

ПОПАДИНЕЦЬ Назарій Миколайович, д.е.н., старший дослідник, в.о. директора Навчально-наукового інституту просторового планування та перспективних технологій Національного університету «Львівська політехніка», старший науковий співробітник відділу регіональної економічної політики ДУ «Інститут регіональних досліджень ім. М. І. Долишнього НАН України», <https://orcid.org/0000-0002-7556-6135>
ГРАФСЬКА Оріслава Іванівна, д.е.н., доцент, доцент кафедри економіки та менеджменту Львівського державного університету ім. Івана Боберського, <https://orcid.org/0000-0002-8134-3771>
БІЛИК Ростислав Романович, д.е.н., доцент, доцент кафедри економічної теорії, менеджменту і адміністрування, Чернівецький національний університет ім. Ю. Федьковича, <https://orcid.org/0000-0002-1894-6828>

ДЕРЖАВНА ПІДТРИМКА МАЛОГО ТА СЕРЕДНЬОГО БІЗНЕСУ В КОНТЕКСТІ БЕЗПЕКОВОГО РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Попадинець Н. М., Графська О. І., Білик Р. Р. Державна підтримка малого та середнього бізнесу в контексті безпекового розвитку ринку нерухомості.

У статті досліджено державну підтримку малого та середнього бізнесу (МСП) у контексті безпекового розвитку ринку нерухомості України в умовах повномасштабної війни. Обґрунтовано, що трансформація ринку нерухомості зумовлюється руйнуванням об'єктів інфраструктури, зміною просторової структури економіки, масштабними міграційними потоками та переміщенням виробничих потужностей. Доведено, що малий і середній бізнес є основним елементом стабілізації економічної активності територій, проте є найбільш вразливим до ризиків втрати майна, нестабільності орендних та інвестиційних відносин. Зазначено, що в умовах війни нерухомість перестає бути однорідним ринком і набуває вираженої регіональної диференціації, що потребує адаптивних механізмів державного регулювання. Проаналізовано нормативно-правові акти, які регулюють майнові, орендні, будівельні та компенсаційні відносини у період воєнного стану, а також інструменти фінансової підтримки МСП: пільгове кредитування, портфельні гарантії, компенсації відсоткових ставок, механізми релокації підприємств. Підкреслено значення цифровізації реєстраційних процедур, відновлення роботи державних реєстрів і впровадження електронних договорів як базових інструментів забезпечення прозорості та захищеності прав власності. Особлива увага приділена ролі територіальних громад як просторових модераторів економічного відновлення, які формують умови для доступу МСП до комунальних площ, створюють бізнес-хаби, індустриальні парки та локальні програми підтримки релокованих підприємств. Обґрунтовано, що ефективна модель державної підтримки має бути багаторівневою, поєднувати економічні, інституційні та просторові інструменти й враховувати диференціацію регіонів за рівнем безпекових ризиків. Встановлено, що МСП є ядром повоєнного економічного відновлення, а формування стійкої системи доступу до нерухомості є основною умовою збереження соціально-економічної стабільності територій і прискорення відбудови країни.

Ключові слова: управління, малий і середній бізнес, державне регулювання, механізми регулювання, соціально-економічний розвиток, релокація, ринок нерухомості, інвестування, підприємства, інноваційні підходи, конкурентоспроможність, нерухомість, житлове будівництво, сталий розвиток, ефективність.

