

ФІНАНСИ. БАНКІВСЬКА СПРАВА ТА СТРАХУВАННЯDOI: [https://doi.org/10.25140/2410-9576-2024-2\(29\)-402-415](https://doi.org/10.25140/2410-9576-2024-2(29)-402-415)

УДК 332.834

JEL Classification: L74; R21

Світлана Олександрівна Тульчинська

доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри економіки і підприємництва
Національний технічний університет України «Київський політехнічний інститут
імені Ігоря Сікорського» (Київ, Україна)

E-mail: tuha@ukr.net. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1409-3848>ResearcherID: [I-2532-2018](https://orcid.org/0000-0002-1409-3848)**Ігор Сергійович Чередниченко**

аспірант кафедри фінансів, банківської справи та страхування
Національний університет «Чернігівська політехніка» (Чернігів, Україна)

E-mail: cherednychenko.ua@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0083-1720>**ОСОБЛИВОСТІ ФІНАНСОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОВОГО
БУДІВНИЦТВА В СУЧАСНИХ УМОВАХ**

Анотація. У статті визначено, що задоволення житлових потреб в Україні суттєво зменшує наслідки війни для населення, оскільки будівництво й відновлення житла сприяє економічному та соціальному зростанню, а також створює передумови для сталого розвитку країни. У дослідженні розкрито особливості житлового будівництва в сучасних умовах та зазначено необхідність їх врахування в процесі удосконалення розвитку будівельної галузі. Особлива увага у статті приділяється особливостям фінансового забезпечення житлового будівництва і визначається, що під час воєнного стану воно повинно ґрунтуватись на багатоканальному фінансуванні з акцентом на державну підтримку, міжнародну допомогу, залучення приватного капіталу та громадські ініціативи.

Ключові слова: житлове будівництво; фінансове забезпечення; державні програми фінансування; державно-приватне партнерство; державні субсидії; пільгове іпотечне кредитування; міжнародна допомога.

Рис.: 1. Бібл.: 13.

Постановка проблеми. В умовах воєнного стану та значних руйнувань житлового фонду України виникли соціально-економічні проблеми, які роблять питання житлового будівництва надзвичайно актуальним. Такі виклики, як втрата житла, вимушене переселення населення та економічна нерівність, яка виникла в результаті знищення житла й майна великої кількості населення, ставлять забезпечення безпечного та доступного житла для всіх громадян у пріоритет державної і регіональної політики. З огляду на те, що більшість бюджетних ресурсів спрямовані на потреби оборони, повне фінансу-

ФІНАНСИ. БАНКІВСЬКА СПРАВА ТА СТРАХУВАННЯ

вання відновлення житла наразі неможливе. Однак можуть використовуватись різні інструменти фінансування будівництва для підтримки постраждалих громадян, які передбачають участь держави. Тому необхідно розглянути особливості фінансового забезпечення житлового будівництва в сучасних умовах з метою стабілізації ситуації та збільшення його фінансування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання розробки та використання механізмів фінансового забезпечення житлового будівництва досліджують вітчизняні вчені, а саме: І. В. Білецький, У. З. Ватаманюк-Зелінська, І. О. Драган, Т. Г. Затонацька, О. В. Ілляш, О. Мухін, Г. О. Партин, Д. О. Штейнгауз та ін.

Основна увага в наукових працях звертається на аналіз динаміки розвитку будівельної сфери та формування державної політики у сфері фінансування житлового будівництва. У дослідженнях приділяється увага розширенню переліку інструментів і важелів впливу на збільшення фінансування житлового будівництва, у тому числі через використання інвестиційних та іпотечних кредитів, а також необхідності збільшення обсягу фінансових ресурсів, спрямованих на розвиток будівельної галузі. Також досліджено вплив змін у нормативно-правовій базі житлового будівництва на його розвиток у сучасних умовах.

Виділення недосліджених частин загальної проблеми. Будівництво та відновлення житлового фонду є важливою складовою стабілізації економіки країни, тому механізм їх фінансування повинен відповідати сучасним викликам. Проте попередні дослідження не дають вичерпного уявлення про особливості фінансового забезпечення житлового будівництва в умовах воєнного стану. Залишаються невирішеними та спірними питання щодо участі держави у фінансуванні відновлення житлового фонду країни та створення умов для фінансування соціального та доступного житла. Тому в межах цього дослідження необхідно розглянути специфічні чинники, які впливають на функціонування будівельної галузі та особливості фінансового забезпечення житлового будівництва в сучасних умовах, а також визначити перспективи його подальшого розвитку.

