

## РОЗДІЛ 2. ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

### СУЧАСНИЙ СТАН ІВЕСТИЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА В УКРАЇНІ

### THE MODERN STATE OF INVESTMENT SECURITY OF HOUSING CONSTRUCTION IN UKRAINE

*У статті досліджено соціально-економічний ефект від інвестування у будівництво житлової нерухомості для національних економік. Досліджено сутність інвестиційного процесу та відокремлено його основні особливості у сфері будівництва житла. Визначено сукупність якісних характеристик інвестицій у житлову нерухомість. Досліджено структуру інтересів потенційних інвесторів галузі за відповідними об'єктами та видами активів. Проведено аналіз обсягів, структури та динаміки інвестиційних потоків у сферу житлового будівництва у розрізі інвестиційного забезпечення за видами економічної діяльності в Україні. Проведена оцінка показала незначну частку обсягу інвестицій у житлове будівництво за всіма секторами національної економіки – не більше 9%. Аналіз величини та структури обсягів інвестиційного забезпечення будівельної галузі показав, що пікові обсяги капітальних інвестицій у будівництво об'єктів житлової нерухомості мали місце протягом 2018–2019 років, а їх частка склала близько 69%. Нарощування інвестиційних потоків у житлове будівництво забезпечило зростання кількості житлових об'єктів, прийнятих в експлуатацію за всіма їх видами (багатоквартирні, одноквартирні будинки, гуртожитки). Оцінено позиції України у світових рейтингах інвестиційної привабливості національної економіки. Досліджено ключові тенденції інвестиційної привабливості світового ринку житлової нерухомості. Проаналізована інвестиційна привабливість вітчизняних ринків первинного і вторинного житла.*

**Ключові слова:** інвестиції, житло, інвестиційна привабливість, житлова нерухомість, активи, інвестиційні платформи.

*The issue of providing the population of Ukraine with housing is an important task of socio-economic policy and the implementation of housing and social development programs of the country. Solving this problem is impossible without sufficient investment support in the housing construction sector and the creation of an attractive investment climate for capital owners. The socio-economic effect of investing in the construction of residential real estate for national economies is investigated in the article. The essence of the investment process and its main features in the field of housing construction were also investigated. The set of qualitative characteristics of investment in residential real estate was defined here. The structure of interests of potential investors in the industry by relevant objects and types of assets is evaluated. An analysis of the volume, structure and dynamics of investment flows in the field of housing construction in terms of investment provision by types of economic activity in Ukraine was carried out. The conducted assessment showed a small share of the volume of investments in housing construction in all sectors of the national economy – no more than 9%. The analysis of the size and structure of investment provision in the construction industry showed that the peak volumes of capital investments in the construction of residential real estate objects took place during 2018–2019. Their share was about 69%. The growth of investment flows in housing construction has caused an increase in the number of residential objects put into operation in all their types (apartment buildings, single-apartment buildings, dormitories). The positions of Ukraine in the world rankings of the investment attractiveness of the national economy have been evaluated. The key trends of the investment attractiveness of the world market of residential real estate are investigated. The investment attractiveness of domestic primary and secondary housing markets is analyzed. The creation of joint real estate investment funds, institutional support for the creation of crowdfunding online platforms, investment digital platforms, development and implementation of "green" housing construction standards are proposed as the main tools for increasing the investment attractiveness of housing construction.*

**Key words:** investment, housing, investment attractiveness, residential real estate, assets, investment platforms.

УДК 336.330

DOI: <https://doi.org/10.32782/bses.79-2>

**Білецький І.В.**

к.т.н.,

директор Навчально-наукового інституту енергетичної, інформаційної та транспортної інфраструктури, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

**Biletskyi Ihor**

O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv

**Постановка проблеми.** Розв'язання традиційно важливої та гострої для національної соціально-житлової політики завдання забезпечення населення житлом потребує збільшення обсягів залучення інвестиційних потоків у галузь житлового будівництва. Інвестиції є основою забезпечення економічного розвитку, конкурентоспроможності видів діяльності і регіонів, базисом для створення умов соціально-економічної стабільності і підвищення рівня якості життя населення. Створення

сприятливого інвестиційного клімату – першочергове завдання уряду країни та місцевих органів влади. Покращення умов залучення капіталу до сфери житлового будівництва, гарантування прав і захист інтересів інвесторів, пошук нових джерел інвестиційних коштів і форм інвестування сьогодні є важливими аспектами регулювання та подальшого розвитку інвестиційної діяльності будівельної галузі. Інвестиції є одним з найефективніших каталізаторів економічного зростання, а у галузі

житлового будівництва інвестиції постають одним з ключових драйверів реалізації конституційних прав громадян, суспільного розвитку та соціального захисту населення. За умов ведення активних бойових дій та втрачання частини житлового фонду країни, питання покращення інвестиційного забезпечення будівництва об'єктів житлової нерухомості постає одним з першочергових для національної економіки у найближчій та стратегічній перспективі.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Науково-теоретичні та прикладні засади інвестиційного забезпечення соціально-економічних процесів завжди були визначальними і пріоритетними для вітчизняної науки та посідали центральне місце у працях відомих вчених України. Видатний вклад у спектр теоретичного, методичного і практичного базису вирішення питання інвестиційного забезпечення сфери житлового будівництва зробили: О. Алексєєва, А. Богданенко, Ю. Дробенко, Т. Журавльов, С. Заражевська, І. Левчинський, Р. Качур, Д. Іванова, В. Кочин, К. Павлов, О. Павлова, В. Прохорова, О. Тимофєєва, Ю. Тюленева, П. Федорів, І. Чаплай, Л. Черенько та інші. Поряд з цим, остаточна невіршеність житлової проблеми для населення країни та її загострення, спричинене військовим конфліктом, потребують проведення подальших наукових досліджень у напрямі пошуку дієвих інструментів і важелів активізації житлового будівництва, одним з яких постає інвестиційне забезпечення галузі.

