

Мякишевська Олена Миколаївна

кандидат економічних наук,

доцент кафедри корпоративних фінансів і контролінгу

Київський національний економічний університет імені В. Гетьмана

Miakyshevskia Olena

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the

Department of Corporate Finance and Controlling

Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman

ORCID: 0009-0003-9739-3508

**ІПОТЕЧНІ ЦІННІ ПАПЕРИ ЯК ІНСТРУМЕНТ ФОРМУВАННЯ
ІНВЕСТИЦІЙНОГО КЛІМАТУ В ДЕВЕЛОПМЕНТІ
MORTGAGE SECURITIES AS AN INSTRUMENT FOR SHAPING THE
INVESTMENT CLIMATE IN DEVELOPMENT**

Анотація. Вступ. У сучасних умовах модернізації житлової інфраструктури та зростаючого попиту на довгострокове фінансування, особливого значення набуває формування ефективного інвестиційного клімату в будівельному девелоппменті. Одним із ключових фінансових інструментів, здатних забезпечити приплив капіталу, виступають іпотечні цінні папери, що демонструють високу ефективність у зарубіжній практиці. Їхнє використання дозволяє акумулювати фінансові ресурси, підвищити ліквідність фінансових установ, а також диверсифікувати ризики учасників ринку. Актуальність теми зумовлена необхідністю впровадження сучасних механізмів сек'юритизації для забезпечення стійкого розвитку українського ринку житлової нерухомості.

Мета дослідження полягає в обґрунтуванні доцільності використання іпотечних цінних паперів як інструменту активізації інвестиційної діяльності в галузі девелопменту, а також в оцінці потенціалу їхнього впровадження в умовах вітчизняного економічного середовища.

Матеріали і методи. У процесі дослідження використано загальнонаукові та спеціальні методи: порівняльний аналіз, логічне узагальнення, структурно-функціональний підхід, а також аналіз нормативно-правової бази України та міжнародного досвіду США, ЄС, Канади щодо функціонування ринку іпотечних цінних паперів. Інформаційною основою дослідження стали звіти міжнародних фінансових організацій, аналітичні огляди фондових ринків, наукові публікації, а також чинні регуляторні документи у сфері іпотеки та сек'юритизації.

Результати дослідження свідчать про значний потенціал іпотечних цінних паперів у диверсифікації джерел фінансування девелоперських проєктів, активізації участі інституційних інвесторів, зниженні вартості залучення капіталу, а також у формуванні прозорості та ефективної фінансової архітектури ринку нерухомості. Окреслено переваги використання сек'юритизованих активів як інструменту залучення інвестицій, зокрема: збільшення ліквідності активів, підвищення кредитної спроможності емітентів, формування вторинного ринку цінних паперів. Також виявлено низку проблем, серед яких недосконалість законодавства, відсутність інституту рейтингування, низький рівень цифровізації процесів, а також недостатній рівень довіри до фінансових інструментів серед вітчизняних інвесторів.

Перспективи подальших досліджень пов'язані з адаптацією зарубіжних моделей сек'юритизації до умов українського будівельного ринку, створенням спеціалізованих платформ для торгівлі іпотечними

цінними паперами, розвитком цифрових інфраструктур, а також формуванням системи державного стимулювання інвесторів через гарантії, податкові пільги або субсидії. Комплексне вирішення цих питань сприятиме посиленню інвестиційної привабливості девелопменту, підвищенню фінансової стійкості сектору та в цілому розвитку цивілізованого фондового ринку в Україні.

Ключові слова: іпотечні цінні папери, інвестиційний клімат, девелопмент, ліквідність, управління ризиками, фінансові інструменти, нормативне регулювання.

Summary. *Introduction. In the context of the modernization of residential infrastructure and the growing demand for long-term capital, forming an effective investment climate plays a crucial role in sustainable real estate development. Mortgage-backed securities are considered a promising financial instrument capable of stimulating the inflow of long-term investments, increasing the liquidity of financial institutions, and boosting investor confidence. Their implementation opens new opportunities for diversifying funding sources and enhancing the resilience of the construction sector to external fluctuations. The relevance of this topic is driven by the need to introduce advanced securitization mechanisms to ensure the stability and competitiveness of Ukraine's housing market.*

The purpose of the study is to substantiate the feasibility of using mortgage-backed securities as an instrument for intensifying investment activity in the real estate development sector and to assess their potential implementation in the national economic context.

Materials and methods. The study is based on general scientific and special methods, including comparative analysis, logical generalization, a structural-functional approach, and a review of Ukraine's regulatory framework. Additionally, international practices from the U.S., EU, and Canada

in the functioning of the mortgage securities market were analyzed. The research draws upon data from international financial institutions, capital market reports, academic publications, and current legislative documents related to mortgage lending and securitization.

