

ФІНАНСИ, БАНКІВСЬКА СПРАВА, ІНВЕСТИЦІЙНА ДІЯЛЬНІСТЬ

УДК 336.012.23:332.85(477)

ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛА ДЛЯ ВНУТРІШНЬО ПЕРЕМІЩЕНИХ ОСІБ: ДОСТУПНІСТЬ ТА МОЖЛИВОСТІ

DOI 10.30838/P.ES.2224.280519.69.494

JEL: D63, G28, H54, H76

Карпа І. С.

*Міжнародний економіко-гуманітарний університет
імені академіка Степана Дем'янука*

Стаття присвячена теоретичним і прикладним аспектам фінансового забезпечення розвитку ринку житлової нерухомості та розробці практичних рекомендацій у контексті реалізації максими соціальної справедливості щодо врахування потреб внутрішньо переміщених осіб в Україні. Визначено пріоритети фінансування житлової нерухомості з урахуванням соціального значення житла і правових засад його надбання. Обґрунтовано доцільність державного регулювання інвестиційних процесів на ринку житлової нерухомості і формування прозорих відносин володіння нерухомістю, оскільки інвестування в нерухомість характеризується високим мультиплікаційним ефектом і зниженням соціальної напруги в суспільстві. Методологічною основою статті є системний підхід до вивчення фінансового забезпечення розвитку ринку житлової нерухомості. Емпіричні дослідження дають можливість діагностувати групи регіонів відповідно до коефіцієнта співвідношення питомої ваги за прийнятою в експлуатацію загальною площею житла та чисельністю населення і рейтинг регіонів України за прийнятою в експлуатацію загальною площею житла на тисячу осіб постійного населення. Визначено, що житлова політика держави у частині фінансування житла для внутрішньо переміщених осіб є діями держави щодо адресного фінансування та забезпечення житловим фондом осіб, які покинули місце свого проживання внаслідок воєнних дій, стихійних лих та внутрішніх конфліктів. Акцентовано увагу на доцільності врахувати вікову структуру переселенців та запропоновані для них види житла (соціальне чи доступне) при виборі механізмів фінансування забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб. При реалізації нової доктрини «Розумні міста» і Програми регіонального розвитку «Інноваційні економіка та інвестиції» для покращення житлової ситуації та підвищення стандартів якості життя запропоновано визначити пріоритетність створення Проектно-фінансового центру для фінансової обізнаності внутрішньо переміщених осіб щодо розроблення цільових регіональних програм розвитку

житлового лізингу. Розвиток житлової нерухомості має супроводжуватися пріоритетним розвитком суміжних соціально-економічних сфер і територій.

Ключові слова: фінансування; внутрішньо переміщені особи; соціальна ефективність; соціально доступне житло; принцип залежності

UDC 336.012.23:332.85(477)

HOUSING FINANCE FOR INTERNALLY DISPLACED PERSONS: AVAILABILITY AND OPPORTUNITIES

DOI 10.30838/P.ES.2224.280519.69.494

JEL: D63, G28, H54, H76

Karpa I.

*International University of Economics and Humanities
named after Academician Stepan Demianchuk*

The article is devoted to the theoretical and empirical aspects of the financial support for the residential real estate market development and the implementation of the practical recommendations in the context of the maxim of social justice realization to meet the needs of internally displaced persons in Ukraine. The priorities of residential real estate financing have been considered, taking into account the social value of housing and the legal basis of its property. The expediency of investment processes state regulation in the residential real estate market and formation of transparent relations of real estate ownership have been substantiated, since real estate investment is characterized by high multiplier effect and reduction of social tension in society. A systematic approach to the study of financial support for the development of the residential real estate market is the methodological basis of the article. Empirical studies make it possible to diagnose groups of regions according to the ratio of specific gravity by total gross floor area and population and the rating of Ukrainian regions by total floor area per thousand permanent residents. It has been determined that the state housing policy in the part of housing financing for internally displaced persons is the state's actions regarding targeted financing and provision of housing for persons who have left their place of residence due to war, natural disasters and internal conflicts. Emphasis has been placed on the appropriateness of taking into account the age of the displaced persons and the types of housing offered to them (social or affordable) when choosing mechanisms for financing the housing of internally displaced persons. When implementing the new «Smart Cities» doctrine and the regional development program «Innovation economy and investment» to improve the living situation and raise the quality of life standards, it has been proposed to prioritize the creation of a Project and financial center for the financial awareness of internally displaced persons in developing targeted regional programs. Residential real estate development should be accompanied by the priority development of related socio-economic spheres and territories.

