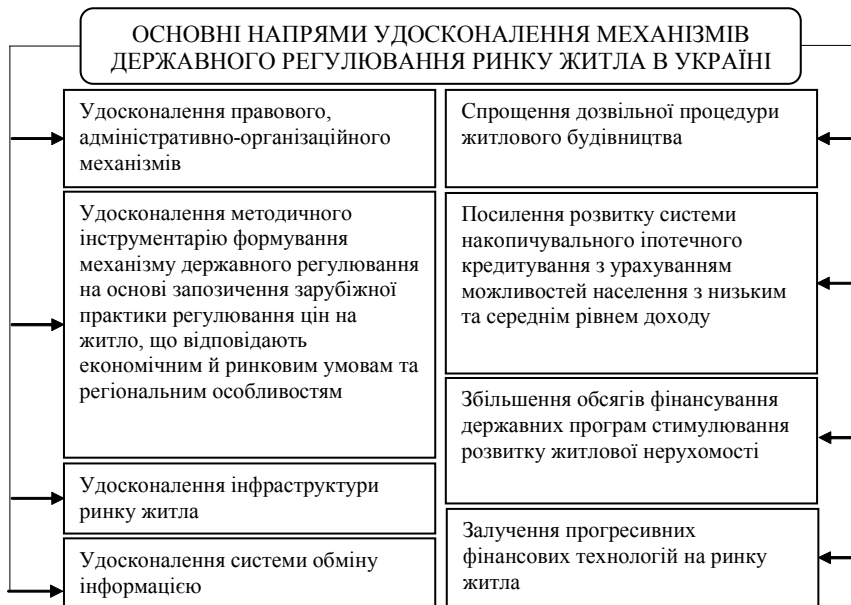


Рис. 2. Основні напрями удосконалення механізмів державного регулювання ринку житла в Україні

Джерело: сформовано автором на основі даних: [6].

му, розроблення удосконалених механізмів державного регулювання ринку житла в Україні та їх запровадження істотно залежить від соціально-економічних та суспільно-політичних обставин та умов розвитку країни, серед яких фактори воєнного протистояння відіграють ключову роль, оскільки трансформують основні вектори розвитку ринку житла із площини надмірних корупційних ризиків та високих ставок іпотечного кредитування в площину масштабних руйнувань внаслідок російсько-української війни.

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Таким чином, проведені дослідження теоретико-прикладних засад щодо виявлення чинників та особливостей державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни дають підстави стверджувати, що існуючий стан розвитку й функціонування ринку житла характеризується як незадовільний. Результати проведеного дослідження дозволили виявити основні чинники державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни, які класифікуються на: (1) політичні; (2) економічні; (3) соціальні; (4) технологічні. Доведено вагомих дестабілізуючий вплив на ринок житла в Україні факторів військового характеру. Встановлено, що внаслідок війни росії проти України спостерігаються масштабні руйнування житлового фонду, сумарні обсяги руйнування якого складають понад 45 тис. житла, що потребує державного втручання у процеси регулювання ринку житла, а також удосконалення основних механізмів державного регулювання ринку житла в Україні. Запропоновано основні заходи удосконалення механізмів державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни.

Перспективами подальших досліджень обраної тематики являється необхідність з'ясування особливостей відновлення житлового фонду у період повоєнного відновлення України та створення житла, що відповідає міжнародним стандартам, в тому числі із наявністю бомбосховищ.

Література:

1. Phang S. Y. Housing Market Regulation. In Housing Finance Systems. 2013. Palgrave Macmillan, London. URL: https://doi.org/10.1057/9781137014030_5
2. Yeliseieva L. Features of the development of the housing market in Ukraine: micro and macroeconomic aspects. Economic analysis. 2022. Vol. 32. № 3. URL: <https://www.econa.org.ua/index.php/econa/article/view/2381/0>
3. Малий І. Й., Загребельна К. В. Соціально-економічний вимір державного регулювання ринку житла в Україні. Державне управління: удосконалення та розвиток. 2020. № 2. URL: DOI: 10.32702/2307-2156-2020.2.5.
4. Самойлова І. І. Сутність та особливості державного регулювання ринку нерухомості в Україні. Інвестиції: практика та досвід. 2019. № 24. С. 139—142. URL: DOI: 10.32702/2306-6814.2019.24.139.

5. Павлов К., Павлова О., Купчак В. Стратегічні напрями державного регулювання конкурентних відносин шляхом стимулювання попиту та пропозиції на регіональних ринках житла в Україні. Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. 2019. № 4. С. 141—149. URL: <https://doi.org/10.29038/2411-4014-2019-04-141-149>.

6. Самойлова І. І., Самойлов О. О. Напрями вдосконалення механізмів державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні. Державне управління: удосконалення та розвиток. 2019. № 12. URL: DOI: 10.32702/2307-2156-2019.12.51.

7. Active Capital 2021. Trends in Global Real Estate Investment. Knight Frank. URL: <https://www.knightfrank.com/>

8. Єлісеєва Л., Скорук О. Ринок житла та економічна політика в Україні. Економічний часопис Волинського національного університету імені Лесі Українки. 2022. № 3. С. 6—11.

9. Державна служба статистики України. URL: <https://ukrstat.gov.ua/>

References:

1. Phang, S.Y. (2013), Housing Market Regulation. In Housing Finance Systems. Palgrave Macmillan, London. https://doi.org/10.1057/9781137014030_5.
 2. Yeliseieva, L. (2022), "Features of the development of the housing market in Ukraine: micro and macroeconomic aspects", Economic analysis, Vol. 32, no. 3, available at: <https://www.econa.org.ua/index.php/econa/article/view/2381/0> (Accessed 25 Dec 2022).
 3. Maly, I.Y. and Zagrebelska, K.V. (2020), "Socio-economic dimension of state regulation of the housing market in Ukraine", Public administration: improvement and development, vol. 2. DOI: 10.32702/2307-2156-2020.2.5.
 4. Samoilo, I.I. (2019), "The essence and peculiarities of state regulation of the real estate market in Ukraine", Investments: practice and experience, vol. 24, pp. 139—142. DOI: 10.32702/2306-6814.2019.24.139.
 5. Pavlov, K., Pavlova, O. and Kupchak, V. (2019), "Strategic directions of state regulation of competitive relations by stimulating supply and demand in regional housing markets in Ukraine", Economic Journal of Lesya Ukrainka East European National University, vol. 4, pp. 141—149. <https://doi.org/10.29038/2411-4014-2019-04-141-149>.
 6. Samoilo, I.I. and Samoilo, O.O. (2019), "Directions for improving mechanisms of state regulation of the residential real estate market in Ukraine", Public administration: improvement and development., vol. 12. DOI: 10.32702/2307-2156-2019.12.51.
 7. Knight Frank (2021), "Active Capital 2021. Trends in Global Real Estate Investment", available at: <https://www.knightfrank.com/> (Accessed 25 Dec 2022).
 8. Eliseeva, L. and Skoruk, O. (2022), "Housing market and economic policy in Ukraine", Economic Journal of Volyn National University named after Lesya Ukrainka, vol. 3, pp. 6—11.
 9. State Statistics Service of Ukraine (2022), available at: <https://ukrstat.gov.ua/> (Accessed 25 Dec 2022).
- Стаття надійшла до редакції 10.01.2023 р.*