**Постановка завдання.** Метою статті є оцінка сучасного стану інвестиційного забезпечення та інвестиційної привабливості галузі житлового будівництва України

#### **Виклад основного матеріалу дослідження.**

Інвестиції у житлове будівництво потенційно мають потужний потенціал забезпечення економічного розвитку. За оцінками Національної асоціації ріелторів США (м. Берклі, 2021 р.) за рахунок будівництва 550 тис нових будинків буде додатково створено 2,8 млн робочих місць, генерація додаткових грошових потоків складе близько 411 млрд. дол. США. Очікується, що додаткове житлове будівництво забезпечить надходження близько 53 млрд. дол. податкових надходжень, з яких 35 млрд. дол – федеральні податки та 18 млрд. дол. – місцеві [1].

Зарубіжні експерти підкреслюють, що інвестиції у житловий сектор формують широкі можливості для підвищення рівня місцевої бізнес-активності, створення додаткових робочих місць та отриманню доходів працівників будівельної галузі [2]. Створення об'єктів інфраструктури, які є супутниками житлових будинків, активізує місцеве мале та середнє підприємництво і слугує додатковими джерелами податкових надходжень до бюджету міст. За даним групи Світового банку, кожна додаткова одиниця житлового будівництва забезпечує

створення до п'яти робочих місць. Активно функціонуючий ринок житлової нерухомості підтримує економічний розвиток регіонів [3]. Інвестиції у будівництво екологічних будинків потенційно спроможні зменшити обсяг шкідливих викидів до 11% [4]. За даними Національної асоціації житлового будівництва США, сукупний внесок житлового сектору у створення національного ВВП становить близько 15–18%, зокрема: 1) інвестиції у житло – складають у середньому 3–5% ВВП; 2) споживчі витрати на житлові послуги – 12–13% ВВП [5]. Мультиплікаційний ефект від залучення інвестиційних потоків у будівництво об'єктів житлової нерухомості, потенційно, має досить високий інтегральний коефіцієнт довгострокової соціально-економічної та екологічної ефективності, що сприяє досягненню цілей сталого розвитку.

Дослідження переліку стратегічних завдань розвитку України на період до 2030 року у контексті світових тенденцій дозволили визначити єдність та спільний стратегічний вектор, орієнтований на покращення рівня добробуту і благополуччя нації. У сукупності національний та світових цілей сталого розвитку інвестиції у будівництво житлової нерухомості сприяють досягненню: 1) ЦСР 1 «Подолання бідності» 2) ЦСР 2 «Здоров'я та добробут населення»; 3) ЦСР 8 «Гідна праця та забезпечення економічного зростання»; 4) ЦСР 10 «Зменшення нерівності»; 5) ЦСР 11 «Сталий розвиток міст та спільнот»; 6) ЦСР 13 «Боротьба зі змінами клімату» [6,7].

Інвестування у будівництво житлової нерухомості Іванова Д. Г., Іванова О. Є. та Сухінін С. А. розглядають як процес конвертації інвестиційних коштів у капітальні вкладення, які використовуються для здійснення об'єктів житлового будівництва [8].

Дослідження сутності інвестиційного процесу та істотних ознак вкладень у будівництво об'єктів житлової нерухомості дозволили визначити їх принципіві якісні характеристики, представлені на рис. 1.

Ці особливості зумовлюють відмінність якісних характеристик інвестицій у житлову нерухомість від інвестицій, що здійснюються за іншими видами економічної діяльності. Серед таких ключових відмінностей доцільним слід відмітити сукупність наступних: 1) спроможність інвестицій забезпечення права власності (отримання права власності вкладником після завершення і введення в експлуатацію об'єкта житлової нерухомості); 2) відносна стійкість до інфляційних процесів (у вартість будівництва об'єкту нерухомості закладається страховий запас міцності від інфляції); 3) довгостроковий характер використання об'єкту інвестицій; 4) широка практика використання механізму податкових пільг та преференцій для забудовників; 5) відносна низька ступень еластичності попиту і пропозиції від факторів



Рис. 1. Особливості інвестиційного процесу у галузі житлового будівництва

Джерело: складено автором

бізнес-середовища (технологічні строки житлового будівництва не сприяють одномоментному реагуванню на зміну макроекономічних факторів; 6) наявність ризиків низької ліквідності (внаслідок низького рівня платоспроможного попиту населення та тривалості платежів); 7) високий рівень спеціалізованих ризиків (ненадійність постачальників, затримки проекту, проектні помилки тощо); 8) потреба у високому рівні інтенсивності надходжень інвестиційних потоків у відносин обмежений час; 9) наявність значної кількості адміністративно-процедурних бар'єрів, що уповільнює темпи реалізації інвестицій.