The results demonstrate significant potential for mortgage-backed securities in diversifying funding sources for development projects, increasing institutional investor participation, lowering capital acquisition costs, and shaping a transparent and effective financial market architecture. The advantages of using securitized assets include greater asset liquidity, improved issuer creditworthiness, and creating a secondary securities market. At the same time, the study highlights key challenges, such as underdeveloped legislation, the absence of credit rating institutions, limited digital infrastructure, and a lack of investor confidence in complex financial instruments.

The prospects for further research include adapting international securitization models to the Ukrainian development market, creating specialized trading platforms for mortgage-backed securities, fostering digital financial infrastructure, and developing state support mechanisms for investors, such as guarantees, tax incentives, and subsidies. A comprehensive solution to these issues will strengthen the investment attractiveness of the real estate market, enhance the sector's financial resilience, and contribute to developing a mature capital market in Ukraine.

Key words: *mortgage-backed securities, investment climate, development, liquidity, risk management, financial instruments, regulatory framework.*

Постановка проблеми. Сучасний розвиток будівельної галузі вимагає створення ефективного інвестиційного середовища, здатного забезпечити стабільне фінансування проєктів девелопменту та підтримати інноваційні процеси у секторі. Водночас існуючі механізми залучення капіталу часто є недостатніми для забезпечення сталого розвитку,

особливо в умовах економічної нестабільності та високої конкуренції на фінансових ринках. Іпотечні цінні папери (далі ІЦП), будучи одним із ключових інструментів сек'юритизації активів, мають потенціал значно розширити можливості фінансування будівельних проєктів за рахунок підвищення ліквідності фінансових ресурсів та диверсифікації джерел інвестицій. Однак, розвиток ринку ІЦП у вітчизняних умовах стикається з низкою проблем, серед яких недостатньо сформоване нормативно-правове поле, низький рівень довіри інвесторів, а також обмежена інституційна підтримка. Це ускладнює широке впровадження таких фінансових інструментів у практику девелоперських компаній, що, у свою чергу, обмежує потенціал інвестиційного клімату в галузі. З огляду на вищезазначене, виникає нагальна потреба у глибокому науковому аналізі ролі ІЦП як інструменту формування інвестиційного клімату, що дозволить визначити ефективні шляхи подолання існуючих бар'єрів та сприятиме сталому розвитку будівельного сектора в умовах сучасних економічних викликів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аналіз сучасної наукової літератури свідчить про зростання інтересу до проблем розвитку іпотечного кредитування та інвестицій у житлове будівництво як важливих чинників економічного зростання та забезпечення житлових прав громадян. У публікаціях В. С. Гарбузової [1] та Ю. В. Жежеруна [2] висвітлено сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. Автори підкреслюють бар'єри на шляху до доступного іпотечного фінансування, зокрема, нестабільність процентної політики, високі банківські ризики та обмеженість довгострокових ресурсів. У статті І. Каліни та А. Величка [3] досліджено фінансові інструменти інвестування в будівництво, що відіграють стратегічну роль у розвитку девелоперських компаній. Автори зосереджуються на потребі диверсифікації джерел фінансування та впровадженні нових механізмів залучення капіталу.

А. І. Богданенко [4] аналізує процес становлення системи інвестиційної діяльності у житлове будівництво в Україні, наголошуючи на потребі створення прозорого інституційного середовища. За схожим напрямком працюють М. А. Вознюк і М. С. Садов'як [5], які приділяють увагу оцінці специфіки вітчизняного будівельного ринку. Іноземні дослідники В. Готтман, В. Джакона та А. Станкевіч [6] розглядають глобальні тенденції у сфері інвестування у житлове будівництво, зокрема, роль цифрових технологій у підвищенні ефективності проєктного управління та залучення інвестицій. І. Єпіфанова [7] та М. Забаштанський і А. Роговий [8] досліджують можливості державної політики щодо стимулювання розвитку житлового фонду, наголошуючи на важливості активізації інвестиційної діяльності через створення сприятливого правового поля, податкових стимулів і партнерств із приватним сектором. В. Зянько, Т. Нечипоренко та І. Вальдшмідт [9] вивчають тенденції трансформації інвестиційного середовища на ринку житлової нерухомості, наголошуючи на динаміці попиту, зміні цінових моделей та реакції девелоперів на макроекономічні чинники. Праця А. Кузнєцової та Д. Штейнгауза [10] акцентується на сутності ринку нерухомості як важливої складової фінансово-інвестиційного середовища. Автори обґрунтовують роль цього ринку у формуванні довгострокових інвестицій та капітальних потоків. С. А. Маляр [11] пропонує організаційно-економічний механізм розвитку житлового фонду, що включає елементи управління фінансами, інституційної підтримки і державного регулювання. У двох працях О. І. Баланської [12; 13] розкрито структуру системи фінансування житлового будівництва та типологізовано ризики, пов'язані з інвестуванням у цю сферу. Авторка наголошує на потребі захисту прав інвесторів і страхуванні будівельних проєктів. І. Івахненко [14] аналізує перспективи застосування сучасних механізмів фінансування, таких як проєктне, пайове та лізингове фінансування, у секторі житлового