Постановка проблеми у загальному вигляді. Розвиток ринку нерухомості в Україні сьогодні перебуває у площині трансформаційних процесів, зумовлених воєнними діями, руйнуванням інфраструктури, зміною просторової організації економіки та масштабними міграційними зрушеннями. Малий і середній бізнес (МСП) у цьому контексті є основним суб'єктом, здатним забезпечувати гнучкість, швидко реагування на локальні потреби та утримання економічної активності територій. Проте саме МСП є найбільш вразливим сектором, оскільки має обмежені фінансові та організаційні ресурси для протистояння безпековим і ринковим ризикам. Тому державна підтримка малого та середнього підприємництва в умовах безпекових викликів, що впливають на ринок нерухомості, набуває характеру не лише економічної необхідності, а й стратегічного пріоритету національної політики відновлення та розвитку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У наукових дослідженнях нема єдиного підходу до визначення ролі малого і середнього підприємництва в розвитку ринку нерухомості. В. Дмитренко аналізує потенціал і напрями модернізації будівельних підприємств в умовах структурних трансформацій економіки [1], тоді як Н. Фісуненко обґрунтовує особливості динаміки розвитку ринку нерухомості в Україні та окреслює можливі траєкторії її подальшого зростання [2]. Л. Калініченко та Ю. Сидорова зосереджуються на дослідженні основних тенденцій ринку нерухомості та специфіці його функціонування [3]. О. Лагишева та А. Сайко наголошують на значенні будівельної сфери як важливої складової сталого економічного розвитку держави [4]. Суттєвий внесок у розуміння інфраструктурного забезпечення галузі здійснили С. Мінакова та інші, підкреслюють роль логістичних взаємозв'язків у формуванні умов для ефективного функціонування будівельних підприємств на ринку нерухомості [5]. У дослідженні О. Павлової та співавторів проаналізовано соціально-економічні контрасти розвитку України та Польщі, зокрема у сфері забезпечення населення житловими умовами, що набуває особливої ваги в контексті трансформації державної житлової політики [6]. Дослідження І. Дроздової та А. Петрова акцентує увагу на процесах цифровізації будівельної та житлово-комунальної сфери, що відкриває можливості для підвищення ефективності управління і оптимізації бізнес-процесів завдяки використанню

цифрових платформ та інтернет-технологій [7]. Погляд К. Павлова спрямований на взаємозв'язок розвитку будівельного сектору та житлово-комунального господарства, оскільки їхнє функціонування є взаємозалежним і взаємодоповнюваним [8-9].

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Мета статті – теоретичне обґрунтування та емпіричне оцінювання інструментів державної підтримки малого і середнього бізнесу в умовах безпекового розвитку ринку нерухомості, з урахуванням воєнних ризиків, територіальної диференціації та просторових трансформацій.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ринок нерухомості в умовах війни перестав бути єдиним простором економічної взаємодії та набув вираженої територіальної диференціації. У регіонах, що зазнали руйнувань, нерухомість часто втрачає статус економічного активу та стає об'єктом відкладених інвестицій, що призводить до консервації площ, гальмування транзакцій і скорочення підприємницької активності. Натомість у відносно безпечніших регіонах – переважно західних і центральних – ринок демонструє відновлення, зростання попиту на виробничі та складські приміщення, що пов'язано з релокацією бізнесу, внутрішньою міграцією та формуванням нових економічних кластерів. Таким чином, ринок нерухомості в умовах війни стає не лише індикатором соціально-економічної стійкості територій, але й елементом їхньої безпекової спроможності.

У цьому контексті державна підтримка МСП виконує функцію як забезпечення економічної стабілізації бізнесу, так і формування просторових умов для безпечного розвитку територій. Основним механізмом є доступ до нерухомості як до ресурсу, необхідного для ведення діяльності. Адже більшість малих підприємств не володіє власними об'єктами нерухомості, а отже залежить від орендних відносин [3]. Тому у ситуації ринкової нестабільності, високих ризиків пошкодження майна, зміни вартості та умов оренди МСП стикається з підвищеними транзакційними витратами, що знижує його здатність продовжувати діяльність або розширювати її.

