

*Електронний журнал «Державне управління: удосконалення та розвиток» включено до переліку наукових фахових видань України з державного управління (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 1643 від 28.12.2019).*

*Спеціальність – 281.*

*Державне управління: удосконалення та розвиток. 2023. № 2.*

**DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2156.2023.2.9>**

**УДК 351.07:332.8**

*Т. М. Дерун,*

*к. держ. упр., доцент, доцент кафедри регіональної політики, Навчально-науковий інститут публічного управління та державної служби Київського національного університету імені Тараса Шевченка, м. Київ, Україна*

*ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-9089-2206>*

## **ІНФОРМАЦІЙНО-АНАЛІТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПУБЛІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ ЖИТЛА**

*T. Derun,*

*PhD in Public Administration, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Regional Policy, Educational and Scientific Institute of Public Administration and Civil Service of the Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine*

## **INFORMATION AND ANALYTICAL SUPPORT TO PUBLIC REGULATION OF THE REGIONAL HOUSING MARKETS DEVELOPMENT**

*У статті досліджено теоретичні та практичні аспекти публічного регулювання розвитку регіональних ринків житла. Зважаючи на значні руйнування житлових об'єктів та масову міграцію населення, актуальними на*

сьогодні є пошук відповідних засобів його інформаційно-аналітичного забезпечення. Наявні дослідження вказують нам на низку прогалин в інформаційно-аналітичному забезпеченні цієї сфери. Зокрема, це стосується застосування системи збору та аналізу даних про регіональні житлові ринки, яка б дала змогу належним чином оцінити поточний їх стан та забезпечувати розвиток.

У статті відповідно до поставленої мети охарактеризовано сутність публічного регулювання розвитку регіональних ринків житла та запропоновано низку засобів для його інформаційно-аналітичної підтримки.

Загалом публічне регулювання – це сукупність засобів, за допомогою яких здійснюється прямий та опосередкований вплив держави на суспільні відносини у певній сфері. Непрямий вплив на розвиток регіональних ринків житла при цьому здійснюється через регулювання поведінки суб'єктів житлового ринку, серед яких більшість – недержавні організації. Суб'єкти регіональних ринків житла здійснюють відповідні функції, зокрема й інформаційно-аналітичне забезпечення.

Для здійснення впливу необхідним є моніторинг та оцінка регіональних ринків житла з використанням комплексу даних, відповідних методів та засобів їх обробки. Вивчення вітчизняної та зарубіжної (США) систем показників щодо розвитку регіональних ринків житла дало змогу запропонувати комплекс показників, що може стати основою для регіонального аналізу в публічному регулюванні розвитку цієї сфери.

*The article examines the theoretical and practical aspects of public regulation of regional housing markets development. Considering the significant destruction of residential facilities and the mass migration of the population, the search for appropriate means of its informational and analytical support is urgent today. Available studies point us to a number of gaps in the information and analytical provision of this area. In particular, this refers to the application of a system for collecting and analyzing data on regional housing markets, which would*

*allow to provide a proper assess of their current state and ensure further development.*

*In accordance with the goal, the article describes the essence of public regulation of the development of regional housing markets and offers a number of means for its informational and analytical support.*

*In general, public regulation is a set of means by which direct and indirect influence of the state on social relations in a certain sphere is carried out. At the same time, indirect influence on the development of regional housing markets is carried out through the regulation of the behavior of housing market subjects. Most of them are non-governmental organizations. Subjects of regional housing markets perform functions, including information and analytical support.*

*It is substantiated that information and analytical provision of public regulation of the development of regional housing markets is an activity of subjects of public regulation, which consists in the application of a set of principles, methods, technologies and technical means of data collection, processing, systematization and analysis, implementation of information exchange for the purpose of use and justification of adequate means of regulation, based on evidence and aimed at creating conditions for the development of regional housing markets.*

*Monitoring and evaluation of regional housing markets using a set of data, appropriate methods and tools for their processing is necessary for impact on such markets. The study of domestic and foreign (USA) indicator systems for regional housing markets development made it possible to propose a set of indicators that can become the basis for regional analysis in the public regulation of the development of this area.*

**Ключові слова:** *інформаційно-аналітичне забезпечення; публічне регулювання; регіональний ринок житла; житлова політика; показники.*

**Keywords:** *informational and analytical support; public regulation; regional housing market; housing policy; indicators.*

**Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями.** Забезпечення житлом є важливим завданням публічного управління і, зважаючи на сучасні реалії, його значення зростатиме й надалі. Кризові явища в економічній системі, руйнування житлових об'єктів та вимушена масова міграція населення викликають суперечності у розбудові й розподілі житлового фонду в регіонах. Потреба у швидкому та максимально повному забезпеченні житлом осіб, що його втратили або й не мали раніше, суперечить обмеженим можливостям щодо задоволення такої потреби. Іншою суперечністю є необхідність точних даних щодо потреб у житлі та стану регіональних ринків житла для планування розвитку та відбудови муніципальної інфраструктури та фактична відсутність точних та повних даних щодо обсягу такої потреби, який до того ж постійно зазнає змін. При цьому, стан розвитку регіональних ринків житла є також динамічним та потребує проведення моніторингу та оцінки різноманітних їх характеристик.

Регулювання розвитку регіональних житлових ринків потребує аналізу поточного стану та тенденцій, виявлення проблемних ситуацій та має опиратись на надійні дані й показники. Однак, наявна система збору даних про регіональні житлові ринки має прогалини та не відповідає сьогоdnішнім потребам. Також, одним з проблемних питань інформаційно-аналітичного забезпечення публічного регулювання розвитку ринків житла О. Кучеренко вбачає відсутність статистичної інформації щодо витрат на придбання товарів та обладнання, утримання та ремонтні роботи житлових будинків і співвідношення таких витрат з тарифною політикою у сфері житлово-комунального господарства [6].

