

DOI [https://doi.org/10.58442/3041-1858-2024-30\(59\)-280-297](https://doi.org/10.58442/3041-1858-2024-30(59)-280-297)
УДК 351.778.53.078(477)

Олійник Наталія Іванівна,

доктор наук з державного управління, професор,
професор кафедри публічного управління і проєктного менеджменту
Навчально-наукового інституту менеджменту та психології
ДЗВО «Університет менеджменту освіти».
Київ, Україна.

 <https://orcid.org/0000-0001-8489-4141>
Nataliyao888@gmail.com

Самоліук Олександр Васильович,

аспірант 3-го року навчання кафедри
публічного управління і проєктного менеджменту
Навчально-наукового інституту менеджменту та психології
ДЗВО «Університет менеджменту освіти».
Київ, Україна.

 <https://orcid.org/0009-0004-6216-0576>
alex.samoliuk90@gmail.com

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Анотація. Військове вторгнення призвело до падіння обсягів житлового будівництва та скорочення можливостей держави здійснювати вплив на стан його розвитку. Призупинення процесів спорудження житлових будівель у зв'язку зі скороченням попиту населення, міграцією, руйнуванням інфраструктури, постійними обстрілами, політичною невизначеністю зумовило спад галузі. Поглибилися також проблеми державного регулювання цієї сфери у зв'язку з обмеженістю у використанні наявних адміністративно-правових, фінансових важелів та інструментів управління. Відсутність організаційних, інституційних трансформацій керуючої системи та незначні законодавчі зміни не забезпечують розбудову нового публічного менеджменту у секторі житлової нерухомості. В умовах падіння попиту на житло та зростанні політичних, економічних, технологічних ризиків забудовників у спорудженні нових житлових будівель держава може сприяти розвитку нормативно-правової бази та здійснювати подальшу цифровізацію процесів будівництва. Це вирішить ряд регуляторних проблем (наявність корупції, шахрайства, порушень будівельних норм та вимог), забезпечить перехід до європейських стандартів у цій сфері управління. В умовах обмеженості

державного пільгового фінансування та іпотечного кредитування населення, посилення вимог до будівельних компаній щодо дотримання нових будівельних стандартів врівноважуватиме наявні дисбаланси управлінської діяльності. Державна політика розвитку житлового будівництва в короткостроковій перспективі має бути спрямована на врегулювання проблем захисту інтересів громадян, які здійснюють купівлю житла, а також законності, прозорості діяльності будівельних підприємств, підзвітності, ефективності регулювання, спрощення процесів взаємодії забудовників з державою за рахунок розвитку електронних послуг. Подальші дослідження варто зосередити на вивченні концептуальних підходів до формування ефективної системи державного регулювання житлового будівництва

Ключові слова: державне регулювання; житлове будівництво; державні будівельні стандарти; регулювання будівництва; електронні послуги; цифровізація будівництва.

ВСТУП / INTRODUCTION

Постановка проблеми / Statement of the problem. З початком військового вторгнення в Україні загострюються проблеми державного регулювання у сфері житлового будівництва. Призупинення процесів спорудження житлових будівель у зв'язку зі скороченням попиту населення, міграцією, руйнуванням інфраструктури, постійними обстрілами, політичною невизначеністю зумовило спад галузі. За оцінками втрати житлового фонду України склали близько 40 % [1]. З іншої сторони, активізація процесів євроінтеграції потребує приведення законодавства відповідно стандартам ЄС, впровадження нових будівельних норм, які сприятимуть сталому та ефективному відновленню зруйнованого житлового фонду. У таких умовах потрібні зміни системи державного управління сферою житлового будівництва, які вирішуватимуть наявні виклики та проблеми цього напрямку регулювання.

Аналіз (основних) останніх досліджень і публікацій / Analysis of (major) recent research and publications. Дослідженню стану та проблем державного регулювання житлового будівництва присвячено наукові розвідки І. Білецького [1], Т. Дерун [4], Т. Власенко, О. Зигрій, О. Каховської, В. Латишева, І. Лисова, В. Прохорової та С. Мушникової [17], П. Рекотова та П. Мельниченко [18], В. Омельчука, В. Онегіна, Л. Різви [19], К. Пивоварова, Л. Пельтек, С. Петруненка, В. Прокопенко, О. Тимофєєвої [20], І. Федуна [21], О. Юркевич [23] та інших вчених. Автори розглядають принципи, важелі, інструменти, проблеми державного регулювання, наявні негативні чинники

на стан й фінансування житлового будівництва. Водночас, потрібно висвітлити стан житлового будівництва в умовах війни, наявні проблеми державного регулювання, які виникли у зв'язку з агресією проти України.

МЕТА ТА ЗАВДАННЯ / AIM AND TASKS

Мета статті полягає у вивченні стану та проблематики державного регулювання житлового будівництва в Україні.