Одним з важливих напрямів державної підтримки в цій сфері є створення механізмів доступного фінансування для оренди, реконструкції та переобладнання приміщень. Умови воєнного часу вимагають адаптації таких інструментів, як портфельні гарантії за кредитами для МСП, компенсація відсоткових ставок на кредити для ремонту пошкоджених об'єктів,

можливість довгострокової оренди державного та комунального майна за зниженими ставками для підприємств, що створюють робочі місця в громадах. Однак фінансова підтримка має сенс лише тоді, коли існує належна правова інфраструктура для забезпечення стабільності ринку нерухомості. Саме тому цифровізація державних реєстрів, відновлення роботи нотаріальних сервісів, стандартизація електронних договорів оренди та купівлі-продажу стають базовими пріоритетами безпекового управління ринком нерухомості.

Не менш важливим елементом є страхування ризиків, оскільки МСП здебільшого не має можливості забезпечити комерційне страхування майна в умовах війни через надвисокі ставки або відсутність пропозиції. Відтак роль держави полягає у впровадженні механізмів співстрахування та гарантування ризиків, пов'язаних з пошкодженням або втратою об'єктів нерухомості та обладнання. Це дозволить не лише захистити матеріальні активи підприємств, але й сформувати передумови для залучення приватного капіталу у процеси реконструкції та розвитку комерційних просторів.

Значну роль у підтримці МСП відіграють територіальні громади, які є безпосередніми організаторами просторового розвитку. Вони можуть встановлювати пільгові умови оренди комунального майна, створювати індустріальні парки та бізнес-хаби, надавати організаційний супровід для релокованих підприємств, формувати локальні програми грантового або мікрофінансового сприяння [2]. Ефективність таких заходів залежить від здатності громад формувати та реалізовувати стратегії безпекового розвитку, що враховують як ризики руйнування інфраструктури, так і можливості економічної трансформації територій.

Сьогодні державна підтримка МСП є диференційованою та має враховувати регіональні особливості, адже у прифронтових регіонах пріоритетними є механізми консервації, документування збитків, підтримка підприємств, що здійснюють критичні функції. На іншій території країни, де менш-більш стабільна ситуація, державна політика спрямована на стимулювання розвитку нових економічних форматів: від інноваційних сервісних центрів до виробничих кооперативів, логістичних вузлів, інкубаторів комерційних просторів.

Таким чином, державна підтримка малого та середнього бізнесу в контексті безпекового розвитку ринку нерухомості має формуватися як багаторівнева система, що поєднує правові, фінансові, страхові, інституційні та регіонально-орієнтовані інструменти. Така послідовність дій забезпечить не лише збереження бізнесу, але й його інтеграцію у процеси повоєнного відновлення, стимулювання і створення нових робочих місць, сприяння розвитку просторових моделей стійкості та підвищення економічної безпеки територій.

У перспективі саме МСП є основою відбудови, здатної відновити ринкову активність, відтворити комерційну інфраструктуру та забезпечити економічну стійкість держави. Ефективність державної політики у сфері підтримки малого бізнесу в умовах безпекових викликів ринку нерухомості визначатиме не лише темпи відновлення економіки, але й структуру її майбутнього розвитку.

Державна підтримка малого і середнього бізнесу у сфері ринку нерухомості має розглядатися крізь призму концепції економічної та просторової безпеки території. В умовах війни ринок нерухомості втрачає функцію передбачуваності, що унеможливає довгострокове планування та формування інвестиційних стратегій. Для МСП це означає необхідність діяти у середовищі підвищеної турбулентності, де будь-яке управлінське рішення супроводжується високим рівнем невизначеності. Тому одним з пріоритетних завдань держави є створення передбачуваних рамкових умов, які забезпечують захищеність майнових прав, можливість гарантування стабільності договорів, прозорість транзакцій і мінімізацію ризиків втрати активів.

