

ПРІОРИТЕТИ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ СТИМУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ УКРАЇНИ: АСПЕКТ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ АКТИВНОСТІ

ЗАБАШТАНСЬКИЙ Максим¹, РОГОВИЙ Андрій²

¹ Національний університет «Чернігівська політехніка»

<http://orcid.org/0000-0001-9417-0163>

e-mail: mazani@ukr.net

² Національний університет «Чернігівська політехніка»

<http://orcid.org/0000-0001-5445-214X>

e-mail: rogovoy1976@ukr.net

У статті обґрунтовано необхідність реалізації державної політики стимулювання розвитку житлового фонду України. Наголошено на перешкодах та проблемах в сфері житлового будівництва, що стримують формування та реалізацію її інвестиційного потенціалу і забезпечення. До пріоритетів державної політики стимулювання розвитку житлового фонду України враховуючи аспекти інвестиційної активності віднесено створення сприятливого інвестиційного середовища, збільшення обсягів капітальних інвестицій, покращення структури інвестицій, забезпечення високого рівня захисту інтересів та прав інвестора, підвищення ефективності використання інвестицій та інвестиційного процесу, розвиток співробітництва у сфері інвестиційно-інноваційної діяльності. В контексті пріоритетів державної політики визначено актуальні засоби їх досягнення.

Ключові слова: житловий фонд, житлове будівництво, ринок житла, державна політика, інвестиції, інвестиційне середовище.

<https://doi.org/10.31891/mdes/2023-7-29>

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

Свідченням розвитку соціальної сфери в країні є здатність задовольняти основні життєві потреби громадянина. Тому до основних життєвих цінностей людини, окрім забезпеченості продуктами харчування, фізичного здоров'я, безпеки життя, відносять також доступність житла. В рамках сучасного суспільного розвитку реалізація права громадян на житло закріплена конституційно і є невід'ємною частиною розбудови цивілізованої країни та її соціально-економічного розвитку. В Україні формування достатнього житлового фонду для забезпечення первинних потреб населення у житловій площі є складним і має ознаки системної кризи, яка стала джерелом ризиків і загроз національній безпеці. Позитивних змін можливо досягнути при реалізації державної політики стимулювання розвитку житлового фонду, у якій всіляко буде забезпечене економіко-ресурсне стимулювання приватних інвестиційних ініціатив громадян в житловому будівництві, функціонування та інвестиційний розвиток житлово-будівельних кооперативів, будівельно-промислових кластерів та інше.

До теперішнього часу Україна здійснила значну кількість заходів зі створення, а потім удосконалення, нормативно-правового забезпечення інвестиційної діяльності на ринку житла. Однак, постійна зміна та удосконалення нормативної бази, її неузгодженість з інтересами суб'єктів інвестиційного процесу є значним дестимулятором (а в деяких випадках першочерговою причиною відмови інвестора) для здійснення інвестицій в розвиток житлового фонду нашої країни. Тому для покращення інвестиційного середовища першочергово необхідно стабілізувати законодавчий розвиток, мінімізувати процеси удосконалення нормативних актів, забезпечити високий рівень захисту інтересів та прав інвестора і вирішити інші стратегічні завдання при реалізації державної житлової політики.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблематиці житлового будівництва в Україні приділено достатньо багато уваги у наукових дослідженнях. Зокрема останнім часом акцентується на таких основних проблемах його функціонування і розвитку, як низький (недостатній) рівень забезпечення українських громадян житлом, не у повній мірі задовільна якість житлового фонду, особливо у сільських поселеннях, на віддалених територіях, ускладнення реалізації програм зі створення / модернізації комунального і державного житлового фонду в умовах війни та під впливом економічної кризи, яка зводять нанівець всі зусилля зі розв'язання проблеми черг. Окрім цих аспектів у дослідженнях А. Кузнецової, Д. Штейнгауз [3, с. 3-12], В. Заяця [7, с. 137-151], Л. Єлісеєвої [8, с. 80-85], В. Кравченка [11, с. 5-12] та інших науковців йдеться про те, що не варто очікувати суттєвого збільшення обсягів фінансування з державного та місцевих бюджетів на ці програми і в найближчому майбутньому, зокрема в період повоєнної стабілізації ситуації.

