

DOI: <https://doi.org/10.32838/2523-4803/69-6-8>

УДК 332.821

**Шапошнікова І.О.**

викладач кафедри економіки будівництва,  
Київський національний університет будівництва і архітектури  
ORCID: 0000-0002-4359-9637

**Shaposhnikova Inna**

Kyiv National University of Construction and Architecture

## СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ПЕРВИННОГО РИНКУ ЖИТЛА

*У статті досліджено ринок житла у соціальному та інвестиційному аспектах. Розглянуто динаміку змін обсягу житлового фонду та введеного в експлуатацію житла на національному та регіональних рівнях. Проаналізовані обсяги та структура інвестицій у житлове будівництво. Досліджено інвестиційну привабливість та поточні проблеми, що негативно впливають на розмір інвестицій. Проаналізовано рівень забезпеченості населення житлом та виявлено ознаки невірноваженості ринку у сегменті доступного житла. Досліджено вплив запроваджених житлових програм на показник забезпеченості населення житлом. Систематизовано дані щодо результативності наявних державних житлових програм. Визнано, що головними напрямками державної житлової політики мають стати заходи щодо покращення інвестиційного клімату у будівельній галузі та заходи, спрямовані на підвищення ефективності впровадження державних житлових програм.*

**Ключові слова:** житлове будівництво, первинний ринок житла, інвестиційна привабливість, доступне житло, державна політика.

**Вступ та постановка проблеми.** Визначальне місце в соціальному розвитку будь-якої країни посідає житлова нерухомість, без наявності якої задоволення загальних суспільних споживчих потреб неможливо. Як місце проживання, житлові об'єкти, мають відношення до всіх без винятку верств населення, адже житло є однією з основних потреб людини. Наявність та якість

житла становить базову основу функціонування будь-якого суспільства, визначає ступінь його поточного стану та стимулює подальший розвиток [1, с. 208]. З іншого боку, галузь житлового будівництва забезпечує замовленням велику кількість суміжних галузей (будівельних та оздоблювальних матеріалів, інжинірингових та фінансових послуг тощо), тим самим

створюючи нові робочі місця і додану вартість. Так, значна складова частина будівельного сектору – це малий та середній бізнес із часткою мікропідприємств у кількісній структурі будівельного сектору України 84% [2]. Тому галузь житлового будівництва знаходиться на перетині соціальної та економічної площин державної політики. З огляду на це, житлова політика уряду стає важливим інструментом забезпечення економічного розвитку країни. Тому з'являється необхідність у постійному всебічному моніторингу та діагностиці стану первинного ринку житла.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Значний внесок у дослідження процесів на ринку нерухомості України зробили В.В. Галасюк, О.І. Драпиковський, А.М. Іванченко, Е.Т. Карапетян, О.Р. Квасовський, М.В. Ковтун, Н.С. Косар, М.М. Мамчин, О.В. Шкурупій. Механізми функціонування галузі житлового будівництва досліджували А.М. Асаул, І.А. Брижаль, В.М. Геєць, Ю.М. Манцевич, Л.А. Поляков, І.М. Салій, О.А. Тимофеева. Виявленню закономірностей розвитку регіональних ринків житлової нерухомості свої праці присвятили К.В. Павлов, П.В. Гудзь, С.В. Шарова, Н.М. Давиденко, А.С. Сурай, А.Ю. Бережна, В. Запотоцька. Досліджували інвестиційну привабливість країни О.В. Гребенікова, Г.М. Завадських С.А. Петровська, Т.В. Погорелова, С.І. Стахорська.

**Метою** статті є виявлення тенденцій розвитку ринку житла за допомогою дослідження його стану в соціальному та інвестиційному аспектах з метою розроблення ефективних пропозицій щодо подальших напрямів державної житлової політики.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Сьогодні в Україні є щорічна стабільна, в межах 1%, позитивна динаміка нарощування обсягу житлового фонду (рис. 1.). Станом на кінець 2018 року загальна площа житлового фонду становила 993 млн. кв.м, в перерахунку на одного жителя країни – 23,7 кв. м. Серед регіонів найбільше житлової площі нале-

жить Дніпропетровській (76,9 млн. кв. м), Київській (63,9 млн. кв. м), Харківській (65,2 млн. кв. м), Львівській (60,2 млн. кв. м), Одеській (57,1 млн. кв. м) області та м. Києву (63,5 млн. кв. м). Сумарно на ці шість регіонів припадає 39% всієї площі житлових приміщень [3]<sup>1</sup>.

За період 2000–2018 рр. в Україні було введено в експлуатацію 164916 тис. кв. м загальної площі житла, та збудовано 1658 тис. квартир (рис. 2). Найнижчими показники були у 2000 та у 2009 роках – 5558 тис. кв. м (63 тис. квартир) та 6400 тис. кв. м (66 тис. квартир) відповідно. Починаючи з 2014 року щорічні обсяги введеного в експлуатацію житла коливаються в межах 8600 тис.– 11300 тис. кв. м або 105–127 тис. квартир. Показник введеної в експлуатацію загальної площі житла, що припадає на 1000 осіб населення, покращився у період з 2010 року (становить більше 200 кв. м) у порівнянні з двохтисячними роками (113–150 кв. м) [3].