Відповідно до зазначеної мети у статті поставлено такі **завдання**: проаналізувати сучасний стан державного регулювання житлового будівництва в Україні, виокремити заходи держави у цій сфері, виділити основні економічні проблеми, які зумовили ряд викликів у сфері житлового будівництва, особливо в умовах війни, розглянути доцільність запровадження подальшої цифровізації у житловому будівництві та врегулювання проблем захисту інтересів громадян, які здійснюють купівлю житла, вивчити підходи до управління сферою в умовах воєнного часу.

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ / THEORETICAL FRAMEWORK

Аналізуючи державне регулювання житлового будівництва, важливо враховувати те, що у нинішніх умовах відбувається падіння попиту на житло та зростання політичних, економічних, технологічних ризиків забудовників у спорудженні нових житлових будівель. Перш за все, слід зосередитись на системі принципів, заходів, форм, інструментів цілеспрямованого впливу повноважних органів державної влади на розвиток цього сектору для досягнення соціально-економічних ефектів.

Значну увагу необхідно приділити аналізу заходів держави у сфері регулювання житлового будівництва, дослідити показники стану житлового будівництва в Україні та виокремити проблемні питання його розвитку. Це включає аналіз законодавства спрямованого на врегулювання проблем захисту інтересів громадян, які здійснюють купівлю житла, а також законності, прозорості діяльності будівельних підприємств, спрощення процесів їх взаємодії з державою за рахунок розвитку електронних послуг.

В досліджуваному контексті критично важливим є вивчення проблем житлового будівництва та проблем державного регулювання житлового будівництва в Україні, оскільки в умовах війни наявні проблеми не лише загострюються наявні але й виникають нові виклики державного регулювання житлового будівництва, не зважаючи на процеси цифровізації цієї сфери управління.

Розвиток законодавчих, інституційних змін використання наявних важелів, інструментів державного регулювання забезпечить досягнення соціально-економічних ефектів у цій сфері управління та є ключовими елементами, що впливають на розвиток житлового будівництва. Необхідно також врахувати: неможливість повного забезпечення різних категорій громадян пільговим кредитуванням, обмеженість іпотечного кредитування та отримання кредитів на пільгових умовах; не відповідність пільгових умов бюджетного фінансування житла наявним доходам населення; висока вартість кредитного капіталу банків для його використання населенням як джерела фінансування вартості придбаного житла; партнерство між державою та приватним сектором, а також участь громадськості та стейкхолдерів в ухваленні рішень.

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ / RESEARCH METHODS

Для вирішення поставленої мети використано такі методи: літературний аналіз для поглиблення розуміння існуючих теоретичних підходів та моделей; компаративний аналіз для порівняння показників стану розвитку житлового будівництва і практик управління в досліджуваній сфері за різних екзогенних і ендегенних умов. Застосування цих методів допоможе всебічно проаналізувати тему та сформулювати вдосконалені рекомендації для поліпшення державного регулювання житлового будівництва в Україні.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ / RESEARCH RESULTS

Державне регулювання житлового будівництва в Україні визначимо як систему принципів, заходів, форм, інструментів цілеспрямованого впливу повноважних органів державної влади на розвиток цього сектору для досягнення соціально-економічних ефектів.

До загальноприйнятих та нових принципів державного регулювання житлового будівництва в умовах сталого розвитку та посилення вимог до енергоефективності віднесемо: прозорість, рівність, циклічність, соціальна спрямованість, захист інтересів учасників ринку, пріоритетність безпечності, якості та доступності житла, сталість, інклюзивність [доповнено автором з врахуванням: 1].

До заходів держави у сфері регулювання житлового будівництва належать [3], [4], [5], [16], [21]:

1) організаційні: викуп у фінансових установ, забудовників житла, що було не реалізоване та споруджувалось за рахунок коштів фізичних осіб у випадку нездатності забудовників продовжувати його будівництво; пільгове

кредитування житлового будівництва, компенсація процентних ставок за кредитами; державна підтримка шляхом сплати частини вартості житла; збільшення статутного капіталу банків для надання кредитів на продовження будівництва; державного викупу іпотечних кредитів;

2) фінансові: фінансування добудови об'єктів житлової нерухомості; фінансування антикризових дій за рахунок коштів державного, місцевих бюджетів (стабілізаційний фонд, кошти міжнародних фінансових організацій, державні внутрішні позики); пільгове кредитування фінансово-кредитними установами забудовників під заставу майнових прав, цінних паперів, заборона зміни відсоткових ставок за пільговими кредитами; фінансування операцій Державною іпотечною установою (ДІУ) банків для надання іпотечних кредитів громадянам для завершення будівництва житла за рахунок різних джерел (облігації внутрішньої державної позики, цільові кошти державного бюджету, іпотечні облігації); державна підтримка; оренда житла з викупом; фінансовий лізинг для поліцейських осіб рядового складу, начальників служби цивільного захисту.