Мета статті. Головною метою дослідження є розкриття особливостей фінансового забезпечення житлового будівництва в сучасних умовах та визначення основних напрямів його вдосконалення в процесі відновлення економіки країни.

ФІНАНСИ. БАНКІВСЬКА СПРАВА ТА СТРАХУВАННЯ

Виклад основного матеріалу. Попри сучасні умови безпеки, в Україні здійснюється будівництво та відновлення житла, зруйнованого чи пошкодженого внаслідок воєнних дій. Забезпечення житлом є важливою потребою для людей, а також умовою покращення їхнього фізичного та психічного стану. Без доступу до постійного житла люди змушені мігрувати до інших регіонів чи навіть країн. Це призводить до демографічних змін, розриву соціальних зв'язків та втрати робочої сили. Тому будівництво нового та відновлення зруйнованого житла запобігає розширенню гуманітарної кризи, яка може стати чинником соціальної напруженості та політичної дестабілізації.

Вважається, що відновлення житлового фонду є частиною процесу реконструкції країни під час і після війни, що сприяє оновленню інфраструктури, розширенню соціальних послуг та нормальному функціонуванню економіки. До того ж успішне вирішення житлових питань суттєво зменшує наслідки війни для населення. Таким чином, будівництво і відновлення житла сприяє економічній та соціальній стійкості країни, а також створює передумови для її сталого розвитку [1; 2; 3].

Для розкриття особливостей механізму фінансового забезпечення житлового будівництва в Україні насамперед необхідно розглянути, які специфічні ознаки характеризують будівництво житла в умовах воєнного стану. До того ж функціонування будівельної галузі та технологія житлового будівництва в сучасних умовах зазнали значних змін через вплив військових дій, економічних труднощів та необхідність адаптації до нових умов.

Важливою особливістю є нагальна потреба у відновленні постраждалого від воєнних дій житла. Тому значні ресурси спрямовано на відновлення зруйнованих житлових будинків, особливо в Київській, Харківській, Чернігівській, Запорізькій та інших постраждалих областях. З цією метою також використовуються модульні будинки для оперативного забезпечення людей житлом. Одночасно спостерігається зростання попиту на житло у віддалених і безпечніших західних регіонах, а також підвищення інтересу до приватних будинків з автономними системами опалення, що зумовлено потребою в безпеці та енергонезалежності.

В умовах воєнного стану суттєво зменшились обсяги житлового будівництва та значно скоротилась кількість нових проектів через економічну нестабільність, підвищення вартості будматеріалів і дефіцит робочої сили, тому пріоритет надається завершенню вже розпочатих об'єктів.

ФІНАНСИ. БАНКІВСЬКА СПРАВА ТА СТРАХУВАННЯ

У сучасних умовах ускладнюються технології житлового будівництва, оскільки пріоритетом є забезпечення безпеки. А це означає, що у процесі будівництва необхідно уникати зон, для яких характерний підвищений ризик обстрілів або близьких до лінії фронту, а проекти новобудов обов'язково повинні включати сучасні бомбосховища або укриття, які відповідають встановленим вимогам. У процесі будівництва повинні використовуватись вибухостійкі матеріали й посилюватись конструктивні елементи фундаменту і стін будівель, що збільшує вартість будівництва.

Важливою рисою сучасного будівництва є його інноваційність та екологічність, оскільки активно використовуються енергоефективні технології, такі як сонячні панелі, системи автономного опалення та водопостачання. Це дозволяє здійснювати будівництво житла з урахуванням можливості тривалих перебоїв з електроенергією та водою.

В умовах воєнного стану уряд значно спростив процедуру отримання дозволів на будівництво для прискорення відновлення житла в постраждалих регіонах. Це сприяє пришвидшенню здійснення робіт із капітального ремонту та реконструкції пошкоджених будинків, а також будівництву нових [6].