Серед регіонів беззаперечними лідерами по будівництву житла є Київська область та м. Київ: станом на 2018 рік площа прийнятого в експлуатацію новозбудованого житла становила 1541015 кв.м (18% від загальної площі зазначеного показника для всієї України) та 1255854 кв. м (14,5%) відповідно. Також високі показники мають Львівська (897323 кв. м або 10%) та Одеська (567842 кв. м або 6,5%) області. Найменше здається в експлуатацію житла у Кіровоградській (48028 кв. м або 0,5%), Миколаївській (51302 кв. м або 0,6%) та Запорізькій областях (68246 кв. м або 0,8%) [3].

Поряд з соціальною функцією сталого забезпечення населення житлом, первинний ринок житла виконує також **інвестиційну** функцію, яка полягає у перерозподілі грошових потоків. Придбання квартир у новобудовах фізичними та юридичними особами сьогодні здебільшого стає як засобом збереження вільних коштів, так і засобом отримання додаткового доходу від подальшого перепродажу квартир або від їх здачі

<sup>1</sup> В дослідженні не враховуються дані тимчасово окупованих територій

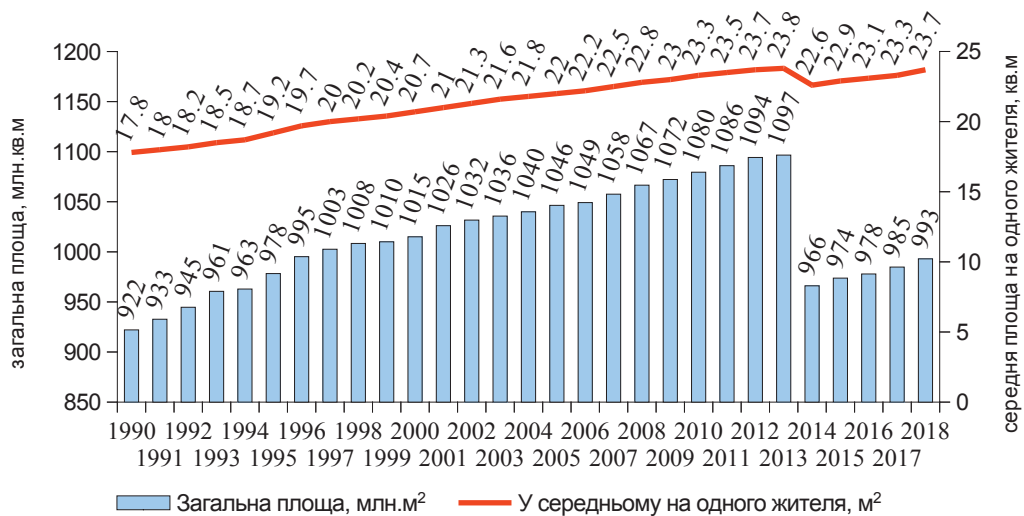


Рис. 1. Динаміка загальної площі житлового фонду України за період 1990–2018 рр.

Складено автором за даними [3]

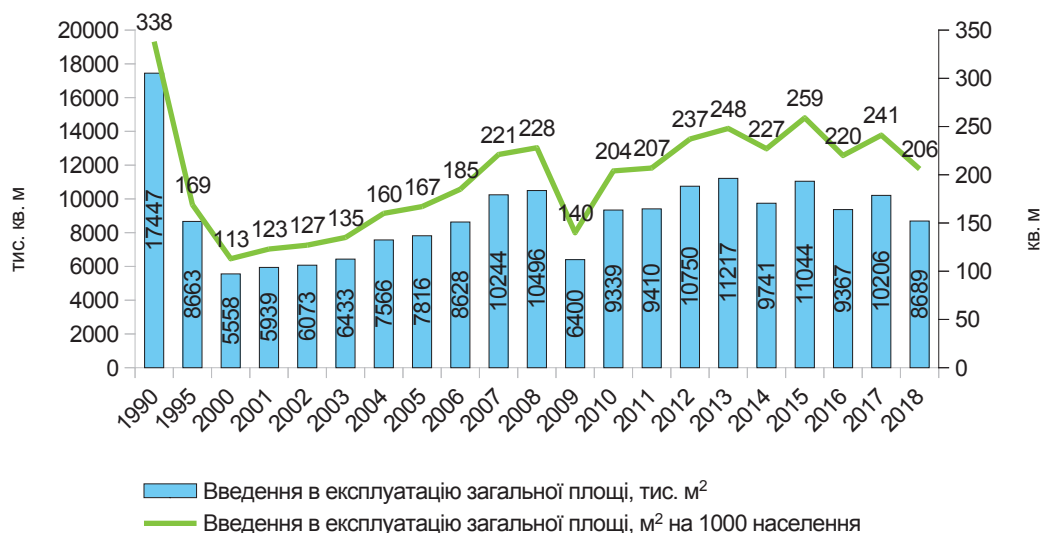


Рис. 2. Динаміка прийнятої в експлуатацію загальної площі житла за період 1990–2018 рр.

Складено автором за даними [3]

в оренду. Така ситуація в нашій країні встановилася загалом через відсутність альтернативних високодохідних варіантів вкладення коштів (слабо розвиненого фондового ринку, низьких депозитних ставок у валюті, ризиків банківської системи та високої інфляції) на фоні стало зростаючого попиту на квартири у великих містах України [4].