будівництва. Окреме місце посідає публікація Г. А. Оптинцевої [15], у якій обґрунтовується можливість застосування краудфандінгу як альтернативного фінансового інструменту у будівельній галузі, зокрема, для інноваційних або соціально значущих проєктів.

Метою статті є обґрунтування доцільності використання ІЦП як інструменту формування інвестиційного клімату в девелопменті. Завданнями дослідження є:

1. Визначення ролі ІЦП як інструменту формування інвестиційного клімату в девелопменті шляхом.
2. Аналіз їх впливу на залучення інвестицій, підвищення ліквідності фінансових ресурсів та управління ризиками.
3. Розробка рекомендацій щодо вдосконалення механізмів їх застосування для забезпечення сталого розвитку будівельної галузі в умовах сучасних економічних викликів.

Матеріали і методи дослідження. Матеріалами дослідження є: 1) нормативно-правова база, що регулює використання ІЦП у фінансовому секторі та будівельній галузі; 2) наукові праці вітчизняних і зарубіжних авторів, які досліджують механізми функціонування ринку ІЦП, їх вплив на інвестиційний клімат, ліквідність фінансових ресурсів і управління ризиками в девелопменті; 3) статистичні дані та аналітичні матеріали щодо розвитку ринку ІЦП у різних країнах.

У процесі дослідження застосовувались методи теоретичного узагальнення і систематизації для визначення сутності, типології та характеристик ІЦП як фінансових інструментів; методи аналізу та синтезу для оцінки впливу ІЦП на залучення інвестицій, підвищення ліквідності та управління ризиками у будівельній галузі; порівняльний аналіз для виявлення переваг і недоліків різних моделей регулювання ринку ІЦП; логічне узагальнення для формулювання практичних рекомендацій щодо

вдосконалення механізмів застосування ІЦП з метою забезпечення сталого розвитку будівельного сектору.

Виклад основного матеріалу. ІЦП є важливим інструментом фінансових ринків, що відіграють суттєву роль у мобілізації капіталу та підтримці сталого розвитку будівельного сектору. В умовах зростаючої потреби в модернізації житлової та комерційної інфраструктури, а також у забезпеченні доступу до довгострокового фінансування, ІЦП виступають механізмом сек'юритизації активів, що сприяє підвищенню ліквідності та диверсифікації джерел фінансування [1, с. 71].

Теоретичні основи використання ІЦП базуються на концепції сек'юритизації — процесі перетворення пулу іпотечних кредитів у торговельні фінансові інструменти, які можуть продаватися на відкритих ринках. Це дозволяє кредиторам звільнити капітал, зменшити ризики, пов'язані з окремими позичальниками, та розширити кредитний потенціал. Водночас інвестори отримують можливість інвестувати у відносно безпечні активи з передбачуваним доходом, що підвищує привабливість іпотечного ринку [2, с. 42].

У зарубіжній практиці ІЦП використовуються як ключовий інструмент фінансування житлового будівництва та розвитку комерційної нерухомості. Вони сприяють створенню стійких фінансових систем, що підтримують доступність житла, стимулюють інновації в будівельній сфері та покращують інвестиційний клімат. Зокрема, США, Європейський Союз, Канада та Австралія мають розвинені ринки ІЦП, що позитивно впливає на ефективність розподілу капіталу та стабільність фінансової системи в цілому.

В Україні ж ринок ІЦП перебуває на етапі формування, що зумовлено як економічними, так і регуляторними бар'єрами. Основними перешкодами є недостатній рівень правового забезпечення сек'юритизації, низька довіра інвесторів через макроекономічні та політичні ризики, а

також недостатній розвиток фінансової інфраструктури. Однак, з огляду на актуальність питання модернізації житлової інфраструктури та потребу у довгостроковому фінансуванні будівельних проєктів, ІЦП мають потенціал стати одним із основних джерел залучення інвестицій [3, с. 166].

З теоретичної точки зору, існує кілька підходів до класифікації та оцінки ІЦП. Перш за все, вони поділяються на заставні, які забезпечені пулом іпотечних кредитів, та інші види, що можуть мати додаткові гарантії чи структуровані механізми захисту інвесторів [4, с. 179]. За строками обігу ІЦП класифікуються як коротко-, середньо- та довгострокові. Особливу увагу у сучасній практиці приділяють рейтинговим агентствам, які оцінюють кредитний ризик ІЦП, що безпосередньо впливає на їхню привабливість для інвесторів.

Ефективність застосування ІЦП в девелопменті залежить від комплексного регулювання ринку, що передбачає чіткі правила сек'юритизації, захист прав кредиторів і позичальників, а також механізми контролю за якістю активів. Моделі управління ризиками у цьому контексті включають диверсифікацію пулів кредитів, використання резервних фондів та гарантійних механізмів, що знижують ймовірність дефолту та підвищують стабільність доходів інвесторів [5, с. 59].

Одним із ключових аспектів формування інвестиційного клімату за допомогою ІЦП є забезпечення прозорості та інформаційної відкритості для учасників ринку. Впровадження сучасних інформаційних технологій і платформ для обігу цінних паперів сприяє підвищенню довіри з боку інвесторів, що є критично важливим фактором для розвитку ринку в Україні. Крім того, держава має відігравати активну роль у стимулюванні використання іпотечних інструментів через розробку відповідної нормативної бази, податкових стимулів та підтримку фінансової освіти [6, с. 2128].

Порівняльний аналіз ключових характеристик ринків ІЦП у провідних країнах світу дає змогу виокремити основні фактори успіху та проблемні зони для їх розвитку (табл. 1).

Таблиця 1

Аналіз ключових характеристик ринків ІЦП у провідних країнах світу

Країна	Розмір ринку ІЦП (млрд дол. США)	Рівень регуляції	Основні інструменти	Рівень довіри інвесторів	Особливості розвитку
США	3156	Високий	Заставні, структуровані	Високий	Розвинена інфраструктура, рейтинги
ЄС	2545	Високий	Заставні, сек'юритизація	Високий	Гармонізація стандартів
Канада	518	Середній	Заставні	Середній	Акцент на безпеку інвесторів
Австралія	420	Середній	Заставні, гарантовані	Середній	Розвиток технологій торгівлі
Україна	22	Низький	Заставні	Низький	Потребує нормативного удосконалення

Джерело: [6, с. 2130]

Аналіз світового досвіду функціонування ринків ІЦП свідчить про ключову роль розвиненої регуляторної інфраструктури, стандартизації інструментів і високого рівня довіри інвесторів у забезпеченні масштабності та ефективності таких фінансових ринків. Провідні країни, зокрема, США та держави ЄС, демонструють значні обсяги ринку ІЦП завдяки високому рівню правового регулювання, широкому використанню сек'юритизованих інструментів і розвиненій системі рейтингового оцінювання. У країнах із середнім рівнем розвитку цього сегмента, як-от Канада та Австралія, спостерігається фокус на захисті інвесторів і впровадженні цифрових платформ, що формують поступову довіру до інструменту. Натомість в Україні, ринок ІЦП перебуває на початковій стадії становлення, що зумовлено недостатнім нормативно-правовим

забезпеченням, низькою довірою інвесторів і відсутністю ефективних механізмів сек'юритизації. Отже, для активізації ринку ІЦП в Україні необхідно не лише запозичувати успішні міжнародні практики, а й створювати власну інституційну основу, яка відповідатиме потребам внутрішнього ринку та сприятиме його інтеграції у глобальну фінансову систему. В таблиці 2 представлено основні типи ІЦП, їх характеристики та роль у формуванні інвестиційного клімату

Таблиця 2

**Основні типи ІЦП, їх характеристики та роль у формуванні
інвестиційного клімату**

Тип	Характеристика	Переваги для інвесторів	Вплив на інвестиційний клімат
Заставні (Mortgage-Backed Securities)	Забезпечені пулом іпотечних кредитів	Стабільний дохід, диверсифікація	Підвищення ліквідності ринку
Структуровані ІЦП	Мають додаткові гарантії або страховки	Зменшення кредитного ризику	Залучення більш широкого кола інвесторів
Сертифікати участі	Дозволяють інвестувати у частину пулу кредитів	Гнучкість у формуванні портфеля	Розширення інвестиційних можливостей
Гарантовані ІЦП	Підтримуються державними або приватними гарантіями	Висока надійність	Підвищення довіри та стабільності ринку

Джерело: [7, с. 188]

Аналіз представлених типів ІЦП свідчить про різноманітність фінансових інструментів, що використовуються для формування інвестиційного клімату в девелопменті. Заставні цінні папери, забезпечені пулом іпотечних кредитів, забезпечують інвесторам стабільний дохід та можливість диверсифікації, що сприяє підвищенню ліквідності ринку. Структуровані ІЦП із додатковими гарантіями або страховками значно зменшують кредитний ризик, що дозволяє залучати ширше коло інвесторів та стимулює розвиток ринку. Сертифікати участі забезпечують гнучкість у

формуванні інвестиційного портфеля, що розширює можливості для інвестування та підвищує привабливість іпотечних інструментів для різних категорій учасників ринку [7, с. 188]. Гарантовані ІЦП, підтримувані державними або приватними гарантіями, відзначаються високою надійністю, що позитивно впливає на довіру інвесторів і сприяє стабільності ринку в цілому. Таким чином, різні типи ІЦП виконують важливу роль у створенні ефективного інвестиційного середовища, забезпечуючи баланс між ризиком та доходністю, а також сприяючи залученню капіталу в будівельний сектор.

Однією з головних переваг ІЦП є можливість залучення значних обсягів довгострокового фінансування, що особливо актуально для будівельної галузі, яка характеризується тривалими інвестиційними циклами та високою капіталомісткістю [8, с. 216]. Завдяки сек'юритизації, ризики, пов'язані з окремими іпотечними кредитами, розподіляються між численними інвесторами, що знижує інвестиційні бар'єри та підвищує привабливість будівельних проєктів для різних категорій капіталу. Це, у свою чергу, сприяє формуванню більш сприятливого інвестиційного середовища та активізації потоків приватних й інституційних інвестицій [9, с. 43].

Вплив ІЦП на ліквідність фінансових ресурсів будівельної галузі є особливо значущим. Традиційно, кредитування девелоперських проєктів пов'язано з низькою ліквідністю через довгі строки повернення кредитів і високий ризик прострочень. Впровадження ІЦП дозволяє трансформувати довгострокові активи у ліквідні інструменти, які можуть торгуватися на вторинному ринку, що суттєво збільшує обсяги доступних фінансових ресурсів і сприяє оптимізації управління грошовими потоками у будівельних компаніях. Підвищення ліквідності, у свою чергу, створює додаткові стимули для розвитку фінансових інститутів, які спеціалізуються

на обслуговуванні іпотечного ринку, і формує умови для інновацій у кредитуванні [10, с. 8].

Управління ризиками за допомогою ІЦП базується на диверсифікації кредитних портфелів та застосуванні структурованих інструментів із різними рівнями захисту інвесторів. Структуровані ІЦП, що мають гарантії чи страхові механізми, дозволяють зменшити вплив дефолтів окремих позичальників і забезпечують стабільність прибутковості для інвесторів [11, с. 307]. Це сприяє формуванню більш стійкої фінансової системи в будівельній галузі, де ризики, пов'язані з ринковими коливаннями та економічною нестабільністю, можуть бути значними. Крім того, ІЦП сприяють підвищенню прозорості фінансових потоків та стандартизації процедур оцінки кредитоспроможності позичальників, що підвищує загальну довіру до ринку [12, с. 105].

Водночас розвиток ринку ІЦП в Україні залишається на початковому етапі через низку проблем, пов'язаних із недостатнім рівнем регуляторного забезпечення, відсутністю необхідної інфраструктури та низькою довірою інвесторів. Проте, інтеграція цього інструменту у систему фінансування будівельного сектору має значний потенціал для активізації інвестиційної діяльності, підвищення ліквідності та оптимізації управління ризиками. Комплексний підхід до вдосконалення нормативно-правової бази, розвиток ринкової інфраструктури та підвищення фінансової грамотності учасників ринку є ключовими факторами успішного впровадження ІЦП у вітчизняних реаліях [13, с. 96].

Враховуючи викладене, можна констатувати, що ІЦП є ефективним інструментом, який сприяє розширенню фінансових можливостей будівельної галузі через залучення довгострокових інвестицій, підвищення ліквідності активів і посилення механізмів управління ризиками. Водночас для максимальної реалізації цього потенціалу необхідно проводити подальші наукові дослідження та практичні розробки, спрямовані на

адаптацію світового досвіду до національних особливостей економіки і ринку нерухомості [14, с. 2].

В умовах стрімких змін сучасної економіки та глобальних викликів для будівельного сектору ІЦП набувають все більшого значення як інструмент формування інвестиційного клімату та забезпечення сталого розвитку. Ефективне застосування цих фінансових інструментів потребує комплексного підходу, що враховує як особливості регуляторного середовища, так і механізми управління ризиками, ліквідністю та інвестиційними потоками. З огляду на актуальні економічні умови, розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення механізмів застосування ІЦП є ключовою передумовою для стимулювання розвитку будівельної галузі [15, с. 279].