Наявність та дія цих характеристик зумовлюють структуру інтересів інвесторів щодо вкладень у відповідні об'єкти та види активів. За даними національних агентств нерухомості [9], одним з найбільш популярних видів інвестиційних активів на вітчизняному ринку інвестиційної нерухомості є вкладення коштів у будівництво офісних приміщень та логістичних центрів. Частка інвестиційних потоків, яка потенційно може забезпечити реалізацію інтересів інвесторів об'єктів житлового будівництва, складає близько 17% (рис. 2).

Ринок нерухомості характеризується високим ступенем динамічності розвитку і чутливістю до впливу чисельних факторів зовнішнього і внутрішнього бізнес-середовища, стану макроекономічної стабільності, тенденції росту (зниження) доходів населення та прогнозім очікуванням інвесторів. Динаміка та структура інвестиційних потоків у житлову нерухомість України за останні передвоєнні роки визначалась нестабільністю та волатильністю. Сукупний обсяг інвестицій у житлове будівництво за всіма видами економічної діяльності у 2021 р. склав 47798,0 млн грн., що стано-

вить близько 9% вартості капітальних інвестицій у національній економіці. Як свідчать дані аналізу, інвестиційний пік у будівництво об'єктів житлової нерухомості в Україні спостерігався протягом 2017–2019 років, після чого почалось зниження інвестиційної активності галузі (табл. 1).

У галузі будівництва обсяг інвестиційних потоків також визначався нестабільною тенденцією та максимальним розміром у 2019 р. у сумі 62346,6 млн грн. (рис. 3).

Оцінка структури інвестиційних потоків галузі будівництва показала, що максимальну частку у загальних капітальних вкладеннях займає будівництво житлових будинків – близько 69% (рис. 4).

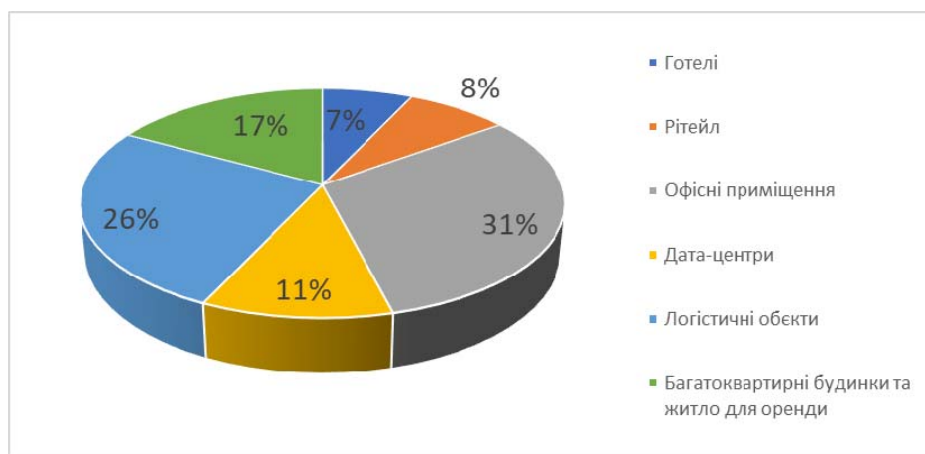
Фактичний обсяг залучених інвестиційних потоків у галузь забезпечив збільшення обсягів житлового будівництва у країні: загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію протягом 2021 р. склала 11434 кв м, що на 14,9% виявилось більше, ніж у 2013 р. Кількість нових квартир, прийнятих в експлуатацію при цьому склала відповідно: у одноквартирних будинках – 28,3 тис од., у багатоквартирних – 123,4 тис. од., площа нових гуртожитків у 2021 році становила 30,4 тис кв м (рис. 5).

Виключне значення для залучення інвестиційних потоків у галузь житлового будівництва має інвестиційний клімат, можливості та умови отримання доходів для інвесторів. У світовому рейтингу інвестиційної привабливості Doing business-2020 (починаючи з 2021 р. опитування щодо рейтингу країн на проводилось) Україна посідала 64 місце з 190 країн та покращила свої загальні позиції у порівнянні з минулим роком на 7 пунктів. Лідерами світового рейтингу 2020 року виявились Нова Зеландія, Сінгапур, а Гонконг,

