

**УДК 339.138**

[https://doi.org/10.33296/2707-0654-10\(20\)-06](https://doi.org/10.33296/2707-0654-10(20)-06)

**ПРОХОРОВА ВІКТОРІЯ**

доктор економічних наук, професор,  
Українська інженерно-педагогічна академія,  
м. Харків, Україна

ORCIDiD: <https://orcid.org/0000-0003-2552-2131>

**МУШНИКОВА СВІТЛАНА**

доктор економічних наук, доцент,  
Національна металургійна академія України,  
м. Дніпро, Україна

ORCIDiD: <https://orcid.org/0000-0002-3860-522X>

**ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ  
ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА: РИЗИК-ПРЕВЕНТИВНИЙ ПІДХІД**

**Анотація.** В дослідженні зазначено, що одним з питань соціально-економічного розвитку національної економіки є посилення державного регулювання та стимулювання інвестиційної діяльності житлового будівництва з урахуванням обраної форми інвестування. Проведений аналіз стану інвестиційної діяльності житлового будівництва показав, що протягом останніх років доля капітальних інвестицій в будівництво житла в загальній сумі інвестицій знизилася. При цьому практично не змінилася структура джерел інвестицій в житлове будівництво. Автори визначили, що основним інвестором будівництва житла є фізичні особи-резиденти. В зв'язку з погіршенням інвестиційного клімату в країні іноземні інвестори у 2020 році зовсім зникли з українського ринку житлового будівництва. Ці висновки підтвердили думку авторів про високу ризикованість інвестиційної діяльності житлового будівництва та загострення проблем з джерелами інвестування.

Тому, вважаємо за необхідне посилення державного регулювання та стимулювання інвестиційної діяльності житлового будівництва через активізацію участі держави не лише як законотворчого суб'єкту, а як інвестора, замовника, кредитора, гаранта в інвестиційному процесі з урахуванням обраної форми інвестування.

В дослідженні визначено, що залежно від обраної форми інвестиційної діяльності житлового будівництва, місця держави в цьому процесі визначається й завантаженість можливими ризиками. Серед безліч видів ризиків більшу частину складають ризики, які пов'язані з людським фактором, із зміною економічної та політичної ситуації в країні і т.д. Тому для попередження виявлення та усунення ризиків інвестиційної діяльності житлового будівництва

в роботі пропонується використання ризик-превентивного підходу, який має ряд переваг, в тому числі значне зниження витрат ресурсів в процесі інвестиційної діяльності.

**Ключові слова:** державне регулювання, житлове будівництво, ризик-превентивний підхід, інвестиційна діяльність.

**Вступ.** Сучасний стан національної економіки характеризується тривалою кризою всіх її структурних складових, в тому числі й інвестиційної діяльності. Наслідками кризи стало зниження купівельної спроможності населення, втрата джерел фінансування інвестиційної діяльності підприємств, організацій в результаті погіршення інвестиційного клімату в Україні взагалі. Державне регулювання інвестиційної діяльності має на меті соціально-економічний розвиток всіх сфер та ланок національної економіки. Однією з важливих галузей національної економіки є будівництво, а окремим її сектором – житлове будівництво, яке має високу капіталоємність, є високо ризикованою галуззю та, в основному, носить соціальну спрямованість.

Нажаль, останнім часом державне регулювання інвестиційної діяльності житлового будівництва має лише нормативно-законодавчий характер. Значно знизилися обсяги державного замовлення на будівництво житла, що призвело до зниження будівельної активності, погіршення стану окремих будівельних компаній аж до їх банкрутства. Невизначеність ситуації в інвестиційній діяльності житлового будівництва значно підвищує рівень ризиків, оскільки розміщення інвестицій у будівництво житла мають довготривалий характер. Незважаючи на це, вартість житла значно вище ніж її собівартість.

Актуальним питанням є посилення державного регулювання та стимулювання інвестиційної діяльності житлового будівництва через активізацію участі держави не лише як законотворчого суб'єкта, а як інвестора, замовника, кредитора, гаранта в інвестиційному процесі з урахуванням обраної форми інвестування.

**Аналіз останніх публікацій і досліджень.** Значна кількість авторів звертаються до окремих питань на сьогодні досить актуальної теми – інвестиційної діяльності житлового будівництва. Так, в своїх роботах [2, 3, 8] автори акцентують увагу на правовій стороні інвестиційної діяльності, охоплюючи нормативно-законодавчу базу із впливом на економічну діяльність окремих суб'єктів інвестиційного процесу. Інші автори [5, 6, 7] розглядають загальні ризики, які виникають в інвестиційній діяльності, не враховуючи галузь будівництва й окрему його частину – житлове будівництво, яке, на погляд авторів, вважається високо ризикованим. Окремі автори [4, 8] проводять глибокий аналіз з існуючих джерел фінансування інвестиційної діяльності, в основному, спираючись на статистичні дані.

Тому, доцільним та необхідним є поєднання питань регулювання державою, як окремого суб'єкта інвестиційної діяльності, з визначенням основних напрямів ризик-превентивного підходу для попередження виникнення можливих ризиків та їх впливів на результати інвестиційної діяльності у житловому будівництві.

**Метою статті** є визначення основних напрямів державного регулювання інвестиційної діяльності житлового будівництва на основі ризик-превентивного підходу.

**Виклад основного матеріалу.** Проблеми інвестиційного клімату й інвестиційної діяльності в Україні, питання їх вирішення, на сьогодні займають одне з провідних місць національної економіки. Провівши аналіз капітальних інвестицій в матеріальні активи (табл. 1, рис. 1, 2), слід зазначити, що загальна сума інвестицій протягом останніх дев'яти років (2012-2020 рр.) збільшилася, майже, вдвічі. Але, це збільшення відбулося без врахування зміни індексу інфляції, що свідчить про можливість похибок реального стану ситуації.

Таблиця 1

Капітальні інвестиції в матеріальні активи, тис. грн. [1]

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Усього</b>	<b>273256,0</b>	<b>249873,4</b>	<b>219419,9</b>	<b>273116,4</b>	<b>359216,1</b>	<b>448461,5</b>	<b>578726</b>	<b>623978,9</b>	<b>508217,0</b>
інвестиції в матеріальні активи	264853,7	239393,6	212035,1	254730,9	347390,5	432039,5	542335,1	600568,1	483324,0
<b>будівлі житлові</b>	<b>34256,0</b>	<b>36128,9</b>	<b>33177,0</b>	<b>45609,8</b>	<b>44864,9</b>	<b>53371,8</b>	<b>57395,9</b>	<b>58014,9</b>	<b>34885,7</b>
будівлі нежитлові	54772,7	45252,3	40859,7	43330,9	59398,3	65605,2	88846,1	100468,0	78920,1
інженерні споруди	61380,3	51844,2	46599,3	50948,7	67517,1	78563,5	111314,8	149153,5	127995,4
машини, обладнання та інвентар	77015,4	79032,9	68948,8	84423,2	123133,3	154721,7	187650,4	198455,3	161636,6
транспортні засоби	27015,9	16246,8	13830,4	19650,0	36685,7	60123,9	73926,2	65870,8	50074,6
земля	1755,4	1018,6	999,3	1441,8	1915,8	1994,0	1673,1	2230,0	2298,5
довгострокові біологічні активи рослинництва та тваринництва	1780,1	2358,4	2034,2	2762,6	3162,7	3727,9	4528,3	5999,8	5247,4
інші матеріальні активи	6877,9	7511,5	5586,4	6563,9	10712,7	13931,5	17000,3	20375,8	22265,7

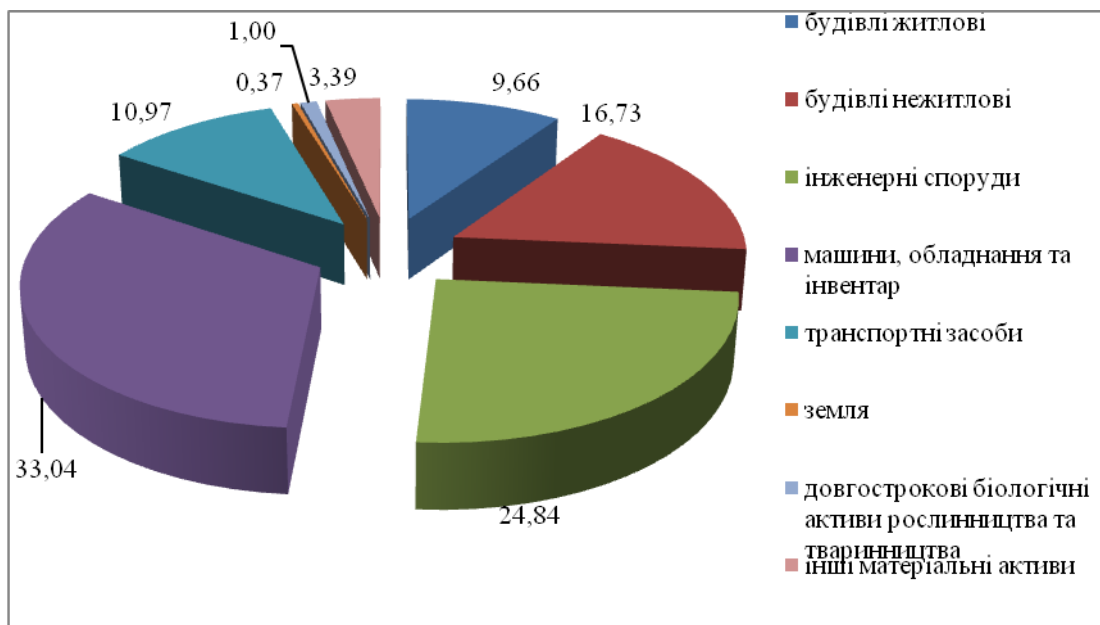


Рис. 1. Структура капітальних інвестицій в матеріальні активи у 2019 році, %

Складено авторами на підставі [1]

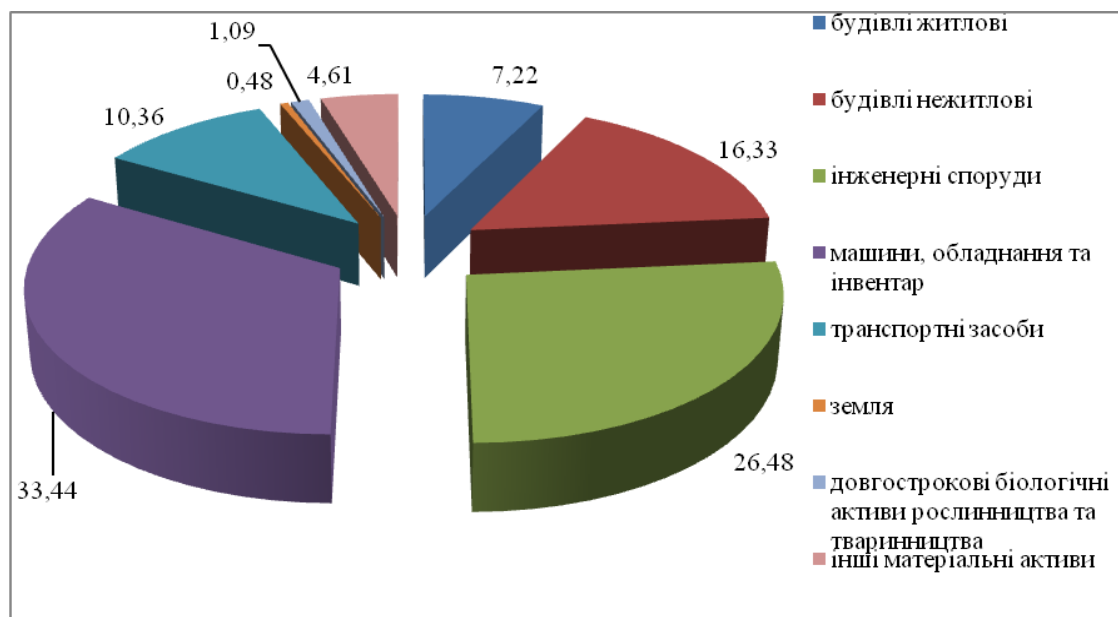


Рис. 2. Структура капітальних інвестицій в матеріальні активи у 2020 році, %  
Складено авторами на підставі [1]

На підставі проведеного аналізу слід зазначити, що стан капітальних інвестицій безпосередньо в житлове будівництво протягом 2012-2020 років, на фоні збільшення загальної суми капітальних інвестицій, значно не змінився. При цьому, якщо в 2019 році інвестиції в житлове будівництво склали майже 10% загальної суми капітальних інвестицій в матеріальні активи, то в 2020 році доля знизилася до 7,22%. Наряду з цим, найбільшими темпами відбувається зростання капітальних інвестицій в інженерні споруди, машини, обладнання та інвентар (табл. 1). Ці статті капітальних інвестицій, в свою чергу, займають найбільшу вагу в загальній їх сумі протягом періоду, що аналізується. Графічне підтвердження проведеного аналізу можна побачити на рис. 1 та 2 у наявному прикладі за 2019 та 2020 роки.