Постановою Кабінету Міністрів України № 722 від 24.06.2022, зокрема, передбачено такі зміни на період дії воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення чи скасування:

- будівництво індивідуальних житлових будинків, а також інших будівель і споруд заввишки не більше двох поверхів може здійснюватися без будівельного паспорта, якщо це відповідає містобудівній документації на місцевому рівні;

- якщо уповноважений орган не надає дозволу на будівництво або не відмовляє протягом 10 робочих днів з моменту реєстрації заяви, проектування об'єкта може виконуватися без отримання містобудівних умов і обмежень, з урахуванням містобудівної документації на місцевому рівні;

- проектна документація подається замовником через Єдину державну електронну систему у сфері будівництва (ЄДЕССБ) на розгляд органу охорони культурної спадщини, який зобов'язаний розглянути її і надати відповідь протягом 30 днів. Якщо відповідь не надано в зазначений термін, проектна документація вважається погодженою за замовчуванням;

ФІНАНСИ. БАНКІВСЬКА СПРАВА ТА СТРАХУВАННЯ

- перед введенням в експлуатацію закінченого об'єкта будівництва контрольне геодезичне знімання не проводиться у випадках реставрації чи капітального ремонту будівель і споруд [7].

Також на період дії воєнного стану та протягом трьох місяців після його завершення допускається відтермінування виконання окремих робіт з оздоблення фасадів та благоустрою території, за винятком транспортних проїздів і пішохідних комунікацій.

Проте, незважаючи на спрощення певних процедур, посилено нагляд та контроль за відповідністю житлових будівель нормам безпеки та якості, а також запроваджено додаткові вимоги для забудовників щодо створення соціальної інфраструктури.

Таким чином, будівництво житлової нерухомості під час воєнного стану в Україні спрямоване на адаптацію до умов війни, забезпечення безпеки та відновлення постраждалих регіонів. Водночас цей процес залишається складним і залежить від військової, економічної та політичної ситуації в країні.

Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні під час воєнного стану є серйозним викликом через економічну нестабільність, руйнування інфраструктури та необхідність значних витрат на військові потреби. Водночас держава, бізнес і міжнародна спільнота розробляють механізми для підтримки будівельної галузі та населення. Основною особливістю цього механізму є необхідність державної підтримки в різних її проявах (рис. 1).

Отже, важливим чинником сучасного житлового будівництва є державна підтримка будівництва через фінансові та нормативні механізми, які спрямовані на відновлення житла та стабілізацію ситуації в країні [5].

Передусім це державні програми фінансування будівництва та відновлення житла, які передбачають, що кошти державного бюджету спрямовуються на відновлення пошкодженого житла в постраждалих регіонах, а також впровадження програми компенсацій для власників зруйнованих домівок.