**Динаміка розмірів інвестицій у матеріальні активи  
за всіма видами економічної діяльності України, млрд грн**

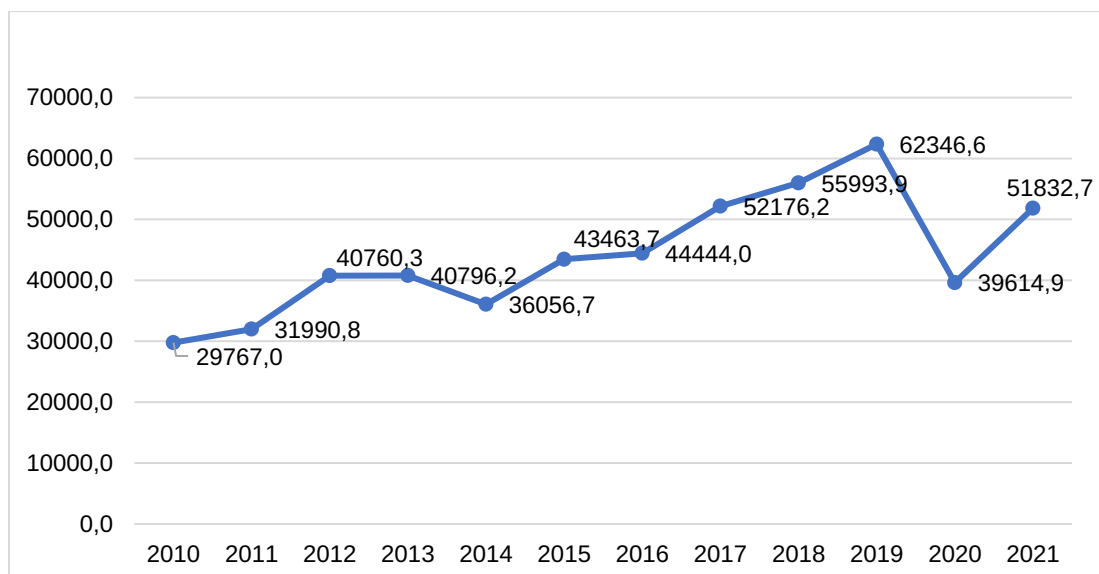
Показники	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Капітальні інвестиції – всього	249,9	219,4	273,1	359,2	448,5	578,7	623,9	508,2	528,8
інвестиції в матеріальні активи	239,4	212,0	254,7	347,4	432,0	542,3	600,6	483,3	505,2
будівлі житлові	36,1	33,32	45,6	44,8	53,4	57,4	58,0	34,9	47,8
будівлі нежитлові	45,2	40,9	43,3	59,4	65,6	88,8	100,5	78,9	71,5
машини, обладнання та інвентар	79,0	68,9	84,4	123,1	154,7	187,6	198,4	161,6	158,7
транспортні засоби	16,2	13,8	19,6	36,7	60,1	73,9	65,9	50,1	54,4
земля	1,0	0,9	1,4	1,9	1,9	1,6	2,2	2,3	2,1
довгострокові біологічні активи рослинництва та тваринництва	2,3	2,0	2,7	3,2	3,7	4,5	5,9	5,2	4,9
інші матеріальні активи	6,9	7,5	5,6	6,6	13,9	17,0	20,4	22,3	17,6

Джерело: складено автором за [10]



**Рис. 2. Структурний розподіл інтересів інвесторів за видами активів на ринку української нерухомості, %**

Джерело: побудовано автором за [9]



**Рис. 3. Обсяги капітальних інвестицій у галузі будівництва, млн грн.**

Джерело: побудовано автором за [10]

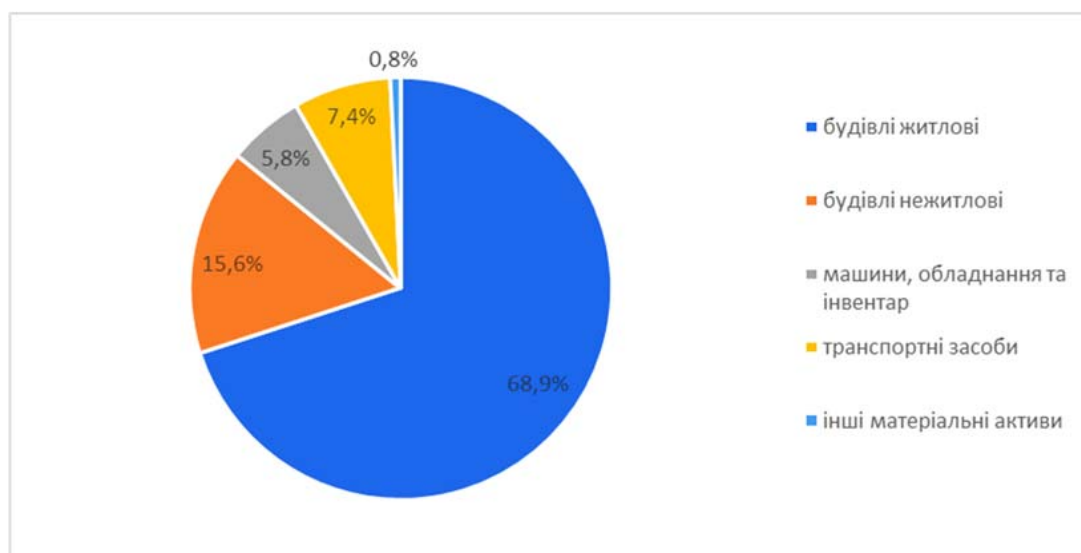


Рис. 4. Структура капітальних інвестицій у галузі будівництва за 2021 р., %

Джерело: побудовано автором за [10]