Слід зазначити, що в результаті затяжної фінансової кризи, воєнних дій на Сході країни, епідемії COVID-19 значно погіршився інвестиційний клімат в Україні. Незважаючи на збільшення обсягів капітальних інвестицій, відбувається втрата інвесторів-нерезидентів, знижується спроможність розміщення інвестиційних коштів фізичними особами та ін. Вважаючи на те,

що, з однієї сторони, інвестиції у житлове будівництво є одним з найбільш прибуткових вкладень коштів, а з іншої, є високоризикованим їх розміщенням, проведено аналіз джерел інвестицій в житлове будівництво (рис. 3).

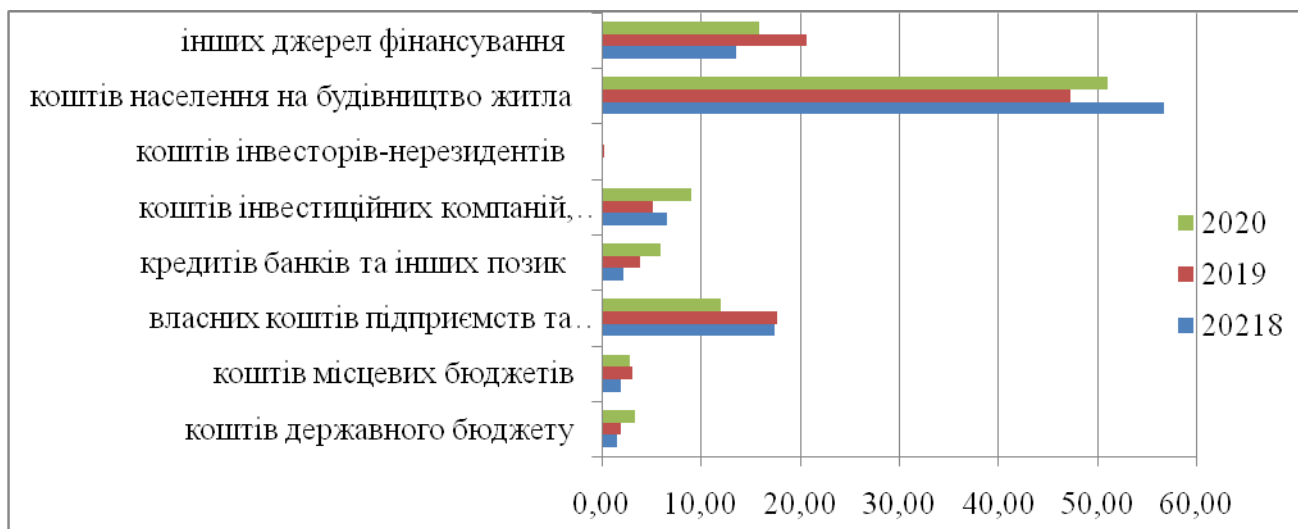


Рис. 3. Джерела інвестицій в житлове будівництво, %

Складено авторами на підставі [1]

На підставі проведеного аналізу можна зробити висновки про те, що найбільшу питому вагу серед джерел інвестування у житлове будівництво (в середньому 55,0%) займають кошти населення. Друге місце займають інвестиційні вкладення підприємств та організацій (від 12,0% до 17,5% відповідно по роках аналізу). Незначні долі, в середньому 2,0% та 2,5% відповідно, належать інвестиціям з держбюджету та бюджетів місцевих рівнів. Інвестиції інвесторів-нерезидентів в житлове будівництво досягло найбільшої ваги у 2019 році і склало 0,25% в структурі джерел інвестування. А в 2020 році цей показник дорівнював нульовому значенню. Таким чином, можна підтвердити думку про високу ризикованість інвестиційної діяльності житлового будівництва та загострення проблем з джерелами інвестування.

Особливого значення в умовах, що склалися, набуває виконання державою функції регулювання інвестиційної діяльності житлового будівництва, як основного суб'єкту цього процесу (рис. 4).

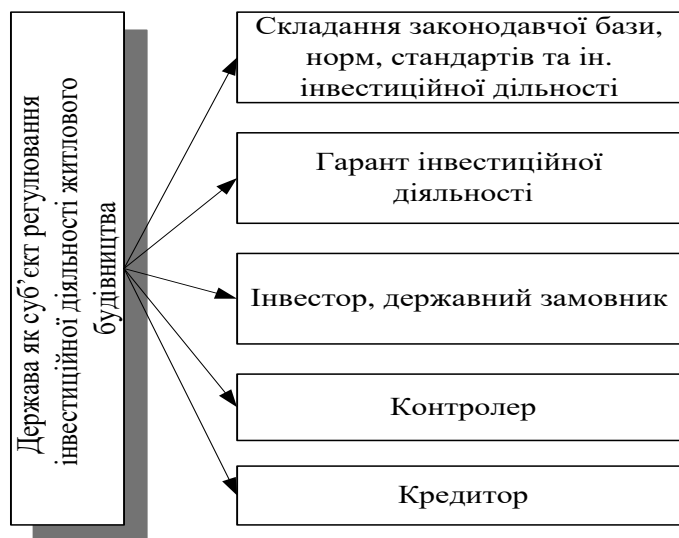


Рис. 4. Роль держави як суб'єкта регулювання інвестиційної діяльності житлового будівництва

Залежно від форм інвестиційної діяльності житлового будівництва, а саме: приватне інвестування, державне інвестування, комунальне інвестування, іноземне інвестування або спільне інвестування, – держава має виступати у якості суб'єкту законотворчості; гаранту інвестиційної діяльності; інвестору або державного замовника; контролера та кредитора. Місце держави в інвестиційній діяльності житлового господарства залежить від обраної форми та взаємовідносин між суб'єктами інвестиційного процесу.

До елементів системи взаємовідносин у процесі інвестиційної діяльності житлового будівництва слід віднести його основних суб'єктів:

1) Державні органи та інституції, які безпосередньо забезпечують регулювання в сфері інвестиційної діяльності житлового будівництва, до яких слід віднести:

– державні органи влади, які формують законодавчу базу, визначають державні норми та стандарти інвестиційної сфери; проводять ліцензування інвестиційної діяльності та багато ін.;

– центральний банк, як державна фінансова інституція – встановлює нормативно-законодавчу базу в сфері грошового обігу, регулює діяльність банківської системи, та, формуючи валютний курс і процентні ставки за кредитами й депозитами, безпосередньо впливає на інвестиційний клімат в державі;

– виконавчі органи влади, що забезпечують контроль за дотриманням нормативно-законодавчої бази, створюють умови інвесторам через надання пільг у найбільш важливих для задоволення суспільних потреб напрямках.

2) Інвестори, які в рамках діючого законодавства, надають тимчасово вільні кошти у капітальне (житлове) будівництво, або з подальшим поверненням цих коштів на взаємовигідних умовах, або з правом часткового/повного володіння об'єктом капітального будівництва:

– держава, як інвестор, через державне замовлення на житлове будівництво;

– вітчизняні юридичні (в т.ч. банківські установи) та фізичні особи з правом часткового або повного володіння об'єктом житлового будівництва;

– іноземні інвестори з частковою участю спільно з українськими фізичними і юридичними особами, з можливістю придбання частки діючого житлового будівництва; або повне придбання у власність об'єктів житлового будівництва.

3) Безпосередньо забудовники, як основні виконавці житлового будівництва, які обираються: на державному рівні через участь в тендерному відборі, на комерційній основі через визначення умов «ціна – якість».

Залежно від обраної форми інвестиційної діяльності житлового будівництва, місця держави в цьому процесі, визначається й завантаженість можливими ризиками (табл. 2).



