
UDC 332.85

JEL classification: G19

DOI: <https://doi.org/10.35774/visnyk2022.01.191>

Анжела КУЗНЕЦОВА,

доктор економічних наук, професор,
ректор Університету банківської справи,
вул. Січових Стрільців, 11, м. Львів, 79007, Україна,
e-mail: angelkuzn@gmail.com
ORCID ID: 0000-0003-3590-7625

Дмитро ШТЕЙНГАУЗ,

аспірант Університету банківської справи,
вул. Січових Стрільців, 11, м. Львів, 79007, Україна,
e-mail: Dshteingaus@gmail.com
ORCID ID: 0000-0002-2279-3895

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ВИКОРИСТАННЯ ФІНАНСОВО-КРЕДИТ-НИХ ІНСТРУМЕНТІВ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Кузнєцова А., Штейнгауз Д. Удосконалення механізмів використання фінансово-кредитних інструментів на ринку житлової нерухомості. *Вісник економіки*. 2022. Вип.1. С. 191–202. DOI: <https://doi.org/10.35774/visnyk2022.01.191>

Kuznietsova, A., Shteinhauz, D. (2022). Udoskonalennia mekhanizmv vykorystannia finansovo-kredytnykh instrumentiv na rynku zhytlovoi nerukhomosti [Improving mechanisms for using financial-credit instruments on the residential real estate market]. *Visnyk ekonomiky – Herald of Economics*, 1, 191–202. DOI: <https://doi.org/10.35774/visnyk2022.01.191>

Анотація

Вступ. Функціонування ринку житлової нерухомості в Україні має низку проблем, пов'язаних із втратою довіри інвесторів до механізмів фінансування будівництва житла, які використовують забудовники. Обґрунтовується це тим, що відомі способи фінансування будівництва не мають надійних запобіжних механізмів, які гарантували би захист прав та інтересів інвесторів.

Мета: удосконалити механізм функціонування ринку житлової нерухомості в регіоні, що орієнтований на задоволення житлових потреб територіальних громад.

Методи. У процесі дослідження було використано загальнонаукові та спеціальні методи: аналіз і синтез, індукція й дедуція, абстрагування й конкретизація, систематизація та елементи компаративного аналізу.

© Анжела Кузнєцова, Дмитро Штейнгауз, 2022.

Результати. Визначено, що основними способами інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва, які передбачені чинним законодавством, є такі: форвардна схема, продаж квартир за попередніми договорами, інвестиційні договори між інвестиційними фондами і покупцями, цільові облигації. Такий плюралізм способів, з одного боку, створює передумови для раціонального вибору учасниками ринків тих, які дозволяють найбільш ефективно використовувати грошові кошти та робить більш доступним придбання житла. З іншого боку, недостатній рівень фінансової грамотності населення ускладнює процес такого вибору. Вивчення відомих способів фінансування будівництва житла показало, що вони не гарантують захист прав та інтересів інвесторів. Таким чином, ми запропонували механізм функціонування ринку житлової нерухомості в регіоні, що базується на поєднанні ринкових механізмів та державного гарантування, та орієнтований на задоволення житлових потреб територіальних громад.

Висновки. Реалізація наданих пропозицій щодо удосконалення механізмів використання фінансово-кредитних інструментів на ринку житла, орієнтованих на задоволення житлових потреб територіальних громад, сприятиме вирішенню соціальної проблеми сучасності, а також покращить ефективність функціонування ринку житлової нерухомості.

Ключові слова: способи фінансування будівництва; інвестор; забудовник; житлові потреби; територіальні громади.

Формули: 0, рис.: 1, табл.: 0, бібл.: 3.

Anzhela KUZNYETSOVA,
D.Sc (Economic), professor,
rector of Banking University,
11 Sichovykh Striltsiv st., Lviv, 79007, Ukraine,
e-mail: angelkuzn@gmail.com
ORCID ID: 0000-0003-3590-7625

Dmytro SHTEINGAUZ,
PhD student of Banking University,
Sichovykh Striltsiv st., 11, Lviv, 79007, Ukraine,
e-mail: Dshteingaus@gmail.com
ORCID ID: 0000-0002-2279-3895

IMPROVING MECHANISMS OF USING FINANCIAL-CREDIT INSTRUMENTS ON THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

Abstract

Introduction. The functioning of the residential real estate market in Ukraine has a number of problems related to the loss of investor confidence in the financing mechanisms used by developers. This is justified by the fact that existing ways of financing construction do not have reliable preventive mechanisms to guarantee the protection of the rights and interests of investors.