Серед характерних ознак ринку житла України є значне домінування коштів населення при інвестуванні житла. Так, у 2018 році загальна сума капітальних інвестицій за напрямком економічної діяльності «будівництво будівель» становила 51477,075 млн. грн. Частка на фінансування будівництва власних квартир коштами населення становила 57% у розмірі 29173,357 млн. грн. (рис. 3). Коштами державного бюджету здійснено капітальних інвестицій у розмірі 829,904 млн. грн. (1,6%), місцевого бюджету – у роз-

мірі 995,861 млн. грн. (1,9%). Власними коштами підприємств та організацій проінвестовано будівель на суму 8956,6 млн. грн. (17%) [3].

У регіональному розрізі станом на 2018 рік найбільша сума капітальних інвестицій у житлові будівлі припадає на м. Київ (14283 млн. грн.). Серед лідерів також Київська (8783 млн. грн.), Львівська (5586 млн. грн.) та Харківська області (4475 млн. грн.) [3]. Загалом на ці чотири регіони припадає більше половини загального обсягу капітальних інвестицій (58%).

Інвестиції у будівництво житла за рахунок коштів населення розподілені таким чином. Найбільше населення інвестує у житло у м. Києві (5779 млн. грн., 17%), у Київській (4968 млн. грн., 14%) та Львівській (4008 млн. грн., 12%) областях, найменше – у Кіровоградській (93 млн. грн., 0,3%), Миколаївській (188 млн. грн., 0,5%), Херсонській (293 млн. грн.,

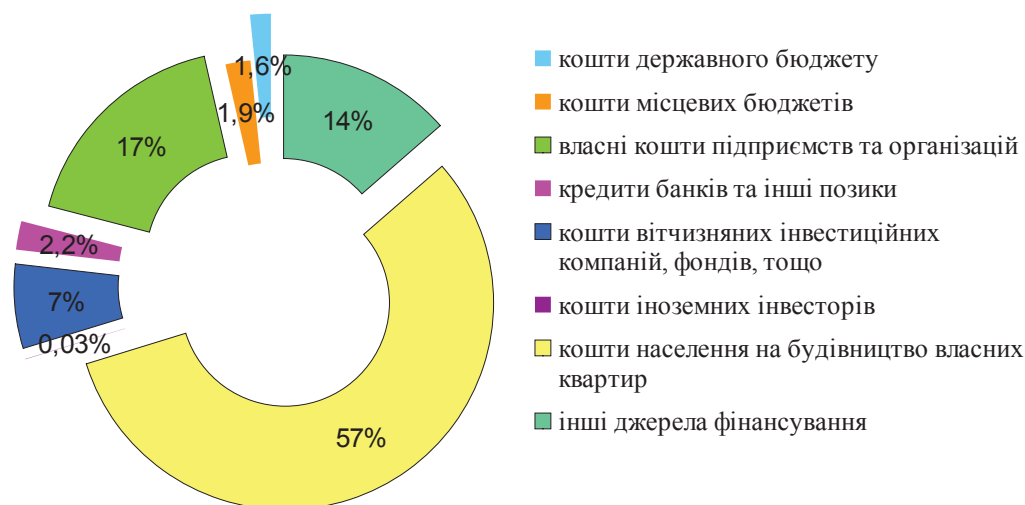


Рис. 3. Інвестиції у житлове будівництво за джерелами фінансування станом на 2018 р.

Складено автором за даними [3]

0,9%) та Чернігівській (342 млн. грн., 1%) областях [3]. Як ми бачимо, обсяги інвестицій у житлове будівництво по регіонах країни нерівномірні і залежать загалом від привабливості конкретного регіону для життя та ведення бізнесу. В свою чергу, інвестиційна привабливість регіону є потужним чинником розвитку будівельної галузі і впливає на позитивну динаміку соціально-економічного розвитку як регіону, так і всієї країни.

За даними *Європейської Бізнес Асоціації* загальний показник індексу інвестиційної привабливості України у першому півріччі 2019 року знизився до діапазону «негативно» і становив 2,85 бала із 5 можливих. За весь період, що аналізувався (з 2009 р.), зазначений індекс ніколи не діставався діапазону «позитивно» (4-5 балів). Серед головних проблем інвестори називають високий рівень корупції (83%), недовіру до судової системи (77%), відсутність земельної реформи (66%), тіньову економіку (66%) [5].

Схожу тенденцію демонструють дані українського рейтингового агентства «*ЄвроРейтинг*»: зниження показників інвестиційної ефективності всіх областей України за підсумками 1-го кварталу 2019 р., окрім Київської та Волинської, які посіли найкращі позиції і отримали більше 200 балів [6]. Найнижчі рейтинги у Житомирській та Сумській областях (101–120 балів).

За даними *Світового банку*, за рейтингом легкості ведення бізнесу «*Doing Business*» в 2019 році Україна посідає 71 місце зі 190 позицій з загальною кількістю балів 68,25 (зі 100 можливих). У порівнянні з минулим роком цей результат покращився: тоді Україна посіла 76 місце із загальним балом 67,31. За складником «*Одержання дозволів на будівництво*» Україна посіла 30 позицію, значно покращивши цей показник з 2017 року (140 позиція) [7]. На думку аналітиків *Міністерства розвитку економіки*, цьому сприяли наступні фактори: зменшення Київською міською радою розміру пайової участі в розвитку інфраструк-

тури для нежитлових будівель з 10 до 2% та зниження вартості послуг з технагляду у будівництві [8].