У першу чергу необхідно зосередитися на удосконаленні нормативно-правового забезпечення ринку ІЦП, яке на сьогодні залишається одним із головних бар'єрів для його ефективного функціонування. Впровадження єдиних стандартів емісії та обігу ІЦП, гармонізація з міжнародними практиками та посилення контролю за прозорістю інформації про активи, що забезпечують ІЦП, сприятиме підвищенню довіри інвесторів та зменшенню операційних ризиків. Рекомендовано також створення централізованих реєстрів іпотечних активів, що полегшить доступ до інформації та підвищить рівень прозорості.

Крім того, важливо активізувати державну підтримку через створення механізмів часткового державного страхування іпотечних портфельів або гарантій, що дозволить знизити кредитний ризик та залучити більше приватних інвестицій. Подібні механізми вже успішно застосовуються у багатьох країнах із розвиненими ринками ІЦП і довели свою ефективність у підвищенні стабільності фінансової системи. Вдосконалення інфраструктури торгівлі ІЦП, зокрема, шляхом

запровадження електронних торговельних платформ і систем репо-операцій, забезпечить підвищення ліквідності ринку та гнучкість управління активами. Це також сприятиме залученню інституційних інвесторів, які прагнуть інвестувати у довгострокові, надійні фінансові інструменти. Важливим аспектом є також розвиток методичних підходів до оцінки іпотечних активів і ризиків, що дозволить удосконалити систему кредитного аналізу, зробить оцінку більш точною та прозорою. Необхідна активна взаємодія між фінансовими установами, девелоперськими компаніями і регуляторами для створення ефективних процедур моніторингу та управління ризиками. Для підтримки сталого розвитку будівельного сектора, слід також стимулювати інновації у структуризації ЦП, наприклад, через випуск «зелених» іпотечних облігацій, які будуть спрямовані на фінансування екологічно безпечних будівельних проєктів. Це не лише розширить спектр інвестиційних можливостей, а й допоможе інтегрувати екологічні стандарти у будівельну галузь, що відповідає сучасним трендам сталого розвитку. Системний розвиток освітніх програм і підвищення кваліфікації фахівців у сфері іпотечного ринку, фінансів і ризик-менеджменту є додатковою передумовою для підвищення якості управління іпотечними цінними паперами та покращення інвестиційного клімату. В таблиці 3 подано основні проблеми ринку ЦП та відповідні напрями вдосконалення.

Ці фактори істотно знижують довіру інвесторів, ускладнюють прозорість ринку та обмежують можливості залучення інвестицій. Для подолання цих перешкод необхідно впроваджувати комплексні заходи, що включають гармонізацію законодавства з міжнародними стандартами, створення електронних реєстрів іпотечних активів, розвиток систем державних гарантій і страхування, а також модернізацію інфраструктури торгівлі шляхом впровадження електронних торгових платформ та операцій репо.

Таблиця 3

Основні проблеми ринку ІЦП та відповідні напрями вдосконалення

Проблема	Вплив на ринок	Рекомендації щодо вдосконалення
Недосконале нормативне регулювання	Низька довіра інвесторів	Гармонізація законодавства, впровадження стандартів МСФЗ
Відсутність централізованої інформаційної бази	Низька прозорість і висока операційна складність	Створення електронних реєстрів іпотечних активів
Високий кредитний ризик	Обмежене залучення інвестицій	Впровадження систем державних гарантій і страхування
Низька ліквідність	Обмежені можливості торгівлі	Розвиток електронних торгових платформ, репо-операцій
Недостатній рівень кваліфікації фахівців	Погане управління ризиками	Розвиток професійної освіти та підвищення кваліфікації

Джерело: розроблено автором

Окрім цього, підвищення кваліфікації фахівців є ключовим для ефективного управління ризиками і забезпечення сталого розвитку ринку. У цілому, реалізація цих рекомендацій сприятиме підвищенню прозорості, ліквідності та інвестиційної привабливості ринку ІЦП, що є необхідною умовою для стабільного розвитку будівельного сектора. У таблиці 4 представлено приклади ефективних механізмів підтримки ринку ІЦП у світі.

Таблиця 4

Приклади ефективних механізмів підтримки ринку ІЦП у світі

Країна	Механізми підтримки	Результати
США	Агентські заставні, програми Fannie Mae і Freddie Mac	Висока ліквідність, стабільний розвиток
Канада	Державні гарантії, канадські іпотечні облігації	Стабільність ринку, висока довіра інвесторів
Європейський Союз	Гармонізація стандартів, підтримка ЄЦБ	Покращення прозорості, залучення інвестицій
Австралія	Розвинуті технології торгівлі, державні гарантії	Підвищення ліквідності, зниження ризиків

Джерело: [15, с. 280]

Як бачимо, у США ключову роль відіграють агентські заставні та програми Fannie Mae і Freddie Mac, які забезпечують високу ліквідність і

