СЕРІЯ «Економіка»

УДК 332

[https://doi.org/10.52058/2786-6025-2022-1\(1\)-107-115](https://doi.org/10.52058/2786-6025-2022-1(1)-107-115)

Богданенко Анатолій Іванович кандидат наук з державного управління, доктор економічних наук, доцент кафедри публічного адміністрування та інформаційного менеджменту, ПВНЗ Університет Новітніх Технологій, провулок Машинобудівний, 5-А, м. Київ, тел.: (044) 264-52-54, <https://orcid.org/0000-0003-0758-5809>

ЕКОНОМІЧНІ МЕХАНІЗМИ РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА

Анотація. Інтеграційні та глобалізаційні процеси, що спостерігаються в сучасному світовому господарстві, визначають виключне значення інвестицій для становлення вітчизняної економіки. Сьогодні, здійснення інвестиційної діяльності у різних галузях економіки є основою для її розвитку в країні, а також для забезпечення можливості інтеграції в європейський соціально-економічний простір. Очевидно, що ефективного реформування економіки в Україні, її структурного перетворення, із забезпеченням якісного розвитку, оновлення інфраструктури соціального значення досягнути неможливо за відсутності таких обов'язкових складових, як капіталовкладення та належне інвестування. Саме інвестиційні процеси є підґрунтям для складних відтворювальних процесів і чим їх перебіг активніший, тим швидше відбуваються ефективні перетворення та відтворюється економіка.

Обсяг інвестиційних вкладень у будівництво соціального житла – важлива характеристика економічної діяльності як окремих суб'єктів господарювання, так і держави, загалом. Звичайно, важливо враховувати і вплив інвестиційного клімату та політико-економічної ситуації. Україна, окрім вищезазначеного, переживаючи особливий трансформаційний період, вимагає вдосконалення нормативно-правового та організаційно-інституційного механізмів державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва соціального житла, також слідування пріоритетним напрямкам його вдосконалення для адаптації європейських норм та стандартів.

Обґрунтовано, що маючи на меті задоволення зростаючих потреб в цій найважливішій формі житла, уряду необхідно переглянути пріоритети і поставити чіткі цілі щодо забезпечення житловими приміщеннями тих

категорій громадян, які мають низькі доходи та водночас надати стимул для пропозиції житла. Варто, головним чином, визначити основні напрями для реалізації необхідних механізмів державного регулювання інвестиційними процесами в сфері зведення/відновлення соціального житлового фонду, з метою застосування досвіду розвинених європейських країн.

Ключові слова: економіка, інвестиційні процеси, соціальне будівництво, застосування податкового пільгування, фінансові ресурси.

Bogdanenko Anatoliy Ivanovych Candidate of Sciences in Public Administration, Doctor of Economics, Associate Professor of the Department of Public Administration and Information Management, University of New Technologies, Mashinostroitelny Lane, 5-A, Kyiv, tel .: (044) 264-52-54, <https://orcid.org/0000-0003-0758-5809>

ECONOMIC MECHANISMS OF REGULATION OF INVESTMENT PROCESSES IN THE FIELD OF CONSTRUCTION OF SOCIAL HOUSING

Abstract. The integration and globalization processes observed in the modern world economy determine the exceptional importance of investment for the formation of the domestic economy. Today, the implementation of investment activities in various sectors of the economy is the basis for its development in the country, as well as to ensure the possibility of integration into the European socio-economic space. It is obvious that effective reform of the economy in Ukraine, its structural transformation, with the provision of quality development, renewal of infrastructure of social importance can not be achieved in the absence of such mandatory components as investment and proper investment. Investment processes are the basis for complex reproduction processes and the more active their course, the faster effective transformations take place and the economy is reproduced.

The amount of investment in the construction of social housing is an important characteristic of economic activity of both individual entities and the state as a whole. Of course, it is important to take into account the impact of the investment climate and the political and economic situation. In addition to the above, Ukraine, experiencing a special period of transformation, requires improvement of legal and organizational mechanisms of state regulation of investment processes in the field of social housing, as well as following the priority areas of its improvement to adapt European norms and standards.