З метою полегшення умов ведення бізнесу та підвищення позицій України в міжнародному рейтингу «*Doing Business*» Кабінет міністрів України 27 березня 2019 року ухвалив Постанову № 367 «*Деякі питання дерегуляції господарської діяльності*», в якій, в тому числі, впорядковано процедуру присвоєння поштових адрес об'єктам будівництва та об'єктам нерухомого майна, а також спрощено реєстрацію декларації про готовність об'єкта будівництва до експлуатації через розширення функціоналу електронного кабінету працівників державного архітектурно-будівельного контролю. Також визначено статус електронного кабінету замовника. Це рішення дозволить замовникам будівництва зменшити особисту взаємодію з органами державного архітектурно-будівельного контролю.

Окремо слід звернути увагу на існуючий потенціал розвитку житлового будівництва. Експерти *Офісу ефективного регулювання (BRDO)* оцінюють щорічний додатковий незадоволений попит на житло в Україні у розмірі 81,7 млрд. грн. Інвестування такої суми в житлову нерухомість призведе, за їх розрахунками, до загального росту економіки щонайменше на 540,8 млрд. грн. Такий чином, мультиплікативний ефект інвестування в житлову нерухомість в національній економіці складе 6,76 грн. на кожен вкладений у будівельні роботи гривню [9].

Незважаючи на зростання обсягів житлового будівництва, частка будівельної галузі в економіці країни знизилась з 5,6% у 1991 році до 2,3% у 2018 році, коли було створено послуг на суму 82924 млн. грн. [3]. В той же час, частка операцій з нерухомим майном у ВВП за цей період збільшилась з 4,2% до 5,8%, з максимальним значенням 6,5% у 2013 році (рис. 4). Сумарна частка галузі будівництва та операцій з нерухомим майном у структурі ВВП за цей період коливалась у межах 8–10%.

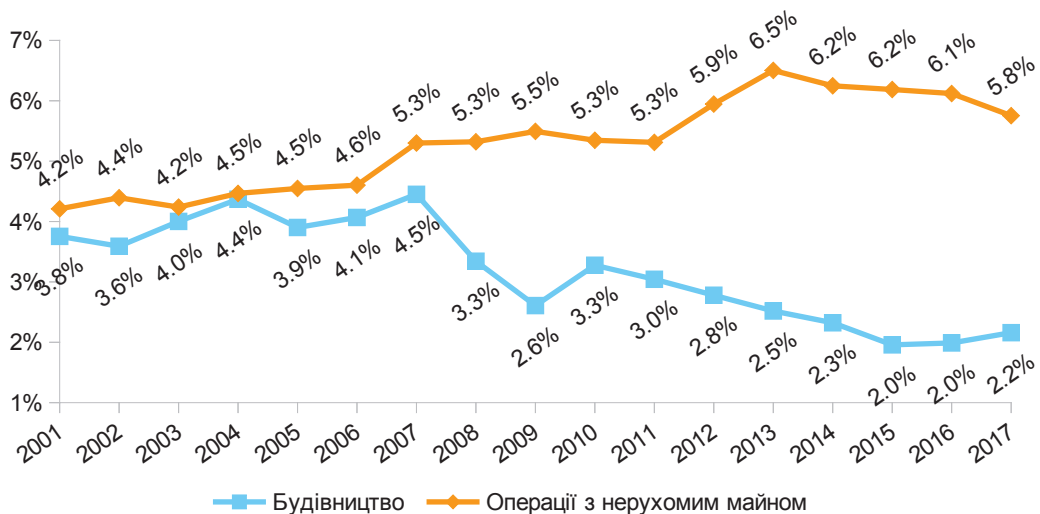


Рис. 4. Частка будівництва та операцій з нерухомим майном у ВВП за період 2001–2017 рр.

Складено автором за даними [3]

За показником частки будівництва у ВВП країни Україна займає найнижчі позиції: у країнах ЄС цей показник становить 6–8%. За даними *Європейської економічної комісії ООН*, у 2018 році частка будівництва у ВВП Фінляндії становила 7,4%, Швеції – 6,8%, Великобританії – 6,1%, Данії – 5,8%, Франції – 5,6%, Німеччині – 5%. З 42 європейських країн Україна посіла 41 місце з показником 2,7% [10].

Щодо розміру транзакційних витрат з оформлення угод на ринку житлової нерухомості, то вони становлять 5,01–7,05% ринкової вартості квартири. Наприклад, в Німеччині діапазон витрат 9,02–16,34%, у Франції – 7,90–28,99%, у Фінляндії – 7,77–10,25%, у Великобританії 3,9%–12,16%. Якщо порівнювати країни Європи за показником вартості подвійних транзакційних витрат (на купівлю, а потім на продаж об'єкта житлової нерухомості), то найменше на оформлення угод витрачають в Данії – 2,23%, найбільше – в РФ (23,11%), Україна посідає 10 місце (з 42) з показником 6,03% [11]. Таким чином, витрати на придбання житла в Україні у порівнянні з іншими країнами Європи невеликі.