Purpose of the research: to improve the mechanism of functioning of the residential real estate market in the region, which is focused on satisfaction the housing needs of territorial communities.

Methods. In the process of research general and special methods were used: analysis and synthesis, induction and deduction, abstraction and concretization, systematization and elements of comparative analysis.

Results. It is determined that the main ways of investing and financing the construction of housing construction facilities, which are provided by current legislation, are: forward scheme, sale of apartments under previous agreements, investment agreements between investment funds and buyers, target bonds. Such pluralism of ways, on the one hand, creates the preconditions for the rational choice by market participants of those that allow the most efficient use of money and makes the purchase of housing more affordable. On the other hand, the insufficient level of financial literacy of the population complicates the process of such a choice. A study of existing ways of financing housing construction has shown that they do not guarantee the protection of the rights and interests of investors. Thus, we proposed a mechanism for the functioning of the residential real estate market in the region, based on a combination of market mechanisms and state guarantees, and focused on satisfaction the housing needs of territorial communities.

Discussion. Implementation of our proposals to improve the mechanisms of using financial-credit instruments on the housing market, focused on satisfaction the housing needs of territorial communities, will help solve the social problem of today, as well as improve the efficiency of the residential real estate market.

Keywords: ways of financing construction; investor; developer; housing needs; territorial communities.

Formulas: 0, fig.: 1, tabl.: 0, bibl.: 3.

JEL classification: G19.

Постановка проблеми. Однією з основних проблем у розвитку фінансово-кредитного інструментарію ринку житлової нерухомості є удосконалення і формування оптимального складу механізмів інвестування у житлове будівництво. Обґрунтовується це тим, що вибір конкретного способу фінансування будівництва залежно від рівня його інвестиційної ризиковості є ключовим для інвестора.

Так, до 2006 р. на ринку житлової нерухомості існувало безліч варіантів фінансування житла, зокрема, пайова участь, спільна діяльність, договори доручення і комісії. Проте збитки, завдані інвесторам внаслідок шахрайських схем, зокрема задіяних у діяльності компанії «Еліта центр», зумовили зміни у законодавчому регулюванні економічних відносин, пов'язаних із фінансуванням будівництва житла, спрямовані на посилення захисту прав інвесторів. Головним посилом було: змусити забудовників витратити кошти на будівництво лише з дозволу спеціальної фінансової установи, яка є розпорядником інвестованих коштів. Таким чином, це був єдиний можливий спосіб (у 2006–2008 рр.) із застосуванням однієї з двох схем фінансування: фонди фінансування будівництва та фонди операцій з нерухомістю. Незважаючи на зміни, які відбулися протягом останніх років, використання фінансово-кредитного

інструментарію на ринку житлової нерухомості все ще не дозволяє забезпечити ефективність функціонування ринку та задовольнити потреби населення у житлі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням ринку нерухомості займалося чимало вчених, зокрема: Л. Богінська [1], К. Загребельна [2], К. Павлов [3-4], Н. Петрищенко, В. Андріянов, Г. Рижова [5], К. Прокофьев [6] та ін. Серед широкого кола науковців зростає інтерес до вивчення фінансових інструментів та їхнього впливу на ті чи інші процеси в економіці. Значний внесок у їхній розвиток зробили: А. Загородній, Г. Вознюк, Т. Смолженко, В. Корнєєв, Н. Поляк, Л. Примостка, Ю. Ружицький, О. Квілінський, В. Маслов [7], Н. Мацелюх, М. Корж [8], В. Прокопенко [9] та ін. Віддаючи належне напрацюванням вчених, варто зазначити, що до цього часу немає розробленого ефективного механізму функціонування ринку житлової нерухомості в регіоні, який забезпечував би захист інтересів як інвесторів, так і забудовників. У зв'язку з цим вивчення цього питання набуває актуальності.

Метою статті є удосконалити механізм функціонування ринку житлової нерухомості в регіоні, що орієнтований на задоволення житлових потреб територіальних громад.