Тим не менше, проблема забезпечення населення житлом має вирішуватися за будь-яких умов, тому вельми актуальним інструментом у вказаному напрямку слугують приватні інвестиції як ключовий фактор, умова активізації будівництва на загал та житлового будівництва зокрема. У сучасних умовах обмеженість інвестиційних ресурсів стримує не тільки житлове будівництво, але й процес формування повноцінної і спроможної ринкової економіки України, перешкоджає розвитку безпосередньо підприємств будівельного комплексу країни та її регіонів, оскільки інвестиції та їх ефективне використання формують матеріальну базу сучасного будівництва, створюють передумови для розширеного відтворення сектору. Питання інвестиційної привабливості національної економіки, зокрема її будівельної сфери, чинників, які її визначають, достатньо системно розкриті в публікаціях В. Зянька, Т. Нечипоренка, І. Вальдшмідта [1, с. 40-45], М. Вознюка, М. Садов'як [2, с. 57-60], В. Прохорової, С. Мушникової [9], Т. Васильців, М. Флейчук, Р. Лупака [12, с. 10-19].

Однак, ці та інші напрацювання все ще не переросли у систему рекомендацій для органів влади різних рівнів, впровадження яких здатне істотно активізувати інвестиційні процеси, зокрема в будівельному секторі національної та регіональних економічних систем, наростити обсяги житлового будівництва та вирішити комплекс проблем соціальної вразливості вітчизняного населення, пов'язаних із забезпеченістю житлом належного рівня обсягу та якості. Хоча, певні напрацювання у цьому керунку наявні та пов'язані з дослідженнями таких науковців, як О. Кліпкова, Н. Міценко, І. Міщук [4, с. 320-330], А. Богданенко [5, с. 175-186], С. Маляр [6, с. 305-309], М. Садов'як [10, с. 92-100], А. Мирошниченко [13, с. 30-36].

ВИДІЛЕННЯ НЕВИРІШЕНИХ РАНІШЕ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ, КОТРИМ ПРИСВЯЧУЄТЬСЯ СТАТТЯ

Відомо, що сприятливе інвестиційне середовище передбачає побудову інституційної бази, запровадження економічних інструментів та методів регулювання інвестиційної діяльності тощо. Тому при налагодженні державної політики стимулювання розвитку житлового фонду України необхідно розробити чіткий механізм реалізації інвестиційних заходів, що включатиме в себе організаційну та економічну складові на загальнодержавному та місцевих рівнях. У підсумку важливо ідентифікувати стратегічні пріоритети державної політики стимулювання розвитку житлового фонду, які б визначали процес внутрішнього та державного інвестування на основі стабільного і перспективного економічного ефекту.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою статті є визначення пріоритетів державної політики стимулювання розвитку житлового фонду України враховуючи аспекти інвестиційної активності.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Основною метою побудови державної політики стимулювання розвитку житлового фонду України варто розглядати забезпечення інвестиційного ресурсу та потенціалу стійкого економічного зростання, використовуючи можливості інвестиційного ринку. Тому пріоритетне значення в процесі реалізації такої політики має бути створення сприятливого інвестиційного середовища, що включає в себе формування сприятливого інвестиційного клімату та позитивного інвестиційного іміджу України. Це допоможе у подальшому покращити соціально-економічні показники розвитку країни в цілому та окремих її регіонів, а також забезпечить збільшення обсягів залученого іноземного капіталу на внутрішній ринок житла.

Варто відмітити, що в Україні сформувала значна диференціація між регіонами щодо забезпечення населення житловим фондом (табл. 1). Зокрема, у 2021 р. краща забезпеченість житловими приміщеннями спостерігалася у Дніпропетровській (51,7 млн м²), Харківській (42,6 млн м²), Львівській (39,9 млн м²), Одеській (38,2 млн м²) обсягах, що в декілька разів більше у порівнянні з іншими областями. Якщо порівнювати з показником Дніпропетровської області, то житлова площа житлових приміщень у Луганській області була в 4,5 рази меншою, Чернівецькій – 3,7 рази, Волинській – 3,3 рази, Миколаївській – 3,2 рази, Кіровоградській – 3,1 рази.

На сьогодні в Україні визначається низка негативних факторів, що погіршують стан інвестиційного середовища та інвестиційного клімату в сфері житлового будівництва, зокрема це політичні, економічні, фінансові ризики, а також ризики пов'язані із судовою системою.

Політичні ризики зумовлені нестабільністю політичної ситуації, частою зміною законодавчого урегулювання житлових відносин та відсутності належного контролю за його виконанням.