Сьогодні в Україні існує стала соціальна проблема із забезпечення житлом. Великий прошарок домогосподарств не має фінансової змоги придбати житло без бюджетної підтримки. Найбільша кількість суб'єктів, що перебували на квартирному обліку, припала на 1991 рік – 2728 тис.; тоді 6,2% від облікової кількості змогли отримати квартири. На кінець 2014 року в черзі перебувало 657 тис. суб'єктів та отримало квартири тільки 3 суб'єкти (0,5%) – найнижчий показник за період, що розглядається (рис. 5). Загалом за даними [3] кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом 1990–2014 років, становила 1338 тис.

Ще у 2008 році з метою подолання кризових явищ та регулювання правовідносин на ринку первинної житлової забудови було прийнято *Закон України*

*«Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва»* [12]. В ньому запропоновано механізми зі стабілізації будівництва, підвищення платоспроможності населення, забезпеченню реалізації житлових прав громадян, які потребують державної підтримки, стимулювання розвитку будівельної та суміжних галузей. Серед організаційних заходів щодо розв'язання проблем у сфері житлового будівництва актуальними нині залишаються: надання громадянам державної підтримки на придбання доступного житла шляхом сплати державою частини його вартості; отримання громадянами житла в оренду з викупом за рахунок власних коштів громадян та коштів державної підтримки; надання фізичним та юридичним особам пільгових кредитів на будівництво житла та компенсацій процентної ставки за цими кредитами.

Особливе місце в державній житловій політиці займає підтримка будівництва **доступного житла**: сьогодні менше 10% домогосподарств мають змогу придбати житло без залучення кредитних ресурсів [9]. На таку ситуацію впливає загальний низький рівень доходів населення.

Найменш забезпеченим прошарком працездатного населення є молодь. За даними *Європейської економічної комісії ООН*, у 2017 р. рівень безробіття серед молоді в Україні був достатньо великий і склав 18,9%. Для порівняння, в Великобританії цей показник складає 12,1%, в Німеччині – 6,8% [13]. Так, станом на 2014 рік, на квартирному обліку перебувало 68063 молоді сім'ї (657 тис. – всього), з них 15474 – 10 і більше років [3].

З метою забезпечення громадян, які цього потребують, житлом, держава запропонувала наступні житлові програми: *доступне житло, кредит зі статутного капіталу Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, пільгове молодіжне*

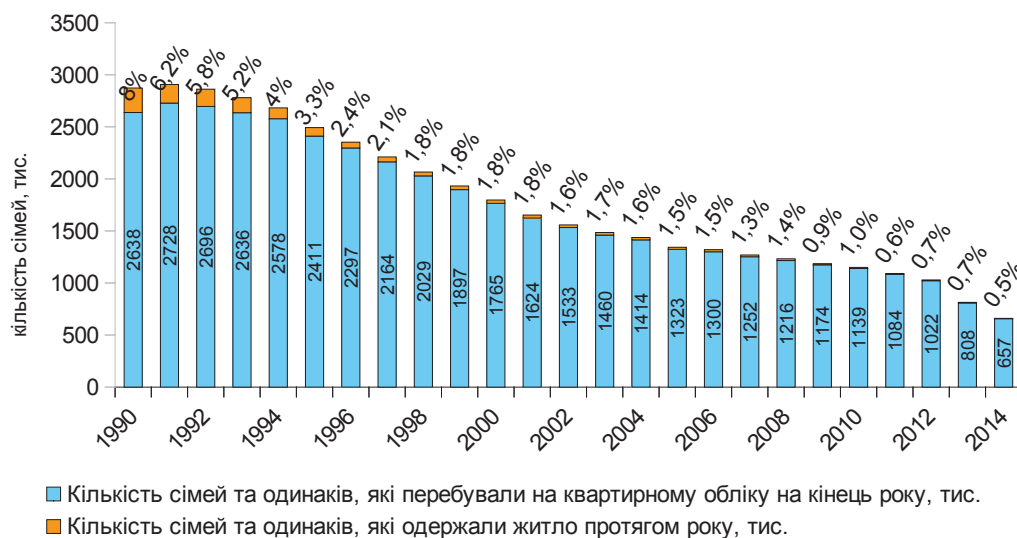


Рис. 5. Динаміка кількості сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку та одержали житло за період 1990–2014 рр.

Джерело: [3]

кредитування, здешевлення іпотеки, часткова компенсація. Станом на кінець 2018 року за всіма зазначеними житловими програмами на обслуговуванні знаходилось 15255 договори. Найбільша кількість договорів (60%) припадає на програми з пільгового кредитування молоді – 9143 договори, по програмах з компенсації відсотків обслуговується 5598 договорів (36,6%), по програмі доступного житла (30/70, 50/50) обслуговується 514 договорів (3,4%) [14].

Окрім зазначених програм, громадянам доступні місцеві програми, умови надання підтримки за якими можуть визначатись особливими умовами, встановленими діючими нормативними актами, виданими державними органами відповідного регіону. Так, станом на 2018 рік в Україні діяло 110 регіональних програм на загальну суму 240,9 млн. грн., з них 30 комплексних програм забезпечення житлом, 47 програм пільгового кредитування молоді, 33 програми забезпечення житлом учасників АТО [14]. Найбільші обсяги фінансування житлових програм місцевими органами самоврядування припадають на Харківську (82,6 млн. грн., 34,3%), Миколаївську (30,3 млн. грн., 12,6%), Полтавську (20,6 млн. грн., 8,6%), Черкаську (17,7 млн. грн., 7,3%) та Львівську (14,4 млн. грн., 6%) області.