Крім того, великі обсяги розрізнених даних, що створюються суб'єктами ринку, потребують систематизації та відповідних сучасних цифрових технологій їх обробки й аналізу. Отже, актуальним на сьогодні є вивчення сутності та дієвих засобів інформаційно-аналітичного забезпечення публічного регулювання розвитку регіональних ринків житла.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спирається автор, виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується означена стаття.** Значну увагу пошукам шляхів вирішення проблемних питань розвитку регіональних житлових ринків присвятили М. Вовк, С. Кобзан, О. Кучеренко, С. Мащенко, А. Омельченко, В. Омельчук, Н. Орлова, Ю. Орловська, К. Павлов, О. Поморцева, І. Самойлова, С. Фесак, В. Чала та інші вітчизняні науковці.

Питання інформаційно-аналітичної підтримки в публічному управлінні також розглядалось багатьма зарубіжними й українськими вченими, серед яких вагомі здобутки отримали: Д. Абельсон, В. Авер'янов, В. Бакуменко, О. Карпенко, Дж. МакГанн, Р. Марутян, І. Рейтерович, А. Семенченко, Ю. Сурмін, С. Телешун, Л. Флоріді, Е. Янг та інші. Вчені досліджували різноманітні змістові та функціональні аспекти такого забезпечення; механізми здійснення в органах публічної влади; суб'єкти та об'єкти інформаційно-аналітичного забезпечення.

В більшості досліджень інформаційно-аналітична підтримка розглядається загалом як один з чинників ефективності публічного управління, чим завдячує великій кількості досліджень щодо інформаційно-аналітичного забезпечення у різних сферах: національна безпека, економічний та соціальний розвиток, політика розвитку регіонів, фінанси, адміністрування податків, правова система тощо.

Грунтовні дослідження щодо регіональних ринків житла, структури таких ринків, їх конкурентоспроможності, регулювання інвестиційно-житлових відносин проведено К. Павловим. Дослідником визначені пріоритетні напрями державного регулювання конкуренції на регіональних ринках житла, здійснено аналітичне дослідження соціально-економічних процесів регіональних ринків житлової нерухомості [14-16].

К. Павлов також акцентує увагу на значенні інформації, якою володіють суб'єкти регіонального ринку для прийняття подальших рішень. Вчений вбачає

у прогнозі розвитку регіональних ринків житла вагомий чинник впливу на економіку. Як приклад вчений наводить надання авторитетним експертом прогнозу щодо зміни ціни на житловому ринку, коли його учасники у відповідь спрямовують свою поведінку відповідно до такого прогнозу. Внаслідок цього ціни ведуть себе саме так, як було зазначено в прогнозі, навіть якщо сам прогноз був недостовірним [14].

У сфері інтересів С. Кобзан та О. Поморцевої дослідження ринку нерухомості за допомогою геоінформаційних технологій [4]. Сучасні технологічні інструменти на основі географічних інформаційних систем можуть бути застосовані для вивчення тенденцій та підготовки прогнозів розвитку ринку житла на майбутнє.

Ю. Орловська, М. Вовк, В. Чала, С. Машенко, Р. Алієв, К. Дригола вивчали питання інформаційно-аналітичного забезпечення програм та систем сертифікації зеленого будівництва в Україні та країнах ЄС. Зокрема, їх дослідження спрямовані на формування веб-ресурсів із необхідною інформацією для обрання програм зеленого будівництва, а також щодо аналізу систем сертифікації у цій сфері [12; 13].

Отже, з аналізу останніх публікацій виявлено, що питання розвитку регіональних ринків житла та їх публічного регулювання загалом є достатньо дослідженим. Актуальність інформаційної та аналітичної підтримки у цій сфері обґрунтовується важливістю для забезпечення ефективності управлінських процесів. Водночас, науковцями розглядалися лише деякі аспекти інформаційно-аналітичного забезпечення публічного регулювання у сфері розвитку регіональних ринків житла. Тому, у цьому дослідженні вважаємо за доцільне визначити зміст поняття та засоби для інформаційно-аналітичного забезпечення публічного регулювання розвитку регіональних житлових ринків.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Метою статті є розкриття сутності інформаційно-аналітичного забезпечення публічного регулювання розвитку регіональних ринків житла. Для досягнення поставленої мети вважаємо за доцільне: 1) охарактеризувати зміст публічного регулювання

розвитку регіональних ринків житла; 2) визначити сутність та засоби інформаційно-аналітичного забезпечення у сфері регулювання розвитку регіональних ринків житла.

**Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів.** Насамперед, окреслимо сутність понять «публічне регулювання розвитку регіональних ринків житла» та «інформаційно-аналітичне забезпечення».

Характеризуючи публічне регулювання слід зазначити, що вітчизняні вчені насамперед відштовхуються від поняття «державне регулювання» та його відмінностей від поняття «державне управління». Так, державне регулювання економіки є комплексом заходів, інструментів, методів і механізмів координації економічних відносин у суспільстві, суб'єктом якої виступає держава та її інститути з притаманним їм важелями цілеспрямованого впливу на перебіг господарських процесів [2, с. 143].

На думку А. Омельченка, державне регулювання, на відміну від управління здебільшого спирається на застосування економічних методів управління, а також на механізми обмеження та стимулювання, такі як встановлення нормативів, тарифів, стандартів, квот, лімітів [7, с. 96-97]. Отже, якщо державно-управлінський вплив спрямований на об'єкти управління, то державне регулювання направлене на середовище функціонування суб'єктів, створення належних умов їх діяльності. Здійснюється державне регулювання за допомогою методів прямого та непрямого (або опосередкованого) впливу.

В умовах зменшення впливу держави на політичні, економічні та соціальні процеси та зростання ролі громадськості в загальнодержавних справах, виникає необхідність ширшого застосування непрямих методів в публічному секторі. Основними такими методами непрямого регулювання економіки В. Якобчук, Є. Ходаківський, І. Литвинчук вбачають податкову, бюджетну, грошово-кредитну, інвестиційну, інноваційну, амортизаційну, структурну, інформаційну, економічну політику [21].