Формулювання цілей статті. Для реалізації поставленої мети необхідно: визначити способи інвестування та фінансування об'єктів житлового будівництва, які передбачені чинним законодавством, дати коротку характеристику цих способів, з'ясувати їхні переваги й недоліки для забудовників та інвесторів, запропонувати власний механізм функціонування ринку житлової нерухомості в регіоні, який нівелював би недоліки способів інвестування та фінансування житлового будівництва.

Виклад основного матеріалу. У Законі України «Про інвестиційну діяльність» [10] визначено способи залучення інвестицій, які закладені в основу легальних схем фінансування будівництва об'єктів житлової нерухомості в Україні. Такими способами залучення інвестицій є: фонди фінансування будівництва (далі – ФФБ); фонди операцій з нерухомістю (далі – ФОН); інститути спільного інвестування (далі – ІСІ); емісія цільових облігацій. Хоча на перший погляд вони мають спільні риси, але кожен із них відрізняється один від іншого процедурою фінансування, видом та механізмами застосування фінансово-кредитних інструментів фінансування, документами, що оформляються, правовим статусом забудовника, метою сторін, рівнем захищеності інтересів інвесторів та гарантуванням їхніх прав тощо.

На нашу думку, плюралізм способів фінансування будівництва житла має як позитивні, так і негативні вияви для ефективності функціонування ринку житлової нерухомості.

З одного боку, наявність альтернативних механізмів створює передумови для раціонального вибору учасниками ринків серед інвестиційних можливостей тих, які дозволяють більш ефективно використовувати грошові кошти та робить більш доступним придбання житла (за вартістю кредитних ресурсів, за строками погашення, за строками отримання житла у власність). З іншого боку, недостатній рівень фінансової грамотності населення (у т. ч. і в частині спеціальних знань щодо фінансових аспектів реалізації різних механізмів інвестування на ринку житлової нерухомості) у поєднанні з наявністю кількох варіантів способів фінансування будівництва житла ускладнює процес такого вибору. З огляду на це інвестори мають чітко розуміти індивідуальні

особливості кожного з них, вирізняти їхні переваги і недоліки, бути обізнаними з можливими негативними наслідками.

Вибір механізмів фінансування визначається, насамперед інвестиційними цілями. Для інвестування з метою отримання житлової нерухомості у власність кращий рівень захисту інтересів інвесторів і забезпечення виконання забудовниками своїх зобов'язань дають такі способи, як фонди фінансування будівництва і випуск цільових облігацій. Водночас механізми, які передбачають акумулювання вільних фінансових ресурсів на фінансовому ринку і надання можливості інвесторам отримати доходи при інвестуванні у цінні папери, за допомогою яких кошти залучаються для фінансування будівництва житлової нерухомості (інститути спільного інвестування та фонди операцій з нерухомістю), мають вищий інвестиційний ризик.

Вважаємо, що способи інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва, які передбачені чинним законодавством, не містять надійних запобіжних механізмів, що гарантували б захист прав та інтересів інвесторів.

Як показує практика, забудовники, користуючись положеннями цивільного кодексу про свободу договору (згідно з якими передбачено право укладати будь-які договори, прямо не заборонені чинним законодавством України), часто застосовують договори інвестування (пайової участі у фінансуванні будівництва) та договори купівлі-продажу майнових прав на нерухомість, що будується.

З огляду на зазначене вище, найбільш поширеною схемою на нині є продаж квартир за допомогою деривативів (форвардних контрактів). Такі контракти, що використовуються в процесі продажу житлової нерухомості під час будівництва, є окремим видом цивільно-правових договорів. Вони можуть містити положення різних видів цивільно-правових договорів залежно від предмета й мети інвестування. Ці договори передбачають як грошові, так і майнові права (обов'язки) сторін договору й на них поширюється дія закону «Про інвестиційну діяльність».

Форвардний контракт на ринку житлової нерухомості – договір, за яким одна сторона (збудовник) зобов'язується у визначений договором термін передати нерухомість іншій стороні – покупцеві, а покупець зобов'язується прийняти та оплатити цю нерухомість. Особливістю форвардного контракту є те, що після його оплати покупець отримує на руки цінний папір – дериватив. Статус такого деривативу набуває форвардний контракт, зареєстрований забудовником на біржі.