Загалом за 2018 рік залучено інвестицій на первинний ринок житла за діючими житловими програмами на суму 583,8 млн. грн., з них за кошти місцевих бюджетів – 240,9 млн. грн. (41%), за кошти державного бюджету – 87,1 млн. грн. (15%), за кошти статутного капіталу Держмолодьжитла – 37 млн. грн. (6%), за власні кошти громадян – 218,8 млн. грн. (38%) [14].

В цілому, за весь період з 1998 по 2018 роки в рамках дії зазначених програм було забезпечено житлом 38703 сімей (із них учасників АТО – 445 сімей, вну-

трішньо переміщених осіб – 273 сім'ї) та збудовано 1037624 кв. м житла (табл. 1) [14].

Найбільше укладено угод за програмами часткової компенсації – 17885 угод (47%) із сумарними виплатами 2040,43 млн. грн. (36%) та пільгового молодіжного кредитування – 11695 угод (31%) на загальну суму державної підтримки 1840,25 млн. грн. (32%). Найменше угод – за програмою «кредит зі статутного капіталу» – 2%.

З метою порівняння витрат на зазначені державні житлові програми розрахуємо за наведеними даними середній розмір компенсаційних витрат, що припадає на одну угоду по кожній програмі та проставимо рейтинг програмам: значенню «1» відповідає програма з найнижчими витратами, значенню «5» – з найвищими (табл. 2).

Розрахунок показав, що найменше коштів державою витрачається за програмою часткової компенсації (114086 грн. на одну угоду), найбільше – за програмою пільгового кредитування молоді (408236 грн. на одну угоду). За програмою «Доступне житло» державою витрачається в середньому 146808 грн. на одну угоду. Порівняння ефективності використання державних коштів за існуючими житловими програмами дозволяє їх коригувати та розробляти нові житлові програми, а також планувати обсяги відшкодувань за ними.

**Висновок.** Незважаючи на стабільний розвиток ринку житла в країні, існують сталі не вирішені проблеми: незадоволений попит на доступне житло; недостатньо активна державна підтримка будівництва доступного житла; відсутність задовільного інвестиційного клімату в будівництві. З цього приводу уряду необхідно сформувати відповідні ринковому середовищу пріоритетні напрями подальшого розвитку та регулювання галузі житлового будівництва. Головними напрямками державної житлової політики повинні

Таблиця 1

Узагальнені дані реалізації житлових програм за 1998–2018 роки

Програма	Кількість угод		Вартість програми	
	договорів	частка, %	млн. грн.	частка, %
Доступне житло	4213	11%	618,5	11%
Пільгове молодіжне кредитування	11695	31%	1840,25	32%
Кредит зі статутного капіталу	939	2%	383,33	7%
Здешевлення іпотеки	3557	9%	826,4	14%
Часткова компенсація	17885	47%	2040,43	36%
Разом	38289	100%	4253	100,00%

Розраховано автором на основі даних [14]

Таблиця 2

Рейтинг житлових програм за середніми виплатами компенсацій

Назва державної житлової програми	Середня вартість компенсації, що припадає на одну угоду, грн.	Рейтингове місце державної житлової програми
Доступне житло	146808	2
Пільгове молодіжне кредитування	157354	3
Кредит зі статутного капіталу	408236	5
Здешевлення іпотеки	232331	4
Часткова компенсація	114086	1

Розраховано автором на основі даних [14]

статистичні кроки по забезпеченню прозорості відносин в будівельній галузі, заходи, спрямовані на підвищення ефективності впровадження державних житлових про-

грам та розвиток іпотечного кредитування. Це допоможе досягти збалансованого та соціально орієнтованого розвитку ринку житла.