Економічні ризики полягають у недостатності внутрішніх джерел інвестування розвитку житлового фонду, малою часткою допомоги у фінансуванні проєктів будівництва з боку держави, зростання інфляції та існування значних регіональних диспропорцій у забезпеченості та благоустрою житла в різних за розміром населених пунктах, а особливо до занепаду житлового фонду в сільській місцевості.

Фінансові ризики та ризики, пов'язані із функціонуванням вітчизняного фінансового ринку вбачаємо перш за все у недостатньому розвитку останнього, а також слабкій його інтеграції у світовий фондовий ринок. У цьому питанні також постає проблема у стабільності функціонування грошово-кредитної системи України та непрозорістю роботи фінансового ринку. Як наслідок, падіння довіри населення та підприємців при здійсненні капіталовкладень у житлове будівництво, що має негативний вплив на інвестиційне середовище ринку житла країни. Характеристика правових ризиків полягає у високому рівні корупції, значною бюрократизацією усіх процесів будівництва та введення в експлуатацію житла, що одночасно посилюється низькою ефективністю судової системи України.

Таблиця 1

Показники забезпеченості населення регіонів України житловим фондом (на 1 січня відповідного року)

Регіони	Показники						Відхилення 2021 / 2019			
	Загальна площа житлових приміщень, млн м ²			Житлова площа житлових приміщень, млн м ²			За загальною площею		За житловою площею	
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	+/-	%	+/-	%
Україна	993,3	1011,4	1014,8	625,3	634,2	636,8	21,50	102,16	11,50	101,84
Вінницька	48	48,7	49,1	31,9	32,4	32,6	1,10	102,29	0,70	102,19
Волинська	24,7	25,3	25,5	15,3	15,6	15,7	0,80	103,24	0,40	102,61
Дніпропетровська	76,9	81,2	82,7	48	50,8	51,7	5,80	107,54	3,70	107,71
Донецька	51,6	51,9	52,1	32,6	32,8	32,9	0,50	100,97	0,30	100,92
Житомирська	33,9	34	33,7	21,6	21,6	21,4	-0,20	99,41	-0,20	99,07
Закарпатська	31,1	32,6	32,9	18	18,9	19,2	1,80	105,79	1,20	106,67
Запорізька	40,9	41,2	40,7	25,3	25,4	25,1	-0,20	99,51	-0,20	99,21
Івано-Франківська	37,5	38,6	38,9	23,2	23,7	23,9	1,40	103,73	0,70	103,02
Київська	63,9	65,7	65	37,9	38,8	38,2	1,10	101,72	0,30	100,79
Кіровоградська	25,3	25,6	25,8	16,4	16,6	16,7	0,50	101,98	0,30	101,83
Луганська	18,8	18,9	18,8	11,7	11,7	11,6	0,00	100,00	-0,10	99,15
Львівська	60,2	62	64,6	37,3	38,3	39,9	4,40	107,31	2,60	106,97
Миколаївська	25,6	25,5	25,3	16,6	16,5	16,4	-0,30	98,83	-0,20	98,80
Одеська	57,1	58,7	59,3	36,8	37,9	38,2	2,20	103,85	1,40	103,80
Полтавська	36,4	36,6	35,9	23,2	23,3	22,9	-0,50	98,63	-0,30	98,71
Рівненська	26,4	29,2	27,8	17	18,8	17,9	1,40	105,30	0,90	105,29
Сумська	28,4	28,5	28,5	18,5	18,6	18,6	0,10	100,35	0,10	100,54
Тернопільська	27,9	28,6	28,7	17,7	18,1	18,1	0,80	102,87	0,40	102,26
Харківська	65,2	66,1	67,4	41,3	41,9	42,6	2,20	103,37	1,30	103,15
Херсонська	26	26,6	26,7	17,1	17,5	17,6	0,70	102,69	0,50	102,92
Хмельницька	36,6	37,9	38,2	23,6	24,3	24,4	1,60	104,37	0,80	103,39
Черкаська	34,3	34,9	34,6	22,5	22,9	22,7	0,30	100,87	0,20	100,89
Чернівецька	22,7	23	23,1	13,9	14,1	14,1	0,40	101,76	0,20	101,44
Чернігівська	30,3	30,7	30,5	19,3	19,5	19,4	0,20	100,66	0,10	100,52
м. Київ	63,5	59,1	58,8	38,6	34,2	35,1	-4,70	92,60	-3,50	90,93

Джерело: розраховано за [14]