У форвардній схемі інвестування житлової нерухомості відбуваються дві операції з розміщення деривативу на фондовій біржі: перша операція – біржа проводить аукціон з продажу деривативу, покупцем якого стає корпоративний інвестиційний фонд (КІФ); друга операція – КІФ реєструє на біржі дериватив для продажу кінцевому покупцеві. Водночас з кінцевим покупцем укладається одразу два договори:

1. Форвардний контракт між покупцем і КІФ, який засвідчує зобов'язання забудовника продати майнові права на визначений об'єкт нерухомості в певний час і на певних умовах з фіксацією ціни такого продажу, з детальним описом предмета інвестування (найменування, будівельний номер, поверх, під'їзд, проектна загальна площа, проектна житлова площа, кількість кімнат тощо). Реєстрація такого контракту на біржі дозволяє убезпечити інвестора від повторних продажів одного об'єкта інвестування та гарантує додаткову перевірку забудовника, який надає біржі пакет

документів, який підтверджує його права і можливості здійснювати будівництво (всю дозвільну документацію, статутні документи компанії).

2. Договір купівлі-продажу майнових прав із забудовником з відстрочкою набуває сили дати виконання форвардного контракту і пред'явлення деривативу: тільки після повної оплати кінцевим покупцем за форвардними контрактами гроші, які оплачує інвестор, починають зараховуватися в рахунок оплати за цим договором. Саме цей договір після виконання всіх умов, а саме: повної оплати і здачі об'єкта будівництва в експлуатацію, дає покупцеві майнові права на об'єкт і можливість оформити право власності на себе.

Фінансовими особливостями цієї схеми є те, що, по-перше, сума оплати за форвардним контрактом, яка відповідає собівартості активу, є фіксованою і акумулюється на КІФ, що, відповідно до Податкового кодексу, звільняє залучені кошти від податку на прибуток, а також від ПДВ. По-друге, сума оплати за договором купівлі-продажу майнових прав є змінюваною (як правило, має прив'язку до курсу долара США) і сплачується безпосередньо забудовнику.

Часте використання цієї схеми фінансування будівництва житлової нерухомості обґрунтовується її об'єктивними перевагами як для забудовників, так і для інвесторів [11].

Для забудовника такими перевагами є: 1) розподіл ризиків (остаточний покупець може придбати майнові права лише після повної оплати дериватива, який, як правило, відповідає собівартості об'єкта будівництва; 2) відсутність потреби у застосуванні інституту довірчого управління, що ускладнює самостійність прийняття господарських рішень забудовником; 3) уникнення процесу емісії цінних паперів; 4) первинна реєстрація права власності на забудовника. Недоліками форвардних контрактів для забудовників є необхідність підготовки і надання пакета документів для біржі та розподіл виплат за двома договорами з різними контрагентами.

Для інвесторів головною перевагою є те, що в процесі застосування форвардних контрактів забезпечується захищеність від повторних продажів через продаж деривативів на біржі та скорочення витрат за рахунок витрат на нотаріальне завірення договорів. Серед недоліків цієї схеми можна виокремити складність процесу інвестування, який доволі незрозумілий для пересічного інвестора – фізичної особи, та труднощі переуступки прав і обов'язків на нового покупця, які роблять її непривабливою для інвесторів, що купують нерухомість з метою перепродажу. У цій схемі переуступка є неможливою до введення об'єкта нерухомості в експлуатацію (після цього підписується звичайний договір переуступки до договору купівлі-продажу майнових прав). Також певні ускладнення для інвесторів виникають через розподіл відповідальності за зобов'язаннями між двома особами – інвестиційним фондом та забудовником.

Якщо говорити про особливості використання форвардних контрактів на ринку нерухомості України, то, перш за все, варто назвати недостатню врегульованість, що дозволяє забудовникам оптимізувати свої податкові витрати, а також частково уникати відповідальності за невиконання зобов'язань перед інвестором.

Із 1 липня 2021 р. набув чинності закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення залучення інвестицій та запровадження нових

фінансових інструментів» [12]. Таким чином, були створені умови для формування на основі фондового ринку врегульованого ринку капіталу, який охоплює не лише цінні папери, а й деривативні контракти та всі фінансові інструменти (наприклад, казначейські зобов'язання).

Незважаючи на проведене реформування фінансового ринку, неврегульованими були питання застосування форвардних контрактів у сфері будівництва житлових об'єктів, хоча вони є основним інструментом залучення недержавних коштів від фізичних і юридичних осіб для інвестування та фінансування такої діяльності в Україні.