Keywords: financing; internally displaced persons; social efficiency; affordable housing; dependency principle

Актуальність проблеми. В Україні ринок житлової нерухомості розвивається під впливом подій, пов'язаних з анексією території і військовим протистоянням, появою внутрішньо переміщених осіб. Актуальність дослідження фінансування житла для внутрішньо переміщених осіб зумовлена необхідністю визначення напрямів соціалізації підтримки внутрішньо переміщених осіб з дотриманням принципів уникнення утриманства і залежності від допомоги держави, що супроводжується взаємопроникненням і взаємодоповненням політичних, економічних і соціальних процесів на ринку житлової нерухомості. Це підтверджує твердження, що «формування засад ринкової економіки в країні супроводжується усуненням державної монополії на нерухомість і появою інших суб'єктів купівлі-продажу, створенням ринку нерухомого майна» [1, с. 11].

Аналіз останніх наукових досліджень. Сутність фінансового забезпечення соціально-економічних процесів розвитку держави теоретично обґрунтували такі вітчизняні вчені: В. Базилевич, О. Квасниця, О. Кириленко, О. Тулай [2], В. Опарін, О. Рожко, В. Федосов [3] та ін. Вагомий внесок у вивчення теоретичних аспектів фінансування ринку житлової нерухомості зробили Л. Алексеєнко [4, с. 55–66; 5, с. 9–13], Г. Кулина, Н. Ткаченко, Ю. Холодна [6, с. 62–70], О. Ціжма [7, с. 249–256], Л. Черенько [8, с. 126–139], О. Юркевич [9, с. 30–34] та ін.

Беручи до уваги напрацювання учених-економістів, доцільно зазначити, що окремі теоретичні й практичні проблеми фінансового забезпечення розвитку ринку житлової нерухомості залишаються невирішеними в сучасних умовах цивілізаційних викликів, зокрема забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб потребує кардинального збільшення обсягів і частки бюджетів усіх рівнів у капітальних інвестиціях.

Метою статті є виявлення та осмислення теоретико-прикладних підходів щодо фінансування житла для внутрішньо переміщених осіб та розробка практичних рекомендацій доступності житла з урахуванням складності та багатоаспектності розвитку фінансово-економічних відносин в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. Дослідження спектра соціально-гуманітарних факторів фінансування житла для внутрішньо переміщених осіб в регіональному аспекті потребує особливої уваги з урахуванням спроможності фінансування та повсюдності фінансової самодостатності.

З теоретико-прикладної точки зору важливо охарактеризувати галузь житлового будівництва як важливий об'єкт фінансового забезпечення з метою обґрунтування необхідності соціалізації отримання житла; визначити теоретико-концептуальні засади функціонального призначення ринку житлової нерухомості з метою уточнення категоріального апарату; охарактеризувати організаційно-інституційні засади фінансового забезпечення ринку житлової нерухомості щодо його удосконалення у контексті реалізації максими соціальної справедливості; оцінити вартість житла і з метою виявлення наявних проблем щодо його доступності на ринку житлової нерухомості.

Упродовж 2014–2018 рр. близько 1,5 млн. громадян змушені залишити свої домівки і переїхати в інші регіони України. Очевидно, що держава виявилася не готовою забезпечити тимчасовим житлом таку кількість осіб. Лише кожен третій переміщений отримав допомогу від держави у пошуку житла (в т. ч. його оренди), при цьому загалом 61,9 % осіб мали таку потребу [10].