Н. Орлова та О. Самборська, досліджуючи напрями розвитку житлово-

комунального господарства, виділяють основні засоби впливу на ринок житла: прогнози розвитку національної економіки, законодавчі акти, цільові комплексні програми, державні інвестиції, державні контракти та державні замовлення, місцеві та державні бюджети, субсидії, бюджетні дотації, податкові пільги та податки, державні резерви, державні кредити, галузеві загальнодержавні стандарти та норми, соціально-економічні нормативи, індексування цін, норми амортизації, встановлення єдиної тарифної системи, системи вільних та фіксованих граничних цін тощо [11]. Аналіз інформації щодо результатів впливу цих прямих і непрямих засобів на ринки житла є важливим при здійсненні публічного регулювання розвитку таких ринків.

Загалом, *ринок житлової нерухомості* визначають як певну сукупність операцій та угод з об'єктами житлової нерухомості, їх інформаційного супроводу, а також операцій, пов'язаних з фінансуванням та процесом управління [16]. Розвиток ринку залежить від належного регулювання ринкових процесів, використання прозорих і дієвих заходів регулювання відносин на ринку та його сегментів [20].

Під регулюванням ринку нерухомості І. Самойлова розуміє впорядкування діяльності на ньому всіх його учасників і операцій між ними з боку організацій, уповноважених на ці дії. Регулювання ринку нерухомості охоплює: всіх учасників ринку (продавців, покупців, орендарів, орендодавців, професійних посередників); всі види діяльності і всі види операцій на ньому (емісійні, інвестиційні, заставні); різні види нерухомості (житлові та нежитлові приміщення, земельні інші об'єкти) та здійснюється органами чи організаціями, уповноваженими виконувати функції регулювання [18]. Також, регулювання ринку нерухомості охоплює й методи, за допомогою яких воно здійснюється: прямі й непрямі.

Таким чином, публічне регулювання розвитку регіонального ринку житла – комплекс інструментів, методів та засобів координації відносин у сфері здійснення різних видів операцій з об'єктами житлової нерухомості, розміщеної в межах певного регіону, управління процесами на регіональному ринку житла,

їх інформаційно-аналітичний супровід. До суб'єктів публічного регулювання, які здійснюють вплив на ринок житла, належать всі його учасники: покупці, продавці, посередники та інші учасники.

В державно-управлінській теорії та практиці *інформаційне забезпечення управлінських процесів* полягає у збиранні та переробці інформації, яка необхідна для прийняття обґрунтованих управлінських рішень [10]. *Аналітичне забезпечення* – охоплює засоби дослідження таких процесів, явищ, об'єктів державного управління шляхом їх розкладу на більш прості складові, встановлення взаємозв'язків та взаємодії між ними з метою виявлення закономірностей і принципів, завдяки яким міркування щодо вибору управлінських методів і рішень стають доказовими [1, с. 321]. Отже, інформаційно-аналітичне забезпечення публічного регулювання – діяльність фахівців, яка охоплює збирання, перетворення та аналіз інформації щодо процесів, явищ, об'єктів, суб'єктів публічного регулювання та їх взаємозв'язків. Здійснюється така діяльність з метою вибору та обґрунтування адекватних методів та засобів впливу на середовище функціонування суб'єктів ринку, планування його розвитку.

Зрушення на ринку житла слід розглядати у зв'язку із формуванням спільноти його професійних посередників. С. Сміт, М. Мунро та Г. Крісті досліджуючи стан розвитку житлового ринку та його суб'єктів, акцентують увагу на ролі посередників у формуванні місцевої культури обміну майном. При цьому, С. Сміт, М. Мунро та Г. Крісті запропонували класифікувати посередників на три типи: юридичні, фінансові та інформаційні. До таких посередників належать і ті, хто налагоджує обмін інформацією між продавцями та покупцями (наприклад, ріелтори) [23]. Інформаційна діяльність є поширеною на ринку житла та потребує відповідних засобів впорядкування та удосконалення.

Натомість, К. Павлов дає широку суб'єктну структуру регіональних ринків нерухомості України, яка відповідно до позиції вченого охоплює такі категорії учасників: покупці; продавці; інституційні учасники; професійні

учасники; організаційно-обслуговуючі учасники. При цьому, кожна категорія охоплює низку підкатегорій цих учасників [15, с. 70-79]. Інституційні, професійні та організаційно-обслуговуючі учасники виконують важливі функції для розвитку житлових ринків, зокрема й здійснюють інформаційно-аналітичне забезпечення публічного регулювання розвитку регіональних ринків житла.

Так, *інституційні учасники* ринків нерухомості визначають загальну концепцію існування та розвитку ринку нерухомості в державі та її регіонах; забезпечують ведення відповідних реєстрів; здійснення експертної оцінки; виготовлення та видачу документації; розроблення норм, стандартів, правил; моніторинг та контроль нарахування й сплати податків [15, с. 70-73].

До інформаційно-аналітичних функцій *професійних учасників* належить: здійснення аналізу договорів у сфері купівлі-продажу та оренди житла; аналіз документів для укладання договорів; загальний аналіз регіональних та національного ринку нерухомого майна; збір інформації; аналіз та обґрунтування проєктних робіт; здійснення ринкової оцінки об'єктів нерухомості; дослідження соціального та економічного становища на ринку нерухомості; вивчення попиту-пропозиції; визначення ціни на об'єкти нерухомого майна; дослідження ефективності інвестиційних проєктів; інформаційно-аналітичне забезпечення конкурсів на право оренди об'єктів державної власності; розроблення та контроль виконання Державної програми приватизації; аналіз наслідків приватизації; підготовка рекомендацій та роз'яснювальні заходи; інформування про результати закупівельних процедур учасників; розроблення критеріїв і методики оцінки тендерних пропозицій; забезпечення навчання та підвищення кваліфікації всіх учасників ринку нерухомості; підготовка інформаційних та аналітичних видань, що спеціалізуються на дослідженні ринку нерухомого майна [15, с. 74-78].

*Організаційно-обслуговуючі учасники* забезпечують здійснення контролю та фіксації даних про стан житлового фонду та інженерних мереж, їх зносу, а також щодо якості наданих споживачам житлово-комунальних послуг [15, с.

78-79].