Другою найбільш поширеною схемою залучення коштів у житлове будівництво – є продаж квартир за попередніми договорами. Така схема продажу передбачає продаж нерухомості у 2 етапи. На першому етапі сторони підписують попередній договір, а після здачі будинку в експлуатацію і оформлення забудовником прав на квартиру – основний договір купівлі-продажу квартири. Така схема дуже ризикова для інвесторів, адже розроблені забудовниками угоди спрямовані насамперед на забезпечення їхніх інтересів і не містять дієвих положень щодо захисту прав інвесторів у разі невиконання забудовниками своїх зобов'язань.

Також доволі поширеними формами інвестування у житлову нерухомість є інвестиційні договори між інвестиційними фондами і покупцями. У такому разі договір купівлі-продажу майнових прав укладається між інвестиційним фондом (корпоративним або пайовим) та забудовником, а отже безпосереднім інвестором будівництва є саме інвестиційний фонд, який залучає кошти майбутніх власників житлової нерухомості під її будівництво на умовах інвестиційного договору. Покупець інвестує об'єкт нерухомості шляхом оплати інвестиційних внесків у розмірі вартості квартири. Після введення об'єкта в експлуатацію інвестиційний фонд спочатку реєструє право власності на себе, а потім передає житло у власність покупцеві за договором купівлі-продажу (у зв'язку з чим виникають додаткові витрати для покупця на оплату послуг нотаріуса, пенсійного внеску в розмірі 1% від вартості квартири).

Таким чином, механізми інвестування в будівництво, які передбачені у Законі України «Про інвестиційну діяльність» або є недостатньо дієвими й впроваджують правовідносини, які не підвищують ефективності функціонування ринку житлової нерухомості, або не підкріплені необхідними підзаконними актами, які б зробили їх дієвими.

Використання цільових облігацій на сьогодні не набуло поширення через відсутність розвиненого фінансового ринку, низьку довіру населення, відсутність нормативних актів, що врегульовують питання реєстрації прав власності на об'єкти нерухомості, передачі їх від забудовника до інвестора. Незважаючи на існування спеціального законодавства, що регламентує функціонування інститутів спільного інвестування в Україні, в ньому не врегульовані специфічні аспекти застосування цих механізмів для фінансування будівництва житла. Перш за все, це стосується захисту інтересів інвесторів щодо спроможності забудовників відповідати за своїми зобов'язаннями щодо строків та якості виконання будівництва об'єктів нерухомості, під створення яких емітовані цільові облігації.

Відповідно до вищезазначеного, доцільно переглянути існуючі способи фінансування будівництва житла з метою підвищення ефективності функціонування

ринку житлової нерухомості, поєднуючи для цього ринкові механізми і державне гарантування.

Окремі положення щодо врегулювання проблемних питань використання цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва замовником, встановлені законом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення залучення інвестицій та запровадження нових фінансових інструментів» [12].

Відповідно до цього закону встановлюється превентивний захід у вигляді заборони емітенту цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва його інвесторам, вчиняти будь-які дії, наслідком яких може бути встановлення обтяження на такий об'єкт житлового будівництва, земельну ділянку, призначену для спорудження об'єкта житлового будівництва, та майнові права на них. Також передбачається наявність у відповідному місцевому бюджеті видатків для відшкодування збитків власникам облігацій, якщо рішенням влади буде змінений користувач земельної ділянки, на якій мав споруджуватися житловий об'єкт.

Розроблений удосконалений механізм функціонування ринку житлової нерухомості в регіоні, орієнтований на задоволення житлових потреб територіальних громад, представлено на рис. 1. З огляду на те, що потреби населення у житлі мають чітку прив'язку до проблем розвитку певних територіальних громад, а планування забудови території населених пунктів і загальний контроль за відповідними процесами в Україні здійснюється на місцевому рівні, то саме регіональний (територіальний, місцевий) рівень має бути провідною ланкою сучасних механізмів функціонування ринку житлової нерухомості.

У запропонованому механізмі органи управління територіальними громадами мають забезпечувати оцінювання, аналіз і узагальнення потреб громади у об'єктах житлової нерухомості й транслювати забудовникам відповідний попит на будівництво нового житла через регіональне замовлення.

