

РОЗВИТОК ДЕВЕЛОПЕРСЬКОГО БІЗНЕСУ ЯК ЧИННИК ПОЛІПШЕННЯ ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛА: ЕКОСИСТЕМНИЙ КОНЦЕПТ

Метою статті є удосконалення концептуальних засад розвитку екосистеми девелоперського бізнесу як ключового засобу поліпшення доступності житла для широких верств населення. Актуальність дослідження ґрунтується на необхідності подолання низького рівня забезпеченості населення житлом: за методикою Статистичної організації Європейської Комісії у перенаселеному житлі в 2022р. мешкала майже половина населення України, у тому числі майже три чверті дітей віком до 18 років. В якості загальнометодологічної бази дослідження використані діалектичний метод, методи системного підходу, наукової абстракції, індукції і дедукції, статистичного аналізу, що дало змогу: оцінити економічну доступність житла за регіонами України; визначити величину розриву між обсягами введення житла в експлуатацію й першочерговими потребами населення з врахуванням руйнування, спричиненого російською воєнною агресією. Виявлено недостатню ефективність екосистеми девелоперського бізнесу, яка слабо виконує роль платформи, де визначаються правила розподілу витрат і вигід її компонентів, відбувається координація діяльності учасників, поєднується комплекс ресурсів, належних до різних секторів економіки.

Обґрунтована необхідність перенесення акцентів зі створення житла «преміум» і «бізнес» класу на житло «стандарт» та «економ» класу, спрямування отриманих доходів перш за все у розпорядження будівельних підприємств і підприємств промисловості будівельних матеріалів, створення стимулів для інвестування підприємствами частини отриманих доходів в розширення виробничих потужностей, запровадження інноваційних технологій, орієнтованих на будівництво житла для широких верств населення.

Доведена необхідність більш ефективного використання потенціалу державної програми «ЄОселя», учасники якої (комерційні банки) отримують бюджетні кошти на іпотечне кредитування домогосподарств. Запропоновано стимулювання придбання населенням нового житла підвищенням ставок податків на прибутки банків, отриманих від кредитування придбання житла на вторинному ринку. Визначено доцільним для ДУ «Укрфінжитло» проводити конкурси між акредитованими комерційними банками на отримання бюджетних коштів для іпотечного кредитування пільгових категорій населення. Практична цінність статті полягає у формуванні концептуальних засад розширення пропозиції житла для широких верств населення.

Ключові слова: бізнес-екосистема, девелоперський бізнес, рівень забезпеченості населення житлом, доступність житла, попит на житло, пропозиція житла, екосистемний підхід до девелоперського бізнесу, іпотечне кредитування домогосподарств.