Осередком становлення принципів економічної політики в сфері житлового будівництва є її розвиток на рівні регіонів [13]. Регіональний ринок нерухомості за визначенням К. Павлова, є системою передачі прав власності та користування нерухомим майном, розміщеним в межах регіону, за допомогою якої відбувається створення, нагромадження та збереження реального капіталу, гарантується повернення позик, утворюється вартість цінних паперів, встановлюються ціни на товари і послуги, формуються доходи і витрати домогосподарств та надається інформація про те, яких саме видів нерухомих активів потребує регіон в певний момент [14]. Таким чином, інформаційно-аналітичне забезпечення є необхідним елементом для функціонування регіональних ринків житла.

Отримати інформацію про регіональний житловий ринок дає змогу проведення регіонального аналізу ринку. Для цього необхідним є вивчення низки питань, а саме:

Які демографічні та економічні характеристики регіону?

Як ці характеристики можуть змінитися в наступні 5, 10, 20 чи 30 років?

Який поточний стан житлового фонду регіону?

Які прогалини є на ринку житла щодо доступу для різних груп населення?

Наскільки просторові моделі житла (не)збігаються з просторовими моделями населення і робочих місць у регіоні?

Крім того, для планування відбудови житла на сьогодні буде актуальним збір та аналіз даних про обсяги руйнування житлово-комунальної та іншої інфраструктури, реальну чисельність наявного населення в регіонах та структуру розселення в межах кожного регіону, потреби та можливості придбання житла, чи оренди приміщень, чи тимчасового безкоштовного проживання.

Для формування системи правил взаємодії на житловому ринку необхідною є «достатня інформація про об'єкти нерухомості й умови операцій, що проводяться з ними, про норми містобудівного регулювання і положення

генеральних планів розвитку міст і територій, про систему чинних кадастрів, про форми документів, регламенти і процедури; правила доступу до інформації (яка інформація є відкритою для всіх громадян, яка — лише для учасників передбачуваної операції, яка конфіденційна, яка доступна на комерційній основі і в який спосіб); структурована інформація щодо конкретних державних та регіональних житлових програм та умов участі в них громадян [9].

Планування та прогнозування розвитку регіональних житлових ринків потребує використання наукових методів роботи з даними, а зокрема: узагальнення, абстрагування, моделювання, контент-аналіз, порівняльний аналіз, аналіз конкурентоспроможності ринків, геопросторовий аналіз ринку тощо.

Публічне регулювання розвитку регіональних ринків житла потребує відповідного інформаційно-аналітичного забезпечення для:

- формування концепції розвитку житлових ринків та планів заходів з її реалізації;

- підготовки планів відбудови муніципальної інфраструктури, вирішення інших завдань, пов'язаних із забезпеченням житлом осіб, які його втратили внаслідок військових дій;

- розроблення нормативно-правових актів для розвитку регіональних ринків житла, встановлення вимог до учасників ринку, стандартів діяльності, до операцій з об'єктами нерухомості;

- здійснення контролю за безпекою на ринку житла (реєстри об'єктів нерухомості, реєстрація суб'єктів, що входять на ринок, нагляд за здійсненням діяльності будівельними організаціями та ін.);

- формування інформаційно-аналітичної бази даних про суб'єкти та об'єкти ринку житла в регіонах, а також про поточний стан такого ринку тощо.

Організаційно-інформаційною складовою оцінки регіональних ринків житла є формування переліку показників, організація моніторингу регіональних ринків житла відповідно до таких показників та за визначеною методикою. Аналітична складова передбачає підготовку аналітичного звіту про оцінку

регіональних ринків житла відповідно до визначеного переліку показників та представлення його у зручному форматі для прийняття управлінських рішень щодо регулювання розвитку регіональних ринків житла.

Водночас, наявна система збору даних про житло не дозволяє належно оцінити поточний стан і планувати розвиток регіональних ринків житла. Частково необхідні дані збираються Державною службою статистики України та її територіальними органами. Статистичний щорічник України містить інформацію про загальну площу житлового фонду, його стан з виділенням категорій ветхого та аварійного житлового фонду, його обладнання за типами місцевості, структуру за регіонами, обсяг площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію. Також тут можна знайти інформацію про демографічну ситуацію в державі, доходи та умови життя населення [5]. Однак, зважаючи на обсяги міграції населення у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації, процес збору та аналізу демографічних даних є складним, зміни даних відбуваються постійно.

В таких умовах актуальним буде використання додаткових аналітичних джерел інформації, підготовлених фаховими організаціями. Зокрема, науковцями Інституту демографії та соціальних досліджень імені М. В. Птухи НАН України проведено дослідження щодо масштабів та наслідків вимушеної міграції населення України внаслідок збройної агресії Російської Федерації. Науковці відмічають складність збору даних щодо зовнішньої міграції (а саме чисельність вибулих через кордони з країнами ЄС та Молдовою), коли дані Держприкордонслужби України та Верховного комісара ООН у справах біженців за період 24.02-26.04.2022 різняться на 1,3 млн осіб (3,4 і 4,6 млн осіб відповідно) [7]. В цьому ж дослідженні швидкість відновлення житлового фонду визначено авторами як один з чинників повернення українських громадян з-за кордону.

За оцінками Інституту демографії та соціальних досліджень ім. М. В. Птухи НАН України, на середину квітня чисельність тих, хто вимушено змінив місце проживання у межах України внаслідок збройної

агресії РФ, становила 5,0-5,5 млн осіб. Дослідження наслідків минулої хвили міграції, проведені в 2015-2016 роках, свідчать про критичне зростання тиску на місцеві ринки, зокрема й житлові, після перевищення зазначеною часткою 2 %-го порогу [7]. Отже, демографічні дані є вкрай важливими для інформаційно-аналітичного забезпечення публічного регулювання розвитком регіональних ринків житла та потребують застосування низки надійних джерел, у зв'язку з ускладненим їх отриманням.