ФІНАНСИ. БАНКІВСЬКА СПРАВА ТА СТРАХУВАННЯ

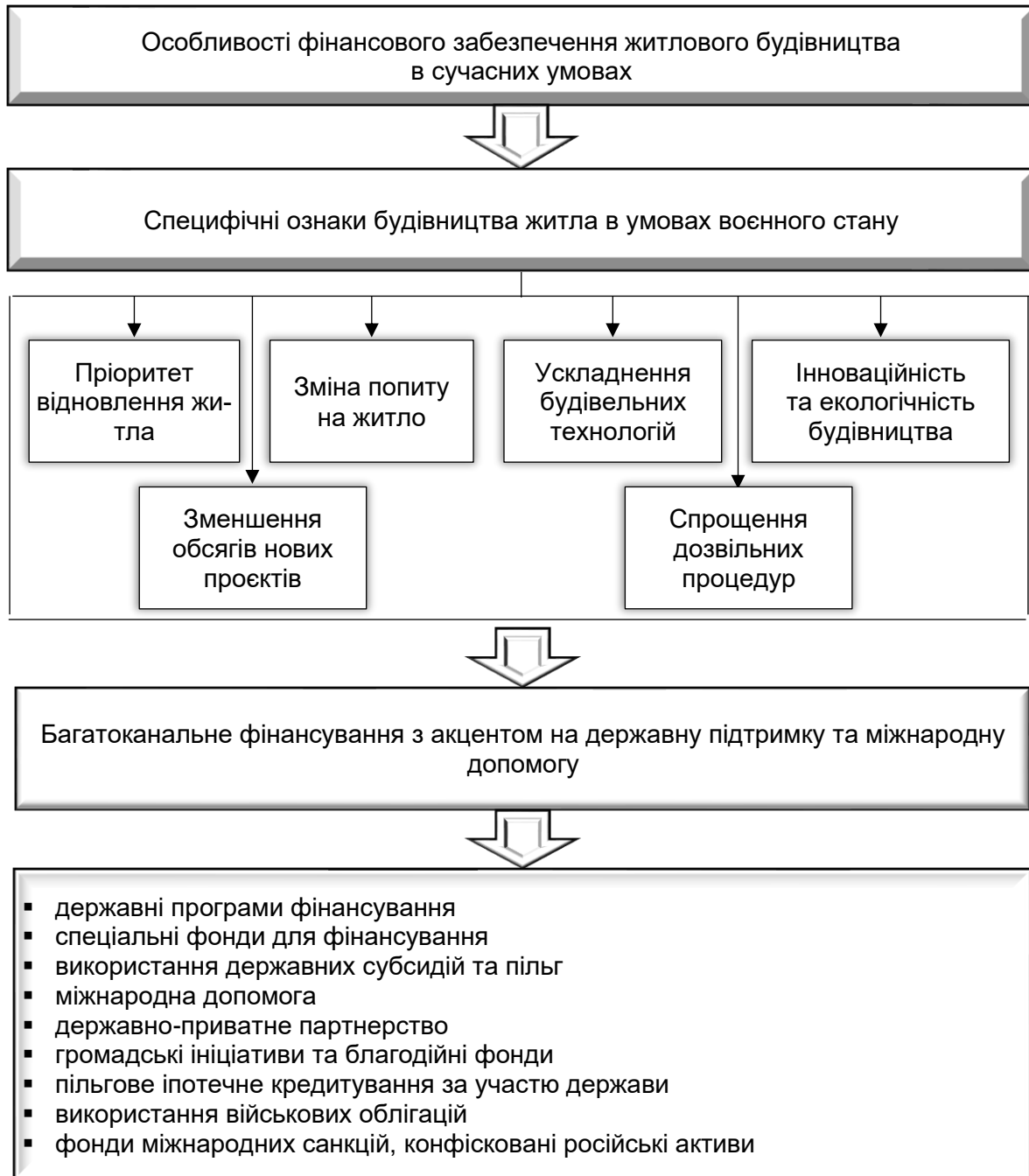


Рисунок 1. Особливості фінансового забезпечення житлового будівництва в сучасних умовах

Джерело: складено авторами.

ФІНАНСИ. БАНКІВСЬКА СПРАВА ТА СТРАХУВАННЯ

За період воєнного стану в Україні сформована відповідна нормативно-правова база, яка включає:

- Закон України від 23.02.2023 року № 2923-IX «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України»;

- Постанову КМУ від 21 квітня 2023 р. №381 Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги «єВідновлення»;

- Постанову КМУ від 30 травня 2023 р. №600 Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна [8-10].

Надання компенсації для відновлення знищених об'єктів нерухомого майна має низку переваг, які стосуються як окремих громадян, так і економіки та соціальної стабільності загалом. Компенсація за зруйноване майно є важливим інструментом для забезпечення соціальної справедливості, який допомагає постраждалим відновити житло або майно. Ефективне вирішення проблеми зруйнованого майна допомагає людям швидше повернутися до нормального життя після суттєвих втрат.

Також для фінансування будівництва та відновлення житла використовуються спеціальні фонди, які спрямовуються на відновлення постраждалих регіонів України за участю держави. Наприклад, Фонд відновлення України виступає як окремий фінансовий інститут для акумуляції коштів на відбудову. Цей фонд фінансується за рахунок міжнародної допомоги, донорських грантів і державного бюджету. Головними завданнями фонду відновлення України є відбудова житлових будинків, садочків, шкіл, лікарень та інших об'єктів соціальної інфраструктури. Цей фонд створений для того, щоб кожен, хто втратив житло, мав змогу повернутись додому [13].