It is argued that in order to meet the growing needs for this crucial form of housing, the government needs to reconsider its priorities and set clear goals for providing housing for low-income people while providing an incentive to offer housing. It is necessary, mainly, to determine the main directions for the implementation of the necessary mechanisms of state regulation of investment

processes in the field of construction / restoration of social housing, in order to apply the experience of developed European countries.

Keywords: economy, investment processes, social construction, application of tax relief, financial resources.

Постановка проблеми. Станом на сьогоднішній день системі державного регулювання інвестиційними процесами характерна нестабільність, яка вимагає коригування залежно від того, яка соціально-економічна ситуація існує в певні періоди часу у країні, на якому рівні знаходиться інвестиційна активність господарюючих суб'єктів. Щоб активізувати інвестиційний попит держава може вдаватися до використання методів, традиційних, для світової практики: збільшення державних витрат та зменшення податків, зниження процентної ставки за кредити, збільшення грошової маси, втручання в ринок цінних паперів.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. На даний час в Україні питання важливості вдосконалення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва соціального житла залишається актуальним. Ці питання в своїх працях розглядали М.С. Марченко, А. Ткачук, О.П. Тищенко, О.М. Непомнячий, К.В. Пивоваров та інші науковці.

Мета статті: визначити економічні механізми регулювання інвестиційних процесів у сфері будівництва соціального житла.

Виклад основного матеріалу. Варто визнати, що в Україні присутня житлова криза, яка характеризується не лише об'єктивними причинами, але й суб'єктивною неспроможністю центральної влади та органів місцевого самоврядування належним чином дотримуватися наявних в Україні законодавчих норм. Бракує ініціативності, творчого, гнучкого підходів. На нашу думку, на проблемному етапі, що існує сьогодні в соціальній житловій сфері, недостатньо вивчається та впроваджується досвід розвинених європейських країн у цій сфері [1]. Водночас, брак житлового фонду – не лише чинник, що має негативний вплив на матеріальну сторону якості життя певної категорії громадян, але й потужний фактор, що має негативний вплив на розвиток економічного, демографічного, соціально-політичного аспектів країни та поступово стає системним.

Розвинені європейські країни для інвестування у сферу будівництва житла, частіше за все, використовують житлові будівельні заощадження, чи іпотечне кредитування. Вони ставлять перед собою завдання створити інфраструктуру й умови, які б забезпечили життєдіяльність систем, що сприятимуть розв'язанню проблем житлового забезпечення громадян. Упровадивши систему будівельних заощаджень, вони домоглися вирішення низки завдань, що призвело до покращення житлових умов громадян; створення додаткової системи мобілізації внутрішніх заощаджень громадян, стимулів для подальшого

становлення будівельної промисловості та активізації внутрішнього інвестування в країні в цілому; формування нових робочих місць, тощо. Тому, вважаємо за потрібне обґрунтувати необхідність удосконалення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва соціального житла в Україні шляхом адаптації європейських норм та стандартів.

Інвестиційні процеси, що мають місце в житловому будівництві, здійснюються шляхом застосування податкового пільгування та ставок; реалізації відповідної політики (кредитна, амортизаційна); фінансування (допомога у вигляді дотацій), субсидювання, субвенціювання, бюджетних позик; державної нормотворчості; державного замовлення (контракти); політики ціноутворення; проведення експертиз проектів тощо [2].

На моє переконання найпріоритетнішими напрямками вдосконалення державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва соціального житла, з погляду їх впливу на становлення та активізацію інвестиційних процесів в будівництві соціального житла, є стимулювання пропозиції на ринку соціального житла, реконструкція існуючого житлового фонду та державна політика.

З досвіду європейських країн, застосування податкового регулювання в напрямі стимулювання пропозиції на ринку соціального житла є чи не найефективнішим та найбільш застосовуваним. Тож з метою активізації будівництва соціального житла необхідно запровадити податкове регулювання (податкові пільги громадянам, які взяли іпотечний кредит у комерційному банку; податкові стимули на інвестиції в житловий сектор; пільгові процентні ставки). