

УДК 351.778.532

І.Л. Федун,

докт. екон. наук, доцент

ORCID: 0000-0002-1012-9970

Київський національний торговельно економічний університет, Київ

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ В КОНТЕКСТІ ЕКОНОМІЧНОЇ ЦИКЛІЧНОСТІ

Стаття присвячена розробці концепції державне регулювання житлового будівництва в контексті економічної циклічності. Досліджено вплив економічних циклів на показники розвиток житлового будівництва в Україні. Обґрунтована доцільність державного регулювання житлового будівництва в умовах економічної циклічності та визначені його цільові орієнтири залежно від фази економічного циклу. Запропоновано орієнтовний перелік заходів економічної політики держави, які можуть бути здійснені в процесі державного регулювання житлового будівництва в умовах економічної циклічності.

Ключові слова: *державне регулювання, житлове будівництво, економічна циклічність.*

Постановка проблеми. Житлове будівництво в Україні було і залишається одним із пріоритетних секторів національної економіки. Це пов'язано не тільки із значним потенціалом економічного зростання у даному секторі (викликаного тим, що капітальні вкладення у будівництво, зумовлюють значний попит на продукцію суміжних галузей), але і вагомим соціальним значенням будівництва житла. Проте, як показує статистика, наразі житлове будівництво в Україні розвивається нестабільно, що значною мірою пов'язано із економічною циклічністю. Це зумовлює необхідність запровадження антициклічного державного регулювання житлового будівництва в Україні, розробці концепції якого і присвячено дану статтю.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Розвиток житлового будівництва в Україні є предметом досліджень багатьох вітчизняних вчених, зокрема А.Ф. Гойка [10], І.В. Вахович [1], О.П. Ковалевської [2], В.О. Омельчука [3], С.В. Петруненка [4], К.В. Пивоварова [5], Ю.М. Сафонова [6], О.С. Сича [7]. Проте у вказаних дослідженнях рекомендації щодо розвитку житлового будівництва переважно мають загальний характер, та не розглядаються в контексті економічної циклічності, що не дозволяє сформулювати конкретні завдання його державного регулювання для кожної фази економічного циклу. У свою чергу, проблеми циклічності розвитку будівельної галузі (особливо у фазах рецесії та депресії) набули широкого висвітлення в працях О.І. Амоші [9], А.Ф. Гойка [10], В.В. Мещерякова [12], Н.Б. Паліги [13], А.Л. Скрипника [14], Ю.В. Ткаченка [15], Р.Б. Тяна [16], проте висловлені в них пропозиції щодо антикризового регулювання будівництва переважно стосуються мікроекономічного рівня, а заходи державного регулювання житлового будівництва під час економічного зростання та на піку економіки в них не розглядаються.

Метою дослідження даної статті є огляд і аналіз заходів державного регулювання будівництва, обґрунтування доцільності антициклічного державного регулювання зведення житла, деталізованого для кожної фази економічного циклу та розробка концепції такого регулювання, яка включає напрямки регулювання в залежності від фази економічного циклу.

Основні результати дослідження. Розробка концепції державного регулювання житлового будівництва в умовах економічної циклічності має базуватись на статистичних даних щодо впливу циклів на розвиток будівництва. В свою чергу для оцінки цього впливу перш за все необхідно визначити сукупність показників стану житлового будівництва, які будуть аналізуватися при розробці даної концепції, а у самій концепції будуть використовуватись для оцінки результативності державного регулювання. Теоретично, уся сукупність засобів державної підтримки будівництва може бути застосована на будь-яких фазах економічного циклу, однак при цьому очевидно, що потреба у їх застосуванні на кожній фазі економічного циклу буде різною. При цьому на піку економіки державна підтримка житлового будівництва буде навіть шкідливою, оскільки призводитиме до виникнення ажіотажного попиту на житлову нерухомість та надмірного зростання цін на неї.

На основі аналізу літературних джерел можна обґрунтувати концепцію державного регулювання обсягів житлового будівництва в контексті економічної циклічності, цільовим орієнтиром якої буде підтримання індексу доступності житла на високому рівні на кожній фазі економічного циклу. Орієнтовний перелік заходів такого регулювання для кожної фази економічного циклу наведений у табл. 1.

Реалізація вказаних заходів сприятиме стабільному функціонуванню вітчизняного ринку житлової нерухомості за будь-яких фаз економічного циклу, що дозволить максимальних обсягів реалізації житла на кожній фазі економічного циклу та матиме позитивний вплив як на динаміку розвитку будівельних підприємств, так і на показники житлового забезпечення населення.