Рис. Система державного регулювання житлового будівництва
Джерело: сформовано авторами

До інструментів державного регулювання житлового будівництва науковці відносять: інструменти іпотечного кредитування, інструменти

пільгового кредитування, податкове регулювання (податкові пільги інноваційно-інвестиційного характеру, зокрема застосування пільгового оподаткування прибутку, отриманого від спорудження об'єктів житлової нерухомості через зниження податкової ставки, запровадження спеціального режиму оподаткування на визначених територіях на певний проміжок часу) та використання монетарних важелів (кредитні, депозитні ставки для стимулювання зміни обсягу фінансових ресурсів) [1].

Серед видів важелів державного регулювання виділяють: 1) адміністративно-правові (норми, стандарти, нормативно-правові акти, штрафи, санкції); 2) фінансово-кредитні (іпотечне кредитування, пільгове фінансування); 3) податково-бюджетні (пільгове оподаткування прибутку забудовників, цільові програми фінансування, субвенції); та 4) соціально-інформаційні (довідкова, моніторингова діяльність) [1].

Не зважаючи на розвинену систему заходів, важелів та інструментів державного регулювання житлового будівництва, в Україні наявні виклики та проблеми, пов'язані як зі станом самого ринку житла, так і з результативністю вказаних способів впорядкування цієї сфери управління.

Таблиця 1

Показники стану житлового будівництва в Україні у 2018–2023 роках

Показники	Роки						Відхилення, +/-
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
1	2	3	4	5	6	7	8
Діяльності підприємств у будівництві							
Капітальні інвестиції у будівництво, млрд. грн.	199,9	254,2	180,5	242,9	126,1	220,7	20,8
Індекси будівельної продукції: будівлі житлові, до відповідного періоду попереднього року	100,9	104,8	83,5	119,2	38,2	98,0	-2,9
Обсяг виробленої будівельної продукції: житлові будівлі, млн. грн.	29344,8	33208,8	29083,6	39147,9	20072,2	22906,6	-6438,2
Темп росту, %	-	13	-12	35	-49	14	1
Показники щодо початку будівництва							
Загальна площа житлових будівель на початок будівництва, м ²	12873616	14700707	7514310	12714908	6668984	4205318	-8668298,0
Темп росту, %	-	14	-49	69	-48	-37	-51
Показники щодо завершення будівництва							

Продовження табл. 1

1	2	3	4	5	6	7	8
Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, м ²	8689356	11029327	8451221	11433790	7110224	7380752	-1308604,0
Темп росту, %	-	27	-23	35	-38	4	-23

Джерело: розраховано авторами за даними [7], [8], [9], [10], [14]

З початком війни ситуація в будівельній галузі України значно погіршилася не лише у зв'язку з руйнуванням житла, а й через припинення будівельної діяльності. Капітальні інвестиції у цей сектор скоротилися з 242,9 млрд. грн. у 2021 році до 126,1 млрд. грн. у 2022 році, проте вже в 2023 році обсяг вкладень відновився до 220,7 млрд. грн. (див. табл. 1).

Таблиця 2

Проблеми житлового будівництва в Україні

Вид проблем	Характеристика
Політичні	Політична нестабільність у зв'язку з війною в Україні, що зумовлює зростання рівня невизначеності на попит на житло
	Політична корупція, що зумовлює проблеми нерівності у доступі до житла різних верств населення
	Проблеми бюрократії у будівництві, що затримують видачі документів та дозволів, зокрема при підключенні об'єкту до системи енергопостачання, реєстрації власності
Економічні	Зростання інфляції, курсу валют, як наслідок – скорочення купівельної спроможності населення
	Логістично-транспортні проблеми забудовників
	Скорочення рівня реальних доходів населення та платоспроможності, а відповідно – попиту на житло (на первинному ринку попит становить лише 30 % від довоєнного рівня станом на 2022 рік)
	Скорочення темпів введення в експлуатацію житлових будівель
	Скорочення обсягів пропозиції житлових будівель у зв'язку з війною
	Скорочення кількості нових житлових проєктів
	Скорочення рівня інвестиційної активності
Соціальні	Скорочення чисельності населення у зв'язку з міграцією, консервативна соціальна поведінка покупців житлових будинків
Технологічні	Руйнування житлового фонду у зв'язку з війною та водночас потреба переходу на енергоефективні технології у зв'язку з євроінтеграцією, що ускладнюватиме будівництво житлових об'єктів у майбутньому

Джерело: сформовано авторами за даними [2], [7]–[10], [13], [14], [19], [21]

Індекси будівельної продукції у житловому секторі найнижчі, тобто відбувся суттєвий спад активності підприємств у виробництві і лише з квітня 2023 року відбулося не суттєве пожвавлення житлового будівництва. У цілому обсяг ринку житлового будівництва характеризувався нестабільністю, а у 2022 році обсяги виробленої продукції на цьому ринку скоротилися вдвічі до 20072,2 млн. грн. порівняно з 2021 роком зі значенням 39147,9 млн. грн. Показники щодо початку будівництва та введення житла в експлуатацію також впали на 48 % та 38 % відповідно у 2022 році. У 2023 році ситуація не покращилася, тобто в цілому сектор житлового будівництва знаходиться в періоді спаду, що пов'язано з рядом проблем (дтв. табл. 2).

