

<https://doi.org/10.31891/2307-5740-2024-330-44>

УДК: 330.1; 332

КАПУСТИНСЬКИЙ Руслан

Хмельницький національний університет

<https://orcid.org/0009-0003-7620-2223>

СУТНІСТЬ ТА МЕХАНІЗМИ ІНВЕСТИВАННЯ В ЖИТЛОВУ НЕРУХОМІСТЬ

Автором у статті описано, що погіршення економічної ситуації в Україні через бойові дії викликає потребу в ретельному аналізі, плануванні та пошуку шляхів залучення інвестицій в сферу житлової нерухомості. Руйнація значної частини житлового фонду, значний обсяг внутрішньої міграції населення через втрату житла на територіях насамперед наближених до активних бойових дій гостро ставить питання аналізу та вдосконалення існуючих механізмів інвестування в житлову нерухомість заради пошуку нових інвесторів в середині країни та з-за кордону. Автором розглянуто сутність та особливості інвестування в житлову нерухомість в Україні. Розглянуто діючі нормативно-правові документи, які урегульовують сферу інвестицій в житлову нерухомість та наведено основні джерела інвестицій відповідно до чинного законодавства. Визначено основні цілі інвесторів та основних суб'єктів ринку житлової нерухомості. Наголошено на тому, що значну частку інвестицій в житлову нерухомість займають інституційні інвестори. Наведено класифікацію основних форм інвестицій в нерухомість відповідно до принципу побудови капіталу (на основі власного, позикового та змішаного капіталу). Визначено основні механізми фінансування об'єктів житлової нерухомості: фонди фінансування будівництва, емісія цільових облігацій, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування; досліджено їх особливості, висвітлено основні переваги та недоліки відносно фінансової безпеки інвестора та зі сторони регулятора – держави. Розглянуто доволі популярний в наш час, але законодавчо нерегульований спосіб інвестування в нерухомість – інвестиційний договір з забудовником; наголошено на його ризиках. Зазначено, що ризик втрати нерухомості або інвестованих власних грошових активів завжди залишається в інвестора незалежно від виду інвестиційного механізму.

Ключові слова: нерухомість, житлове будівництво, інвестиційна діяльність, механізми фінансування.

KAPUSTYNSKYI Ruslan

Khmelnytskyi National University

THE ESSENCE AND MECHANISMS OF INVESTMENT IN RESIDENTIAL REAL ESTATE

The author describes in the article that the deterioration of the economic situation in Ukraine due to hostilities causes the need for careful analysis, planning and finding ways to attract investments in the field of residential real estate. The destruction of a large part of the housing stock, a significant volume of internal migration of the population due to the loss of housing in the territories primarily close to active hostilities, acutely raises the issue of analyzing and improving the existing mechanisms of investing in residential real estate in order to find new investors in the middle of the country and from abroad. The author considered the essence and features of investing in residential real estate in Ukraine. The current legal documents regulating the sphere of investments in residential real estate are considered and the main sources of investments are given in accordance with the current legislation. The main goals of investors and the main subjects of the residential real estate market have been determined. It is emphasized that a significant share of investments in residential real estate is occupied by institutional investors. The classification of the main forms of investment in real estate according to the principle of building capital (on the basis of equity, loan and mixed capital) is presented. The main financing mechanisms for residential real estate objects have been identified: construction financing funds, issuance of targeted bonds, real estate transaction funds, joint investment institutes; their features are investigated, the main advantages and disadvantages are highlighted in relation to the financial security of the investor and from the side of the regulator - the state. Considered a fairly popular nowadays, but not regulated by law, method of investing in real estate - an investment contract with a developer; its risks are emphasized. It is noted that the risk of loss of real estate or invested own monetary assets always remains with the investor, regardless of the type of investment mechanism.

Keywords: real estate, housing construction, investment activity, financing mechanisms.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК З ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

За останній десяток років в Україні в сфері житлового інвестування відбувався значний спад активності. Причинами цього можна назвати ряд політичних та економічних потрясінь, а також бюрократичні труднощі містобудівної та економічної складової житлового будівництва, недосконалість механізмів інвестування та захищеності прав інвесторів.