Необхідно відмітити, що в Україні вже є досвід державної підтримки житлового будівництва під час економічної кризи. Такі заходи були передбачені в Законі України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [23] на основі якого можна сформулювати перелік заходів державної підтримки житлового будівництва:

- викуп в забудовників та/або фінансових установ нереалізованого житла в об'єктах будівництва, що споруджувались із залученням коштів фізичних осіб у разі неспроможності забудовників продовжувати будівництво житла;

- надання фізичним та юридичним особам пільгових кредитів на будівництво житла та компенсацій процентної ставки за цими кредитами;

- заборона розірвання фізичними та юридичними особами будь-яких договорів, результатом яких є передача забудовниками завершеного об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва за умови, що за такими договорами здійснено оплату 100 відсотків вартості об'єкта та термін введення об'єкта в експлуатацію не настав або порушений не більше ніж на 18 місяців.

Таблиця 1

Концепція державного регулювання житлового будівництва залежно від фази економічного циклу з точки зору забезпечення доступності житла та реалізації заходів із державної підтримки житлового будівництва

Фаза економічного циклу	Концепція державного регулювання житлового будівництва в контексті економічної циклічності	
	Державне регулювання доступності житла	Державна підтримка житлового будівництва
На дні економічного циклу	Забезпечення поступового зростання середньої заробітної плати в умовах, коли ціни на нерухомість знаходяться на локальному мінімумі	Максимізація державної підтримки житлового будівництва.
Під час економічного зростання	Забезпечення випереджального зростання середньої заробітної плати в умовах зростання цін на нерухомість.	Зниження обсягів державної підтримки житлового будівництва.
На піку економічного циклу	Забезпечення поступового зниження цін на нерухомість в умовах, коли середня заробітна плата знаходиться на локальному максимумі.	Призупинення державної підтримки житлового будівництва
Під час економічного спаду	Забезпечення відставання темпів зниження середньої заробітної плати від темпів зниження цін на нерухомість.	Зростання обсягів державної підтримки житлового будівництва.

Джерело: авторська розробка на основі [4, 5, 22, 23]

Слід зазначити, що реалізація вказаних заходів не завжди призводитиме до зростання цін на нерухомість. Так на дні економічного циклу на ринку нерухомості зазвичай не діє закон попиту, тобто зростання попиту на нерухомість не призводить до підвищення цін. Причиною цього є нееластична пропозиція на ринку нерухомості та неможливість зниження цін на нерухомість нижче собівартості будівництва. Внаслідок цього ринок не може самозбалансуватись, оскільки ціни на нерухомість досягають мінімуму, але при цьому вони все одно лишаються надто високими для більшості населення і пропозиція не зменшується і продовжує перевищувати попит. Тому на даній фазі ключовою метою державного регулювання житлового будівництва на фазі дна буде саме підвищення попиту на нерухомість і не тільки за рахунок зростання середніх зарплат, але і будь-якими іншими методами.

Необхідно відмітити, що в Україні вже є досвід державної підтримки житлового будівництва під час економічної кризи. Такі заходи були передбачені в Законі України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [23] на основі якого можна

доповнити наведений вище перелік заходів державної підтримки житлового будівництва такими заходами:

- викуп в забудовників та/або фінансових установ нереалізованого житла в об'єктах будівництва, що споруджувались із залученням коштів фізичних осіб у разі неспроможності забудовників продовжувати будівництво житла;

- надання фізичним та юридичним особам пільгових кредитів на будівництво житла та компенсацій процентної ставки за цими кредитами;

- заборона розірвання фізичними та юридичними особами будь-яких договорів, результатом яких є передача забудовниками завершеного об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва за умови, що за такими договорами здійснено оплату 100 відсотків вартості об'єкта та термін введення об'єкта в експлуатацію не настав або порушений не більше ніж на 18 місяців. Реалізація вказаних заходів сприятиме стабільному функціонуванню вітчизняного ринку житлової нерухомості за будь-яких фаз економічного циклу, що дозволить максимальних обсягів реалізації житла на кожній фазі економічного циклу та матиме позитивний вплив як на динаміку розвитку будівельних підприємств, так і на показники житлового забезпечення населення.

Висновки. Виходячи з вищенаведеного, можна стверджувати, що з метою стійкого розвитку житлового будівництва в Україні зниження рівня банкрутств будівельних підприємств доцільним є запровадження державного регулювання житлового будівництва залежно від фаз економічного циклу. Вказане регулювання повинно включати заходи щодо впливу на попит і пропозицію житла на первинному ринку засобами грошово-кредитної, фіскальної та антимонопольної політики з метою збалансування ринку задля досягнення максимальних обсягів реалізації житла на кожній фазі економічного циклу.