Загалом джерела інформації про регіональні житлові ринки охоплюють:

дані ріелторів про попит та пропозицію на регіональних житлових ринках України;

дані нотаріусів щодо укладених угод;

дані про ринкову вартість майна від його оцінювачів;

інформацію про результати контент-аналізу веб-сайтів щодо житлового ринку певного регіону;

дані офіційної статистики щодо загальних показників розвитку регіонів, демографічної ситуації в регіонах, кількості будівельних організацій, обсягів житлового будівництва та ін.;

дані інших суб'єктів (аналітичних центрів, наукових інститутів) щодо результатів науково-аналітичних досліджень та експертних оцінок.

Для побудови обґрунтованої житлової політики в рамках відбудови України необхідним є проведення обстеження пошкодженого житлового фонду та оцінки збитків. Інформація про його результати має містити дані про кількість та площу житла, що не підлягає відновленню, та обсяги необхідних ремонтних робіт, де вони можливі. Доцільним також вбачається створення та ведення загального електронного реєстру осіб, що потребують поліпшення житлових умов або взагалі не мають житла. Публічне регулювання розвитку регіональних житлових ринків слід здійснювати, враховуючи потреби різних груп населення.

При наявності даних із численних різноформатних джерел інформації виникає необхідність в автоматизації процесу аналізу та застосуванні сучасних

технологій. Так, Big data охоплюють різноманітні інструменти, підходи і методи обробки як структурованих, так і неструктурованих даних для подальшого використання при вирішенні конкретних завдань і цілей аналізу даних [19].

Big Data поступово завойовує галузь оцінки житлової нерухомості. Зокрема, близько 80 % часу оцінювач присвячує збору і введенню інформації про об'єкт оцінки і тільки 20 % — власне процесу оцінки. Тому серед світової оціночної спільноти триває обговорення проблем, висвітлених в доповіді «Майбутнє оцінки» Королівського товариства сертифікованих фахівців з нерухомості RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Більшістю фахівців визнається, що найважливішим параметром розвиненості ринку стає швидкість проведення оцінки без втрати якості. Від оцінювачів все більше очікують всебічно обґрунтованих результатів оцінки із застосуванням методів аналізу великих даних у своєму продукті [19]. Тому, оцінка житлової нерухомості на регіональних ринках однозначно зазнає впливу цифровізації, що потребуватиме здобуття відповідних компетентностей оцінювачами.

Аналітичні дослідження регіональних житлових ринків мають велике значення для формування інвестиційної політики. Так глибокому дослідженню та оцінці підлягають не лише вартісні показники щодо житла та земельних ділянок, а й низка інших факторів, що прямо чи опосередковано впливають на вартість житла на регіональних ринках.

До таких факторів, зокрема, належать: поточний попит та пропозиція на житлових ринках регіонів; обсяги будівництва в обласному центрі та в регіоні в цілому; тенденції щодо вартості будівельних матеріалів за регіонами; розвиток іпотечних програм; рівень інфляції та коливання курсів валюти в регіонах; облікова ставка Національного банку України; рівень середньої заробітної плати в розрізі регіонів; податкові ставки на нерухомість; вартість житлово-комунальних послуг; індекс доступності житла та інші [4].

Перспективним є застосування геоінформаційних систем (ГІС) для аналізу розвитку регіональних ринків житла, що активно впроваджується

сьогодні у сфері аналізу ринку нерухомості та оцінці об'єктів.

Застосування ГІС дає змогу переглядати та аналізувати дані, впроваджуючи інтегрований підхід, заснований на географічному розташуванні об'єктів. Технологія ГІС дозволяє застосовувати більш якісний та системний рівень збору, зберігання, обробки, аналізу та візуалізації інформації про об'єкти нерухомості. Такі інформаційні технології дають учасникам ринку нерухомості змогу отримувати об'єктивну інформацію про стан ринку. Основними перевагами є графічна візуалізація (географічних) даних об'єктів нерухомості і зручне візуальне сприйняття учасниками ринку коротко- та середньострокових процесів, що відбуваються з національним та регіональними ринками нерухомості. Зокрема, інтерактивні мапи вартості житлової та нежитлової нерухомості за регіонами, районами, міськими мікрорайонами створюються геоінформаційною системою «GIS OLIMP-NEWS» [3].

Іншим прикладом технологічного розвитку інформаційно-аналітичного забезпечення публічного регулювання в житлово-комунальній сфері є впровадження в апараті Міністерства розвитку громад та територій України інформаційно-аналітичної платформи «Uneeds» на порталі <https://unneeds.minregion.gov.ua> [17]. Платформа створена для швидкої комунікації в умовах війни між підприємствами житлово-комунального господарства, органами влади і донорами щодо потреб в обладнанні для відновлення та ремонту пошкодженої інфраструктури.

Отже, що стосується аналізу ринку нерухомості, застосування ІТ рішень є необхідним інструментом для отримання якісного інформаційно-аналітичного продукту.

Для дослідження та характеристики розвитку регіональних ринків житла Україні К. Павлов пропонує комплекс показників за такими напрямками:

1. Загальна характеристика основних географічних та демографічних показників регіонів України.
2. Вартість об'єктів житлової нерухомості.
3. Показники житлового фонду.

4. Обсяги збудованих та прийнятих в експлуатацію житлових будівель (об'єктів), а також їх загальної площі в Україні за регіонами.

5. Капітальні інвестиції в житлове будівництво в Україні та її регіонах.

6. Валовий внутрішній продукт.

7. Операції з об'єктами житлової нерухомості.

8. Демографічні показники.

9. Рівень доходів населення.

10. Показники розподілу ринку первинної житлової нерухомості серед забудовників-девелоперів в Україні та її регіонах [15, с. 68-69].

Зарубіжний досвід, зокрема Сполучених Штатів Америки, свідчить про дещо інші акценти в аналізі регіональних ринків житла та опирається на іншу систему показників.

Офіс з питань формування політики та досліджень Департаменту житлово-комунального господарства та міського розвитку США є відповідальним за підтримку актуальності інформації про потреби в житлі, ринкові умови та існуючі програми, а також за проведення досліджень щодо пріоритетних питань розвитку житлових ринків.