ФІНАНСИ. БАНКІВСЬКА СПРАВА ТА СТРАХУВАННЯ

В умовах воєнного стану та необхідності забезпечення житлом великої кількості постраждалих, важливим є використання таких фінансових інструментів як субсидії та пільги. Так, можуть запроваджуватись субсидії на будівництво соціального житла для внутрішньо переміщених осіб (ВПО), а пільги на придбання будматеріалів для забудовників у зонах активного відновлення.

У процесі формування системи фінансування будівництва соціального житла можна використовувати закордонний досвід. У закордонній практиці фінансування соціального житла здійснюється за рахунок комбінування різних джерел:

- пільговий кредит + державна субсидія + гранти + орендна плата;
- пільговий кредит + державна субсидія + власні кошти + оренда, сертифікати, податкові пільги;
- пільговий кредит + державна субсидія + власні кошти;
- державний кредит + зелені облігації + комерційний кредит + державна субсидія [12].

Важливу роль у механізмі фінансового забезпечення житлового будівництва в Україні відіграє міжнародна допомога у вигляді грантів і кредитів. Міжнародні організації та наднаціональні фінансові інститути (ЄС, Світовий банк, ООН) фінансують відновлення житла через гранти або пільгові кредити. Міжнародна допомога надається через спеціальні програми для переселенців з метою забезпечення тимчасовим житлом тих, хто втратив домівки, а також для фінансування житлових проєктів для внутрішньо переміщених осіб. Окремою складовою міжнародної допомоги є залучення ресурсів глобальних донорів для створення міжнародних фондів довгострокового житлового забезпечення.

Так, Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву спільно з Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій проводить активну роботу з забезпечення доступу до фінансування житла для ВПО. Розглядається реалізація унікальної для України іпотечної програми пільгового кредитування «Житлові приміщення для внутрішньо переміщених осіб». Цей проєкт реалізується Держмолодьжитло і Мінреінтеграції за кошти гранту, наданого Урядом Німеччини через Німецький Банк Розвитку KfW. Внутрішньо переміщені особи мають змогу придбати житло в кредит за ставкою в 3 % річних на строк до 30 років із початковим внеском 6 % від вартості житла [4].

ФІНАНСИ. БАНКІВСЬКА СПРАВА ТА СТРАХУВАННЯ

Залучення приватного капіталу здійснюється через державно-приватне партнерство у вигляді спільного фінансування проєктів будівництва житла між державою та приватними інвесторами або через забезпечення податкових пільг для забудовників, які беруть участь у проєктах соціального житла. Банківські установи та забудовники також інвестують кошти в житлове будівництво, або співпраця банків і великих будівельних компаній реалізується через залучення кредитних коштів для забезпечення проєктів житлового будівництва. Також банківське фінансування передбачає кредитування будівництва, а саме пільгове кредитування забудовників для зниження вартості проєктів.

Розвиток державного та приватного фінансування є важливим інструментом для реалізації складних проєктів, особливо в умовах обмежених державних ресурсів. Воно сприяє ефективному використанню коштів, створенню сучасної інфраструктури та покращенню якості життя громадян.

Так, в Україні з 2022 року реалізується державна програма іпотечного кредитування житла «ЄОселя», яка забезпечує прозорий механізм допомоги з боку держави через надання фіксованої пільгової ставки за іпотечним кредитом. Ця програма орієнтована на підтримку військовослужбовців за контрактом, медичних працівників, педагогічних працівників, наукових та науково-педагогічних працівників.

За державною програмою надається пільгова ставка на весь термін іпотечного кредиту – 3-7 %, передбачається максимальний строк кредиту – 20 років, а мінімальний початковий внесок – 20 % від вартості житла. Кредити надають банки-учасники програми – це Ощадбанк, ПриватБанк, Глобус Банк, Укргазбанк, Sky Bank [11].

Таким чином, державна програма передбачає оформлення іпотечних кредитів у зазначених банках, а потім держава компенсує їм різницю у відсотках за кредитами. Тобто держава відповідно до умов програми фінансує банки, які надають іпотечні кредити для пільгових категорій громадян. У результаті пільгові умови кредитування значно знижують фінансове навантаження на позичальників.