У системі безпекового розвитку ринку нерухомості важливим стає поняття інституційної стійкості. Воно

передбачає не лише функціонування державних органів, але й їхню здатність забезпечувати безперервність сервісних і регуляторних функцій навіть в умовах кризових обставин. Так, робота реєстрів прав на нерухомість, діяльність нотаріальних структур, органів місцевого самоврядування, а також цифрових платформ державних послуг мають здійснюватися без розривів, які можуть поставити під загрозу довіру до ринку. У цьому контексті запровадження резервної інфраструктури зберігання реєстрових даних, дублювання та віддаленої ідентифікації учасників транзакцій є однією з основних передумов забезпечення стабільності ринку та збереження прав підприємств.

Не менш вагомим елементом державної підтримки є просторова координація економічної активності. Війна суттєво змінила роль територій у національній економіці: регіони, що зазнали пошкоджень, стали депресивними зонами, тоді як інші, зокрема західні області, набули статусу центрів перерозподілу виробничих ресурсів. Державна політика має враховувати цю нову територіальну стратифікацію та створювати інструменти підтримки, адаптовані до типу безпекового середовища конкретної області чи громади.

Для територій з високим рівнем руйнувань першочерговим є фінансування консерваційних заходів: захист будівель від подальшого пошкодження, інвентаризація непридатних об'єктів, документування збитків для подальшого залучення механізмів компенсації. Для таких регіонів підтримка МСП має включати податкові канікули, спрощені умови реєстрації пошкодженого майна та грантові програми для відновлення критичної діяльності (логістичної, ремонтної, сервісної).

Для регіонів стабілізаційного типу державна підтримка повинна концентруватися на відновленні економічного циклу: наданні доступу до орендних площ, створенні умов для відкриття виробничих майстерень, розвитку галузевих зон концентрації малого бізнесу. У цих умовах особливо ефективно є заснування муніципальних бізнес-просторів, де МСП може орендувати приміщення на пільгових умовах з можливістю подальшого викупу або довгострокового користування.

У регіонах адаптивного зростання державна політика має бути спрямована на підтримку інновацій і розвиток нових моделей просторової організації бізнесу. Релокація підприємств з прифронтових територій створює можливість формування кластерів промислових і сервісних хабів, у яких МСП виступає як оператор локальних ринків ресурсів, послуг і робочої сили. У цьому випадку державні інструменти мають включати стимулювання кооперації між підприємствами, доступ до венчурного та грантового фінансування, розвиток спрощених процедур підключення до інженерних мереж і отримання дозвільної документації.

Особливого значення в умовах воєнного стану набувають нормативно-правові акти, що регулюють оренду та використання державного і комунального майна, оскільки саме доступ до приміщень визначає можливість малого та середнього бізнесу продовжувати господарську діяльність. Постанова Кабінету Міністрів України № 634 [10] забезпечує автоматичне продовження договорів оренди та передбачає можливість зниження орендної плати для суб'єктів, які здійснюють діяльність у громадах з високим рівнем безпекових ризиків або зазнали втрати частини активів. Це є критично важливим, зважаючи на те, що більшість МСП не володіє власними виробничими та офісними приміщеннями, а тому залежать від ринкових коливань вартості оренди. Застосування пільгових орендних режимів запобігає масовому згортанню бізнесової інфраструктури на місцевому рівні, що, своєю чергою, сприяє збереженню зайнятості, підтриманню податкових надходжень і загальної економічної стійкості територій.

Важливим доповненням є Постанова КМУ № 722, яка спрощує дозвільні процедури у сфері будівництва, реконструкції та зміни цільового призначення об'єктів нерухомості [11]. Спрощення дозвільної діяльності

створює можливості оперативного перепрофілювання комерційних приміщень, відкриття виробничих майстерень, складів, сервісних центрів, а також забезпечує швидке розгортання інфраструктури релокованого бізнесу. Таким чином, держава формує умови для мобільності економічних ресурсів і адаптації територіальних економічних систем до воєнних змін.

Норми, закріплені Законами України № 2923-IX [12] і № 326 [13], що стосуються фіксації збитків і компенсації за пошкоджене або знищене нерухоме майно, становлять важливу основу для юридичного захисту прав підприємців. Вони визначають механізми обліку руйнувань, підтвердження документально зафіксованих втрат і виплату компенсацій або надання майнових альтернатив. Однак практика їх реалізації вказує на потребу посилення інституційної спроможності органів місцевого самоврядування, насамперед у сфері роботи з кадастровими реєстрами, цифровими платформами обліку майна та судовою підтримкою процесів підтвердження збитків. Окремий блок державної підтримки спрямований на релокацію підприємств ті забезпечення їх фінансової стабільності. Програма релокації відповідно до Постанови № 305, а також механізми пільгового кредитування («5-7-9%») [14], державні портфельні гарантії та компенсаційні інструменти сприяють просторовому перерозподілу виробничої активності та дають змогу МСП мінімізувати втрати, пов'язані зі знищенням матеріально-технічної бази.

Загалом державна політика у сфері підтримки малого та середнього бізнесу та регулювання ринку нерухомості у період війни спрямована на досягнення трьох стратегічних цілей: 1) Збереження економічного потенціалу МСП та запобігання деіндустріалізації місцевих економік. Це забезпечується через пільгові механізми оренди, доступ до державного та комунального майна, кредитні та гарантійні програми. 2) Формування просторових умов для перерозподілу та відновлення економічної активності. Релокація бізнесу, створення бізнес-хабів, індустріальних парків і реконструкція комерційної нерухомості сприяють стабілізації соціально-економічного середовища у регіонах-реципієнтах. 3) Гарантування правової визначеності та відновлення довіри до інституту власності. Механізми компенсацій, цифровізація реєстраційних процедур і захист прав власників нерухомості формують основу для залучення інвестицій і відновлення підприємницької діяльності. Отже, державне регулювання у сфері ринку нерухомості та підтримки МСП у воєнних умовах виконує не лише стабілізаційну функцію, але й формує основу для післявоєнної відбудови. Малий і середній бізнес є важливим агентом економічної адаптації та просторової стійкості територій, а комплексний підхід до його підтримки визначає темпи і структуру майбутнього економічного розвитку країни.

Важливим структурним елементом державної підтримки МСП у сфері нерухомості є розвиток цифрової інфраструктури управління ринком. Реалізація електронних договорів, автоматизація реєстраційних процедур, використання цифрової ідентифікації бізнесу, впровадження геоінформаційних систем для обліку пошкоджених об'єктів, інтеграція даних з супутникового моніторингу та кадастрових ресурсів – усе це формує основу для прозорого функціонування ринку та захищає суб'єктів господарювання від шахрайських схем і

несанкціонованих трансакцій. Цифровізація мінімізує ризики подвійного продажу, рейдерських дій і фальсифікації відомостей, що має стратегічне значення для забезпечення інституційної довіри.

Однією з перспективних стратегій державної політики у сфері підтримки МСП на ринку нерухомості є розвиток партнерств між державою, бізнесом і громадою. Держава встановлює регуляторні рамки та створює інструменти фінансового стимулювання. Громади визначають просторові пріоритети та забезпечують доступ до земельних і майнових ресурсів. МСП, своєю чергою, виконує роль оператора господарської активності та драйвера економічної інклюзії. Такий трисекторний підхід забезпечує стійкість і відтворюваність економічного розвитку навіть у нестабільних умовах.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Таким чином, державна підтримка малого та середнього бізнесу в контексті безпекового розвитку ринку нерухомості має бути системною, багаторівневою та адаптивною до територіальних умов. Вона повинна поєднувати захист майнових прав, стимулювання відновлення, фінансову підтримку, цифровізацію процедур, регіональну диференціацію політики та механізми співстрахування ризиків. Тільки за таких умов МСП зможе не лише зберегти економічну активність у воєнний період, але й стати основою повоєнної відбудови економіки та формування нової просторової структури країни.