Таблиця 2

Ризики інвестиційної діяльності житлового будівництва

Форма інвестиційної діяльності	Держава як суб'єкт	Джерела інвестування	Ризики та рівень їх впливу
Приватне інвестування	Законотворчості	Кошти фізичних та юридичних осіб, заснованими на приватній або колективній формі власності	Відсутність у інвестора переважних прав на об'єкт; придбання абстрактних квадратних метрів; ризик «подвійного» продажу; банкрутство забудовника  Рівень ризику: – для інвестора – високий; – для держави – незначний.
Державне інвестування	Інвестор або державний замовник, кредитор	Кошти державного бюджету	Зниження або завищення ринкової вартості майна; порушення термінів виконання будівництва; банкрутство забудовника та ін.  Рівень ризику: – для інвестора – високий; – для держави – високий.
Комунальне інвестування		Бюджетні та позабюджетні кошти органів місцевого самоврядування	
Іноземне інвестування	Гарант, контролер	Кошти іноземних громадян, юридичних осіб та держави (нерезидентів України)	Відсутність у забудовника права на земельну ділянку; відсутність дозвільних документів на будівництво; ризик «подвійного» продажу, ризик передачі права власності,  Рівень ризику: – для інвестора – високий; – для держави – високий.
Спільне інвестування		Кошти вітчизняних громадян та юридичних осіб (резидентів України)	

Як видно з табл. 2, переважна частина ризиків інвестиційної діяльності житлового будівництва належать інвесторові, будь то держава, фізична або юридична особа резидент чи нерезидент. Серед запропонованих видів ризиків більшу частину складають ризики, які пов'язані з людським фактором, далі із зміною економічної та політичної ситуації в країні і т.д. Взагалі можна зазначити, що окрім виявлення форс мажорних ситуацій, і політичні, і

економічні, і інвестиційні ризики підлягають прогнозуванню з тим чи іншим ступенем достовірності. Тому, наряду з використанням загальнонаукових підходів до виявлення ситуації та управління нею, таких як: системного підходу, ситуаційного підходу, вартісного підходу та ін., – пропонується використання ризик-превентивного підходу для попередження виявлення та усунення ризиків інвестиційної діяльності житлового будівництва.

Перевагою застосування ризик-превентивного підходу є значне зниження витрат ресурсів на забезпечення виконання керованим об'єктом поставлених завдань, завдяки тому що витрати на виявлення та ліквідацію несприятливих факторів значно нижче, ніж на ліквідацію кризового стану керованого об'єкту, який ці фактори можуть спричинити, тобто ризик-превентивний підхід є одним з інструментів запобігання катастроф.

Ризик-превентивний підхід полягає у поетапному вирішенні завдань із запобігання можливих ризиків інвестиційної діяльності житлового будівництва, а саме:

- на першому етапі проводиться аналіз достовірності інформації про наявність у забудовника всіх необхідних документів на дозвіл забудови, розробка протоколів, що гарантують цілісність інформації, тобто відповідність інформації про об'єкт його реальному стану;

- наступний етап присвячено виявленню множини ймовірних станів ситуації об'єкта, які є несприятливими для досягнення цілям інвестиційної діяльності житлового будівництва;

- третій етап присвячено своєчасному виявленню впливу зовнішніх факторів, поточних станів керованого об'єкта і прийняттю управлінських рішень, що сприяють розвитку кризового стану керованого об'єкта;

- на останньому етапі відбувається завчасне прийняття рішень, спрямоване на усунення або ослаблення причин ймовірних кризових станів керованого об'єкта.

Таким чином, визначення основних напрямів державного регулювання інвестиційної діяльності житлового будівництва на основі ризик-превентивного підходу надає можливості своєчасно запобігати виникненню ризикованих ситуацій, прогнозувати можливі ризики відповідно до існуючих форм та схем інвестування житлового будівництва та уникати конфліктів між суб'єктами інвестиційного процесу.

**Висновок.** Одним з питань соціально-економічного розвитку національної економіки є посилення державного регулювання та стимулювання інвестиційної діяльності житлового будівництва з урахуванням обраної форми інвестування. За результатами проведеного аналізу автори визначили, що протягом останніх років доля капітальних інвестицій в будівництво житла в загальній сумі інвестицій знизилася, але значно не змінилася структура джерел інвестицій в житлове будівництво. Як і раніше, основним інвестором будівництва житла є фізичні особи-резиденти в порівнянні з іноземними інвесторами, які у 2020 році зовсім зникли з українського ринку житлового будівництва. Це підтвердило думку авторів про високу ризикованість інвестиційної діяльності житлового будівництва та загострення проблем з джерелами інвестування.