Передумовою та запорукою вироблення основних засад ефективної державної фінансової політики забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб є встановлення їх кількості та матеріального становища. Такий підхід відповідає міжнародним стандартам, зокрема «Керівним принципам з питань переміщення осіб всередині країни» ООН. Заходи із забезпечення прийому, проїзду, розміщення та облаштування вимушених переселенців є видатковими зобов'язаннями України та органів місцевого самоврядування відповідно до їх компетенції. Також держава взяла на себе сприяння в наданні внутрішньо переміщеним особам: кредитів на придбання земельних ділянок та будівництво житла через формування регіональних довгострокових програм із рефінансування витрат на будівництво або повернення відсотків за сплаченими кредитами; пільгового кредитування (зокрема іпотечного) будівництва або придбання житла. Джерелами та механізмами фінансових ресурсів для виконання такого завдання

визначено: кошти державного та місцевих бюджетів; кошти державних банків; залучення міжнародної гуманітарної або благодійної допомоги.

Переміщені особи, які не мають у власності житла на підконтрольній території України або помешкання яких не придатне для проживання, мають право отримати для тимчасового користування житлове приміщення з відповідних фондів. Під користуванням розуміється отримання житла для тимчасового проживання до одного року з можливістю продовження строку. Важливо звернути увагу, що таке житло не підлягає приватизації, обміну, здачі в оренду, поселенню до нього інших громадян. Для отримання такого житла переміщені особи мають довести, що їх сукупний дохід недостатній для придбання або винаймання іншого помешкання: середньомісячний сукупний дохід сім'ї за попередні шість місяців менший від прожиткового мінімуму на сім'ю в розрахунку на місяць та величини регіонального показника опосередкованої вартості винаймання житла.

У зв'язку з переходом України від командно-адміністративної до ринкової економіки зменшилась роль держави у фінансуванні житлового будівництва [11; 12, с. 71–79]. Одним із головних чинників фінансового забезпечення розвитку ринку житлової нерухомості є капітальні інвестиції у галузь. Предметом моніторингу процесу фінансування житла для внутрішньо переміщених осіб в регіональному аспекті має стати аналіз інтенсивності фінансування житлового будівництва шляхом порівняння питомої ваги регіонів за обсягом інвестицій та чисельністю населення.

Для України характерна дуже сильна диференціація регіонів за капітальними інвестиціями у житлове будівництво на одну особу. Для оцінювання регіональної варіації показника, на нашу думку, доцільно виключити з переліку регіонів Донецьку і Луганську області, оскільки дані щодо них за 2017 р. є неспівставними з попередніми [13]. Результати розрахунків за 23 регіонами дають підстави для висновку, що в 2017 р. (порівняно з 2010 р.) варіація залишалася дуже сильною і навіть зросла, оскільки відбулося збільшення різниці між максимальним і мінімальними значеннями: з 1926,1 грн у 2010 р. до 4504,3 грн у 2017 р., а також середнього квадратичного (стандартного) відхилення – з 503,4 грн до 1137,2 грн та коефіцієнта варіації – з 80,6 % до 89,7 %. Коефіцієнт асиметрії свідчить про дуже сильну правосторонню асиметрію, оскільки

значна кількість регіонів має значення показника менше середнього (16 у 2010 р. і 15 у 2017 р.), проте значення цього коефіцієнта зменшилося з 2,34 до 1,95. Коефіцієнт ексцесу показує сильну гостровершинність розподілу, що свідчить про значну концентрацію близьких значень показника, проте коефіцієнт змінився з 5,24 у 2010 р. до 3,98 в 2017 р., тобто її ступінь помітно зменшився.

Матеріальним результатом капітальних інвестицій у житлове будівництво є введення в експлуатацію, яке характеризується кількістю прийнятих до використання житлових споруд і загальної площі помешкань. Загальна площа прийнятого в експлуатацію житла є сумою загальної площі нових житлових будівель та приросту загальної площі, отриманої у результаті реконструкції наявного житлового фонду та інших будівель. Загальна площа житлових будівель складається з житлової площі та площі підсобних приміщень [13].