Таким чином при реалізації державної політики стимулювання розвитку житлового фонду України та вирішенні завдань покращення інвестиційного клімату на внутрішньому ринку житла та зменшенні впливу вищезазначених ризиків необхідними є наступні заходи: забезпечення нормалізації чинного житлового вітчизняного законодавства шляхом усунення неоднозначностей у його трактуванні; зниження бюрократизму на усіх етапах житлового будівництва до поступової повної відмови від нього; спрямування зусиль на покращення інвестиційного іміджу країни як основного регулятора ринку житла; підвищення інвестиційної привабливості вітчизняних будівельних організацій та підприємств; запровадження радикальних заходів для боротьби з корупцією та економічною злочинністю у сфері управління житловим фондом; забезпечення відкритості та прозорості діяльності владних структур для соціально вразливих верств населення при наданні спеціалізованої житлової підтримки; активізація інформаційного та організаційного забезпечення процесу економіко-ресурсного стимулювання приватних ініціатив громадян в

житловому будівництві; приведення до стабільного рівня конкуренції та усунення адміністративних бар'єрів на ринку житлового будівництва.

У контексті реалізації державної політики стимулювання житлового фонду в Україні стратегічне значення має збільшення обсягів капітальних інвестицій. Саме капітальні інвестиції вбачаються як каталізатор покращення показників розвитку ринку житла через призму покращення господарської діяльності будівельного бізнесу. Загалом збільшити обсяги надходження капітальних інвестицій можливо розглядаючи проблему тільки у комплексі з різних аспектів, на основі чого побудувати ефективний механізм реалізації цих завдань. Найбільш проблемним питанням протягом багатьох років для забудовників залишається стабільне фінансування будівельних робіт, реалізації інноваційних проєктів будівництва і реконструкції житла. Регіональним та місцевим органам влади пропонується розробляти та реалізовувати низку організаційно-економічних заходів (зокрема цільові інвестиційні проєкти), спрямованих на стимулювання розвитку житлового фонду. Іншим аспектом стимулювання розвитку житлового фонду є структура капітальних вкладень за джерелами фінансування. На сьогодні найбільшими інвесторами є самі підприємства, тобто у структурі переважають власні джерела фінансування. Однак, на шляху власного фінансування господарської діяльності підприємства сектора житлового будівництва стикаються із низкою проблем і при їх вирішенні важливу роль повинні відіграти органи державного управління.

Іншим стратегічним пріоритетом державної політики стимулювання житлового фонду в Україні варто розглядати покращення структури інвестицій за різними їх характеристиками. Одною з найбільш визначних проблем, яка постає з року в рік – це низький рівень інвестиційних вкладень в сектор житлового будівництва України. Так, фінансування будівельного сектору має здійснюватись в достатньому обсязі як за рахунок державного й місцевих бюджетів, так і за рахунок іноземного та позикового капіталу. Для цього пропонується звернути увагу на: створення податкових преференцій для фінансування програм придбання (будівництва) житла для різних верств населення; запровадження з використанням доступних засобів податкового та адміністративного впливу на розвиток ринкових структур із забезпечення фінансування житлового будівництва; сприяння входженню в Україну інвесторів, що мають проєкти комплексного освоєння сільських та віддалених територій; активної інформаційної роботи на загальнодержавному, регіональних та місцевих рівнях у загальному доступі при розвитку комунальної та соціальної інфраструктури житлового будівництва.

Державна політика стимулювання розвитку житлового фонду України повинна передбачати забезпечення високого рівня захисту інтересів та прав інвестора. Так, найбільшою проблемою на сьогодні є відсутність контролю за виконанням інвестиційного законодавства, який би застосовувався з метою захисту прав та законних інтересів українських підприємств, у т. ч. в секторі житлового будівництва. Також, негативно впливає на рівень впевненості інвесторів (національних та іноземних) постійна зміна чинного житлового законодавства. Додаючи низку проблем із судовою системою в країні, яка на основі цього ж суперечливого законодавства не здатна у повній мірі відстояти права та інтереси інвесторів у житловому будівництві. Тому, пріоритетними завданнями у цій сфері постають: розробка та прийняття чіткої та стабільної законодавчої і нормативної бази регулювання житлового будівництва, згідно міжнародних вимог; створення сучасної системи державних гарантій захисту приватних (у т.ч. іноземних) інвестицій та інвесторів у проєктах із будівництва та реконструкції житла; створення справедливої та надійної системи врегулювання комерційних спорів між суб'єктами інвестиційного процесу та ін.