Система показників, за якою Офісом здійснюється щоквартальний моніторинг, охоплює такі їх групи [22], а саме:

1. Пропозиції на ринку житла:

— кількість виданих дозволів на будівництво житла;

— кількість нових розпочатих будівництвом об'єктів;

— кількість об'єктів будівництва житла;

— кількість завершених об'єктів житлового будівництва;

— кількість нового житла, виставленого до продажу;

— кількість житла, виставленого до продажу;

2. Попит на ринку житла:

— кількість проданого житла (у т. ч. новозбудованого; одноосібне житло та багатоквартирне; частка осіб, що вперше придбавають житло; частка інвестиційних договорів);

- ціни на продаж житла (на первинному та вторинному ринках);
- доступність житла (комплексний індекс; іпотечні ставки; медіанна ціна на вторинному ринку житла; медіанний дохід домогосподарства);
- доступність оренди;
- попит на квартири у багатоквартирних житлових будинках;
- попит на квартири у новобудовах;

### 3. Фінансові та інвестиційні показники:

- іпотечні ставки;
- частка прострочених іпотек;
- іпотечне страхування;
- інвестиції в житлове будівництво (зростання валового внутрішнього продукту; частка інвестицій у житлове будівництво у зростанні реального ВВП);

### 4. Право власності та вільні помешкання:

- відсоток отримання права власності серед різних категорій населення (за національною ознакою);
- частка вільних помешкань (для продажу та оренди; в одноосібних та багатоквартирних житлових будинках);
- загальна кількість житлових мешкань (для продажу та оренди, серед них – вільних та вільних понад рік; тимчасове / сезонне житло);
- кількість домогосподарств.

Враховуючи вітчизняні потреби та можливості щодо збору даних перелік показників, запропонований К. Павловим заслуговує на увагу та, водночас може бути доповнений комплексними індексами доступності придбання та оренди житла, які одночасно враховують і показники доходів домогосподарств, і показники цін на житло, ставки іпотеки та вартість оренди. Також, моніторинг розвитку ринків житла можна розширити фінансовими та інвестиційними показниками, що охоплюватимуть іпотечні ставки; частку прострочених іпотек; показники інвестицій в житлове будівництво.

Розширення системи показників дозволить удосконалити моніторинг

розвитку регіональних ринків житла, що є дієвим засобом інформаційно-аналітичного забезпечення публічного регулювання розвитку таких ринків. Іншими дієвими засобами, як ми визначили у цьому дослідженні, є технологічні, поширеними серед яких є геоінформаційні системи та аналіз великих даних.

**Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі.** Отже, в широкому розумінні публічне регулювання – це сукупність засобів, за допомогою яких здійснюється прямий та опосередкований вплив держави на суспільні відносини у певній сфері. Опосередкований вплив на розвиток регіональних ринків житла при цьому здійснюється через регулювання поведінки суб'єктів житлового ринку. Метою публічного регулювання є забезпечення ефективності регіональних ринків житла на основі збалансування інтересів суспільства та суб'єктів таких ринків.

На основі вивчення сутнісних характеристик публічного регулювання розвитку регіональних ринків житла пропонується визначити його як комплекс інструментів, методів та засобів координації відносин у сфері здійснення різних видів операцій з об'єктами житлової нерухомості, розміщеної в межах певного регіону, управління процесами на регіональному ринку житла, їх інформаційно-аналітичний супровід суб'єктами, уповноваженими на здійснення публічного регулювання. Відповідно *інформаційно-аналітичне забезпечення публічного регулювання розвитку регіональних ринків житла* є діяльністю суб'єктів публічного регулювання, що полягає у застосуванні сукупності принципів, методів, технологій та технічних засобів збору, обробки, систематизації та аналізу даних, здійснення інформаційного обміну з метою вжиття та обґрунтування адекватних засобів регулювання, що базуються на доказах та спрямовані на створення умов розвитку регіональних ринків житла.

Дієвими засобами інформаційно-аналітичного забезпечення публічного регулювання розвитку регіональних ринків житла є здійснення моніторингу таких ринків відповідно до широкого комплексу показників за визначеною відповідною методикою, а також технологічні рішення щодо аналізу великих

даних та їх візуалізації за допомогою ГІС.

Проведений аналіз свідчить, що нагальною потребою у цій сфері є удосконалення збору та аналізу даних.

Подальші розвідки доцільно спрямувати на опрацювання досвіду розвинених держав, що застосовують інноваційні технології в публічному регулюванні розвитком регіональних ринків житла та його інформаційно-аналітичного супроводу.

### Література

1. Бакуменко В. Д. Державно-управлінські рішення: Навчальний посібник. Київ : ВПЦ АМУ, 2012. 344 с.
2. Бодров В. Г. Державне (урядове) регулювання економіки. Енциклопедія державного управління : у 8 т. Нац. акад. держ. упр. при Президентові України ; наук.-ред. колегія : Ю. В. Ковбасюк та ін. Київ : НАДУ, 2011. Т. 4 : Галузеве управління. Наук.-ред. колегія : М. М. Іжа, В. Г. Бодров та ін. 2011. С. 143-146.
3. Інформаційно-аналітичний центр «Олімп-консалтинг». URL: <https://olimp.net.ua/> (дата звернення 18.12.2022).
4. Кобзан С., Поморцева О. Дослідження ринку нерухомості за допомогою ГІС. Тенденції та перспективи розвитку. *Збірник наукових праць ЛОГОС*. 2021. URL: <https://ojs.ukrlogos.in.ua/index.php/logos/article/view/17444> (дата звернення 10.12.2022).
5. Комплексні статистичні публікації. Державна служба статистики. 2022. URL: [https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv\\_u/01/Arch\\_zor\\_zb.htm](https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv_u/01/Arch_zor_zb.htm) (дата звернення 16.12.2022).
6. Кучеренко О. Ю. Стратегії й результати державної житлової політики в Україні. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського*. Серія: Державне управління. Том 30 (69). № 3. 2019. URL: [http://www.pubadm.vernadskyjournals.in.ua/journals/2019/3\\_2019/21.pdf](http://www.pubadm.vernadskyjournals.in.ua/journals/2019/3_2019/21.pdf) (дата звернення 10.12.2022).