Для захисту інвесторів від потенційних фінансових ризиків фінансування будівництва житлової нерухомості має відбуватися за обов'язкового фінансування основного обсягу початкових будівельних робіт самими забудовниками.

З одного боку, вирішення проблеми дефіциту фінансових ресурсів у забудовників може бути забезпечене шляхом створення будівельно-ощадних кас в регіонах, в яких забудовники регіону акумулюють фінансові ресурси за рахунок здійснюваних як обов'язкових, так і добровільних накопичувальних внесків – цільових відрахувань. В разі накопичення внесків на суму 25–30% від кошторисної вартості будівництва об'єкта житлової нерухомості забудовники отримують право укласти з будівельно-ощадною касою договір про іпотеку під заставу відповідних об'єктів житлової нерухомості.

Зіншого боку, додаткові ресурси для фінансування будівництва житла за регіональним замовленням мають залучати органи управління територіальними громадами шляхом емісії житлових сертифікатів і їх розміщення через регіональні іпотечні банки, в яких створюються регіональні фонди операцій з житловою нерухомістю, на фінансовому ринку. Такі регіональні іпотечні банки також виконуватимуть функцію рефінансування іпотечних кредитів, які надаються забудовникам будівельно-ощадною касою регіону.

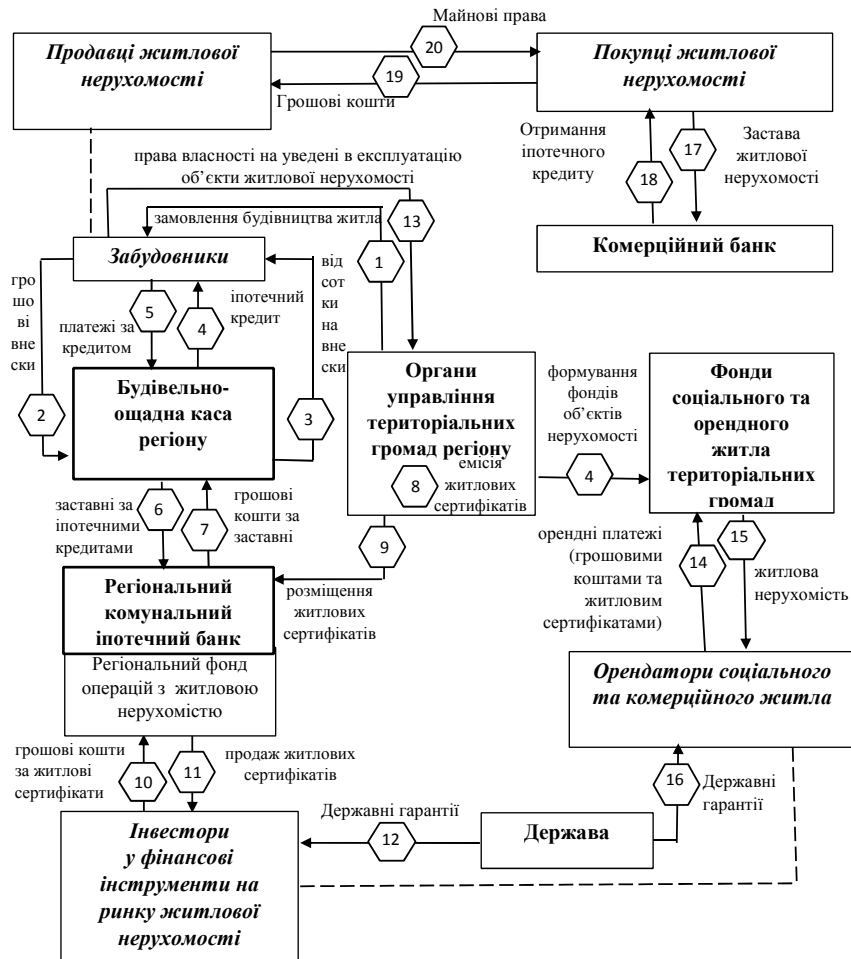


Рис. 1. Механізм функціонування ринку житлової нерухомості в регіоні, орієнтований на задоволення житлових потреб територіальних громад
Джерело: розроблено авторами.