Початок повномасштабної фази російсько-української війни приніс ряд нових викликів для держави – пошкодження чи повне руйнування житлового фонду, значний обсяг внутрішньої міграції населення та виїзд за межі України через активні бойові дії на сході та півдні України та ракетно-дронову небезпеку по усій Україні. Для вирішення вище перелічених проблем необхідно залучення значної кількості внутрішніх та зовнішніх інвестицій у сферу нерухомості. Тому дослідження способів інвестування в нерухомість та їх особливостей в сучасних умовах є актуальною темою дослідження.

АНАЛІЗ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Серед дослідників, які займаються аналізом ринку нерухомості можна виділити таких науковців: Кучеренко В., Заєць М., Захарченко О., Сметанина Н., Улибіна В. [1], Асаул М., Брижань І., Чевганова В.

[2], Прокопенко В. [3] та ін. Автори описали роль та місце нерухомості в економічній діяльності, інфраструктуру ринку нерухомості та елементи ринку нерухомості у зв'язку з іпотечним ринком, а також дослідили актуальні питання розвитку і ефективного функціонування ринку нерухомості та іпотечного ринку відповідно до потреб суспільства та економіки.

Широкий спектр питань щодо інвестиційної діяльності висвітлено у різні роки в публікаціях Дихи М. Зокрема, у публікації [4] авторкою описано основи організації та вдосконалення інвестиційної діяльності, які актуальні і на сьогодні. Шляхи покращення інвестиційного клімату та активізації інвестиційних процесів, що сприятиме залученню іноземних інвестицій в економіку України описано у публікації [5]. На жаль, попри наявний потенціал України, обсяги залучених прямих іноземних інвестицій у національну економіку впродовж років незалежності були низькими. Такі обсяги обумовлювалися несприятливим інвестиційно-підприємницьким кліматом, який характеризувався макроекономічною та політико-правовою нестабільністю, характеристиками середовища ведення бізнесу в Україні тощо, а на сьогодні ризиками, пов'язаними з війною. Стан та проблеми залучення прямих іноземних інвестицій в економіку України проаналізовано в публікації [6], а також окреслено перспективи залучення інвестицій в економіку повоєнної України.

Проблематику інвестування в житлову нерухомість досліджують такі вітчизняні науковці як Возняк Г. [7], Шевчук Т. [8], Юркевич О. [9], Богданенко А. [10], Огородник В., Варцаба В., Макарович В. [11] та ін., які відзначають, що розроблення дієвих механізмів інвестування в нерухомість відповідно ринковим відносинам, оптимізація діяльності суб'єктів інвестиційного процесу, а також покращення законодавчо-нормативної бази будівельно-інвестиційної діяльності є актуальними питаннями для економічного зростання країни. Також у своїх роботах науковці відзначають проблеми інвестиційної діяльності в зв'язку з бюрократичними труднощами та складною економічною та політичною ситуацією в державі.

Попри значний інтерес з боку науковців до питань інвестиційної діяльності, проблематика дослідження механізмів залучення інвестицій в житлову нерухомість залишається актуальною, особливо з врахуванням сучасних реалій. Аналіз існуючих механізмів інвестування в житлову нерухомість дасть змогу визначити ряд недоліків, з якими може зіткнутись інвестор в процесі вкладання коштів та сформує фундамент подальшого вдосконалення нормативно-правової бази, методів, заходів щодо активізації інвестування в нерухомість.