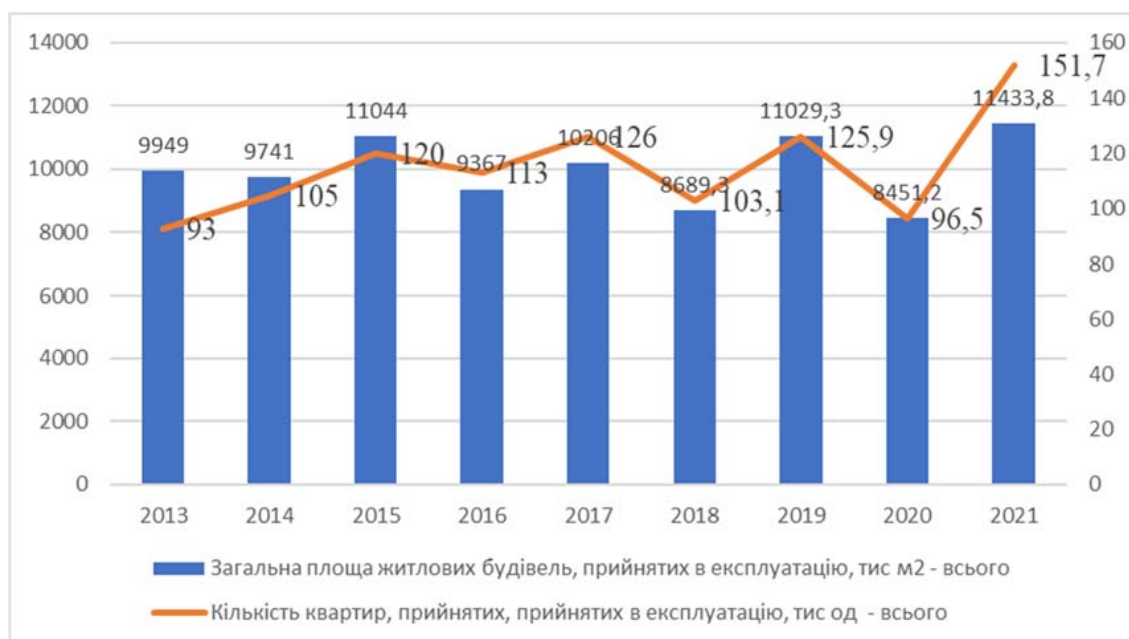


Рис. 5. Кількість нового житла, прийнятого в експлуатацію в Україні

Джерело: побудовано автором за [11]

Данія, Південна Корея [12]. Основними показниками, за якими країна покращила свої рейтингові позиції, стали: отримання дозволу на будівництво, захист прав інвесторів. Найбільш складними позиціями країни у світовому інвестиційному рейтингу залишаються оподаткування, доступ до кредитування та виконання контрактів.

Незважаючи на продовження військового конфлікту на Україні, за оцінками Європейської бізнес-асоціації (ЕВА) інтегральний показник інвестиційної привабливості України у другому півріччі 2022 р. відновився до рівня 2019 р. – до 2,48 балів

з п'яти можливих. Незважаючи на бойові дії, до 99% компаній і бізнес-асоціацій озвучили позитивні прогнози щодо подальшої співпраці, а близько 63% респондентів заявили про можливість вкладення коштів в економіку країни [13].

Відповідно до звіту міжнародної компанії Knight Frank кращими з позицій інвестиційної привабливості галузі нерухомості у 2021 р. виявились США (44,1 млрд. дол), Великобританія (38 млрд дол), Франція (13,2 млрд дол), Нідерланди (12,6 млрд. дол) та Німеччина (8,9 млрд дол). Найбільші обсяги інвестиційних потоків, за оцін-

ками світових експертів, виходитимуть з США (94,2 млрд дол), Канади (23,7 млрд дол), Великобританії (15,7 млрд дол), Німеччини (8,2 млрд дол) та Ізраїлю (4,9 млрд дол). Характерною ознакою інвестицій у нерухомість є збільшення обсягів інвестиційних вкладень у офісне будівництво (до 50% всіх інвестицій). Перспективними також за висновками експертів у найближчі роки поставнуть готельна та житлова нерухомість, які викликають все більший інтерес з боку інвесторів [14]. Дослідження світових ринків капіталу показали, що поступово змінюються також ключові тенденції розвитку інвестиційного ринку нерухомості: важливого значення набувають такі характеристики, як сталі активи, поширення екологічних сертифікатів об'єктів будівництва, пошук інструментів для забезпечення до балансу імперативів сталості та економічного зростання.

Огляд інвестиційної привабливості житлової нерухомості за регіонами України за 2021 р., проведений групою компаній інформаційно-аналітичного центру «Увекон» показали, що у до воєнний час найбільш інвестиційно привабливими на ринку первинної нерухомості були Вінницька, Хмельницька, Закарпатська, Херсонська, Донецька, Волинська, Черкаська, Рівненська, Київська, Миколаївська та Сумська області.

Основним фактором інвестиційної привабливості ринків первинного та вторинного житла слугували ціни на житло, які давали можливість порівнювати доходність альтернативних видів інвестицій (процентні ставки за банківськими депозитами, відсотки за цінними паперами). Темпи зростання цін на первинному ринку житлової нерухомості у 2021 р. показали нижчі темпи зростання доходності у порівнянні з альтернативними інвестиційними варіантами. У сегменті вторинного ринку житла темпи зростання цін дорівнювали доходності інвестицій або виявились вищими, ніж зростання ставок за депозитними вкладками. Лідерами на вторинному ринку житлової нерухомості за 2021 р. стали Хмельницька, Чернігівська, Дніпропетровська, Рівненська та Київська області. Останні місця у рейтингу зайняли відповідно Житомирська, Тернопільська та Дніпропетровська області [15].