Політична нестабільність у зв'язку з війною в Україні, не зважаючи на економічне відновлення у 2023–2024 роках, зумовлює зростання як ризиків будівництва житла через обстріли та руйнування інфраструктури в країні, так і ризиків невизначеності, пов'язаного з попитом на житло.

Політична корупція найбільш поширена в будівельній сфері, зумовлює проблеми доступності житла для різних верств населення. Власне у 2021 році саме через конфлікти, пов'язані з хабарництвом, ліквідовано Державну архітектурно-будівельну інспекцію через ряд порушень в її діяльності [13]. За даними Національного агентства з питань запобігання корупції, корупційні ризики характерні при визначенні містобудівних умов, та також пов'язані з обмеженнями забудови земельних ділянок [12]. Власне така ситуація зумовлена нормативно-правовим регулюванням та відсутністю заходів протидії корупції зі сторони відповідальних органів влади, неефективної системою державного контролю та нагляду. Проблеми бюрократії тісно пов'язані з корупційними ризиками, адже видача дозволів у будівництві часто відбувається за умови надання хабарів.

Основними економічними проблемами, які зумовили ряд викликів у сфері житлового будівництва, є зростання інфляції, курсу валют, що призвело до падіння реальних доходів громадян та зниження їх купівельної спроможності, здатності до заощаджень та інвестицій у житлові площі. Руйнування різних видів інфраструктури, доріг призвело до логістично-транспортних проблем забудовників, зростанні відповідних витрат при закупівлі будівельних матеріалів, що в подальшому вплине на вартість житла для населення. В результаті попит на житло на первинному ринку становив 30 % від довоєнного рівня (станом на 2022 рік) [2]. На вторинному житловому ринку подібні тенденції: кількість укладених договорів з купівлі – продажу квартир та будинків протягом 2022 року склала 101 тис. транзакцій, становлячи лише 35 % від показника 2021 року

[2]. Соціальні та технологічні проблеми лише посилюватимуть наявні політичні та економічні виклики в галузі житлового будівництва. Скорочення чисельності населення також негативно позначиться на попиті, а потреба переходу на енергоефективні технології зумовлюватиме не лише зростання вартості будівництва житла, а й збільшення термінів початку будівництва через потребу у дотриманні відповідних вимог.

Стан житлового будівництва в умовах численних політичних, економічних, соціальних, технологічних викликів потребує ефективного державного регулювання та вибору найбільш доцільних у вище викладених умовах важелів та інструментів впливу на стимулювання як пропозиції, так і попиту на цьому ринку. Та в умовах війни пріоритетні напрями діяльності уряду зосереджені в секторі безпеки й оборони, а державна підтримка будівництва залишається обмеженою.

Відсутні також суттєві зміни нормативно-правового регулювання та інституційної підтримки цієї сфери. Не зважаючи на створення ДІУ у 2004 році, ця установа так і не відзначається активністю діяльності та використанням інструментів фінансування іпотечних кредитів. В умовах війни робота інституції характеризується ще меншим ступенем ефективності, про що вказує огляд основних напрямів її діяльності [3].

З позитивних сторін державного управління – процеси цифровізації. За інформацією міністерства інфраструктури попит на електронні послуги у сфері будівництва зростає, що сприяє прозорості державного регулювання, скорочує корупційні ризики. робота Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва забезпечує відслідковування усіх будівельних процесів в режимі реального часу, до якої у першому кварталі 2024 року приєдналися 7,6 тис. користувачів. Понад 13,3 тис. послуг надані в електронному форматі за три місяці 2024 року. У системі за 1 квартал 2024 року зареєстровано 180,4 тис. відомостей про технічну інвентаризацію об'єктів будівництва, 33,84 тис. дозвільних документів для старту будівельних робіт, 6,8 тис. проєктних документів, де міститься вся інформація про об'єкти будівництва [6]. Станом на липень 2024 року 13 будівельних послуг доступні для громадян України на порталі Дія, що також надає можливість отримати документи без відвідування органів влади. З 2020 до 2023 року було надано 163 тис. електронних послуг [22].

В умовах війни не лише загострюються наявні проблеми, але й виникають нові виклики державного регулювання житлового будівництва, не зважаючи на процеси цифровізації цієї сфери управління. На початку війни відсутність доступу учасників будівельного ринку до реєстру речових прав на нерухоме майно зумовлювала ризики, пов'язані з незаконним отриманням прав на житло [2] (табл. 3).

Таблиця 3

Проблеми державного регулювання житлового будівництва в Україні

Вид проблем	Характеристика
Інфраструктурні	Тривала відсутність доступу до учасників будівельного ринку до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно з початку війни
Фінансові	Доступність державної програми кредитування «ЄОселя» лише для соціальних категорій населення
	Достатньо обмежений фінансовий механізм іпотечного кредитування, що перебуває в Україні практично на стадії становлення
	Обмежені можливості іпотечного кредитування та отримання кредитів на житло за пільговими відсотками
	Не здатність пільгових умов бюджетного фінансування спорудження житла вплинути на стан відповідного ринку через їх не відповідність реальним доходам домогосподарств
	Надмірно висока вартість залученого вітчизняними банками кредитного капіталу
	На практиці обмежена дія механізму фінансування операцій ДІУ банків для надання іпотечних кредитів громадянам для завершення будівництва житла за рахунок випуску іпотечних облігацій
Політичні	Корупційні ризики у галузі будівництва та земельних відносин при отриманні погоджень, дозволів на будівництво
	Політична невизначеність зумовила ще більше скорочення ефективності діяльності ДІУ
Правові	Несформованість нормативно-законодавчої бази регулювання ринку іпотечного кредитування
	Невідповідність затверджених державою показників опосередкованої вартості спорудження житла ринковим цінам його будівництва
	Наявні випадки розробки проєктної документації, що не відповідає будівельним стандартам та нормам (вимогам щодо опору, стійкості, захисту довкілля, пожежної безпеки тощо), законодавству
	Потреба у приведенні українського законодавства та будівельних норм до європейських стандартів, створенні сучасної нормативно-правової бази для ефективного відновлення за принципом «build back better» та у відповідності до принципів сталого розвитку

Джерело: сформовано автором за даними [3], [5], [11], [12], [15], [16], [19]

До фінансових проблем державного регулювання віднесемо: неможливість повного забезпечення різних категорій громадян пільговим кредитуванням, обмеженість іпотечного кредитування та отримання кредитів на пільгових умовах; не відповідність пільгових умов бюджетного фінансування житла наявним доходам населення; висока

вартість кредитного капіталу банків для його використання населенням як джерела фінансування вартості придбаного житла.

До правових проблем державного регулювання належать: не відповідність розробленої проєктної документації будівельним нормам та вимогам щодо опору, стійкості, безпеки для довкілля, пожежної безпеки та інших ризиків різного характеру; введення в українське законодавство нових норм та стандартів у будівельній галузі, що відповідають сталому розвитку та принципам енергоефективності. У 2023–2024 роках в Україні затверджено та оновлено ряд державних будівельних стандартів, а саме вимоги до проєктування, будівництва житла, які враховують питання інклюзивності, безпеки, енергоефективності [11]. З однієї сторони, це сприятиме в цілому покращенню якості житлових приміщень, з іншої – зумовлюватиме зростання їх вартості, потреби забудовників у збільшенні термінів будівництва.

Невідповідність затверджених державою показників опосередкованої вартості спорудження житла ринковим цінам його будівництва є ще однією з проблем правового регулювання. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України затвердило вартість спорудження житла у розмірі 22 197 грн. за 1 кв. м, тоді як на ринку – від 14 500 грн. до 32 000 грн. за 1 кв. м.

ВИСНОВКИ / CONCLUSIONS

Дослідження стану державного регулювання житлового будівництва в умовах падіння його обсягів через політичні, економічні, соціальні чинники вказує на неспроможність державних органів влади вплинути на розвиток цього сектору в найближчому майбутньому. Відсутність законодавчих, інституційних змін та обмеженість у використанні наявних важелів, інструментів державного регулювання не забезпечує досягнення соціально-економічних ефектів у цій сфері управління. В умовах падіння попиту на житло та значних ризиках забудовників у спорудженні нових житлових будівель держава лише може сприяти розвитку нормативно-правової бази та здійснювати подальшу цифровізацію процесів будівництва. Тож державна політика розвитку житлового будівництва в короткостроковій перспективі має бути спрямована на врегулювання проблем захисту інтересів громадян, які здійснюють купівлю житла, а також законності, прозорості діяльності будівельних підприємств, спрощення процесів їх взаємодії з державою за рахунок розвитку електронних послуг.