Необхідною умовою відновлення економіки України є висока інвестиційна активність. Вона досягається за допомогою зростання обсягів реалізованих інвестиційних ресурсів та найбільш ефективного їх використання у пріоритетних сферах економіки. Інвестиції формують виробничий потенціал на новій науково-технічній базі та підвищують конкурентні позиції України на світовому ринку.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою даного дослідження є: розкрити сутність інвестування в житлову нерухомість, визначити основні цілі, які ставить перед собою інвестор, при вкладанні коштів; систематизувати види залучення капіталу, дослідити переваги і недоліки існуючих в Україні механізмів інвестування в житлову нерухомість.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

У сучасних умовах питання фінансування житлового будівництва, накопичення та трансформації заощаджень в інвестиційні ресурси задля забезпечення необхідним житлом громадян є надзвичайно важливим питанням. Вкладення інвестицій в об'єкти нерухомості – це процес надання і витрачання грошових коштів на здійснення інвестиційної діяльності у сфері нерухомості. У сфері нерухомості однією з основних функцій інвестування є переміщення фінансових ресурсів від джерел фінансування до кінцевих інвесторів реальних інвестицій.

Інвестування в нерухомість – це придбання конкретного об'єкту нерухомості або житлових інвестиційних інструментів з метою отримання прибутку. Будь-який об'єкт нерухомості в ринковій системі з розвинутою економікою і сформованим ринком – це не тільки стабільний актив, але і нерухомість, що приносить дохід. Існує декілька теорій, згідно з якими придбання житла в особисту власність також розглядається як інвестиційне вкладення в нерухомість, що приносить дохід. Дійсно, в країнах із сталою ринковою економікою будь-який об'єкт нерухомості дає приріст вартості (капіталу) в часі і приносить постійний дохід власникові. Таким чином, конкретний об'єкт нерухомості є інвестиційним інструментом, аналогічним акціям, облігаціям і іншим цінним паперам. [1]

У вітчизняній економіці переважають реальні інвестиції, в країнах з розвинутою ринковою економікою велику роль відіграють фінансові інвестиції. Останні пов'язані з придбанням, формуванням портфеля цінних паперів і їх реалізацією, покупкою і реалізацією фінансових зобов'язань, а також з випуском і реалізацією цінних паперів. Фінансові інвестиції, у свою чергу, поділяються на прямі (акції, облігації, векселі і інші цінні папери) і непрямі (трастове пасивне інвестування і т. д.). Фінансове інвестування в житлові цінні папери, забезпечені об'єктами нерухомості або іпотечними кредитами (заставами), є опосередкованим інвестуванням. Житлові фінансові інвестиції здебільшого доповнюють реальні інвестиції, тобто більшість інвестицій, пройшовши технологічне коло, стають реальними. [1]

Інвестиційна діяльність на ринку житлової нерухомості здійснюється з такими цілями:

- 1) задоволення житлової потреби громадян, шляхом придбання об'єктів нерухомості у власність для особистого користування;
- 2) купівля об'єкту нерухомості з метою отримання доходів у вигляді орендної плати, відсоткової ренти та інших надходжень за користування об'єктом;
- 3) придбання об'єкту нерухомості на етапі будівництва за низькими цінами з метою подальшого перепродажу за значно вищою вартістю;
- 4) вкладення в покупку акцій і цінних паперів держави, організацій-забудовників, інвестиційних фондів та інших фінансових компаній з метою отримання дивідендів.

Основними нормативно-правовими документами, які регулюють сферу інвестиційної діяльності в нерухомість є: Цивільний кодекс України, Податковий кодекс України, Закон України «Про іпотеку», Закон України «Про інвестиційну діяльність», Закон України «Про інститути спільного інвестування», Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном під час будівництва житла та операціях із нерухомістю». Згідно із Законом України «Про інвестиційну діяльність» [12] інвестиційною діяльністю є сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держави щодо реалізації інвестицій, і вона може відбуватися на основі різних джерел фінансування (рис. 1).