#### Список літератури:

1. А.Ю. Бережна. Особливості формування та прогнозування ринку житлової нерухомості в Україні. *Научно-технический сборник. Коммунальное хозяйство городов*. 2005. №68. С. 207–214.
2. Публічний діалог. Будівництво / Платформа ефективного регулювання. URL: <https://regulation.gov.ua/dialogue/budivnytstvo> (дата звернення: 20.10.2019).
3. Статистична інформація / Державна служба статистики України. URL: [https://ukrstat.org/uk/operativ/oper\\_new.html](https://ukrstat.org/uk/operativ/oper_new.html) (дата звернення: 12.11.2019).
4. Д. Кравченко. Про фінансові інструменти на ринку нерухомості. *Фінансування житлових об'єктів: інструменти, переваги, ризики* : доп. / конф., 2018. URL: <https://afi.org.ua/articles/dmitro-kravchenko-pro-finansovi-instrumenti-na-rinku-neruhomosti-video> (дата звернення: 14.11.2019).
5. Індекс інвестиційної привабливості України. Настрої інвесторів у 1-му півріччі 2019 року / Європейська Бізнес Асоціація. URL: [https://eba.com.ua/wp-content/uploads/2019/07/Invest\\_UKR\\_1\\_half\\_2019.pdf](https://eba.com.ua/wp-content/uploads/2019/07/Invest_UKR_1_half_2019.pdf) (дата звернення: 20.11.2019).
6. Рейтинг інвестиційної ефективності областей України за підсумками першого кварталу 2019 р. / Рейтингове агентство «ЄвроРейтинг». URL: <http://euro-rating.com.ua/rejting-investitsionnoj-effektivnosti-oblastej-ukrainy-po-itogam-pervogo-kvartala-2019-g-pokazateli-regionov-uhudshilis/> (дата звернення: 22.10.2019).
7. Doing Business in Ukraine / The World Bank. URL: [https://www.doingbusiness.org/en/data/exploreeconomies/ukraine#DB\\_dwcp](https://www.doingbusiness.org/en/data/exploreeconomies/ukraine#DB_dwcp) (дата звернення: 22.10.2019).
8. Мінекономрозвитку: що вплинуло на позицію України у рейтингу Doing Business 2018? / Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства в Україні. URL: <http://www.me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=1b8eeb16-7a27-4dd0-9c8d-98a4bc4dc063&title=Minekonomrozvitku-SchoVplinuNaPozitsiiUkrainiUReitinguDoingBusiness2018-> (дата звернення: 22.11.2019).
9. Будівельний ефект допінгу на економіку. Як поєднуються чинники росту та індикатор здорової економіки / Офіс ефективного регулювання. URL: [http://brdo.com.ua/wp-content/uploads/2018/04/Preza\\_Lvov\\_Fynans2018\\_pravky-1.pdf](http://brdo.com.ua/wp-content/uploads/2018/04/Preza_Lvov_Fynans2018_pravky-1.pdf) (дата звернення: 22.11.2019).
10. Доля будівництва у ВВП / Європейська економічна комісія ООН. URL: <https://w3.unece.org/PXWeb/ru/CountryRanking?IndicatorCode=8> (дата звернення: 11.11.2019).
11. Review of the world's housing markets in 2018: transaction costs in Ukraine / Global property guide / URL: <https://www.globalpropertyguide.com/transaction-costs> (дата звернення: 12.07.2019).
12. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва : Закон України від 25.12.2008 р. №800-VI. Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2009. № 19. Ст. 257.
13. Рівень безробіття серед молоді / Європейська економічна комісія ООН. URL: <https://w3.unece.org/PXWeb/ru/CountryRanking?IndicatorCode=35> (дата звернення: 12.11.2019).
14. Житлові програми / Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/> (дата звернення: 2.11.2019).

#### References:

1. A.Ju. Berezhna (2005) Osoblyvosti formuvannja ta proghnozuvannja rynku zhytlovoji nerukhomosti v Ukraini [Features of the formation and forecasting of the residential real estate market in Ukraine]. *Scientific and technical collection. Public utilities of cities*, no. 68, pp. 207–214.
2. Platforma efektyvnoho rehuliuвання. *Publichnyi dialoh. Budivnytstvo* [Public dialogue. Construction]. Available at: <https://regulation.gov.ua/dialogue/budivnytstvo> (accessed 20.10.2019).
3. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy (2018) *Statystychna informatsiia* [Statistical information], Kyiv: Informatsiino-analitychne ahentstvo. Available at: [https://ukrstat.org/uk/operativ/oper\\_new.html](https://ukrstat.org/uk/operativ/oper_new.html) (accessed 12.11.2019).
4. Kravchenko D. (2018) Pro finansovi instrumenty na rynku nerukhomosti. *Finansuvannia zhytlovykh ob'ektiv: instrumenty, perevahy, ryzyky* [About financial instruments in the real estate market. Housing Financing: Tools, Benefits, Risks], report, Available at: <https://afi.org.ua/articles/dmitro-kravchenko-pro-finansovi-instrumenti-na-rinku-neruhomosti-video> (accessed 14.11.2019).
5. Yevropeiska Biznes Asotsiatsiia. Indeks investytsiinoi pryvablyvosti Ukrainy. *Nastroi investoriv u 1-mu pivrichchi 2019 roku* [Index of investment attractiveness of Ukraine. Investor sentiment in the first half of 2019]. Analytical center. Available at: [https://eba.com.ua/wp-content/uploads/2019/07/Invest\\_UKR\\_1\\_half\\_2019.pdf](https://eba.com.ua/wp-content/uploads/2019/07/Invest_UKR_1_half_2019.pdf) (accessed 20.11.2019).
6. Reitynhove ahentstvo “YevroReitynh”. *Reitynh investytsiinoi efektyvnosti oblastei Ukrainy za pidsumkamy pershoho kvartalu 2019 r.* [Investment Performance Rating of Ukrainian Oblasts in Q1 2019 / EuroRating Rating Agency]. Analytical center. Available at: <http://euro-rating.com.ua/rejting-investitsionnoj-effektivnosti-oblastej-ukrainy-po-itogam-pervogo-kvartala-2019-g-pokazateli-regionov-uhudshilis/> (accessed 22.10.2019).
7. Doing Business in Ukraine / The World Bank. Analytical center. Available at: [https://www.doingbusiness.org/en/data/exploreeconomies/ukraine#DB\\_dwcp](https://www.doingbusiness.org/en/data/exploreeconomies/ukraine#DB_dwcp) (accessed 22.10.2019).