Також до стратегічних пріоритетів державної політики стимулювання розвитку житлового фонду України варто віднести підвищення ефективності використання інвестицій та самого інвестиційного процесу. Так, часта зміна урядів, різкі зміни політичного курсу та умов ведення будівельного бізнесу, нестабільна економічна ситуація в країні, нерозвиненість інституційної інфраструктури житлової політики та недосконалість ринку житла загалом посилюють негативні передчуття інвестора та сприймаються ним як ризики. Тому, серед завдань, які мають бути вирішені на державному рівні мають бути: посилення інтеграції регіонів на основі використання їхніх ресурсів для забезпечення найбільшої ефективності інвестиційного процесу та посилення конкурентних переваг при фінансуванні програм придбання (будівництва) житла для різних верств населення; створення умов для запровадження та активного використання інноваційних технологій у житловому будівництві; посилення інвестиційного спрямування розвитку інфраструктури житлової політики; спрощення доступу підприємств до довгострокових кредитів та інвестицій у житлове будівництво.

Таким чином реалізація державної політики стимулювання розвитку житлового фонду України в контексті вирішення важливих завдань із забезпечення інвестиційної активності повинна передбачати створення сприятливого інвестиційного середовища, збільшення обсягів капітальних інвестицій, покращення структури інвестицій за різними їх характеристиками та ін. (рис. 1).

Неабияке стратегічне значення для суб'єктів сектора житлового будівництва має співробітництво у сфері інвестиційно-інноваційної діяльності. Найбільшою проблемою реалізації інноваційних проєктів будівництва і реконструкції житла визначається складність та відносно велика тривалість реєстраційних і ліцензійних процедур. Також значною перешкодою розвитку такого співробітництва є значна кількість неточних формулювань та трактувань базових теоретичних понять в інноваційній сфері та відсутність механізму виконання основних законів та контролю за їх дотриманням на державному та місцевому рівнях. Тому для покращення розвитку інвестиційно-інноваційної діяльності у секторів житлового будівництва варто реалізувати такі заходи: спрощення процесів отримання ліцензій, дозволів та іншу реєстрацію на здійснення будівельної діяльності; збільшення пропозиції бюджетно-грантової підтримки впровадження нових сучасних технологій і проєктів при здійсненні житлового будівництва; відділення інноваційної діяльності від вираженого прояву корупційних змовин та існування тінювих відносин у житловому будівництві та ін.

Потрібно додати, що особливої актуальності на сучасному етапі соціально-економічного поступу нашої держави набуває питання визначення та обґрунтування стратегічних пріоритетів удосконалення інвестиційного забезпечення розвитку житлового будівництва, прогнозування позитивних результатів їх досягнення, впливу на динаміку головних макроекономічних і соціальних параметрів функціонування і розвитку держави. При цьому ці орієнтири мають бути узгодженими з базовими пріоритетами модернізації національної економіки, особливо такими, як інклюзивне зростання або спрямованість результатів економічного розвитку на поліпшення якості життя громадян і подолання соціальної нерівності та несправедливості, побудова відкритої конкурентоспроможної економіки, активізація євроінтеграційного курсу, демонтаж системної корупції, непорушне забезпечення захисту права приватної власності, випереджальний розвиток економіки України на основі підвищення рівня технологічності, гарантування належного рівня економічної безпеки держави та її складових, диверсифікація і активний розвиток міжнародного співробітництва, покращення місця держави в системі міжнародного поділу праці.

Відповідно, вибудування комплексу стратегічних пріоритетів державної політики в загальному має забезпечити досягнення певного узагальнюючого комплексного ефекту. Йдеться про генеральну мету політики. На сьогодні практично аксіоматичною, і ми також дотримуємося такої думки, стала теза про безальтернативність інноваційного шляху розвитку в цілях забезпечення конкурентоспроможності вітчизняного житлового будівництва. Інноваційний складник та застосування сучасних передових технологій стають все більш визначним чинником збільшення обсягів виробництва продукції. Проте інноваційна діяльність потребує належного інвестиційного та фінансово-ресурсного забезпечення. Відповідно, нарощування її обсягів та підвищення ефективності об'єктивно узалежнюються від системи інвестиційного забезпечення.