Регіони України суттєво відрізняються як за введеною в експлуатацію загальною площею житла, так і за динамікою цього показника. Так, загалом в 2010-2015 рр. відбулося зростання на 28,4 %, причому найбільший приріст зафіксовано у Волинській (+88,0 %), Львівській (+81,5 %), Рівненській (+74,4 %), Тернопільській (+66,7 %) областях, а зменшення – у Запорізькій (-29,9 %), Одеській (-1,2 %), Сумській (-13,7 %), Харківській (-7,7 %) і Херсонській (-37,9 %). У 2015-2017 рр. загальна площа введеного в експлуатацію житла зменшилася на 7,6 %, при цьому в семи областях і м. Київ відбулося зростання, в окремих випадках значне (Донецька область +27,9 %, Одеська +13,9 %, Харківська +22,1 %, м. Київ +26,9 %). Проте в 17 регіонах зафіксовано скорочення обсягів, зокрема в Кіровоградській і Миколаївській областях більш ніж удвічі, в Сумській, Тернопільській, Херсонській, Чернівецькій і Чернігівській – на третину і більше.

Коефіцієнт співвідношення питомої ваги регіону за прийнятою в експлуатацію загальною площею житла та чисельністю населення суттєво коливається у часі та просторі. Це зумовлює доцільність групування регіонів із використанням раніше запропонованих інтервалів: дуже низький – до 0,50; низький – від 0,51 до 1,00; середній – від 1,01 до 1,50; високий – від 1,51 до 2,00; дуже високий – понад 2,00 (табл. 1).

Таблиця 1 – Групи регіонів відповідно до коефіцієнта співвідношення питомої ваги за прийнятою в експлуатацію загальною площею житла та чисельністю населення

2010			2017		
Кількість регіонів у групі	Регіони	Коефіцієнт	Кількість регіонів у групі	Регіони	Коефіцієнт
До 0,50					
4	Дніпропетровська	0,36	8	Дніпропетровська	0,47
	Донецька	0,35		Донецька	0,05
	Запорізька	0,43		Запорізька	0,25
	Луганська	0,34		Кіровоградська	0,22
				Луганська	0,04
				Миколаївська	0,27
				Сумська	0,40
				Херсонська	0,30
0,51-1,00					
12	Волинська	0,90	7	Вінницька	0,89
	Вінницька	0,95		Житомирська	0,55
	Житомирська	0,84		Полтавська	0,69
	Кіровоградська	0,52		Харківська	0,72
	Миколаївська	0,60		Черкаська	0,52
	Полтавська	0,88		Чернівецька	0,93
	Рівненська	0,96		Чернігівська	0,52
	Сумська	0,83			
	Харківська	0,80			
	Херсонська	0,89			
	Черкаська	0,77			
	Чернігівська	0,78			
1,01-1,50					
5	Закарпатська	1,25	6	Волинська	1,34
	Львівська	1,34		Закарпатська	1,39
	Одеська	1,43		Одеська	1,26
	Тернопільська	1,41		Рівненська	1,41
	Хмельницька	1,45		Тернопільська	1,16
			Хмельницька	1,40	
1,51-2,00					
2	Чернівецька	1,73	2	Івано-Франківська	1,88
	м. Київ	1,92		Львівська	1,57
Понад 2,00					
2	Івано-Франківська	2,31	2	Київська	4,32
	Київська	3,67		м. Київ	2,45

Джерело: розроблено автором

Отже, як у 2010 р., так і в 2017 р. до групи регіонів із дуже низьким коефіцієнтом (до 0,50) належали чотири області – Дніпропетровська, Донецька, Запорізька і Луганська; в 2017 р. через помітне зменшення коефіцієнта до них приєдналися Кіровоградська, Миколаївська, Сумська і Херсонська. Високі значення коефіцієнта (понад 1,5) у 2010 р були притаманні Івано-Франківській, Чернівецькій, Київській областям і м. Київ, а в 2017 р. до них приєдналася Львівська область, а Чернівецька перемістилася в групу з низьким значенням коефіцієнта. Отже, переважній більшості регіонів (17 у 2010 р. і 13 у 2017 р.) властивий коефіцієнт у межах 0,51-1,50.