Військовий конфлікт, який має місце в Україні вже другий рік не міг не позначитись на такій чутливій сфері, як інвестування у житлову нерухомість. За даними Forbes, кількість інвестиційних угод на первинному ринку житла в Україні на кінець 2021 р. становила близько 50–55% від їх загального обсягу. Близько третини покупців вкладали свої кошти у придбання житла з метою наступної здачі її в оренду. Із розвитком бойових дій у країні така практика призупинилась. Нестабільність політичної та макроекономічної ситуації позначились на ринкових факторах ринку житлової нерухомості та спричинили додаткові ризики інвестиційного

процесу. Разом з тим, значно знизився й рівень рентабельності інвестицій у житлову будівництво: у довоєнний період інвестиції «у котлован» забезпечували доходність на рівні 30–40% (або 7–10% у рік). Проте, такий рівень доходності за сучасних умов не спроможний покрити інвестиційні ризики, що зумовило практично зупинення інвестиційного процесу по всій країні [16].

Зростання рейтингів інвестиційної привабливості регіонів, областей та міст у сфері будівництва житлової нерухомості за сучасних умов має супроводжуватись змінами у місцевому законодавстві, спрямованими на покращення можливостей і механізмів роботи муніципалітетів з потенційним і реальними інвесторами, діями органів місцевого самоврядування щодо формування сприятливих умов ведення бізнесу у регіоні, створенням відповідних інституційних умов для залучення інвестиційних потоків. Так, сьогодні важливого значення набуває характер спілкування місцевих органів самоврядування з інвесторами, наявність та ефективність дії цифрових інвестиційних платформ, активна робота у напрямку реалізації заходів, орієнтованих на ресурсозбереження та енергоефективність.

Перспективним інструментом державного регулювання інвестиційної політики у сфері житлового будівництва в Україні, зокрема, на місцевому рівні управління, є створення фондів інвестування нерухомості. Головна особливість цього фінансового інструменту полягає в тому, що громадяни можуть вкласти власні заощадження, придбавши цінні папери, які перебуватимуть у вільному обігу, та отримувати прибуток від 10% річних із прив'язкою до курсу валюти [17]. Прикладами таких національних фондів сьогодні постають: АТ ЗНКІФ «Облігаційні стратегії», «Синергія Ріал Істейт» та інші. У зарубіжній практиці державне регулювання спрямоване на формування сприятливих умов для створення, юридичної реєстрації та діяльності таких фондів, кошти яких широко інвестуються у фінансування житла. Прикладами таких фондів є Lennar, Pulte, Toll Brothers (США). Інвестори, які мають інтерес до інвестування у фонди житлового будівництва, розглядають також можливості використання біржових фондів та інвестують кошти у ціні папери житлових приміщень.

Дієвим напрямом державного регулювання процесом залучення інвестицій у житлове будівництво є створення краудфандингових онлайн платформ для вкладень у нерухомість. Сьогодні краудфандинг активно змінює ландшафт процесу інвестування. Платформи мають невисоку вартість входу для нових учасників та мають потужний потенціал участі на ринках нерухомості, зокрема, житлової, через приватні фонди нерухомості. У світовій практиці прикладами таких платформ сьогодні виступають Fundrise, RealtyMogul, Yieldstreet, DiversyFund та інші.

Різновидом сучасних цифрових платформ є інвестиційна платформа SMARTER Green Homes (GHIP), створена з метою реалізації амбітних та важливих цілей стратегії «Зеленого курсу» Європейського союзу. SMARTER Green Homes є digital звязуючою ланкою між інвесторами та системою екологічних стандартів житлового будівництва для створення енергоефективної і екологічної житлової нерухомості. Платформа надає необхідну інформацію, яка стосується питань сталої діяльності будівельних компаній, ринків «зеленого» капіталу, стандартів ЄС за «зеленими» цінними паперами. Також платформа інформує потенційних інвесторів про можливі ризики і загрози, систему існуючих державних і банківських регуляторів інвестицій, контрольні процедури тощо. SMARTER Green Homes (GHIP) об'єднує ключові аспекти програми «Зелена іпотека» та «Зелені житлові домівки» для побудови загального підходу до управління сталим будівництвом у межах єдиної європейської соціально-житлової політики.

Одним зі стратегічних напрямів державного регулювання інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва мають стати «зелені» стандарти будівництва житла. Використання таких стандартів вже є сталою практикою у країнах ЄС у рамках реалізації єдиної стратегії сталого розвитку та стратегії «Green Deal». За сучасних умов господарювання близько 40% загального споживання енергії приходить на будівельний сектор. Перехід до «зелених» стандартів будівництва житла в Україні стане дієвим кроком не тільки розв'язання завдань соціально-житлової політики, а й досягнення екологічних завдань розвитку.