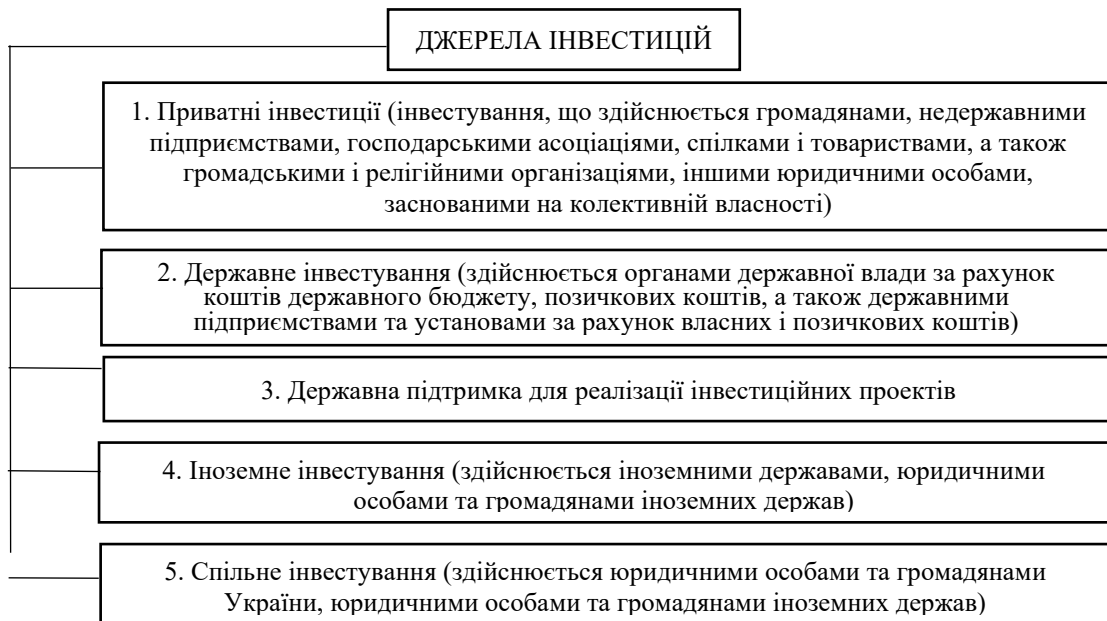


Рис. 1. Джерела інвестиційної діяльності, побудовано на основі [12].

Основними суб'єктами інвестиційної діяльності у сфері нерухомості є всі учасники інвестиційних проектів: інвестори, забудовники, проектні та підрядні організації, користувачі об'єктів нерухомості, виробники та постачальники будівельних матеріалів і конструкцій, банківські та страхові організації, фінансові фонди та ін. Велику групу суб'єктів інвестиційної діяльності в сфері нерухомості становлять інституційні інвестори – юридичні особи, які виступає в ролі власника грошових коштів (у вигляді внесків, паїв) і здійснюють їх вкладення в цінні папери, нерухоме майно (в тому числі права на нерухоме майно) з метою отримання прибутку. На практиці до таких належать: страхові та інвестиційні компанії, житлові кооперативи, пайові інвестиційні фонди, фонди індивідуального житлового будівництва.

А. Асаул, І. Брижань, В. Чевганова за принципом побудови капіталу подають таку класифікацію форм інвестування у нерухомість [2]:

- фінансування на основі власного капіталу. Цей спосіб включає розрахунок покупця та продавця за об'єкт нерухомості з використанням власних ресурсів (найменш поширений спосіб);
- фінансування за допомогою позикового капіталу. Такий спосіб інвестування в нерухомість зазвичай здійснюється на основі кредитів під будівництво, фінансування на основі різних муніципальних фінансових рішень, що включають кредитування та страхування;
- фінансування на основі змішаного капіталу (власного та позикового). Змішаний вид фінансування є основним способом вкладення інвестицій в нерухомість. В рамках такого фінансування позиковий капітал також може складатися з різних видів кредитів або позик. Власний капітал може вкладатися одноразово, наприклад у формі пайової участі, або може накопичуватися за допомогою різних систем збережень, включаючи загальні кредитні технології, банківські заощадження, житлові кооперативи, страхові поліси, продаж наявного майна та інші зовнішні джерела накопичень.