Інтенсивність уведення в експлуатацію житла характеризується прийнятою загальною житловою площею на 1000 осіб постійного населення. Цей показник суттєво коливається в регіонах України, а також має різну динаміку. Загалом у 2010-2017 рр. відбулося зростання на 21,6 %, найбільше – у Волинській (+90,3 %), Дніпропетровській (+66,1 %), Київській (+50,6 %), Львівській (+49,3 %) Рівненській (+88,6 %) областях і м. Київ (+60,6 %), а зменшення – у Криворізькій (-45,0 %), Миколаївській (-42,1 %), Сумській (-37,9%), Херсонській (-57,1%) і Чернівецькій (-317%) областях.

Наявність помітна диференціація регіонів за прийнятою загальною житловою площею на 1000 осіб зумовлює доцільність оцінювання та порівняння у часі варіації показника. Результати розрахунків, виконаних за 23 регіонами, свідчать про те, що і в 2010 р., і в 2017 р. Варіація була дуже сильною і навіть зросла, оскільки збільшилися її розмах – з 623 м² (2010 р.) до 987 м² (2015 р.) та середнє квадратичне (стандартне) відхилення – відповідно з 137,4 м² до 220,0 м², а також коефіцієнт варіації – з 62,0 % до 85,1 %. Коефіцієнт асиметрії свідчить про наявність дуже сильного правостороннього викривлення, оскільки багато регіонів має значення показника менше середнього (14 у 2010 р.; 13 у 2017 р.), а його величина зросла несуттєво. Коефіцієнт ексцесу показує сильну гостровершинність розподілу, що вказує на високий ступінь концентрації близьких значень показника, а величина коефіцієнта зросла з 5,41 у 2010 р. До 6,63 у 2017 р.

Для встановлення рейтингу регіону за прийнятою в експлуатацію загальною житловою площею на 1000 осіб використаємо ранги регіонів у

2010, 2015 і 2017 роках, а також шкалу рангів: 1-9 низький рейтинг; 10-17 – середній; 18-25 – високий (табл. 2).

Таблиця 2 – Рейтинг регіонів України за прийнятою в експлуатацію загальною площею житла на 1000 осіб постійного населення

Регіони	Рейтинг		
	2010	2015	2017
Вінницька	Середній	середній	середній
Волинська	Середній	середній	високий
Дніпропетровська	Низький	низький	низький
Донецька	низький	низький	низький
Житомирська	середній	середній	середній
Закарпатська	середній	високий	високий
Запорізька	низький	низький	низький
Івано-Франківська	високий	високий	високий
Київська	високий	високий	високий
Кіровоградська	низький	низький	низький
Луганська	низький	низький	низький
Львівська	високий	високий	високий
Миколаївська	низький	низький	низький
Одеська	високий	середній	високий
Полтавська	середній	середній	середній
Рівненська	середній	середній	високий
Сумська	середній	низький	низький
Тернопільська	високий	високий	середній
Харківська	низький	низький	середній
Херсонська	середній	низький	низький
Хмельницька	високий	високий	середній
Черкаська	низький	середній	середній
Чернівецька	високий	високий	середній
Чернігівська	низький	середній	низький
м. Київ	високий	високий	високий

Джерело: розроблено автором

Отже, впродовж досліджуваного періоду стабільно низький рейтинг за капітальними інвестиціями в житлове будівництво на 1000 осіб притаманний Дніпропетровській, Донецькій, Запорізькій, Кіровоградській, Луганській і Миколаївській областям; переважно низький – Сумській, Харківській, Херсонській, Чернігівській; середній – Вінницькій, Житомирській, Полтавській; переважно середній – Волинській, Рівненській, Черкаській; високий – Івано-Франківській, Київській, Львівській областям і м. Київ; переважно високий – Закарпатській, Одеській, Тернопільській, Хмельницькій, Чернівецькій

областям. Підвищення рейтингу зафіксовано у Закарпатській, Харківській, Черкаській і Чернігівській областях, а зниження – в Сумській, Тернопільській, Херсонській, Хмельницькій і Чернівецькій.