Таким чином, у розробленому механізмі функціонування ринку житлової нерухомості в регіоні забезпечується будівництво житлової нерухомості двох видів:

- об'єкти житлової нерухомості, які створюються за регіональним замовленням і після передачі прав власності на введення в експлуатацію територіальним громадам формують фонди соціального та орендного житла територіальних громад;
- об'єкти житлової нерухомості, які реалізуються на первинному ринку житлової нерухомості регіональним фондом операцій з житловою нерухомістю інвесторам шляхом купівлі житла за рахунок житлових сертифікатів, або забудовником – безпосередньо покупцям житла як за кошти їх власних накопичень, так і за рахунок іпотечних кредитів, наданих комерційними банками.

Серед основних переваг запропонованого механізму можна виокремити:

– комплексний підхід до вирішення проблеми підвищення забезпеченості населення житлом за рахунок поєднання: 1) механізмів регіонального замовлення, спрямованого насамперед на вирішення питань доступності соціального життя для категорій населення, які потребують такої допомоги; 2) формування комунальних фондів житлових об'єктів, які можуть бути поступово придбані членами громади у власність через механізми фінансової оренди, або взяті у тимчасове користування на умовах оренди для оперативного вирішення житлових проблем; 3) прямої купівлі-продажу житла на ринку житлової нерухомості, у т. ч. із застосуванням можливості залучення іпотечних кредитів банків.

– забезпечення захисту інвестицій та інтересів усіх учасників ринку житлової нерухомості;

– базування на взаємодії найбільш ефективних фінансових інструментів функціонування ринку житлової нерухомості.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Отже, основними способами інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва, які передбачені чинним законодавством, є такі: форвардна схема, продаж квартир за попередніми договорами, інвестиційні договори між інвестиційними фондами і покупцями, цільові облигації. Проте ці способи не мають надійних запобіжних механізмів, які гарантували би захист прав та інтересів інвесторів. Запропонований механізм функціонування ринку житлової нерухомості в регіоні, що орієнтований на задоволення житлових потреб територіальних громад, базується на поєднанні ринкових механізмів та державного гарантування. Таким чином, у нашій моделі на органи управління територіальними громадами покладено обов'язок забезпечувати оцінювання, аналіз і узагальнення потреб громади в об'єктах житлової нерухомості й інформувати забудовників про відповідний попит на будівництво нового житла через регіональне замовлення.

Реалізація наданих пропозицій щодо удосконалення механізмів використання фінансово-кредитних інструментів на ринку житла, орієнтованих на задоволення житлових потреб територіальних громад, буде сприяти як вирішенню найважливішої соціальної проблеми сучасності, так і покращенню обмінно-розподільних та інвестиційних процесів на фінансовому ринку загалом, його ефективному, стійкому та безпечному функціонуванню.

З огляду на те, що ми займаємось вивченням ринку житлової нерухомості з метою надання конкретних рекомендацій для покращення ефективності його функціонування, то вважаємо, що концепція розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування даного ринку в Україні із врахуванням світового досвіду буде темою нашого подальшого дослідження.

Література

1. Богінська Л. О. Ринок нерухомості: стан та регіональні особливості. Науковий вісник Мукачівського державного університету. Сер. : *Економіка*. 2015. Вип. 2 (2). С. 127–133.
2. Загребельна К. В. Динаміка кон'юктури ринку нерухомості в Україні. *Економіка та держава*. 2018. № 11. С. 102–106.

-
3. Павлов К. В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2017. № 1 (9). С. 102–109.
 4. Павлов К. В. Функціональна структура ринку житлової нерухомості: регіональний вимір. *Приазовський економічний вісник*. 2017. Вип. 5 (05). С. 224–228.
 5. Петрищенко Н. А., Андріянов В. С., Рижова Г. Р. Дослідження ринку нерухомості в Україні. *Економіка та управління національним господарством*. 2018. Вип. 25. С. 135–139.
 6. Прокофьев К. Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости). *Экономический анализ: теория и практика*. 2014. № 3. С. 43–55.
 7. Квілінський О., Маслов В., Штейнгауз Д. Фінансово-кредитні інструменти забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості. *Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики*. 2020. Том 3. № 34. С. 133–140.
 8. Мацелюх Н. П., Корж М. А. Інвестування в житлову нерухомість: тенденції, механізми, інституційні можливості. *Міжнародний науковий журнал «Інтернаука». Сер. : Економічні науки*. 2021. № 5. URL: <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2021-5>
 9. Прокопенко В. Ю. Роль та місце фінансово-кредитних інструментів на ринку нерухомості. *Фінанси, банки, інвестиції*. 2012. №1. С. 20–22.
 10. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18 вересня 1991 № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
 11. Плюсы и минусы использования форвардной схемы при продаже недвижимости. URL: <http://budport.com.ua/news/8397-plyusy-i-minusy-ispolzovaniya-forvardnoy-shemy-pri-prodazhe-nedvizhimosti>
 12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення залучення інвестицій та запровадження нових фінансових інструментів : Закон України від 19 червня 2020 № 738-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/738-20#Text>