Перспективи подальших досліджень у цьому напрямі / Prospects for further research in this direction. Подальші дослідження варто зосередити на вивченні концептуальних підходів до формування ефективної системи державного регулювання житлового будівництва.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ / REFERENCES

- [1] І. В. Білецький, «Державне регулювання розвитку будівельного сектору житлової нерухомості в Україні», реферат дис. на здобуття наук. ступеня д-ра наук, Одеський нац. технолог. ун-т. Одеса, 2023. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://is.gd/7Dmuub> Дата звернення: Жовт. 06, 2024.
- [2] «Будівництво скоротилося, попит обвалився, але ціни не падають. Дослідження ринку нерухомості під час війни від Ernst & Young», *Forbes Ukraine*, 2023. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://is.gd/xCVctQ> Дата звернення: Жовт. 06, 2024.
- [3] Державна іпотечна установа : офіційний сайт. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://ipoteka.gov.ua/about/> Дата звернення: Жовт. 06, 2024.
- [4] Т. М. Дерун, «Чинники та особливості державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни», *Інвестиції: практика та досвід*, вип. 2, с. 82–86, 2023. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://is.gd/90zNZ8> Дата звернення: Жовт. 06, 2024.
- [5] Верховна Рада України. (2018, Жовт. 10). *Постанова Кабінету міністрів України № 819 «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом»*. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/819-2018-%D0%BF#Text>
- [6] «Єдина державна електронна система у сфері будівництва забезпечує швидкість, прозорість та підзвітність оформлення документів будівельного сектору», *Міністерство розвитку громад та територій України*, 2024. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://mtu.gov.ua/news/35772.html> Дата звернення: Жовт. 06, 2024.
- [7] «Загальна площа житлових будівель на початок будівництва за видами (2018–2023)», *Державна служба статистики*. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://is.gd/wMQVDS> Дата звернення: Жовт. 06, 2024.
- [8] «Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за видами (1990–2023)», *Державна служба статистики*. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://is.gd/Lv0Fgg> Дата звернення: Жовт. 06, 2024.
- [9] «Індекси будівельної продукції за видами у 2011–2023 роках», *Державна служба статистики*. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://is.gd/90EMdd> Дата звернення: Жовт. 06, 2024.

- [10] «Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності за 2010–2023 роки», *Державна служба статистики*. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://is.gd/VlcLfW> Дата звернення: Жовт. 06, 2024.
- [11] Козловська Н., «Розвиток будівельної галузі є запорукою сталого та ефективного відновлення», *Міністерство інфраструктури, розвитку громад та територій*, 2024. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://mtu.gov.ua/news/35832.html> Дата звернення: Жовт. 06, 2024.
- [12] «Корупційні ризики в процедурі видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки», *Департамент запобігання та виявлення корупції НАЗК*, 2021. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://is.gd/7FQBos> Дата звернення: Жовт. 06, 2024.
- [13] «Корупція в будівництві: результати опитування учасників ринку», *ТОВ «Перша Будівельна Експертиза»*. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://pbe.ua/corruption-54> Дата звернення: Жовт. 06, 2024.
- [14] «Обсяг виробленої будівельної продукції за видами (2010–2023)», *Державна служба статистики*. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://is.gd/Xe4y7w> Дата звернення: Жовт. 06, 2024.
- [15] Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. (2024, Лип. 31). *Наказ № 764 «Показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 01 липня 2024 року)»*. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://mtu.gov.ua/files/Додаток до наказу 1.07.2024.pdf>
- [16] Верховна Рада України. (2008, Груд. 25). *Закон № 800-VI «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва»*. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17#Text>
- [17] В. Прохорова, С. Мушнікова, «Державне регулювання інвестиційної діяльності житлового будівництва: ризик-превентивний підхід», *Адаптивне управління: теорія і практика. Серія Економіка*, вип. 10(20), 2021. [https://doi.org/10.33296/2707-0654-10\(20\)-06](https://doi.org/10.33296/2707-0654-10(20)-06)
- [18] П. В. Рекотов, П. І. Мельниченко, «Проблеми державного регулювання будівельної галузі в Україні», на *Міжнар. наук.-практ. конф. Сучасні виклики та напрями вдосконалення в економічній та технічній наукових сферах*; Макаренка А. П., Меліхової Т. О., Ред. Запоріжжя: ЗНУ, 2023, с. 366–368. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://is.gd/2h1BUO> Дата звернення: Жовт. 06, 2024.
- [19] Л. А. Різва, «Сучасний стан державного фінансування ринку нерухомості України», *Причорноморські економічні студії*, вип. 32,

- с. 32–35, 2018. [Електронний ресурс].
Доступно: http://www.bses.in.ua/journals/2018/32_2018/8.pdf Дата
звернення: Жовт. 06, 2024.
- [20] О. А. Тимофеева, «Державне регулювання галузі будівництва
житлової нерухомості», дис. канд. наук; Полтав. ун-т економіки і
торгівлі. Полтава, 2016. [Електронний ресурс].
Доступно: <https://is.gd/H8oNTK> Дата звернення: Жовт. 06, 2024.
- [21] І. Федун, «Державне регулювання житлового будівництва в Україні в
контексті економічної циклічності», *Ways to Improve Construction
Efficiency (ECONOMICS)*, вип. 38, с. 55–62, 2018. [Електронний ресурс].
Доступно: <https://is.gd/bK43Gv> Дата звернення: Жовт. 06, 2024.
- [22] «Цифровізація будівельної галузі: попит на електронні послуги
зростає», *Міністерство розвитку громад та територій України*, 2024.
[Електронний ресурс]. Доступно: <https://mtu.gov.ua/news/35493.html>
Дата звернення: Жовт. 06, 2024.
- [23] О. М. Юркевич, «Розвиток форм фінансування житлового будівництва
в Україні», *Інвестиції: практика та досвід. Економічна наука*, № 21,
с. 30–34, 2017. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://is.gd/xCqix7>
Дата звернення: Жовт. 06, 2024.