Третім аспектом, який важливо врахувати при формулюванні генеральної мети державної політики в аналізованій сфері, є необхідність забезпечення комплексного впливу збільшення обсягів, а також впровадження результатів інноваційної діяльності у всіх сферах суспільного життя, галузях реального сектору економіки та фазах відтворювального процесу для нівелювання або принаймні мінімізації негативного впливу ризиків і загроз соціально-економічного поступу України, передусім таких як, поглиблення рецесії національної економіки, збільшення економічного розриву в порівнянні з іншими країнами, скорочення експортного потенціалу, поглиблення стагнації в інвестиційній сфері, загострення проблеми фізичного і морального зносу основних засобів, звуження внутрішнього ринку.

Виходячи з наведених аргументів, генеральною метою державної політики удосконалення інвестиційного забезпечення розвитку житлового будівництва визначимо формування ефективно функціонуючої незалежної і захищеної системи інвестиційно-інноваційної підтримки інклюзивного зростання, реалізації потенціалу цього сектору національної економіки, стабільного забезпечення і посилення структурно-функціональних складових його економічної безпеки.

Такий підхід до ідентифікації мети державної політики в аналізованій сфері характеризується низкою особливостей та відмінностей в порівнянні з найбільш важливими цільовими орієнтирами інноваційно-інвестиційного розвитку України, які визначаються владою на новітньому етапі функціонування держави, а, через це, і переваг та очікувань на кращі результати.