8. Ministerstvo rozvytku ekonomiky, torhivli ta silskoho hospodarstva v Ukraini. Minekonomrozvytku: shcho vplynulo na pozyttsiu Ukrainy u reitynhu Doing Business 2018? [Ministry of Economic Development: what influenced Ukraine's position in Doing Business 2018 ranking?]. Available at: <http://www.me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=1b8eeb16-7a27-4dd0-9c8d-98a4bc4dc063&title=Minekonomrozvitku-SchoVplynuloNaPozyttsiuUkrainiUReitinguDoingBusiness2018-> (accessed 22.11.2019).

9. Ofis efektyvnoho rehuliuвання (BRDO - Better Regulation Delivery Office) (2018) *Budivelnyi efekt dopinhu na ekonomiku. Yak poiednuiutsia chynnyky rostu ta indyktor zdorovoi ekonomiky* [The construction effect of doping on the economy. How growth factors and the indicator of a healthy economy are combined]. Expert analytical center. Available at: [http://brdo.com.ua/wp-content/uploads/2018/04/Preza\\_Lvov\\_Fynans2018\\_pravky-1.pdf/](http://brdo.com.ua/wp-content/uploads/2018/04/Preza_Lvov_Fynans2018_pravky-1.pdf/) (accessed 22.11.2019).

10. Yevropeiska ekonomichna komisiia OON. Dolia budivnytstva u VVP [The Fate of Construction in GDP]. United Nations Economic Commission for Europe. Available at: <https://w3.unece.org/PXWeb/ru/CountryRanking?IndicatorCode=8> (accessed 11.11.2019).

11. Global property guide. Review of the world's housing markets in 2018: transaction costs in Ukraine. Available at: <https://www.globalpropertyguide.com/transaction-costs> (accessed 12.07.2019).

12. Pro zapobihannya vplyvu svitovoi finansovoi kryzy na rozvytok budivelnoi haluzi ta zhytlovoho budivnytstva. Zakon Ukrainu vid 25.12.2008, №800-VI [On Preventing the Impact of the Global Financial Crisis on the Development of the Construction Industry and Housing: Law of Ukraine of December 25, 2008 # 800-VI]. The Verkhovna Rada of Ukraine.

13. Yevropeiska ekonomichna komisiia OON. Riven bezrobittia sered molodi [Youth unemployment rate]. UNECE. Available at: <https://w3.unece.org/PXWeb/ru/CountryRanking?IndicatorCode=35> (accessed 12.11.2019).

14. Derzhavnyi fond spriannya molodizhnomu zhytlovomu budivnytstvu. Zhytlovi prohramy [Housing programs]. State Fund. Available at: <https://www.molod-kredit.gov.ua/> (accessed 2.11.2019).

### СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

*В статье исследован рынок жилья в социальном и инвестиционном аспектах. Рассмотрена динамика изменений объема жилищного фонда и введенного в эксплуатацию жилья на национальном и региональных уровнях. Проанализированы объемы и структура инвестиций в жилищное строительство. Исследована инвестиционная привлекательность и текущие проблемы, негативно влияющие на размер инвестиций. Проанализирован уровень обеспеченности населения жильем и выявлены признаки неуравновешенности рынка в сегменте доступного жилья. Исследовано влияние существующих жилищных программ на показатель обеспеченности населения жильем. Систематизированы данные по результативности реализованных государственных жилищных программ. Признано, что главными направлениями государственной жилищной политики должны стать улучшение инвестиционного климата в строительной отрасли и меры, направленные на повышение эффективности внедрения государственных жилищных программ.*

**Ключевые слова:** жилищное строительство, первичный рынок жилья, инвестиционная привлекательность, доступное жилье, государственная политика.

### CURRENT DEVELOPMENT TRENDS IN THE PRIMARY HOUSING MARKET

*The article explores the housing market in terms of social and investment aspects. The dynamics of changes in the volume of housing stock and commissioned housing at the national and regional levels are considered. Volume and structure of investments in housing construction are analyzed. The investment attractiveness and current problems that negatively affect the size of investments are investigated. The level of housing provision was analyzed and signs of market imbalance in the affordable housing segment were revealed. The influence of the introduced housing programs on the indicator of the provision of housing for the population is investigated. Data on the performance of existing public housing programs is systematized. It is recognized that the main directions of state housing policy should be the improvement of the investment climate in the construction industry and the measures aimed at improving the efficiency of the implementation of state housing programs. Residential real estate is the basis of the country's social well-being. The availability and quality of housing is the base for the functioning of any society. Today, Ukraine has an annual stable positive dynamics of increasing the country's housing stock. However, there is still a large unrealized demand for affordable housing. The state is implementing various housing programs that allow low-income people to buy housing. However, the funding for these programs is very small. Only a small percentage of the population can take advantage of them. Therefore, a large number of families are left without prospects to buy housing. Additional problems are the lack of mortgages and low incomes. On the other hand, the housing industry provides orders for a large number of related industries. A significant component of the construction sector is small and medium-sized businesses. This creates new jobs and added value. Therefore, the housing policy of the government is becoming an important tool for ensuring the economic development of the country. In this regard, there is a need for continuous comprehensive monitoring and diagnosis of the state of the primary housing market.*

**Key words:** residential construction, primary housing market, investments, procurable housing, government policy.