Існують різноманітні інвестиційні інструменти і технології інвестування в нерухомість. Найширше застосовуються: реінвестиції власних засобів компанії і позиковий капітал, іпотека, лізинг, боргові зобов'язання, взаємно-пайові фонди. Постійно йде пошук нових шляхів і форм в цій області, розробляються різні технології фінансового інвестування в нерухомість.

Зміни від 14 січня 2006 року до ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [12] докорінно змінили систему інвестування будівництва в Україні. Згідно цього нормативно-правового документу фінансування та інвестування будівництва юридичними та фізичними особами може здійснюватися завдяки наступним механізмам: фонди фінансування будівництва (ФФБ), фонди операцій із нерухомістю (ФОН), цільові облигації, інститут спільного інвестування (ІСІ). Кожен з цих механізмів має ряд своїх недоліків та переваг, характеристику яких представлено у таблиці 1.

Таблиця 1

Основні механізми інвестування в житлову нерухомість згідно чинного законодавства

Вид механізму	Характеристика
ФФБ (Фонд фінансування будівництва)	Кошти передаються управителю Фонду фінансування будівництва в управління, які будуть використані управителем в майбутньому на умовах правил фонду та договорів про участь у ФФБ. Перевагами такого механізму інвестування є: контроль за діяльністю управителя з боку державного регулятора; можливість інвестору відмовитись від участі у ФФБ у будь-який час і гарантія повернення коштів; за інвестором закріплюється конкретний об'єкт нерухомості. До недоліків ФФБ можна віднести: законодавчо не врегульована відповідальність управителя ФФБ перед інвестором; можливість здійснення управителем керівництва декількома об'єктами будівництва одночасно, що може привести до неефективного використання коштів; проблема повернення коштів у разі банкрутства забудовника.
Цільові облигації	Забудовник здійснює емісію цільових облигацій, придбавши які інвестор стає власником об'єкту нерухомості. За власником закріплюється конкретна площа об'єкту, рідше власне квартира або будинок, вартість облигацій прирівнюється до вартості квадратних метрів житлової площі. Перевагами даного механізму інвестування є: чіткі регуляторні вимоги до емітента облигацій (а також часові рамки будівництва; закріплення за інвестором конкретної площі або об'єкта нерухомості в цілому; вимога до емітента бути власником або користувачем земельної ділянки. Недоліками даного механізму є: у випадку визнання емісії недійсною, інвестор отримує суму за номінальною вартістю облигацій; оскільки немає договору іпотеки, то облигації не забезпечені об'єктом нерухомості, що споруджується.
ІСІ (Інститут спільного інвестування)	Інститут спільного інвестування – це корпоративний або пайовий фонд, яким акумулює кошти багатьох інвесторів з подальшим використанням коштів для фінансування будівництва. Також ІСІ може реалізовувати емісію облигацій забудовника. Перевагами ІСІ є: чіткі регуляторні вимоги до емітента; заборона змінювати умови випуску облигацій; можливість припинення операцій; висока ліквідність операцій. Недоліки цього механізму: об'єкт нерухомості не закріплюється за інвестором; право на об'єкт будівництва не забезпечено іпотекою.
ФОН (Фонд операцій з нерухомістю)	Один із різновидів ІСІ. Фонд випускає сертифікати, під їх розміщення можна залучити кошти, за рахунок яких можна пізніше здійснити фінансування будівництва. Власник сертифікатів отримує дохід, а не житло у власність. До переваг ФОН можна віднести: діяльність управителя ФОН регламентується Правилами ФОН; висока ліквідність сертифікатів ФОН; вища дохідність за рахунок зменшеного податкового навантаження (не підлягають оподаткуванню податком на прибуток і ПДВ). Недоліки: неможливість поєднання ФФБ і створення пайового інвестиційного фонду; складність і трудомісткість порядку отримання дозволу на право здійснення емісії ФОН.

Джерело: складено та доповнено автором на основі [12-15].