Список літератури:

1. Вахович І.В. Інвестиційні ризики фінансування житлового будівництва в Україні / І.В. Вахович, Ю.Б. Пінчук // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: збірник наукових праць. – К.: КНУБА. – 2008. – Вип. 19. – С.31-34.

2. Ковалевська О.П. Форми й методи державного регулювання ринку житла / О.П. Ковалевська // Науковий вісник Академії муніципального управління. Серія : Управління. – 2013. – Вип. 1. – С. 84-94.

3. Омельчук В.О. Державне регулювання будівництва житла: зарубіжний досвід / В.О. Омельчук // Економіка та держава. – 2012. – № 8. – С. 110-113.

4. Петруненко С.В. Державне регулювання житлового будівництва України в контексті побудови доступного житла // С.В. Петруненко // Економіка та держава. – 2011. - № 7. – С. 138-140.

5. Пивоваров К.В. Державне регулювання й стимулювання в сфері житлового будівництва // Державне управління: удосконалення та розвиток. – 2009. – № 4. – [Електронний ресурс]: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=250>.

6. Сафонов Ю.М. Житлова сфера в Україні: стан та тенденції розвитку / Ю.М. Сафонов, В.Г. Євтеєва // Ефективна економіка – 2013. – № 6. – [Електронний ресурс]: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2102>.

7. Сич О.С. Проблеми та перспективи розвитку ринку житлового будівництва / О.С. Сич // Вісник Нац. техн. ун-ту "ХПІ" : зб. наук. пр. Темат. вип.: Актуальні проблеми управління та фінансово-господарської діяльності підприємства. – Харків : НТУ "ХПІ". – 2015. – № 54 (1163). – С. 59-62.
8. Беленкова О.Ю. Тенденції розвитку будівельної галузі як чинники формування стратегічної конкурентоспроможності будівельних підприємств / О.Ю. Беленкова // Будівельне виробництво. – 2014. – Вип. 57. – С. 24-30.
9. Амоша О.І. Антикризова політика держави в будівельній галузі: механізми реалізації: монографія / О.І. Амоша, В.Г. Сєвка, О.В. Шеліхова, Н.Б. Паліга. – Макіївка: ДонНАБА, 2010. – 242 с.
10. Гойко А.Ф. Оптимізація управління бізнес-процесами будівельних підприємств в умовах економічної кризи / А.Ф. Гойко, Л.В. Сорокіна, В.А. Скакун // Актуальні проблеми економіки. – 2009. – №8. – С. 58-66.
11. Беленкова О.Ю. Вплив економічної кризи на фінансовий стан підприємств виду діяльності «будівництво» / О.Ю. Беленкова // Будівельне виробництво. – 2010. – Вип. 52. – С. 16-20.
12. Мещеряков В.В. Теоретичні підходи до формування антикризової політики у будівельній галузі на місцевому рівні / В.В. Мещеряков // Державне управління: удосконалення та розвиток. – 2011. – № 11. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://bit.do/fvtCp>
13. Паліга Н.Б. Механізми реалізації антикризової політики держави в будівельній галузі: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.00.03 / Н.Б. Паліга; Класич. приват. ун-т. – Запоріжжя, 2009. – 20 с.
14. Скрипник А.Л. Методичні підходи до прогнозування циклічності розвитку підприємств будівельної галузі / А.Л. Скрипник, А.А. Моголівець // Будівельне виробництво. – 2015. – № 59. – С. 70-73.
15. Скрипник А.Л. Антициклічне управління будівельними підприємствами України як форма їх захисту від негативних наслідків економічної циклічності / А.Л. Скрипник, Ю.О. Ткаченко // Проблеми системного підходу в економіці. – 2010. – № 2. – [Електронний ресурс]: <http://bit.do/fvtCp>
16. Тянь Р.Б. Сучасний стан будівельного ринку України і заходи щодо його стабілізації в умовах світової фінансової кризи / Р.Б. Тянь, М.Ф. Іванов, І.В. Грищенко // Економіка будівництва і міського господарства. – 2009. – Т. 5, № 2. – С. 107-112.
17. Беленкова О.Ю. Вплив інвестиційної активності на обсяги будівельних робіт в Україні / О.Ю. Беленкова // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – Вип.30. – 2013. – С. 17-26
18. Сердюк А.В. Підвищення доступності житла / А.В. Сердюк // Вісник Вінницького політехнічного інституту. – 2010. – № 1. – С. 39-46.
19. Киричук Ю. Показник доступності житла як основний критерій ефективності державної житлової політики / Ю. Киричук // Вісник Національної академії державного управління. – 2013. – №11. – С. 86-93.
20. Омельчук В.О. Доступність житла в Україні: сучасний стан, тенденції та методика виміру / В.О. Омельчук // Інвестиції: практика та досвід. – 2010. – № 17. – С. 41-45.

21. Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 № 1249. – [Електронний ресурс]: <https://www.kmu.gov.ua/ua/npras/243183720>.

22. Петрищенко Н.А. Аналіз стану будівельної діяльності у регіонах України/Н.А. Петрищенко//Економіка: реалії часу. – 2015. – №4(20). – С. 192–197.

23. Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2009. – №19. – С. 257.

References:

1. Vakhovych, I.V. & Pinchuk Yu.B. (2008) Investytsiini ryzyky finansuvannya zhytloвого budivnytstva v Ukraini. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannya rynkovykh vidnosyn*. 19. 31-34.

2. Kovalevska, O.P. (2013) Formy y metody derzhavnoho rehuliuвання rynku zhytla. *Naukovi visnyk Akademii munitsypalnoho upravlinnia*. 1. 84-94.

3. Omelchuk, V.O. (2012) Derzhavne rehuliuвання budivnytstva zhytla: zarubizhnyi dosvid. *Ekonomika ta derzhava*. 8. 110-113.

4. Petrunenko, S.V. (2011) Derzhavne rehuliuвання zhytloвого budivnytstva ukraїny v konteksti pobudovy dostupnoho zhytla. *Ekonomika ta derzhava*. 7. 138-140.

5. Pyvovarov, K.V. (2009) Derzhavne rehuliuвання y stymuliuвання v sferi zhytloвого budivnytstva. *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok*. 4. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=250>.

6. Safonov, Yu.M., Yevtieieva, V.H. (2013) Zhytlova sfera v Ukraini: stan ta tendentsii rozvytku. *Efektivna ekonomika*. 6. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2102>.

7. Sych, O.S. (2015) Problemy ta perspektyvy rozvytku rynku zhytloвого budivnytstva. *Visnyk Nats. tekhn. un-tu "KhPI" : zb. nauk. pr. Kharkiv: NTU "KhPI"*. 54 (1163). 59-62.

8. Bieliienkova, O.Iu. (2014) Tendentsii rozvytku budivelnoi haluzi yak chynnyky formuvannya stratehichnoi konkurentospromozhnosti budivelnykh pidpriemstv. *Budivelne vyrobnytstvo*. 57. 24-30.

9. Amosha, O. I., Sievka, V.H., Shelikhova, O.V., Paliha, N.B. (2010) Antykrizova polityka derzhavy v budivelnoi haluzi: mekhanizmy realizatsii: monohrafiia. Makiivka: DonNABA.

10. Hoiko, A.F., Sorokina, L.V., Skakun, V.A. (2009) Optymizatsiia upravlinnia biznes-protsesamy budivelnykh pidpriemstv v umovakh ekonomichnoi kryzy. *Aktualni problemy ekonomiky*. 8. 58-66.

11. Bieliienkova, O.Iu. (2010) Vplyv ekonomichnoi kryzy na finansovy stan pidpriemstv vydu diialnosti «budivnytstvo». *Budivelne vyrobnytstvo*. 52. 16 - 20.

12. Meshcheriakov, V.V. (2011) Teoretychni pidkhody do formuvannya antykrizovoi polityky u budivelnoi haluzi na mistsevomu rivni. *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok*. 11. URL: <http://bit.do/fvuj8>

13. Paliha N.B. Mekhanizmy realizatsii antykrizovoi polityky derzhavy v budivelnoi haluzi: avtoref. dys. kand. ekon. nauk: 08.00.03. Kласych. pryvat. un-t. Zaporizhzhia,

2009. 20 p.

14. Skrypnyk, A.L. & Moholivets, A.A. (2015) Metodychni pidkhydy do prohnozuvannya tsyklichnosti rozvytku pidpriumstv budivelnoi haluzi. *Budivelne vyrobnytstvo*. 59. 70-73.