7. Лібанова Е. М., Позняк О. В., Цимбал О. І. Масштаби та наслідки вимушеної міграції населення України внаслідок збройної агресії Російської Федерації. *Демографія та соціальна економіка*. 2022. Вип. 2 (48). С. 37-57. URL: <https://ojs.dse.org.ua/index.php/dse/article/download/108/83> (дата звернення 21.12.2022).
8. Омельченко А. В. Адміністративно-правові засади зовнішньо-економічної діяльності в Україні: монографія / А.В. Омельченко. Київ : КНЕУ, 2011. 309 с.
9. Омельчук В. О. Ринок доступного житла як об'єкт державної житлової політики. *Інвестиції: практика та досвід*. 2011. № 3. С. 29-34. URL: [http://www.investplan.com.ua/pdf/3\\_2011/9.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/3_2011/9.pdf) (дата звернення 12.12.2022).
10. Організаційно-правові засади й механізм інформаційно-аналітичного забезпечення діяльності місцевих органів державної влади та самоврядування України в період підготовки і здійснення реформ: наук.-метод. розробка / авт. кол. : В. М. Дрешпак (кер.), В. Є. Романов, Т. М. Брус та ін. Київ : НАДУ, 2008. 40 с.
11. Орлова Н. С., Самборська О. В. Стратегічні напрямки розвитку житлово-комунального господарства України. *Публічне управління та адміністрування в Україні*. 2020. Вип. 15. URL: <http://www.pag-journal.iei.od.ua/archives/2020/15-2020/17.pdf> (дата звернення 18.12.2022).
12. Орловська Ю. В., Вовк М. С., Чала В. С., Мащенко С. О. Економічна політика ЄС з підтримки зеленого житлового будівництва: Монографія. Дніпро, 2017. 148 с.
13. Чала В. С., Мащенко С. О., Алієв Р. А., Дригола К. В. Особливості інформаційно-аналітичного забезпечення економічної політики на прикладі регіональних програм екологічного зеленого будівництва. *Економічний простір*. 2017. № 124. С. 113-126. URL: <http://srd.pgasa.dp.ua:8080/xmlui/handle/123456789/639> (дата звернення 16.12.2022).

14. Павлов К. В. Інвестиційні зрушення в політиці підвищення конкурентоспроможності на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету* Серія: Економіка і менеджмент. 2017. № 25. С. 38–41. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/bitstream/123456789/13266/3/11.pdf> (дата звернення 16.12.2022).

15. Павлов К. В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України : монографія. Луцьк : ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 2018. 482 с.

16. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія. Рівне : НУВГП, 2013. 250 с.

17. Про створення та забезпечення сталого функціонування інформаційно-аналітичної платформи у сфері житлово-комунального господарства «Uneeds»: Наказ Міністерства розвитку громад і територій України від 28 червня 2022 р. № 112. URL: <https://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/zhkh/teplo-vodopostachannya-ta-vodovidvedennya/yunids-uneeds/> (дата звернення 10.12.2022).

18. Самойлова І. І. Сутність та особливості державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. № 24. С. 139–142. URL: <http://www.investplan.com.ua/?op=1&z=6961&i=22> (дата звернення 11.12.2022).

19. Сучасний міжнародний досвід впровадження інформаційних технологій в галузі аналізу ринку та оцінки нерухомості. URL: <https://www.uvecon.ua/ua/suchasniy-mizhnarodniy-dosvid-vprovadzhennya-informatsiynih.html> (дата звернення 18.12.2022).

20. Фесак С. А. Пріоритетні напрями вдосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості. *Держава та регіони*. Серія: Державне управління. 2013. № 4 (44). С. 110–114. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/drdu\\_2013\\_4\\_22](http://nbuv.gov.ua/UJRN/drdu_2013_4_22) (дата звернення 16.12.2022).

21. Якобчук В. П., Ходаківський Є. І., Литвинчук І. Л. Роль публічного управління у формуванні нової моделі державного регулювання економіки. *Ефективна економіка*. 2017. № 1. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=5375> (дата звернення 12.12.2022).
22. National Housing Market Summary. U.S. Department of Housing and Urban Development's Office of Policy Development and Research. 2022. URL: [https://www.huduser.gov/portal/ushmc/quarterly\\_commentary.html#undefined](https://www.huduser.gov/portal/ushmc/quarterly_commentary.html#undefined) (дата звернення 21.12.2022).
23. Smith, S. J., Munro, M., & Christie, H. (2006). Performing (housing) markets. *Urban Studies*, 43(1), 81-98. URL: <https://www.jstor.org/stable/43197380> (дата звернення 10.12.2022).

### References

1. Bakumenko, V. D. (2012), *Derzhavno-upravlins'ki rishennia [State-management decisions: Study guide]*, VPTs AMU, Kyiv, Ukraine.
2. Bodrov, V.H. (2011), “State (government) regulation of the economy”, *Entsyklopediia derzhavnoho upravlinnia: u 8 t. [Encyclopedia of public administration: in 8 vol.]*, vol. 4, *Haluzeve upravlinnia [Sectoral administration]*, NADU, Kyiv, Ukraine, pp. 143-146.
3. Information and analytical center “Olimp-consulting” (2022), available at: <https://olimp.net.ua/> (Accessed 18 Dec 2022).
4. Kobzan, S. and Pomortseva, O. (2021), “Real estate market research using GIS”, *Tendentsii ta perspektyvy rozvytku. Zbirnyk naukovykh prats ΛΟΗΟΣ*, available at: <https://ojs.ukrlogos.in.ua/index.php/logos/article/view/17444> (Accessed 10 Dec 2022).
5. State Statistics Service of Ukraine (2022), “Comprehensive statistical publications”, available at: [https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv\\_u/01/Arch\\_zor\\_zb.htm](https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv_u/01/Arch_zor_zb.htm) (Accessed 16 Dec 2022).