Водночас важливо підкреслити, що ефективність державної підтримки МСП у сфері ринку нерухомості значно залежить від рівня узгодженості дій центральних і місцевих органів влади. Територіальні громади є основними учасниками просторового та економічного розвитку, а тому саме на місцевому рівні відбувається реалізація більшості інструментів підтримки – розподіл комунального майна, формування програм релокації, створення бізнес-просторів та індустріальних майданчиків, організація супроводу інвесторів. У цьому контексті важливо забезпечити належну інституційну спроможність громад, їх кадровий та аналітичний потенціал, здатність працювати з цифровими реєстрами, впроваджувати сучасні моделі просторового планування та застосовувати механізми державно-приватного партнерства. Таким чином, посилення організаційно-управлінського рівня територіальних громад є необхідною передумовою сталого розвитку ринку нерухомості та ефективного функціонування малого і середнього бізнесу. Перспективи подальшого розвитку державної політики у сфері підтримки МСП повинні охоплювати формування довгострокової стратегії економічного відновлення та просторової трансформації країни. Вона має передбачати системне документування збитків, створення багатоканальних моделей фінансування реконструкції, розроблення інструментів страхування ризиків руйнування інфраструктури, а також поступовий перехід до проактивних стратегій розвитку – формування інноваційних кластерів, логістичних вузлів, центрів технологічної кооперації та сервісної економіки. У комплексі такі заходи створюють умови для збалансованого відновлення ринку нерухомості, підвищення інвестиційної привабливості територій і закладання основи для модернізованої економічної структури України в повоєнний період.

Література.

1. Дмитренко В. І. Проблеми та перспективи розвитку підприємств будівельної галузі. *Вчені записки Університету «КРОК»*. Серія: Економіка. 2020. №2 (58). С. 120-127. DOI: <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2020-58-120-127>.
2. Фісуненко Н. О. Стан і тенденції розвитку галузі будівництва. *Проблеми системного підходу в економіці*. 2018. №3(1). С. 46 – 53.
3. Калініченко Л. Л., Сидорова Ю. Р. Аналіз тенденцій розвитку будівельної галузі та будівельної продукції України. *Молодий вчений*. 2017. № 4.4 (44.4). С. 64-68.
4. Латишева О. В., Сайко А. Д. Будівельна галузь України: сучасний стан та її роль у забезпеченні сталого розвитку національної економіки. *Економічний вісник Донбасу*. 2019. № 2(56). С. 66-73.
5. Minakova S. M., Irtysheva I. O. Types, purposes and formation process of the program of changes in logistics system. *Actual Problems of Economics*. 2015. №165(3). Pp. 155-160.
6. Pavlova O., Pavlov K., Novosad O., Irtysheva I., Popadynets N., Hryhoruk I., Gelich N., Suriak A., Makara O., Zhuk O., Boiko Y., Kramarenko I. Strategic Priorities for Socio-economic Development of Ukraine in Comparison with the Republic of Poland. *Engineering and Design III / Karwowski W., Ahram T., Etinger D., Tanković N., Taiar R. (eds) Human Systems. IHSED 2020. Advances in Intelligent Systems and Computing*. 2021. vol 1269. Springer, Cham. DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-030-58282-1_49

7. Drozdova I., Petrov A. World practice and Russian experience of housing and utilities sector digitization. *SHS Web of Conferences*. 2018. №44, 00031 DOI: <https://doi.org/10.1051/shsconf/20184400031>.
8. Павлов К. В. Опінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України: монографія. Луцьк: ПрАТ «Волинська обласна друкарня». 2018. 482 с.
9. Pavlov K., Pavlova O., Kupchak V. Integral Indicators Based on Competitiveness Capacity Characteristics of Regional Real Estate Markets of Ukraine. *Journal of Competitiveness*. 2019. №11(3). Pp. 87–108.
10. Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-2022-%D0%BF#Text>.
11. Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 № 722. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-%D0%BF#Text>.
12. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України: Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>.
13. Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації: Постанова Кабінету Міністрів України від 20.03.2022 № 326. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%D0%BF#Text>.
14. Програма релокації підприємств: що потрібно знати бізнесу. Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України. 2022. URL: <https://me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=e4f18282-77af-4fdf-8134-ce4403d711f0&title=ProgramaRelokatsiiPidprimstv-SchoPotribnoZnatiBiznesu>.