CURRENT STATE AND PROBLEMS OF STATE REGULATION OF RESIDENTIAL CONSTRUCTION IN UKRAINE

Nataliia Oliinyk,

Doctor of Science in Public Administration, Professor,
Professor of the Department of public administration and
Project Management Educational and Scientific Institute
of Management and Psychology
SIHE «University of Educational Management».
Kyiv, Ukraine.

 <https://orcid.org/0000-0001-8489-4141>
Nataliyao888@gmail.com

Oleksandr Samoliuk,

Postgraduate student of the Department of public administration and
Project Management Educational and Scientific Institute
of Management and Psychology
SIHE «University of Educational Management».
Kyiv, Ukraine.

 <https://orcid.org/0009-0004-6216-0576>
alex.samoliuk90@gmail.com

Abstract. The military invasion led to a drop in the volume of housing construction and a reduction in the state's ability to influence the state of its development. The suspension of the construction of residential buildings in connection with the reduction of population demand, migration, destruction of infrastructure, constant shelling, and political uncertainty led to the decline of the industry. The problems of state regulation of this area have also deepened due to limitations in the use of available administrative and legal, financial levers and management tools. The lack of organizational and institutional transformations of the management system and minor legislative changes do not ensure the development of a new public management in the residential real estate sector. In the conditions of falling demand for housing and increasing political, economic, and technological risks of developers in the construction of new residential buildings, the state can promote the development of the regulatory and legal framework and carry out further digitalization of construction processes. This will solve a number of regulatory problems (the presence of corruption, fraud, violations of building regulations and requirements), and will ensure the transition to European standards in this area of management. In the conditions of limited state preferential financing and mortgage lending to the population, strengthening the requirements for construction companies to comply with new construction standards will balance the existing imbalances of management activity. The state policy for the development of housing construction in the short term should be aimed at solving the problems of protecting the interests of citizens who purchase housing, as well as the legality, transparency of the activities of construction enterprises, accountability, efficiency of regulation, simplification of the processes of interaction between developers and the state due to the development of electronic services. Further research should be focused on the study of conceptual approaches to the formation of an effective system of state regulation of housing construction.

Keywords: state regulation; housing construction; state construction standards; construction regulation; electronic services; digitalization of construction.

ПЕРЕКЛАД, ТРАНСЛІТЕРАЦІЯ / TRANSLATED AND TRANSLITERATED

- [1] I. V. Biletskyi, «Derzhavne rehuliuвання розвитку будівельного сектору зhytlovoi nerukhomosti v Ukraini», referat dys. na zdobuttia nauk. stupenia d-ra nauk, Odeskyi nats. tekhnoloh. un-t. Odesa, 2023.

- [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://is.gd/7Dmuub> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).
- [2] «Budivnytstvo skorotylosia, popyt obvalyvsia, ale tsiny ne padaiut. Doslidzhennia rynku nerukhomosti pid chas viiny vid Ernst & Young», Forbes Ukraine, 2023. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://is.gd/xCVctQ> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).
- [3] Derzhavna ipotechna ustanova: ofitsiyni sait. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://ipoteka.gov.ua/about/> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).
- [4] T. M. Derun, «Chynnyky ta osoblyvosti derzhavnoho rehuliuвання rynku zhytla v Ukraini v umovakh viiny», Investytsii: praktyka ta dosvid, vyp. 2, s. 82–86, 2023. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://is.gd/9QzNZ8> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).
- [5] Verkhovna Rada Ukrainy. (2018, Zhovt. 10). Postanova Kabinetu ministriv Ukrainy № 819 «Deiaki pytannia zabezpechennia hromadian dostupnym zhytлом». [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/819-2018-%D0%BF#Text> (in Ukrainian).
- [6] «Iedyna derzhavna elektronna systema u sferi budivnytstva zabezpechuie shvydkist, prozorist ta pidzvutnist oformlennia dokumentiv budivelnogo sektoru», Ministerstvo rozvytku hromad ta terytorii Ukrainy, 2024. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://mtu.gov.ua/news/35772.html> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).
- [7] «Zahalna ploshcha zhytlovykh budivel na pochatok budivnytstva za vydamy (2018–2023)», Derzhavna sluzhba statystyky. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://is.gd/wMQVDS> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).
- [8] «Zahalna ploshcha zhytlovykh budivel, pryiniatykh v ekspluatatsiiu, za vydamy (1990–2023)», Derzhavna sluzhba statystyky. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://is.gd/Lv0Fgg> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).
- [9] «Indeksy budivelnoi produktsii za vydamy u 2011–2023 rokakh», Derzhavna sluzhba statystyky. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://is.gd/90EMdd> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).
- [10] «Kapitalni investytsii za vydamy ekonomichnoi diialnosti za 2010–2023 roky», Derzhavna sluzhba statystyky. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://is.gd/VlcLfW> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).