Таким чином, необхідним є посилення державного регулювання та стимулювання інвестиційної діяльності житлового будівництва через активізацію участі держави не лише як законотворчого суб'єкта, а як інвестора, замовника, кредитора, гаранта в інвестиційному процесі з урахуванням обраної форми інвестування.

В дослідженні визначено, що залежно від обраної форми інвестиційної діяльності житлового будівництва, місця держави в цьому процесі, визначається й завантаженість можливими ризиками. Серед безлічі видів ризиків більшу частину складають ризики, які пов'язані з людським фактором, із зміною економічної та політичної ситуації в країні і т.д. Тому для

попередження виявлення та усунення ризиків інвестиційної діяльності житлового будівництва в роботі пропонується використання ризик-превентивного підходу, який має ряд переваг, в тому числі є значне зниження витрат ресурсів в процесі інвестиційної діяльності.

Взагалі, покращення інвестиційного клімату країни для привабливості залучення іноземних інвестицій полягає, в першу чергу, в зміні державної інвестиційної політики та дотриманні державних інвестиційних гарантій як умови забезпечення стратегічної стабільності.

### Використана література

1. Державна служба статистики України – URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
2. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.91 р. № 1561-XII (із змінами і доповненнями). URL: <http://www.zakon.rada.gov.ua/go/1560-12>.
3. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978-IV. URL : <http://www.zakon.rada.gov.ua/go/978-15>.
4. Кравченко В.І. Житлова економіка України: проблеми теорії та практики. *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. № 15. С. 5-12.
5. Приймак І. Управління ризиком втрати фінансової стійкості підприємства в умовах невизначеності зовнішнього середовища. *Формування ринкової економіки в Україні*. 2009. Вип. 19. С. 413-419.
6. Прохорова В. В. Антикризове управління підприємством як система заходів його ефективного розвитку. *Вісник Національного технічного університету «Харківський політехнічний інститут». Збірник наукових праць. Тематичний випуск : Технічний прогрес і ефективність виробництва*. 2009. № 35. С. 12-21.
7. Савчук В. Стратегія + Финансы: уроки принятия бизнес-решений для руководителей. Киев: Companion Group, 2009. 352 с.
8. Садовяк М.С. Регулювання розвитку інвестиційно-будівельної діяльності в Україні: організаційно-правовий аспект. *Економічний аналіз*. 2019. № 1. Том 29. С. 92-100.

## References

1. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy– URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
2. Zakon Ukrainy «Pro investytsiinu diialnist» vid 18.09.91 r. № 1561- KhII (iz zminamy i dopovnenniamy). URL : <http://www.zakon.rada.gov.ua/go/1560-12>.
3. Zakon Ukrainy «Pro finansovo-kredytni mekhanizmy i upravlinnia mainom pry budivnytstvi zhytla ta operatsiiakh z nerukhomistiu» vid 19.06.2003 r. № 978-IV. URL : <http://www.zakon.rada.gov.ua/go/978-15>.
4. Kravchenko V.I. Zhytlova ekonomika Ukrainy: problemy teorii ta praktyky. Investytsii: praktyka ta dosvid. 2019. № 15. S. 5-12.
5. Pryimak I. Upravlinnia ryzykom vtraty finansovoi stiikosti pidpriemstva v umovakh nevyznachenosti zovnishnoho seredovyscha. Formuvannia rynkovoї ekonomiky v Ukraini. 2009. Vyp. 19. S. 413-419.
6. Prokhorova V. V. Antykrizove upravlinnia pidpriemstvom yak systema zakhodiv yoho efektyvnoho rozvytku. Visnyk Natsionalnoho tekhnichnoho universytetu „Kharkivskiy politekhnichnyi instytut”. Zbirnyk naukovykh prats. Tematychniy vypusk : Tekhnichnyi prohres i efektyvnist vyrobnytstva. 2009. № 35. S. 12-21.
7. Savchuk V. Stratehiya + Fynansy: uroky pryniatyia byznes-reshenyi dlia rukovodytelei. Kyev: Companion Group, 2009. 352 s.
8. Sadoviyak M.S. Rehuliuвання розв'язку інвестиційно-будівельної діяльності в Україні: організаційно-правовий аспект. Економічний аналіз. Тернопіль. 2019. № 1. Том 29. S. 92-100.