Тому державна програма іпотечного кредитування «ЄОселя» є важливим інструментом забезпечення доступного житла для громадян України. Вона спрямована на створення сприятливих умов для вирішення житлових проблем, особливо для соціально вразливих категорій населення. В умовах зруйнованого житлового фонду, спричиненого воєнними діями, така державна програма сприяє швидшому

ФІНАНСИ. БАНКІВСЬКА СПРАВА ТА СТРАХУВАННЯ

забезпеченню громадян новим житлом, що є важливим елементом відбудови країни. Завдяки програмі можна отримати довгострокові кредити з мінімальними витратами.

Також важливо, що в процесі реалізації державної програми використовуються цифрові технології. Програма реалізується через портал «Дія», що спрощує доступ громадян до послуги й забезпечує зручність оформлення іпотечних кредитів. Онлайн-подача заявок мінімізує бюрократичні перепони та робить процес отримання іпотеки швидким і прозорим.

Наявність власного житла є основою соціальної безпеки та стабільності, а також сприяє зміцненню довіри громадян до державних інституцій. Тому програма «єОселя» є важливим інструментом державної політики у сфері житлового забезпечення. Вона не лише надає громадянам можливість придбати житло на вигідних умовах, але і стимулює економічний розвиток країни, забезпечує соціальну стабільність та підтримує процес відбудови України. Для її ефективною реалізації важливо продовжувати вдосконалення умов програми, збільшувати фінансування та залучати до співпраці як комерційні банки, так і міжнародних партнерів.

На сучасному етапі активно розвиваються громадські ініціативи та благодійні фонди, які здійснюють збір коштів на відновлення житла через краудфандинг та благодійні організації. Держава також використовує кошти, залучені через військові облігації для фінансування житлового будівництва у пріоритетних регіонах. Передбачається, що компенсаційні виплати з фондів міжнародних санкцій, зокрема за конфісковані російські активи теж будуть спрямовуватись на потреби житлового будівництва [1; 2].

Висновки і пропозиції. Отже, механізм фінансового забезпечення житлового будівництва під час воєнного стану ґрунтується на багатоканальному фінансуванні з акцентом на державну підтримку, міжнародну допомогу, залучення приватного капіталу та громадські ініціативи. Успішність цих заходів залежить від координації між усіма учасниками та адаптації до змін у безпековій та економічній ситуації.

Список використаних джерел

1. Білецький І. В. Науково-теоретичні засади державного регулювання інвестиційного забезпечення житлового будівництва / І. В. Білецький // Економічний простір. – 2023. – № 183. – С. 12-18.

ФІНАНСИ. БАНКІВСЬКА СПРАВА ТА СТРАХУВАННЯ

2. Бруханський Р. Ф. Фінансування житлового будівництва через випуск цільових корпоративних облігацій: особливості реалізації та обліково-аналітичне забезпечення [Електронний ресурс] / Р. Ф. Бруханський // Економіка та суспільство. – 2023. – Вип. 54. – Режим доступу: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2736>.

3. Ватаманюк-Зелінська У. З. Інвестування в нерухомість під час війни в Україні / У. З. Ватаманюк-Зелінська, В. О. Марцеховська // Інвестиції: практика та досвід. – 2024. – № 6. – С. 78-84.

4. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Проект «Житло для ВПО» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.molodkredit.gov.ua/pres-tsentri/novyny/vidbulasia-konferentsiia-shchodo-unikalnoho-proiektu-zhytlo-dlia-vpo>.

5. Мухін О. Державне регулювання ринку нерухомості України [Електронний ресурс] / О. Мухін, О. Юрченко // Сталій розвиток економіки. – 2024. – № 3(50). – С. 513-517. – Режим доступу: <https://economdevelopment.in.ua/index.php/journal/article/view/1073>.

6. Присяжна Л. Уряд спростив процедури у будівництві в умовах воєнного стану [Електронний ресурс] / Л. Присяжна. – Режим доступу: https://biz.ligazakon.net/news/212155_uryad-sprostiv-protseduri-u-budvnitstv-v-umovakh-vonnogo-stanu.

7. Про деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану [Електронний ресурс]: Постанова КМУ № 722 від 24.06.2022. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-%D0%BF#Text>.

8. Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ, з використанням електронної публічної послуги «єВідновлення» [Електронний ресурс]: Постанова КМУ від 21.04.2023 р. № 381 – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-%D0%BF#Text>.

9. Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна [Електронний ресурс]: Постанова КМУ № 600 від 30 травня 2023 р. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF#Text>.

10. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України [Електронний ресурс]: Закон України від 23.02.2023 року № 2923-ІХ. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>.

11. Програма доступного кредитування житла. «Оселя» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://eoselia.diiia.gov.ua>.

12. Прогресивні практики фінансового забезпечення будівництва соціального житла [Електронний ресурс] / Т. Г. Затонацька, О. Ю. Анісімова, Я. В. Фаренюк, В. Є. Тараненко, В. М. Черба // Академічні візії. – 2023. – № 26. – Режим доступу: <https://academy-vision.org/index.php/av/article/view/778>.

13. Фонд відновлення України. – Режим доступу: <https://www.recoveryua.com>.

ФІНАНСИ. БАНКІВСЬКА СПРАВА ТА СТРАХУВАННЯ

References

1. Biletskyi, I.V. (2023). Naukovo-teoretychni zasady derzhavnoho rehuliuвання investytsiinoho zabezpechennia zhytloвого budivnytstva [Scientific and theoretical foundations of state regulation of investment provision of housing construction]. *Ekonomichnyi prostir – Economic space*, (183), 12-18.
2. Brukhanskyi, R.F. (2023). Finansuvannia zhytloвого budivnytstva cherez vypusk tsilovykh korporatyvnykh oblihaty: osoblyvosti realizatsii ta oblikovo-analitychne zabezpechennia [Housing construction financing through the issue of targeted corporate bonds: implementation features and accounting and analytical support]. *Ekonomika ta suspilstvo – Economy and Society*, 54. <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2736>.
3. Vatamaniuk-Zelinska, U.Z., Martsekhovska, V.O. (2024). Investuvannia v nerukhomist pid chas viiny v Ukraini [Investing in real estate during the war in Ukraine]. *Investytsii: praktyka ta dosvid – Investments: practice and experience*, (6), 78-84.
4. Derzhavnyi fond spryiannia molodizhnomu zhytlovomu budivnytstvu. Proekt «Zhytlo dlia VPO» [The State Fund for the Promotion of Youth Housing Construction. "Housing for IDPs" project] (n.d.). <https://www.molod-kredit.gov.ua/pres-tsentr/novyny/vidbulasia-konferentsiia-shchodo-unikalnoho-proiektu-zhytlo-dlia-vpo>.
5. Mukhin, O., Yurchenko, O. (2024) Derzhavne rehuliuвання rynku nerukhomosti Ukrainy [State regulation of the real estate market of Ukraine]. *Stalyi rozvytok ekonomiky – Sustainable development of the economy*, 3(50), 513-517. <https://economdevelopment.in.ua/index.php/journal/article/view/1073>.
6. Prysiazhna, L. (2022). *Uriad sprostyv protsedury u budivnytstvi v umovakh voiennoho stanu [The government has simplified construction procedures under martial law]*. https://biz.ligazakon.net/news/212155_uryad-sprostiv-protseduri-u-budvnytstv-v-umovakh-vonnogo-stanu.
7. Pro deiaki pytannia zdiisnennia dozvilnykh ta reiestratsiinykh protsedur u budivnytstvi v umovakh voiennoho stanu [About some issues of the implementation of permit and registration procedures in construction under martial law], Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 722 (24.06.2022). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-%D0%BF#Text>.
8. Pro zatverdzhennia Poriadku nadannia kompensatsii dlia vidnovlennia okremykh katehoriï ob'iektiv nerukhomoho maina, poshkodzhennykh vnaslidok boiovykh diï, terorystychnykh aktiv, dyversii, sprychynenykh zbroinoiu ahresiiieu RF, z vykorystanniam elektronnoi publichnoi posluhy "ieVidnovlennia" [On the approval of the Procedure for providing compensation for the restoration of certain categories of real estate objects, damaged as a result of hostilities, acts of terrorism, sabotage caused by the armed aggression of the Russian Federation, using the electronic public service "eRestoration"], Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 381 (21.04.2023). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-%D0%BF#Text>.
9. Pro zatverdzhennia Poriadku nadannia kompensatsii za znyshcheni ob'iekty nerukhomoho maina [On approval of the Procedure for providing compensation for destroyed real estate objects], Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 600 (of May 30, 2023). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF#Text>.