Ще одним із доволі популярних механізмів, який законодавчо заборонено від 14 січня 2006 року [12], є інвестиційний договір із забудовником. Суть цього механізму доволі проста – інвестор укладає договір напряду із забудовником та передає йому кошти. Цей спосіб інвестування є найнебезпечнішим, оскільки після передачі коштів, інвестору приходиться сподіватися на чесність забудовника, оскільки правового механізму за контролем виконання робіт та ефективністю використання коштів просто не існує.

В контексті теми дослідження зазначимо, що вільні інвестиційні ресурси завжди були і будуть. Проте, через низку причин (відсутність привабливих та зрозумілих пропозицій для вкладання власних коштів або відсутність інформації про об'єкти для здійснення інвестування; відсутність знань самостійного управління інвестиційними ресурсами), потенційні інвестори, у т.ч. у нерухомість, потрапляють на «гачок» інвестиційних шахраїв, про що описано у публікації [16]. Тому розробка ефективних алгоритмів інвестування в нерухомість буде предметом подальших досліджень.

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМКУ

Отже, в результаті наукового дослідження проаналізовано джерела інвестування, механізми інвестування в житлову нерухомість, які характеризуються певними перевагами та недоліками. В той же час зазначимо, що інвестування в нерухомість залишається доволі ризиковим видом економічної діяльності, оскільки механізмів інвестування, які б повністю захищали права інвестора, не існує. В незалежності від способу вкладення капіталу чи кінцевої цілі інвестування, інвестор завжди повинен ретельно аналізувати умови інвестування та контролювати ефективність інвестиційної діяльності.

Подальші дослідження з обраної тематики вбачаються у розробці ефективних механізмів, шляхів інвестування у житлове будівництво, які б дозволяли максимально враховувати вплив чинників, забезпечували економічні та соціальні ефекти.

Література

1. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В.Р. Кучеренко, М.А. Заєць, О.В. Захарченко, Н.В. Сментина, В.О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.
2. Економіка нерухомості: Підручник. А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. К.: “Лібра”, 2004. 304 с.
3. Прокопенко В.Ю. Фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості: теорія та практика: монографія. Харків: ВПП «Контракт». 2012. 416 с.
4. Диха М.В. Організація інвестиційної діяльності та шляхи її вдосконалення. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки*. 2011. № 5, Т. 3. С. 79-82. URL: <https://elar.khmnmu.edu.ua/handle/123456789/2377>
5. Диха М.В., Руденко А.Ю. Шляхи покращення інвестиційного клімату та активізації інвестиційних процесів в Україні. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки*. 2011. № 1. С. 146-149. URL: <https://elar.khmnmu.edu.ua/handle/123456789/402>
6. Диха М.В., Диха В.В., Зима В.М. Прямі іноземні інвестиції в економіці України: стан, тенденції та перспективи залучення. *Науковий вісник ІФНТУНГ. Серія: Економіка та управління в нафтовій і газовій промисловості*. 2022. № 2(26). С. 53-64. URL: <https://eung.nung.edu.ua/index.php/ecom/article/view/523>
7. Возняк Г.В. Сучасні механізми фінансування будівництва житла в Україні: проблеми та шляхи вирішення. *Бізнес Інформ*. 2019. №8. С.111-116.
8. Шевчук Т.В. Проблеми вибору ефективних механізмів фінансування житлового будівництва. Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України. 2009. Т. 24. С.233-244.
9. Юркевич О.М. Розвиток форм фінансування житлового будівництва в Україні. Інвестиції: практика та досвід. 2017. №21. С.30-34.
10. Богданенко А.І. Становлення системи інвестиційної діяльності в житлове будівництво. Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління, 2019 (1(3), С. 175-186.
11. Огородник В., Варцаба В., Макарович В. Капітальні інвестиції в нерухомість України у сучасних реаліях. *Acta Academiae Beregsasiensis. Economics* №3 (2023), С. 258-270.
12. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 р. №1560-ХІІ. зі змінами та доповненнями. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
13. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном під час будівництва житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003р. № 978-ІV. зі змінами та доповненнями. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>
14. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. № 898-ІV. зі змінами та доповненнями. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>
15. Закон України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 р. № 5080-VI. зі змінами та доповненнями. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text>
16. Диха М.В. Причини інвестиційного шахрайства і пропозиції щодо його унеможливлення. *Економіка України*. 2023. № 7 (740). С. 57-71. URL: http://economyukr.org.ua/?page_id=723&lang=uk&aid=639