### **Виктория Владимировна Прохорова**

доктор экономических наук, профессор,

Украинская инженерно-педагогическая академия, г. Харьков, Украина

### **Светлана Анатольевна Мушникова**

доктор экономических наук, доцент,

Национальная металлургическая академия Украины, г. Днепр, Украина

## **ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: РИСК-ПРЕВЕНТИВНЫЙ ПОДХОД**

**Аннотация.** В исследовании отмечено, что одним из вопросов социально-экономического развития национальной экономики является усиление государственного регулирования и стимулирования инвестиционной деятельности жилищного строительства с учетом выбранной формы инвестирования. Проведенный анализ инвестиционной деятельности

жилищного строительства показал, что в последние годы доля капитальных инвестиций в строительство жилья в общей сумме инвестиций снизилась. При этом практически не изменилась структура источников инвестиций в жилищное строительство. Авторы определили, что основным инвестором строительства жилья являются физические лица-резиденты. В связи с ухудшением инвестиционного климата в стране иностранные инвесторы в 2020 году совсем исчезли с украинского рынка жилищного строительства. Эти выводы подтвердили мнение авторов о высокой рискованности инвестиционной деятельности жилищного строительства и обострения проблем с источниками инвестирования.

Поэтому, считаем необходимым усиление государственного регулирования и стимулирования инвестиционной деятельности жилищного строительства через активизацию участия государства не только как законодательного субъекта, а как инвестора, заказчика, кредитора, гаранта в инвестиционном процессе с учетом выбранной формы инвестирования.

В исследовании определено, что в зависимости от выбранной формы инвестиционной деятельности жилищного строительства, места государства в этом процессе, определяется и загруженность возможными рисками. Среди множества видов рисков большую часть составляют риски, связанные с человеческим фактором, с изменением экономической и политической ситуации в стране и т.д. Поэтому, для предупреждения выявления и устранения рисков инвестиционной деятельности жилищного строительства в работе предлагается использование риск-превентивного подхода, который имеет ряд преимуществ, в том числе и значительное снижение затрат ресурсов в процессе инвестиционной деятельности.

**Ключевые слова:** государственное регулирование, жилищное строительство, риск-превентивный подход, инвестиционная деятельность.

**Victoria V. Prokhorova**

Doctor of Economics, Professor,  
Ukrainian Engineering and Pedagogics Academy, Kharkiv, Ukraine

**Svitlana A. Mushnykova,**

Doctor of Economics, Associate Professor,  
National Metallurgical Academy of Ukraine, Dnepr, Ukraine

## **STATE REGULATION OF HOUSING CONSTRUCTION INVESTMENT: RISK-PREVENTIVE APPROACH**

**Abstract.** The study noted that one of the issues of the socio-economic development of the national economy is the strengthening of state regulation and stimulation of investment activities in housing construction, taking into account the

chosen form of investment. The analysis of investment activity in housing construction has shown that in recent years the share of capital investment in housing construction in the total investment has decreased. At the same time, the structure of sources of investment in housing construction has practically not changed. It was determined that the main investor in housing construction are individuals – residents. Due to the deterioration of the investment climate in the country, foreign investors in 2020 completely disappeared from the Ukrainian housing construction market. These conclusions confirmed the authors' opinion about the high riskiness of investment activity in housing construction and the aggravation of problems with sources of investment.

Therefore, we consider it necessary to strengthen state regulation and stimulate investment in housing construction through the intensification of state participation not only as a legislative entity, but as an investor, customer, lender, guarantor in the investment process, taking into account the chosen form of investment.

The study determined that depending on the chosen form of investment activity in housing construction, the place of the state in this process, the load with possible risks is also determined. Among the many types of risks, the majority are risks associated with the human factor, with changes in the economic and political situation in the country, etc. Therefore, in order to prevent the identification and elimination of the risks of investment activity in housing construction, the use of a risk-preventive approach is proposed, which has a number of advantages, including a significant reduction in resource costs in the process of investment activity.

**Key words:** government regulation, housing construction, risk-preventive approach, investment activity.