**Висновки з проведеного дослідження.** Проведені дослідження показали, що інвестиції у житлове будівництво характеризуються потужним соціально-економічним і екологічним мультиплікативним ефектом. Інвестиції у будівництво житлової нерухомості тісно пов'язані із сталим розвитком суспільства та сприяють досягненню його стратегічних цілей і завдань. Специфічні особливості інвестиційного процесу у житловому будівництві опосередковують якісні характеристики інвестицій галузі, серед основних з яких є: забезпечення права власності, відносна стійкість до інфляції, довгостроковий характер використання об'єкту інвестування, наявність спеціалізованих ризиків інвестування; високий рівень інтенсивності, складність процедурного механізму. Оцінка інвестицій за ступенем інтересу власників капіталу показала високий рівень привабливості об'єктів житлового будівництва. Разом з тим, питома вага житлового будівництва у структурі капітальних інвестицій за національною економікою є незначною – близько 9%. Сукупний обсяг інвестиційних потоків галузі у 2021 р. дорівнював 51,8 млрд. грн., з яких на

житлове будівництво приходилось 69% вкладень. Інвестиційний пік у будівництво об'єктів житлової нерухомості в Україні відбувався протягом 2017–2019 років. Фактичний обсяг інвестиційних вкладень у житлове будівництво забезпечило введення в експлуатацію 11434 кв м житлової площі. Оцінка інвестиційної привабливості ринків житлової нерухомості України у довоєнний час показала високий рівень її залежності від цінового фактору. У якості основних інструментів підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва у стратегічній перспективі було запропоновано створення спільних фондів інвестування нерухомості, інституційне сприяння створенню краудфандингових онлайн платформ, інвестиційних цифрових платформ, розробка та імплементація «зелених» стандартів будівництва житла у національній практиці.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Housing is Critical Infrastructure: Social and Economic Benefits of Building More Housing was prepared by Rosen Consulting Group for the National Association of REALTORS. URL: <https://www.nar.realtor/sites/default/files/documents/Housing-is-Critical-Infrastructure-Social-and-Economic-Benefits-of-Building-More-Housing-6-15-2021.pdf>. (дата звернення: 04.02.2023).
2. Housing Finance in Africa: A review of some of Africa's housing finance markets. URL: <https://housingfinanceafrica.org/documents/africas-housing-finance-markets-in-2018/> (дата звернення: 04.02.2023).
3. Stocktaking of the Housing Sector in Sub-Saharan Africa: Summary Report. URL: <https://www.worldbank.org/content/dam/Worldbank/document/Africa/Report/stocktaking-of-the-housing-sector-in-sub-saharan-africa-summary-report.pdf> (дата звернення: 04.02.2023).
4. Ge M., Friedrich J. 4 Charts Explain Greenhouse Gas Emissions by Countries and Sectors. *World Resources Institute blog*. 2020. Washington, US.
5. Housings contribution to Gross Domestic Product. URL: <https://www.nahb.org/news-and-economics/housing-economics/housings-economic-impact/housings-contribution-to-gross-domestic-product> (дата звернення: 04.02.2023).
6. Цілі сталого розвитку та Україна. URL: <https://www.kmu.gov.ua/diyalnist/cili-stalogo-rozvitku-ta-ukrayina> (дата звернення: 04.02.2023).
7. The Global Goals and the 2030 Agenda for Sustainable Development. URL: <https://sdgs.un.org/goals> (дата звернення: 04.02.2023).
8. Ivanova D. G., Ivanova O. E., Sukhinin S. A. Peculiarities of the investment process in municipal housing construction. *IOP Conference Series Materials Science and Engineering*. 2020. 913(5):052017. URL: [https://www.researchgate.net/publication/344869676\\_The\\_investment\\_process\\_features\\_in\\_housing\\_construction\\_of\\_municipalities](https://www.researchgate.net/publication/344869676_The_investment_process_features_in_housing_construction_of_municipalities) (дата звернення: 04.02.2023).
9. Привабливий «квадрат»: скільки приносять інвестиції у нерухомість? URL: <https://delo.ua/uk/finance/privablivii-kvadrat-skilki-prinosyat-investiciyi-nerухomist-388468/> (дата звернення: 04.02.2023).

10. Капітальні інвестиції за видами активів за видами економічної діяльності. Державна служба статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 04.02.2023).

11. Загальна площа та кількість квартир, прийнятих в експлуатацію. Державна служба статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 04.02.2023).

12. Doing Business – семь ступеней вверх. URL: [https://msfz.ligazakon.ua/magazine\\_article/FZ002008](https://msfz.ligazakon.ua/magazine_article/FZ002008) (дата звернення: 04.02.2023).

13. Індекс інвестиційної привабливості України відновився до «ковідного» значення. URL: <https://eba.com.ua/indeks-investytsijnoyi-pryvablyvosti-ukrayiny-vidnovyvsya-do-kovidnogo-znachennya/> (дата звернення: 04.02.2023).

14. Active Capital in 60 seconds. URL: <https://www.knightfrank.com/research/article/2021-09-29-active-capital-in-60-seconds> (дата звернення: 04.02.2023).

15. Огляд інвестиційної привабливості житлової нерухомості в регіонах України. 2018–2021 р. URL: <https://www.uvecon.ua/ua/product-oglyad-investitsijnoyi-privablyvosti-zhitlovoyi-neruhomosti.html> (дата звернення: 04.02.2023).

16. Нерухомість – зірка серед інвестицій у довірчій Україні. Що відбувається з ринком нерухомості. URL: <https://forbes.ua/money/kvadratni-metri-groshey-25102022-9264> (дата звернення: 04.02.2023).

17. Українці зможуть вкладати у нерухомість через інвестиційні фонди: як це працює? URL: <https://thepage.ua/ua/real-estate/v-ukrayini-zyavlyatsya-fondi-investuvannya-v-neruhomist-sho-stanut-alternativoyu-depozitam-yak-ce-pracyuvatime-na-rinku-pervinnogo-zhitla> (дата звернення: 04.02.2023).