Для успішної реалізації житлової політики потрібно модернізувати фінансове забезпечення ринку житлової нерухомості з урахуванням гетерогенності вибору об'єктів фінансування житла для внутрішньо переміщених осіб. Вважаємо, що необхідно акцентувати увагу на:

– науково-теоретичних засадах та методичному інструментарії виявлення причинно-наслідкових зв'язків між фінансовим забезпеченням ринку житлової нерухомості та поглибленням фінансово-економічних відносин між учасниками ринку стосовно соціального захисту населення під час збройного конфлікту та розвитком операцій з житловою нерухомістю (придбання, здачі в оренду продажу);

– концептуальних підходах до дослідження житлової політики держави у частині фінансування житла для внутрішньо переміщених осіб у контексті визначення дій держави щодо адресного фінансування та забезпечення житловим фондом осіб, які покинули місце свого проживання внаслідок воєнних дій, стихійних лих та внутрішніх конфліктів;

– науково-системному підході до вибору інструментарія виявлення структурно-функціональних дисбалансів фінансового забезпечення ринку житлової нерухомості через виявлення кластерів на цьому ринку в рамках фінансових детермінант його кон'юнктури, що дало змогу виділити необхідний комплекс інструментів впливу на неї залежно від області.

Висновки. Проведене дослідження дало змогу одержати такі науково-теоретичні і практичні результати щодо досягнення модифікації фінансування ринку житлової нерухомості для координації взаємодії діяльності його учасників для забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб.

По-перше, ринок житлової нерухомості тісно інтегрований у інфраструктуру ринкової економіки, тому держава має ефективніше регулювати інвестиційні процеси на цьому ринку, оскільки інвестування в нерухомість характеризується високим мультиплікаційним ефектом і сприяє не тільки розвитку суміжних галузей, а й зниженню соціальної напруги в суспільстві. Розвиток житлової нерухомості має

супроводжуватися пріоритетним розвитком суміжних соціально-економічних сфер і територій, відстеженням екологічної обстановки, а також забезпеченням населення об'єктами охорони здоров'я, побутового обслуговування та торгівлі.

По-друге, сучасна житлова політика – це сукупність заходів органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямовані на створення умов для вільного вибору способу задоволення житлових потреб населення з різним рівнем доходу. Житлова політика держави у частині фінансування житла для внутрішньо переміщених осіб – це дії держави щодо адресного фінансування та забезпечення житловим фондом осіб, які покинули місце свого проживання внаслідок воєнних дій, стихійних лих та внутрішніх конфліктів. З погляду механізмів фінансування забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб важливо врахувати вікову структуру переселенців та запропоновані для них види житла (соціальне і доступне). Соціальне житло (модульні містечка) є тимчасовим і повинно забезпечувати санітарно-гігієнічний мінімум і комфорт для того, щоби внутрішньо переміщені особи, які достатньо заробляють (третья категорія), прагнули придбати власне помешкання.

По-третє, реформування політичного й економічного ладу в Україні потребує реалізації соціально спрямованої державної економічної політики з урахуванням національних вимірів. Держава має використовувати сучасні організаційно-фінансові механізми впливу на процеси, що відбуваються в ринковій економіці, для мінімізації впливу так званого «фіаско ринку» на соціальну сферу. З метою вдосконалення фінансового забезпечення розвитку ринку житлової нерухомості окреслено заходи для підвищення ефективності державної фінансової політики забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб. Створення Єдиної інформаційної бази даних про внутрішньо переміщених осіб дозволить виявити їх реальну кількість, матеріальне становище та потребу в житлі. Аналіз складових механізму фінансового забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб (бюджетне фінансування, кредитування інституцій фінансового сектору, кошти самих внутрішньо переміщених осіб та міжнародна фінансова допомога) виявив їх переваги та недоліки. При цьому жодна з них не спроможна самотійно вирішити житлові проблеми переселенців.