6. Kucherenko, O.Iu. (2019), "Strategies and results of state housing policy in Ukraine", *Vcheni zapysky TNU imeni V.I. Vernadskoho*. Serii: Derzhavne upravlinnia, Vol. 30 (69), no.3, available at: [http://www.pubadm.vernadskyjournals.in.ua/journals/2019/3\\_2019/21.pdf](http://www.pubadm.vernadskyjournals.in.ua/journals/2019/3_2019/21.pdf) (Accessed 10 Dec 2022).
7. Libanova, E.M., Pozniak, O.V. and Tsymbal, O.I. (2022), "Scales and consequences of forced migration of the population of Ukraine as a result of the armed aggression of the Russian Federation", *Demohrafiia ta sotsialna ekonomika*, no.2 (48). pp. 37-57, available at: <https://ojs.dse.org.ua/index.php/dse/article/download/108/83> (Accessed 21 Dec 2022).
8. Omelchenko, A.V. (2011), *Administratyvno-pravovi zasady zovnishn'o-ekonomichnoi diial'nosti v Ukraini* [Administrative and legal principles of foreign economic activity in Ukraine: monograph], KNEU, Kyiv, Ukraine.
9. Omelchuk, V.O. (2011), "The affordable housing market as an object of state housing policy", *Investytsii: praktyka ta dosvid*, vol.3, pp. 29-34, available at: [http://www.investplan.com.ua/pdf/3\\_2011/9.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/3_2011/9.pdf) (Accessed 12 Dec 2022).
10. Dreshpak, V.M., Romanov, V.Ie., and Brus, T.M. (2008), *Orhanizatsijno-pravovi zasady j mekhanizm informatsijno-analitychnoho zabezpechennia diial'nosti mistsevykh orhaniv derzhavnoi vlady ta samovriaduvannia Ukrainy v period pidhotovky i zdijsnennia reform: nauk.-metod. rozrobka* [Organizational and legal principles and mechanism of informational and analytical support for the activities of local state authorities and self-government of Ukraine during the period of preparation and implementation of reforms: science and method. dev], NADU, Kyiv, Ukraine.
11. Orlova, N.S. and Samborska O.V. (2020), "Strategic directions of development of the housing and communal economy of Ukraine", *Publichne upravlinnia ta administruvannia v Ukraini*, Vol. 15, available at: <http://www.pag-journal.iei.od.ua/archives/2020/15-2020/17.pdf> (Accessed 18 Dec 2022).

12. Orlovska, Yu.V., Vovk, M.S., Chala, V.S. and Mashchenko, S.O. (2017), *Ekonomichna polityka YeS z pidtrymky zelenoho zhytloвого budivnytstva* [Economic policy of the EU to support green housing construction: Monograph], Dnipro, Ukraine.

13. Chala, V. S., Mashchenko, S. O., Aliiev, R. A. and Dryhola, K. V. (2017), “Peculiarities of information and analytical provision of economic policy on the example of regional programs of ecological green construction”, *Ekonomichnyi prostir*, vol. 124, pp. 113-126, available at: <http://srd.pgasa.dp.ua:8080/xmlui/handle/123456789/639> (Accessed 16 Dec 2022).

14. Pavlov, K. V. (2017), “Investment shifts in the policy of increasing competitiveness in regional real estate markets”, *Naukovyi visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu*. Serii: Ekonomika i menedzhment, vol.25, pp. 38-41, available at: <https://evnuir.vnu.edu.ua/bitstream/123456789/13266/3/11.pdf> (Accessed 16 Dec 2022).

15. Pavlov, K. V. (2018), *Otsinka konkurentospromozhnosti rehional'nykh rynkiv zhytlovoi nerukhomosti Ukrainy* [Assessment of the competitiveness of regional residential real estate markets of Ukraine], PrAT “Volynska oblasna drukarnia”, Lutsk, Ukraine.

16. Pavlov, K. V. (2013), *Rehuliuвання investytsijno-zhytlovykh vidnosyn v Ukraini* [Regulation of investment and housing relations in Ukraine: monograph], NUVHP, Rivne, Ukraine.

17. Ministry of Development of Communities and Territories of Ukraine (2022), Order “On the creation and ensuring the sustainable functioning of the information and analytical platform in the field of housing and communal services “Unneeds”, available at: <https://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/zhkh/teplo-vodopostachannya-ta-vodovidvedennya/yunids-uneeds/> (Accessed 10 Dec 2022).

18. Samoilova, I. I. (2019), “The essence and peculiarities of state regulation of the real estate market in Ukraine”, *Investytsii: praktyka ta dosvid*, vol.24, pp. 139-

142, available at: <http://www.investplan.com.ua/?op=1&z=6961&i=22> (Accessed 11 Dec 2022).

19. UVECON (2022), “Modern international experience in the implementation of information technologies in the field of market analysis and real estate evaluation”, available at: <https://www.uvecon.ua/ua/suchasniy-mizhnarodniy-dosvid-vprovadzhennya-informatsiynih.html> (Accessed 18 Dec 2022).

20. Fesak, S.A. (2013), “Priority directions for improving the mechanisms of state regulation of the real estate market”, *Derzhava ta rehiony*. Seriya: Derzhavne upravlinnia, vol. 4 (44), pp. 110-114, available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/drdu\\_2013\\_4\\_22](http://nbuv.gov.ua/UJRN/drdu_2013_4_22) (Accessed 16 Dec 2022).

21. Iakobchuk, V.P., Khodakivskiy Ye.I., Lytvynchuk I.L. (2017), “The role of public administration in the formation of a new model of state regulation of the economy”, *Efektivna ekonomika*, vol. 1, available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=5375> (Accessed 12 Dec 2022).

22. U.S. Department of Housing and Urban Development's Office of Policy Development and Research (2022), “National Housing Market Summary”, available at: [https://www.huduser.gov/portal/ushmc/quarterly\\_commentary.html#undefined](https://www.huduser.gov/portal/ushmc/quarterly_commentary.html#undefined) (Accessed 21 Dec 2022).

23. Smith, S. J., Munro, M. and Christie, H. (2006). “Performing (housing) markets”, *Urban Studies*, vol.43(1), pp.81-98, available at: <https://www.jstor.org/stable/43197380> (Accessed 10 Dec 2022).

*Стаття надійшла до редакції 08.02.2023 р.*