References.

1. Dmytrenko, V. I. (2020). Problemy ta perspektyvy rozvytku pidpriemstv budivelnoi haluzi [Problems and Prospects of the Development of Construction Industry Enterprises]. *Vcheni zapysky Universytetu «KROK»*. Seria: *Ekonomika*, no. 2(58), pp. 120–127. <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2020-58-120-127>.
2. Fisunen, N. O. (2018). Stan i tendentsii rozvytku haluzi budivnytstva [State and Trends in the Development of the Construction Industry]. *Problemy systemnoho pidkhotu v ekonomitsi*, no. 3(1), pp. 46–53.
3. Kalinichenko, L. L., & Sydorova, Yu. R. (2017). Analiz tendentsii rozvytku budivelnoi haluzi ta budivelnoi produktsii Ukrainy [Analysis of the Development Trends of the Construction Industry and Construction Products of Ukraine]. *Molodyi vchenyi*, no. 4.4(44.4), pp. 64–68.
4. Latysheva, O. V., & Saiko, A. D. (2019). Budivelna haluz Ukrainy: suchasnyi stan ta yii rol u zabezpechenni staloho rozvytku natsionalnoi ekonomiky [The Construction Industry of Ukraine: Current State and Its Role in Ensuring Sustainable Development of the National Economy]. *Ekonomichniy visnyk Donbasu*, no. 2(56), pp. 66–73.
5. Minakova, S. M., & Irtyshcheva, I. O. (2015). Types, purposes and formation process of the program of changes in logistics system. *Actual Problems of Economics*, no. 165(3), pp. 155–160.
6. Pavlova, O., Pavlov, K., Novosad, O., Irtyshcheva, I., Popadynets, N., Hryhoruk, I., Gelich, N., Suriak, A., Makara, O., Zhuk, O., Boiko, Y., & Kramarenko, I. (2021). Strategic priorities for socio-economic development of Ukraine in comparison with the Republic of Poland. In Karwowski, W., Ahram, T., Etinger, D., Tanković, N., & Taiar, R. (Eds.), *Engineering and Design III. Human Systems. IHSED 2020. Advances in Intelligent Systems and Computing* (vol. 1269). Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-030-58282-1_49.
7. Drozdova, I., & Petrov, A. (2018). World practice and Russian experience of housing and utilities sector digitization. *SHS Web of Conferences*, no. 44, 00031. <https://doi.org/10.1051/shsconf/20184400031>.
8. Павлов, К. В. (2018). Otsinka konkurentospromozhnosti rehionalnykh rynkiv zhytlovoi nerukhomosti Ukrainy: Monohrafiia [Assessment of Competitiveness of Regional Housing Real Estate Markets of Ukraine: Monograph]. Lutsk: Volynska oblasna drukarnia.
9. Pavlov, K., Pavlova, O., & Kupchak, V. (2019). Integral indicators based on competitiveness capacity characteristics of regional real estate markets of Ukraine. *Journal of Competitiveness*, no. 11(3), pp. 87–108.
10. Pro osoblyvosti orendy derzhavnoho ta komunalnoho maina u period voiennoho stanu. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy. (2022). [On the Peculiarities of Renting State and Municipal Property during Martial Law. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. No. 634 dated May 27, 2022. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-2022-%D0%BF#Text>.
11. Deiaci pytannia zdiisnennia dozvilnykh ta reiestratsiinykh protsedur u budivnytstvi v umovakh voiennoho stanu. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy. (2022). [Certain Issues of Implementing Permitting and Registration Procedures in Construction under Martial Law. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. No. 722 dated June 24, 2022. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-%D0%BF#Text>.
12. Pro kompensatsiiu za poskodzhennia ta znyshchennia okremykh katehoriy obiektiv nerukhomoho maina vnaslidok boiovykh dii, terorystychnykh aktiv, dyversii... Zakon Ukrainy. (2023). [On Compensation for Damage and Destruction of Certain Categories of Real Estate Objects as a Result of Hostilities, Terrorist Acts, Sabotage... Law of Ukraine]. No. 2923-IX dated February 23, 2023. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>.
13. Pro zatverdzhennia Poriadku vyznachennia shkody ta zbytkiv, zavdanykh Ukraini vnaslidok zbroinoi ahresii Rosiiskoi Federatsii. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy. (2022). [On Approval of the Procedure for Determining the Damage and Losses Caused to Ukraine as a Result of the Armed Aggression of the Russian Federation. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. No. 326 dated March 20, 2022. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%D0%BF#Text>.
14. Prohrama relokatsii pidpriemstv: shcho potribno znaty biznesu. Ministerstvo ekonomiky, dovkillia ta silskoho hospodarstva Ukrainy. (2022). [Enterprise Relocation Program: What Businesses Need to Know. Ministry of Economy, Environment and Agriculture of Ukraine]. Available at: <https://me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=e4f18282-77af-4fdf-8134-ce4403d711f0&title=ProgramaRelokatsiiPidprimstv-SchoPotribnoZnatiBiznesu>.