По-четверте, для покращення житлової ситуації та підвищення стандартів якості життя при реалізації нової доктрини «Розумні міста» і Програми регіонального розвитку «Інноваційні економіка та інвестиції» та відборі проектів регіонального розвитку, які подаються на розгляд конкурсній комісії з відбору проектів регіонального розвитку і можуть реалізовуватися за рахунок коштів державного бюджету, отриманих від Європейського Союзу, визначити пріоритетність створення Проектно-фінансового центру (із залученням відповідних фахівців) для фінансової обізнаності внутрішньо переміщених осіб щодо створення розроблення цільових регіональних програм розвитку житлового лізингу, в рамках яких можуть бути реалізовані такі заходи: формування фінансового й організаційного механізму розвитку орендного житлового фонду; створення регіонального агентства розвитку житлового будівництва як інституту, що реалізує фінансовий та організаційний механізми житлового лізингу (зокрема, підготовку проектної документації та отримання дозволів на виконання будівельних робіт); організація облігаційної позики для фінансування проектів будівництва орендного житла, включаючи надання державних гарантій за облігаційними позиками для внутрішньо переміщених осіб; надання державних гарантій щодо кредитування суб'єктів господарювання, що здійснюють будівництво орендного житла та операції житлового лізингу.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Томін М. О. Аналіз тенденцій розвитку ринку нерухомості України. *АЮГОС. Мистецтво наукової думки*. 2019. № 3. С. 11–13.
2. Формування фінансового механізму сталого розвитку України : монографія / за ред. д-ра екон. наук, проф. О. П. Кириленко та д-ра екон. наук, доц. О. І. Тулай. Тернопіль: ТНЕУ, 2017. 414 с.
3. Фінансова інфраструктура України: стан, проблеми та перспективи розвитку: монографія / Опарін В. та ін.; за заг. ред. В. Опаріна, В. Федосова. Київ: КНЕУ, 2016. 695 с.
4. Алексеєнко Л. М., Карпа І. С. Фінансові послуги на ринку житла: проблематика оцінювання з позиції соціальної ефективності. *Економічний простір*. 2017. Вип. 124. С. 55–66.

5. Алексеєнко Л. М., Карпа І. С. Організаційно-фінансові аспекти розвитку ринку житла в контексті ідеології сталого людського розвитку. *Фінансові послуги: науково-практичний збірник*. 2017. Вип. 4. С. 9–13.
6. Холодна Ю. Є. Фінансовий механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді в Україні. *Економіка розвитку*. 2018. № 2 (86). С. 62–70.
7. Черенько Л. М. Житлові умови населення і вибір пріоритетних напрямів житлової політики. *Демографія та соціальна економіка*. 2018. № 1 (32). С. 126–139.
8. Alekseyenko L., Karpa I., Tszihma O. Optimization of Residential Real Estate Taxation in the Context of Increasing Efficiency of State Regulation of Social Standards. Modern tendencies of fiscal policy in European economic space: Monograph / A. Krysovatyu, O. Kyrylenko, O. Kneysler et al. ; edited by Doctor of Economics, Prof. Andriy Krysovatyu. Ternopil: TNEU, 2017. P. 249–256.
9. Юркевич О. М. Розвиток форм фінансування житлового будівництва в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 30–34.
10. Солодько А., Доронюк Т. Вироблення політики щодо внутрішньо переміщених осіб в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.irf.ua/content/files/dp-2015-7.pdf>.
11. Балакірева О. Спектр проблем вимушених переселенців в Україні: швидка оцінка ситуації та потреб / Вимушені переселенці в Україні: питання термінового та середньострокового реагування : мат. круглого столу (9 липня 2014 р.). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.uisr.org.ua/news/36/83.html>.
12. Баранник Л. Б., Соковець-Макатуха Т. В. Фінансове забезпечення населення доступним житлом в Україні як необхідна умова розвитку економіки. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»*. 2015. Вип. 28. С. 71–79.
13. Державна служба статистики України. [Електронний ресурс]. Статистична інформація. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

REFERENCES:

1. Tomin, M. O. (2019). Analiz tendentsii rozvytku rynku nerukhomosti Ukrainy [Analysis of tendencies of development of the real estate market of Ukraine]. *АНОГОΣ. Mystetstvo naukovoi dumky – АНОГОΣ. The art of scientific mind*, 3, 11–13 [in Ukrainian].
2. Kyrylenko, O. P., Tulai, O. I. (Ed.). (2017). *Formuvannia finansovoho mekhanizmu staloho rozvytku Ukrainy [Formation of financial mechanism for sustainable development of Ukraine]*. Ternopil, TNEU [in Ukrainian].