стабільність ринку. У Канаді державні гарантії та спеціалізовані іпотечні облігації формують довіру інвесторів і сприяють стабільності ринку. У Європейському Союзі гармонізація стандартів разом із підтримкою Європейського центрального банку покращують прозорість ринку і стимулюють приток інвестицій. В Австралії розвиток технологій торгівлі, у поєднанні з державними гарантіями підвищує ліквідність і знижує кредитні ризики. У цілому, інтеграція подібних механізмів є ключовою умовою для створення сприятливого інвестиційного клімату в будівельному секторі.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Таким чином, ІЦП є ефективним інструментом формування інвестиційного клімату в девелопменті, сприяючи залученню інвестицій, підвищенню ліквідності фінансових ресурсів та покращенню механізмів управління ризиками у будівельній галузі. Їхнє впровадження стимулює розвиток фінансового ринку, підвищує довіру інвесторів та створює сприятливі умови для сталого зростання сектора. Водночас існуючі нормативні, інституційні та ринкові бар'єри потребують комплексного вирішення, що включає удосконалення регуляторної бази, впровадження сучасних технологій торгівлі та підвищення кваліфікації фахівців. Інформація про вплив ІЦП на інвестиційний клімат, ліквідність та ризики має стати основою для розробки стратегічних управлінських рішень і державної політики у сфері фінансування будівельного сектора. У подальших наукових дослідженнях доцільно зосередити увагу на розробці конкретних методик оцінки ефективності використання ІЦП у різних сегментах девелопменту, аналізі впливу цифрових технологій на прозорість і доступність цих інструментів, а також на формуванні адаптивних моделей регулювання, які б враховували особливості трансформаційної економіки і сприяли інтеграції національних ринків у глобальний фінансовий простір. Це дозволить

підвищити інвестиційну привабливість будівельної галузі та забезпечити її сталий розвиток в умовах сучасних економічних викликів.

Література

1. Гарбузова В. С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. 2020. № 10. С. 69–74.
2. Жежерун Ю. В. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і менеджмент: перспективи інтеграції та інноваційного розвитку*. 2020. № 11. С. 41–43.
3. Kalina I., Velychko A. Financial instruments of investment in construction in the context of strategic development of development companies. *Ways to Improve Construction Efficiency*. 2024. Vol. 2(53). P. 161–173. URL: <http://ways.knuba.edu.ua/article/view/326884> (дата звернення 29.05.2025)
4. Богданенко А. І. Становлення системи інвестиційної діяльності в житлове будівництво. *Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління*. 2019. № 1(3). С. 175–186.
5. Вознюк М. А., Садов'як М. С. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2016. Вип. 2. С. 57–60.
6. Gottmann W., Djakona V., Stankevics A. Investment in housing construction: Current trends and digital technologies. *International Journal of Sustainable Development and Planning*. 2024. Vol. 19, №. 6. P. 2125–2133. <https://doi.org/10.18280/ijstdp.190612>.
7. Єпіфанова І. Удосконалення інвестиційного середовища в сфері розвитку житлового фонду в Україні. *Modeling the development of the economic systems*. 2023. № 1. С. 185–193. <https://doi.org/10.31891/mdes/2023-7-265>.
8. Забаштанський М., Роговий А. Пріоритети державної політики стимулювання розвитку житлового фонду України: аспект інвестиційної

активності. *Modeling the development of the economic systems*. 2023. № 1. С. 212–219. <https://doi.org/10.31891/mdes/2023-7-296>.

9. Зянько В., Нечипоренко Т., Вальдшмідт І. Тенденції та сучасні зрушення в інвестиційному середовищі на ринку житлової нерухомості. *Innovation and Sustainability*. 2021. № 1. С. 40–45.

10. Кузнєцова А., Штейнгауз Д. Ринок нерухомості: його сутність і роль у фінансово-інвестиційних процесах. *Socio-Economic Relations in the Digital Society*. 2020. № 1(37). С. 3–12.

11. Маляр С. А. Формування організаційно-економічного механізму розвитку житлового фонду. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки*. 2022. № 1. С. 305–309.

12. Баланська О. І. Типологія ризиків системи фінансування житлового будівництва. *Вісник КрНУ ім. М. Остроградського*. 2016. № 4(99). С. 100–107.

13. Баланська О. І. Характеристика системи фінансування житлового будівництва та її структурних елементів. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2016. № 4(1). С. 93–99.

14. Івахненко І. Перспективи використання сучасних механізмів фінансування будівництва. *Економіка та суспільство*. 2021. № 25. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-25-26>.

15. Оптинцева Г. А. Перспективи і можливості застосування краудфандингу в інноваційній діяльності підприємств України. *Проблеми економіки*. 2017. № 2. С. 276–281.