15. Skrypnyk, A.L., Tkachenko, Yu.O. (2010) Antytsyklichne upravlinnia budivelnymy pidpriumstvamy Ukrainy yak forma yikh zakhystu vid nehatyvnykh naslidkiv ekonomichnoi tsyklichnosti. *Problemy systemnoho pidkhodu v ekonomitsi*. 2. URL: <http://bit.do/fvtCp>

16. Tian, R.B., Ivanov, M.F. & Hryshchenko, I.V. (2009) Hryshchenko Suchasnyi stan budivelnogo rynku Ukrainy i zakhody shchodo yoho stabilizatsii v umovakh svitovoi finansovoi kr. *Ekonomika budivnytstva i miskoho hospodarstva*. 5 (2). 107-112.

17. Bieliukova, O.Iu (2013) Vplyv investytsiinoi aktyvnosti na obsiahy budivelnykh robot v Ukraini. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*. 30. 17 -26.

18. Serdiuk, A.V. (2010) Pidvyshchennia dostupnosti zhytla. *Visnyk Vinnytskoho politekhnichnoho instytutu*. 1. 39-46.

19. Kyrychuk, Yu. (2013) Pokaznyk dostupnosti zhytla yak osnovnyi kryterii efektyvnosti derzhavnoi zhytlovoi polityky. *Visnyk Natsionalnoi akademii derzhavnoho upravlinnia*. 11. 86-93.

20. Omelchuk, V.O. (2010) Dostupnist zhytla v Ukraini: suchasnyi stan, tendentsii ta metodyka vymiru. *Investytsii: praktyka ta dosvid*. 17. 41-45.

21. Derzhavna tsilova sotsialno-ekonomichna prohrama budivnytstva (prydbання) dostupnoho zhytla na 2010-2017 roky, zatverdzhena Postanovoiu Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 11.11.2009 № 1249. [Elektronnyi resurs]: <https://www.kmu.gov.ua/ua/npas/243183720>.

22. Petryshchenko, N.A. (2015) Analiz stanu budivelnoi diialnosti u rehionakh Ukrainy. *Ekonomika: realii chasu*. 4(20). 192–197.

23. Zakon Ukrainy «Pro zapobihannia vplyvu svitovoi finansovoi kryzy na rozvytok budivelnoi haluzi ta zhytloвого budivnytstva (2009). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy (VVR)*. 19. 257.

И.Л. Федун

Государственное регулирование жилищного строительства в Украине в контексте экономической цикличности

Статья посвящена разработке концепции государственного регулирования жилищного строительства в условиях экономической цикличности. Исследовано влияние экономических циклов на показатели развития жилищного строительства в Украине. Обоснована целесообразность государственного регулирования жилищного строительства в условиях экономической цикличности и определены его задачи в зависимости от фазы экономического цикла. Предложен ориентировочный перечень мер экономической политики государства, которые могут быть реализованы в процессе государственного регулирования жилищного строительства в условиях экономической цикличности.

Ключевые слова: *государственное регулирование, жилищное строительство, экономическая цикличность*

I.L. Fedun

State regulation of housing building in ukraine in the context of economic cycle

The article is devoted to the development of the concept of state regulation of housing construction in the context of economic cyclicity. The influence of economic cycles on the indicators of housing development in Ukraine is investigated. The expediency of state regulation of housing construction in the conditions of economic cyclicalness is substantiated and its targets are defined depending on the phase of the economic cycle. An indicative list of economic policy measures of the state that can be implemented in the process of state regulation of housing construction in terms of economic cyclicity is offered.

Keywords: *state regulation, housing construction, economic cyclicity.*

Посилання на статтю:

АРА: Fedun, I.L. (2018) Derzhavne rehuliuвання zhytloвого budivnytstva v ukraini v konteksti ekonomichnoi tsyklichnosti. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 38, 55 – 62.

ДСТУ: Федун І.Л. Державне регулювання житлового будівництва в Україні в контексті економічної циклічності [Текст] / І.Л. Федун // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – 2018. – № 38. – С. 55 –62.

УДК 331.522.4

В.В. Шовківська,

аспірантка

ORCID: 0000-0002-6948-5080

Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ

**ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ ЛЮДСЬКОГО КАПІТАЛУ В
БУДІВЕЛЬНІЙ ГАЛУЗІ**

У статті розкривається вплив основних чинників на розвиток людського капіталу. Розглянуто основні показники ринку праці як основної умови використання і розвитку людського капіталу. Показано роль розвитку людського капіталу у підвищенні ефективності виробництва будівельної галузі.

Ключові слова: *людський капітал, будівельна галузь, концепція гідної праці, зайнятість в будівництві, економічна активність, заробітна плата в будівництві.*

Вступ. В умовах глобалізації та переходу до постіндустріального суспільства в Україні актуалізуються проблеми формування трудового потенціалу з високим