3. Oparin, V., Fedosov, V. (Ed.). (2016). *Finansova infrastruktura Ukrainy: stan, problemy ta perspektyvy rozvytku [Financial infrastructure of Ukraine: state, problems and prospects for development]*. Kyiv, KNEU [in Ukrainian].
4. Alekseienko, L. M., Karpa, I. S. (2017). Finansovi posluhy na rynku zhytla: problematyka otsiniuvannia z pozytsii sotsialnoi efektyvnosti [Financial services in the housing market: issues of assessment from the point of view of social efficiency]. *Ekonomichnyi prostir – Economic Scope*, 124, 55–66 [in Ukrainian].
5. Alekseienko, L. M., Karpa, I. S. (2017). Orhanizatsiino-finansovi aspekty rozvytku rynku zhytla v konteksti ideolohii staloho liudskoho rozvytku [Organizational and financial aspects of housing market development in the context of the ideology of sustainable human development]. *Finansovi posluhy: naukovo-praktychnyi zbirnyk – Financial Services*, 4, 9–13 [in Ukrainian].
6. Kholodna, Yu. Ye. (2018). Finansovyi mekhanizm aktyvizatsii ipotechnoho zhytloвого kredytuvannia molodi v Ukraini [Financial mechanism of activation of youth mortgage housing lending in Ukraine]. *Ekonomika rozvytku – Economics of Development*, 2 (86), 62–70 [in Ukrainian].
7. Cherenko, L. M. (2018). Zhytlovi umovy naselennia i vybir priorityetnykh napriamiv zhytlovoi polityky [Housing conditions of the population and the choice of priority directions of housing policy]. *Demohrafiia ta sotsialna ekonomika – Demography and Social Economy*, 1 (32), 126–139 [in Ukrainian].
8. Alekseyenko, L., Karpa, I., Tsizhm,a O. (2017). Optimization of Residential Real Estate Taxation in the Context of Increasing Efficiency of State Regulation of Social Standards. Modern tendencies of fiscal policy in European economic space, (pp. 249–256). Ternopil: TNEU (in English).
9. Yurkevych, O. M. (2017). Rozvytok form finansuvannia zhytloвого budivnytstva v Ukraini [Development of forms of housing financing in Ukraine]. *Investytsii: praktyka ta dosvid – Investment: Practice and Experience*, 21, 30–34 [in Ukrainian].
10. Solodko, A., Doroniuk, T. (2015). *Vyroblennia polityky shchodo vnutrishno peremishchenykh osib v Ukraini [Developing a policy on internally displaced persons in Ukraine]*. *irf.ua*. Retrieved from <http://www.irf.ua/content/files/dp-2015-7.pdf> [in Ukrainian].
11. Balakirieva, O. (2014). Spektr problem vymushenykh pereselentsiv v Ukraini: shvydka otsinka sytuatsii ta potreb [The range of problems of internally displaced persons in Ukraine: rapid assessment of the situation and needs]. *Materialy kruhloho stolu „Vymusheni pereselentsi v Ukraini: pytannia terminovoho ta serednostrokovoho reahuvannia” – The round table materials „Internally Displaced Persons in Ukraine:*

- Issues of Urgent and Medium-Term Response*". *uisr.org.ua*. Retrieved from <http://www.uisr.org.ua/news/36/83.html> [in Ukrainian].
12. Barannyk, L. B., Sokovets-Makatukha, T. V. (2015). Finansove zabezpechennia naselennia dostupnym zhytloom v Ukraini yak neobkhidna umova rozvytku ekonomiky [Financial support for affordable housing in Ukraine as a necessary condition for economic development]. *Naukovi zapysky Natsionalnoho universytetu „Ostrozka akademiia”*. Seriiia „*Ekonomika*” – *Scientific Notes of Ostroh Academy National University, Series „Economics”*, 28, 71–79 [in Ukrainian].
13. Derzhavna sluzhba statystryky Ukrainy. Statystychna informatsiia [State Statistics Service of Ukraine. Statistical information]. Retrieved from <http://www.ukrstat.gov.ua> [in Ukrainian].