Abstract.

Popadynets N., Hrafska O., Bilyk R. State support for small and medium-sized enterprises in the context of security development of the real estate market.

The article examines state support for small and medium-sized enterprises (SMEs) in the context of the security development of the Ukrainian real estate market in the conditions of full-scale war. It is argued that the transformation of the real estate market is caused by the destruction of infrastructure, changes in the spatial structure of the economy, large-scale migration flows, and the relocation of production facilities. It has been proven that small and medium-sized businesses are a key element in stabilizing economic activity in their territories. Still, they are most vulnerable to the risks of property loss and instability in rental and investment relations. It is noted that in wartime, real estate ceases to be a homogeneous market and acquires pronounced regional differentiation, which requires adaptive mechanisms of state regulation. The article analyzes the regulatory and legal acts that govern property, rental, construction, and compensation relations during martial law, as well as financial support instruments for SMEs, including preferential lending, portfolio guarantees, interest rate compensation, and mechanisms for enterprise relocation. The importance of digitizing registration procedures, restoring the operation of state registries, and introducing electronic contracts as fundamental tools for ensuring transparency and protecting property rights is emphasized. Particular attention is paid to the role of local communities as spatial moderators of economic recovery, which create conditions for SMEs to access communal spaces, establish business hubs, and industrial parks, as well as local programs to support relocated enterprises. It is argued that an effective model of state support should be multi-level, combining economic, institutional, and spatial instruments and considering the differentiation of regions in terms of security risks. It has been established that SMEs are at the core of post-war economic recovery, and establishing a sustainable system of access to real estate is a key condition for maintaining the socio-economic stability of territories and accelerating the country's reconstruction.

Keywords: management, small and medium-sized businesses, state regulation, regulatory mechanisms, socio-economic development, relocation, real estate market, investment, enterprises, innovative approaches, competitiveness, real estate, housing construction, sustainable development, efficiency.

Стаття надійшла до редакції 21.08.2025 р.

Бібліографічний опис статті:

- Попадинець Н. М., Графська О. І., Білик Р. Р. Державна підтримка малого та середнього бізнесу в контексті безпекового розвитку ринку нерухомості. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права*. 2025. № 4. С. 20–23.
- Popadynets N., Hrafska O., Bilyk R. State support for small and medium-sized enterprises in the context of security development of the real estate market. *Actual problems of innovative economy and law*. 2025. No. 4, pp. 20–23.