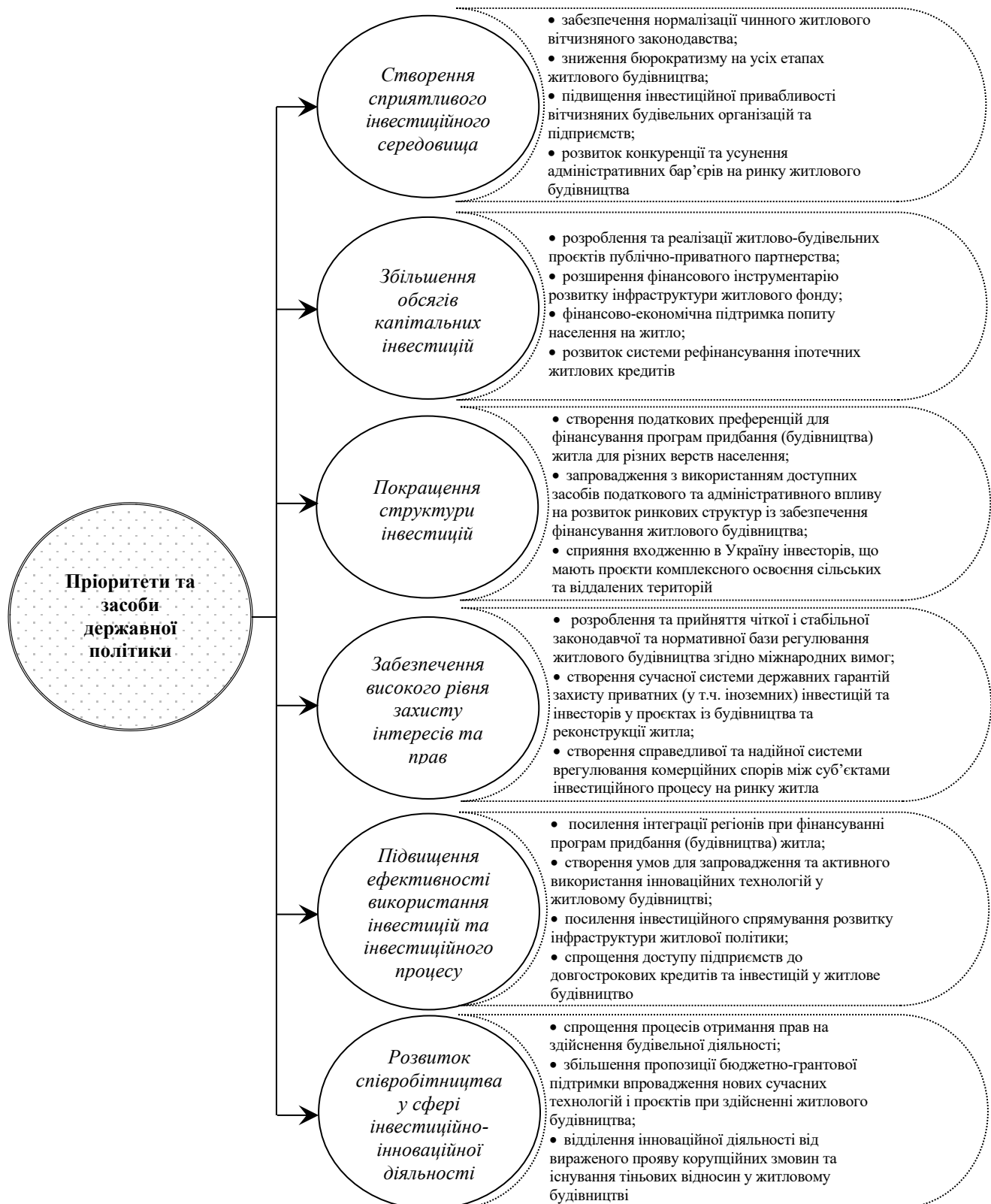


Рис. 1. Пріоритети та засоби державної політики стимулювання розвитку житлового фонду України враховуючи аспекти інвестиційної активності

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Основною проблемою державної політики стимулювання розвитку житлового фонду вбачаємо у неможливості державних органів влади узгодити теоретичну та практичну частини реалізації усіх необхідних дій та заходів. Тому окрім органів державного регулювання до основних реалізаторів даної державної політики слід віднести законодавчу гілку влади та місцеві органи

влади. У підсумку за допомогою таких основних кроків, Україна зможе наблизитись до формування позитивного інвестиційного клімату та створити привабливе інвестиційне середовище на ринку житлового будівництва.

У подальших наукових дослідженнях варто сконцентрувати увагу на розробленні та реалізації механізмів державного управління, які передбачатимуть формування необхідних умов для збільшення обсягів житлового будівництва та повноцінного розвитку ринку житла.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Зянько В., Нечипоренко Т., Вальдшмідт І. Тенденції та сучасні зрушення в інвестиційному середовищі на ринку житлової нерухомості. *Innovation and Sustainability*. 2021. № 1. С. 40–45.
2. Вознюк М. А., Садов'як М. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва. Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. 2016. Вип. 2(118). С. 57–60.
3. Кузнецова А., Штейнгауз Д. Ринок нерухомості: його сутність і роль у фінансово-інвестиційних процесах. *Socio-Economic Relations in the Digital Society*. 2020. № 1 (37). С. 3–12.
4. Vasyltsiv T. G., Klipkova O. I., Lupak R. L., Mitsenko N. G., Mishchuk I. P. Monetary and financial policy of Ukraine: theoretical-empirical connections and priorities of state regulation. *Financial and credit activity: problems of theory and practice*. 2019. Vol. 4. № 31. P. 320–330.
5. Богданенко А. І. Становлення системи інвестиційної діяльності в житлове будівництво. *Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління*. 2019. № 1(3). С. 175–186.
6. Маляр С. А. Формування організаційно-економічного механізму розвитку житлового фонду. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічна науки*. 2022. № 1. С. 305–309.
7. Заяць В. С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 2(3). С. 137–151.
8. Єлісеєва Л. Особливості розвитку ринку житла в Україні: мікро- та макроекономічні аспекти. *Економічний аналіз*. 2022. Том 32. № 3. С. 80–85.
9. Прохорова В., Мушнікова С. Державне регулювання інвестиційної діяльності житлового будівництва : ризик-превентивний підхід. *Адаптивне управління: теорія і практика*. Серія Економіка. 2021. Вип. 10(20). URL : <https://amtp.org.ua/index.php/journal2/article/view/386/336>.
10. Садов'як М. С. Регулювання розвитку інвестиційно-будівельної діяльності в Україні: організаційно-правовий аспект. *Економічний аналіз*. 2019. № 1. Том 29. С. 92–100.
11. Кравченко В. І. Житлова економіка України: проблеми теорії та практики. *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. № 15. С. 5–12.
12. Васильців Т. Г., Флейчук М. І., Лупак Р. Л. Пріоритети і засоби державної політики забезпечення економічної безпеки розвитку внутрішнього ринку в Україні. *Вісник Львівського торговельно-економічного університету. Економічні науки*. 2017. Вип. 53. С. 10–19.
13. Мирошниченко А. В. Інституційно-правове забезпечення основних засад державної житлової політики в Україні. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Державне управління*. 2021. Том 32 (71) № 6. С. 30–36.
14. Державна служба статистики України. URL : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

REFERENCES:

1. Zyanko, V., Nechyporenko, T., Waldschmidt, I. (2021). Trends and modern shifts in the investment environment in the residential real estate market. *Innovation and Sustainability*. no. 1. P. 40–45.
2. Voznyuk, M., Sadovyak, M. (2016). Modern features of investing in the field of housing construction. *Socio-economic problems of the modern period of Ukraine*. Issue 2(118). P. 57–60.
3. Kuznetsova, A., Shteinhaus, D. (2020). The real estate market: its essence and role in financial and investment processes. *Socio-Economic Relations in the Digital Society*. no. 1 (37). P. 3–12.
4. Vasyltsiv, T. G., Klipkova, O. I., Lupak, R. L., Mitsenko, N. G., Mishchuk, I. P. (2019). Monetary and financial policy of Ukraine: theoretical-empirical connections and priorities of state regulation. *Financial and credit activity: problems of theory and practice*. Vol. 4. no. 31. P. 320–330.
5. Bohdanenko, A. I. (2019). Formation of the system of investment activity in housing construction. *Expert: paradigms of legal sciences and public administration*. no. 1(3). P. 175–186.
6. Malyar, S. A. (2022). Formation of the organizational and economic mechanism for the development of the housing stock. *Bulletin of the Khmelnytskyi National University. Economic sciences*. no. 1. P. 305–309.
7. Zayats, V. S. (2019). Development of residential construction as a factor in the formation of living conditions of the population. *Demography and social economy*. no. 2(3). P. 137–151.

8. Eliseeva, L. (2022). Peculiarities of housing market development in Ukraine: micro- and macroeconomic aspects. *Economic analysis*. Vol. 32. no. 3. P. 80–85.
9. Prokhorova, V., Mushnikova, S. (2021). State regulation of housing construction investment activity: a risk-preventive approach. *Adaptive management: theory and practice. Economy series. Issue 10(20)*. URL: <https://amtp.org.ua/index.php/journal2/article/view/386/336>.
10. Sadovyak, M. S. (2019). Regulation of development of investment and construction activity in Ukraine: organizational and legal aspect. *Economic analysis*. no. 1. Vol. 29. P. 92–100.
11. Kravchenko, V. I. (2019). Housing economy of Ukraine: problems of theory and practice. *Investments: practice and experience*. no. 15. P. 5–12.
12. Vasylytsiv, T. G., Flejchuk, M. I., Lupak, R. L. (2017). Priorities and means of state policy to ensure economic security of the development of the domestic market in Ukraine. *Bulletin of the Lviv University of Trade and Economics. Economic sciences*. Issue 53. P. 10–19.
13. Myroshnychenko, A. V. (2021). Institutional and legal support of the main principles of state housing policy in Ukraine. *Academic notes of TNU named V.I. Vernadskyi. Series: Public administration*. Vol. 32 (71). no. 6. P. 30–36.
14. State Statistics Service of Ukraine. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

STATE POLICY PRIORITIES FOR STIMULATING THE DEVELOPMENT OF THE HOUSING STOCK OF UKRAINE: THE ASPECT OF INVESTMENT ACTIVITY

ZABASHTANSKYI Maksym, ROGOVYI Andrii
Chernihiv Polytechnic National University

The article substantiates the need to implement the state policy of stimulating the development of the housing stock of Ukraine. Until now, Ukraine has implemented a significant number of measures to create, and then improve, regulatory and legal support for investment activities in the housing market. Obstacles and problems in the field of housing construction that prevent the formation and realization of its investment potential and provision are emphasized. To date, while implementing its state policy of stimulating the development of the housing stock, Ukraine has not been able to create a favorable and sufficiently competitive investment environment. The biggest problem today is the lack of control over the implementation of investment legislation, which would be applied to protect the rights and legitimate interests of Ukrainian enterprises, including in the housing construction sector. One of the most significant problems that emerges from year to year is the low level of investments in the residential construction sector of Ukraine. The priorities of the state policy of stimulating the development of the housing stock of Ukraine, taking into account the aspects of investment activity, include creating a favorable investment environment, increasing the volume of capital investments, improving the structure of investments, ensuring a high level of protection of the interests and rights of investors, increasing the efficiency of the use of investments and the investment process, developing cooperation in the field of investment - innovative activity. In the context of state policy priorities, actual means of achieving them are defined. We consider the main problem of the state policy of stimulating the development of the housing stock to be the impossibility of state authorities to coordinate the theoretical and practical parts of the implementation of all necessary actions and measures. Therefore, in addition to state regulatory bodies, the main implementers of this state policy should include the legislative branch of government and local authorities.

Keywords: housing fund, housing construction, housing market, state policy, investments, investment environment.