- [11] Kozlovska N., «Rozvytok budivelnoi haluzi ye zaporukoiiu staloho ta efektyvnoho vidnovlennia», Ministerstvo infrastruktury, rozvytku hromad ta terytorii, 2024. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://mtu.gov.ua/news/35832.html> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).
- [12] «Koruptsiini ryzyky v protseduri vydachi mistobudivnykh umov ta obmezhen zabudovy zemelnoi dilianky», Departament zapobihannia ta vyivlennia koruptsii NAZK, 2021. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://is.gd/7FQBos> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).
- [13] «Koruptsiia v budivnytstvi: rezultaty opytuvannia uchashnykiv rynku», TOV «Persha Budivelna Ekspertyza». [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://pbe.ua/corruption-54> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).
- [14] «Obsiah vyroblenoi budivelnoi produktsii za vydamy (2010–2023)», Derzhavna sluzhba statystyky. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://is.gd/Xe4y7w> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).
- [15] Ministerstvo rozvytku hromad, terytorii ta infrastruktury Ukrainy. (2024, Lyp. 31). Nakaz № 764 «Pokaznyky oposeredkovanoi vartosti sporudzhennia zhytla za rehionamy Ukrainy (rozrakhovani stanom na 01 lypnia 2024 roku)». [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://mtu.gov.ua/files/Додаток до наказу 1.07.2024.pdf> (in Ukrainian).
- [16] Verkhovna Rada Ukrainy. (2008, Hrud. 25). Zakon № 800-VI «Pro zapobihannia vplyvu svitovoi finansovoi kryzy na rozvytok budivelnoi haluzi ta zhytlovoho budivnytstva». [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17#Text> (in Ukrainian).
- [17] V. Prokhorova, S. Mushnykova, «Derzhavne rehuliuвання investytsiinoi diialnosti zhytlovoho budivnytstva: ryzyk-preventyvnyi pidkhid», Adaptivne upravlinnia: teoriia i praktyka. Seriia Ekonomika, vyp. 10(20), 2021. [https://doi.org/10.33296/2707-0654-10\(20\)-06](https://doi.org/10.33296/2707-0654-10(20)-06) (in Ukrainian).
- [18] P. V. Rekotov, P. I. Melnychenko, «Problemy derzhavnoho rehuliuвання budivelnoi haluzi v Ukraini», na Mizhnar. nauk.-prakt. konf. Suchasni vyklyky ta napriamy vdoskonalennia v ekonomichnii ta tekhnichnii naukovykh sferakh; Makarenka A. P., Melikhovoi T. O., Red. Zaporizhzhia: ZNU, 2023, s. 366–368. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://is.gd/2h1BUO> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).

- [19] L. A. Rizva, «Suchasnyi stan derzhavnoho finansuvannia rynku nerukhomosti Ukrainy», Prychornomorski ekonomichni studii, vyp. 32, s. 32–35, 2018. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: http://www.bses.in.ua/journals/2018/32_2018/8.pdf Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).
- [20] O. A. Tymofeieva, «Derzhavne rehuliuвання haluzi budivnytstva zhytlovoi nerukhomosti», dys. kand. nauk; Poltav. un-t ekonomiky i torhivli. Poltava, 2016. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://is.gd/H8oNTK> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).
- [21] I. Fedun, «Derzhavne rehuliuвання zhytlovoho budivnytstva v Ukraini v konteksti ekonomichnoi tsyklichnosti», Ways to Improve Construction Efficiency (ECONOMICS), vyp. 38, s. 55–62, 2018. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://is.gd/bK43Gv> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).
- [22] «Tsyfrovizatsiia budivelnoi haluzi: popyt na elektronni posluhy zrostaie», Ministerstvo rozvytku hromad ta terytorii Ukrainy, 2024. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://mtu.gov.ua/news/35493.html> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).
- [23] O. M. Yurkevych, «Rozvytok form finansuvannia zhytlovoho budivnytstva v Ukraini», Investytsii: praktyka ta dosvid. Ekonomichna nauka, № 21, s. 30–34, 2017. [Elektronnyi resurs]. Dostupno: <https://is.gd/xCqix7> Data zvernennia: Zhovt. 06, 2024. (in Ukrainian).

Стаття надійшла до редакції
15 жовтня 2024 року



This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License.