#### REFERENCES:

1. Housing is Critical Infrastructure: Social and Economic Benefits of Building More Housing was prepared by Rosen Consulting Group for the National Association of REALTORS. Available at: <https://www.nar.realtor/sites/default/files/documents/Housing-is-Critical-Infrastructure-Social-and-Economic-Benefits-of-Building-More-Housing-6-15-2021.pdf> (accessed 04 February 2023).

2. Housing Finance in Africa: A review of some of Africa's housing finance markets. Available at: <https://housingfinanceafrica.org/documents/africasousing-finance-markets-in-2018/> (accessed 04 February 2023).

3. Stocktaking of the Housing Sector in Sub-Saharan Africa: Summary Report. Available at: <https://www.worldbank.org/content/dam/Worldbank/document/Africa/Report/stocktaking-of-the-housing-sector-in-sub-saharan-africa-summary-report.pdf> (accessed 04 February 2023).

4. Ge M., Friedrich J. (2020) 4 Charts Explain Greenhouse Gas Emissions by Countries and Sectors. *World Resources Institute blog*. Washington, US.

5. Housing contribution to Gross Domestic Product. Available at: <https://www.nahb.org/news-and-economics/housing-economics/housings-economic-impact/housings-contribution-to-gross-domestic-product> (accessed 04 February 2023).

6. Tsili staloho rozvytku ta Ukraina [Goals of sustainable development and Ukraine]. Available at: <https://www.kmu.gov.ua/diyalnist/cili-stalogo-rozvytku-ta-ukrayina> (accessed 04 February 2023).

7. The Global Goals and the 2030 Agenda for Sustainable Development. Available at: <https://sdgs.un.org/goals> (accessed 04 February 2023).

8. Ivanova D. G., Ivanova O. E., Sukhinin S. A. (2020) Peculiarities of the investment process in municipal housing construction. *IOP Conference Series Materials Science and Engineering*. 2020. 913(5):052017. Available at: [https://www.researchgate.net/publication/344869676\\_The\\_investment\\_process\\_features\\_in\\_housing\\_construction\\_of\\_municipalities](https://www.researchgate.net/publication/344869676_The_investment_process_features_in_housing_construction_of_municipalities) (accessed 04 February 2023).

9. Pryvablyvyj «kvadrat»: skilky prynosiat investytsii u nerukhomist? [Attractive «square»: how much do real estate investments bring?]. Available at: <https://delo.ua/uk/finance/privablivii-kvadrat-skilki-prinosyat-investytsiyi-u-nerukhomist-388468/> (accessed 04 February 2023).

10. Kapitalni investytsii za vydamy aktyviv za vydamy ekonomichnoi diialnosti [Capital investments by types of assets by types of economic activity]. State Statistics Service of Ukraine. Available at: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (accessed 04 February 2023).

11. Zahalna ploscha ta kilkist kvartyr, pryjnyatykh v ekspluatatsiiu. [Total area and number of apartments put into operation]. State Statistics Service of Ukraine. Available at: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (accessed 04 February 2023).

12. Doing Business – sem' stupenej vverkh [Doing Business – seven steps up]. Available at: [https://msfz.ligazakon.ua/magazine\\_article/FZ002008](https://msfz.ligazakon.ua/magazine_article/FZ002008) (accessed 04 February 2023).

13. Indeks investytsijnoyi pryvablyvosti Ukrainy vidnovyvsya do «kovidnogo» znachennia [The investment attractiveness index of Ukraine has recovered to the «covid» value]. Available at: <https://eba.com.ua/indeks-investytsijnoyi-pryvablyvosti-ukrayiny-vidnovyvsya-kovidnogo-znachennya> (accessed 04 February 2023).

14. Active Capital in 60 seconds. Available at: <https://www.knightfrank.com/research/article/2021-09-29-active-capital-in-60-seconds> (accessed 04 February 2023).

15. Ohliad investytsijnoyi pryvablyvosti zhytlovoi nerukhomosti v rehionakh Ukrainy. 2018–2021 r. [Review of the investment attractiveness of residential real estate in the regions of Ukraine. 2018–2021]. Available at: <https://www.uvecon.ua/ua/product-oglyad-investitsijnoyi-privablyvosti-zhitlovoyi-neruhomosti.html> (accessed 04 February 2023).

16. Nerukhomist – zirka sered investytsij u dovoienij Ukraini. Scho vidbuvaetsia z rynkom nerukhomosti [Real estate is a star among investments in pre-war Ukraine. What is happening with the real estate market]. Available at: <https://forbes.ua/money/kvadratni-metri-groshey-25102022-9264> (accessed 04 February 2023).

17. Ukraintsi zmozhut vkladaty u nerukhomist' cherez investytsijni fondy: iak tse pratsiuie? [Ukrainians will be able to invest in real estate through investment funds: how does it work?]. Available at: <https://thepage.ua/ua/real-estate/v-ukrayini-zyavlyatsya-fondi-investuvannya-v-neruhomist-sho-stanut-alternativoyu-depozitam-yak-ce-pracyuvatime-na-rinku-pervinnogo-zhitla> (accessed 04 February 2023).