ФІНАНСИ. БАНКІВСЬКА СПРАВА ТА СТРАХУВАННЯ

10. Pro kompensatsiiu za poshkodzhennia ta znyshchennia okremykh katehorii ob'iektiv nerukhomoho maina vnaslidok boiovykh dii, terorystychnykh aktiv, dyversii, sprychynenykh zbroinoiu ahresiieiu RF proty Ukrainy [On compensation for damage and destruction of certain categories of immovable property as a result of hostilities, acts of terrorism, sabotage caused by the armed aggression of the Russian Federation against Ukraine], Law of Ukraine № 2923-IX (23.02.2023). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>.

11. Prohrama dostupnoho kredytuvannia zhytla. yeOselia [Affordable housing loan program. is Oselya]. (n.d.). <https://eoselia.dii.gov.ua>.

12. Zatonatska, T.H., Anisimova, O.Yu., Farenjuk, Ya.V., Taranenko, V.Ye., Cherba, V.M. (2023). Prohresyvni praktyky finansovoho zabezpechennia budivnytstva sotsialnoho zhytla [Progressive practices of financial support for the construction of social housing]. *Akademichni vizii – Academic Visions*, (26). <https://academy-vision.org/index.php/av/article/view/778>.

13. Fond vidnovlennia Ukrainy [Fund for the restoration of Ukraine]. (n.d.). <https://www.recoveryua.com>.

Отримано 20.08.2024

UDC 332.834

JEL Classification: L74; R21

Svitlana Tulchynska

Doctor of Economics, Professor,

Head of the Department of Economics and Entrepreneurship

National Technical University of Ukraine “Igor Sikorsky Kyiv Polytechnic Institute”

E-mail: tuha@ukr.net. **ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-1409-3848>

ResearcherID: [I-2532-2018](https://orcid.org/0000-0002-1409-3848)

Ihor Cherednychenko

Postgraduate student of the Department of Finance, Banking and Insurance

Chernihiv Polytechnic National University (Chernihiv, Ukraine)

E-mail: cherednychenko.ua@gmail.com. **ORCID:** <https://orcid.org/0000-0003-0083-1720>

**FEATURES OF FINANCIAL SECURITY
OF RESIDENTIAL CONSTRUCTION IN MODERN CONDITIONS**

Abstract. *It is pointed out in the article that in the content of martial law and significant destruction of the housing stock, socio-economic problems have arisen making the issue of housing construction urgent. Challenges, such as loss of housing, forced displacement and economic inequality resulting from destruction of housing and property of many people make provision of safe and affordable housing for all citizens a priority of the national and regional policy.*

ФІНАНСИ. БАНКІВСЬКА СПРАВА ТА СТРАХУВАННЯ

In the study, peculiarities of housing construction in modern conditions are revealed and the need to consider them by improved development of construction industry is noted. The main specific features of construction under martial law are as follows: priority of housing restoration, changes in demand for housing, complexity of construction technologies, innovation and environmental friendliness of construction, reduced volume of new projects, simplified permitting procedures, and others.

In the article, special attention is paid to peculiarities of financial support for housing construction. Main sources of financing in current environment include programs on state funding, special funds for financing, using governmental subsidies and benefits, international support, public-private partnerships, public initiatives and charitable foundations, preferential mortgage lending with governmental participation, using military bonds, international sanctions funds, and confiscated Russia's assets. It is determined in the article that the important factor in modern housing construction is state support through financial and regulatory and regulatory mechanisms aimed at restoring housing and stabilizing situation in the country.

It is concluded within the study that financial support for housing construction during martial law is based on multi-channel financing with the emphasis on state support, international assistance, attraction of private capital and public initiatives. Success of these measures depends on coordination between all participants and adaptation to changes in security and economic situation.

Keywords: *housing construction; financial support; state financing programs; public-private partnership; state subsidies; preferential mortgage lending; international aid.*

Fig.: 1. References: 13.

Бібліографічний опис для цитування:

Тульчинська С. О., Чередниченко І. С. Особливості фінансового забезпечення житлового будівництва в сучасних умовах. *Науковий вісник Полісся*. 2024. № 2(29). С. 402-415.