References

1. Harbuzova, V. S. (2020). Suchasnyi stan ta osoblyvosti rozvytku ipotechnoho kredytuvannia v Ukraini [Current state and features of mortgage lending development in Ukraine]. *Ekonomika i suspilstvo*, (10), 69–74 [in Ukrainian].

2. Zhezherun, Yu. V. (2020). Suchasnyi stan rynku ipotechnoho kredytuvannia v Ukraini [Current state of the mortgage lending market in Ukraine]. *Ekonomika i menedzhment: perspektyvy intehratsii ta innovatsiinoho rozvytku*, (11), 41–43 [in Ukrainian].

3. Kalina, I., & Velychko, A. (2024). Financial instruments of investment in construction in the context of strategic development of development companies. *Ways to Improve Construction Efficiency*, 2(53), 161–173. URL: <http://ways.knuba.edu.ua/article/view/326884>.

4. Bohdanenko, A. I. (2019). Stanovlennia systemy investytsiinoi diialnosti v zhyltove budivnytstvo [Formation of the investment activity system in housing construction]. *Ekspert: paradyhmy yurydychnykh nauk i derzhavnoho upravlinnia*, 1(3), 175–186 [in Ukrainian].

5. Vozniuk, M. A., & Sadov'iak, M. S. (2016). Suchasni osoblyvosti investuvannia sfery zhyltovoho budivnytstva [Modern features of investment in the housing construction sector]. *Sotsialno-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrainy*, (2), 57–60 [in Ukrainian].

6. Gottmann, W., Djakona, V., & Stankevics, A. (2024). Investment in housing construction: Current trends and digital technologies. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 19(6), 2125–2133. <https://doi.org/10.18280/ijstdp.190612>.

7. Epifanova, I. (2023). Udoskonalennia investytsiinoho seredovyscha v sferi rozvytku zhyltovoho fondu v Ukraini [Improving the investment environment in the housing sector in Ukraine]. *Modeling the Development of the Economic Systems*, (1), 185–193. <https://doi.org/10.31891/mdes/2023-7-265> [in Ukrainian].

8. Zabashtanskyi, M., & Rohovyi, A. (2023). Priorytety derzhavnoi polityky stymuliuvannia rozvytku zhyltovoho fondu Ukrainy: aspekt investytsiinoi aktyvnosti [Priorities of public policy to stimulate the development of Ukraine's housing stock: the investment activity aspect].

Modeling the Development of the Economic Systems, (1), 212–219.
<https://doi.org/10.31891/mdes/2023-7-296> [in Ukrainian].

9. Zianko, V., Nechyporenko, T., & Val'dshmidt, I. (2021). Tendentsii ta suchasni zrushennia v investytsiinoho seredovyschi na rynku zhytlovoi nerukhomosti [Trends and current shifts in the investment environment of the housing real estate market]. *Innovation and Sustainability*, (1), 40–45 [in Ukrainian].

10. Kuznietsova, A., & Shteinhaus, D. (2020). Rynok nerukhomosti: yoho sutnist i rol u finansovo-investytsiinykh protsesakh [Real estate market: its essence and role in financial and investment processes]. *Socio-Economic Relations in the Digital Society*, 1(37), 3–12 [in Ukrainian].

11. Maliar, S. A. (2022). Formuvannia orhanizatsiino-ekonomichnoho mekhanizmu rozvytku zhytlovoho fondu [Formation of the organizational and economic mechanism for housing stock development]. *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu*, (1), 305–309 [in Ukrainian].

12. Balanska, O. I. (2016). Typolohiia ryzykiv systemy finansuvannia zhytlovoho budivnytstva [Typology of risks in the housing construction financing system]. *Visnyk KrNU im. M. Ostrohradskoho*, 4(99), 100–107 [in Ukrainian].

13. Balanska, O. I. (2016). Kharakterystyka systemy finansuvannia zhytlovoho budivnytstva ta yii strukturnykh elementiv [Characteristics of the housing construction financing system and its structural elements]. *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu. Ekonomichni nauky*, 4(1), 93–99 [in Ukrainian].

14. Ivakhnenko, I. (2021). Perspektyvy vykorystannia suchasnykh mekhanizmiv finansuvannia budivnytstva [Prospects for using modern mechanisms of construction financing]. *Ekonomika ta suspilstvo*, (25).
<https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-25-26> [in Ukrainian].

15. Optyntseva, H. A. (2017). Perspektyvy i mozhlyvosti zastosuvannia kraudfandynhu v innovatsiinii diialnosti pidpriemstv Ukrainy [Perspectives and opportunities of crowdfunding use in innovation activity of Ukrainian enterprises]. *Problemy ekonomiky*, (2), 276–281 [in Ukrainian].