References

1. Otsinka ta upravlinnia nerukhomosti: navchalnyi posibnyk / [V.R. Kucherenko, M.A. Zaiets, O.V. Zakharchenko, N.V. Smentyna, V.O. Ulybina]. – Odesa: Ydavnytstvo TOV «Leradruk», 2013. – 272 s.
2. Ekonomika nerukhomosti: Pidruchnyk. A.M. Asaul, I.A. Bryzhan, V.Y. Chevhanova. K.: “Libra”, 2004. 304 s.
3. Prokopenko V.Iu. Finansovo-kredytni instrumenty na rynku nerukhomosti: teoriia ta praktyka: monohrafiia. Kharkiv: VPP «Kontrakt». 2012. 416 s.
4. Dykha M.V. Orhanizatsiia investytsiinoi diialnosti ta shliakhy yii vdoskonalennia. *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu. Ekonomichni nauky*. 2011. № 5, T. 3. S. 79-82. URL: <https://elar.khmnmu.edu.ua/handle/123456789/2377>
5. Dykha M.V., Rudenko A.Iu. Shliakhy pokrashchennia investytsiinoho klimatu ta aktyvizatsii investytsiinykh protsesiv v Ukraini. *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu. Ekonomichni nauky*. 2011. № 1. S. 146-149. URL: <https://elar.khmnmu.edu.ua/handle/123456789/402>
6. Dykha M.V., Dykha V.V., Zyma V.M. Priami inozemni investytsii v ekonomitsi Ukrainy: stan, tendentsii ta perspektyvy zaluchennia. *Naukovyi visnyk IFNTUNH. Serii: Ekonomika ta upravlinnia v naftovii i hazovii promyslovosti*. 2022. № 2(26). S. 53-64. URL: <https://eung.nung.edu.ua/index.php/ecom/article/view/523>
7. Vozniak H.V. Suchasni mekhanizmy finansuvannia budivnytstva zhytla v Ukraini: problemy ta shliakhy vyrishennia. *Biznes Inform*. 2019. №8. S.111-116.
8. Shevchuk T.V. Problemy vyboru efektyvnykh mekhanizmiv finansuvannia zhytlovoho budivnytstva. *Problemy i perspektyvy rozvytku bankivskoi systemy Ukrainy*. 2009. T. 24. S.233-244.
9. Yurkevych O.M. Rozvytok form finansuvannia zhytlovoho budivnytstva v Ukraini. *Investytsii: praktyka ta dosvid*. 2017. №21. S.30-34.
10. Bohdanenko A.I. Stanovlennia systemy investytsiinoi diialnosti v zhytlove budivnytstvo. *Ekspert: paradyhmy yurydychnykh nauk i derzhavnoho upravlinnia*, 2019 (1(3), S. 175-186.
11. Ohorodnyk V., Vartsaba V., Makarovych V. Kapitalni investytsii v nerukhomist Ukrainy u suchasnykh realiakh. *Asta Academiae Beregsasiensis. Economics* №3 (2023), S. 258-270

-
12. Закон України «Про інвестування діяльності» від 18.09.1991 р. №1560-XII. зі змін та доповнень. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
 13. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном під час будівництва житла та операцій з нерухомістю» від 19.06.2003р. № 978-IV. зі змін та доповнень. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>
 14. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. № 898-IV. зі змін та доповнень. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>
 15. Закон України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 р. № 5080-VI. зі змін та доповнень. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text>
 16. Дькха М.В. Причини інвестиційного шакраїства і пропозиції шчодо його унеможливлення. Економїка України. 2023. № 7 (740). С. 57-71. URL: http://economyukr.org.ua/?page_id=723&lang=uk&aid=639