References

1. Bohinska, L. O. (2015). Rynok nerukhomosti: stan ta rehionalni osoblyvosti. *Naukovyi visnyk Mukachivskoho derzhavnoho universytetu. Ser.: Ekonomika – Scientific Bulletin of Mukachevo State University. Ser. : Economics*, 2 (2), 127-133 [in Ukrainian].
2. Zahrebelna, K. V. (2018). Dynamika koniunktury rynku nerukhomosti v Ukraini. *Ekonomika ta derzhava – Economy and state*, 11, 102-106 [in Ukrainian].
3. Pavlov, K. V. (2017). Substantive characteristics of the functioning of regional real estate markets. *Ekonomichnyi chasopys Shkhidnoievropeiskoho natsionalnoho universytetu imeni Lesi Ukrainky – Economic Journal of the Lesia Ukrainka East European National University*, 1 (9), 102-109 [in Ukrainian].

4. Pavlov, K. V. (2017). Funktsionalna struktura rynku zhytlovoi nerukhomosti: rehionalnyi vymir. *Pryazovskyi ekonomichnyi visnyk – Priazovsky Economic Bulletin*, 5 (05), 224-228 [in Ukrainian].
5. Petryshchenko, N. A., Andriianov, V. S., Ryzhova, H. R. (2018). Doslidzhennia rynku nerukhomosti v Ukraini. *Ekonomika ta upravlinnia natsionalnym hospodarstvom – Economics and management of the national economy*, 25, 135-139 [in Ukrainian].
6. Prokofiev, K. Yu. (2014) Real estate market: concept, analysis (on the example of urban real estate market). *Ekonomicheskij analiz: teoriya i praktika – Economic analysis: theory and practice*, 3, 43-55 [in Russian].
7. Kvilinskyi, O., Maslov, V., Shteinhauz, D. (2020). Finansovo-kredytni instrumenty zabezpechennia efektyvnoho funktsionuvannia rynku zhytlovoi nerukhomosti. *Finansovo-kredytna diialnist: problemy teorii ta praktyky – Financial-credit activities: problems of theory and practice*, 3 (34), 133-140 [in Ukrainian].
8. Matseliukh, N. P., Korzh, M. A. (2021). Investuvannia v zhytlovu nerukhomist: tendentsii, mekhanizmy, instytutsiini mozhlyvosti. *Mizhnarodnyi naukovyi zhurnal «Internauka». Serii: «Ekonomichni nauky» – International Scientific Journal «Internauka». Series: «Economic Sciences»*, 5. Retrieved from: <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2021-5> [in Ukrainian].
9. Prokopenko, V. Iu. (2012). Rol ta mistse finansovo-kredytnykh instrumentiv na rynku nerukhomosti. *Finansy, banky, investytsii – Finance, banks, investments*, 1, 20-22 [in Ukrainian].
10. Pro investytsiinu diialnist: Zakon Ukrainy vid 18 veresnia 1991 № 1560-XII. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> [in Ukrainian].
11. Plyusy i minusy ispolzovaniya forvardnoy skhemy pri prodazhe nedvizhimosti. Retrieved from: <http://budport.com.ua/news/8397-plyusy-i-minusy-ispolzovaniya-forvardnoy-shemy-pri-prodazhe-nedvizhimosti> [in Ukrainian].
12. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo sproshchennia zaluchennia investytsii ta zaprovadzhennia novykh finansovykh instrumentiv: Zakon Ukrainy vid 19 chervnia 2020 № 738-IX. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/738-20#Text> [in Ukrainian].

Статтю отримано 04 січня 2022 р.

Article received January 4, 2022.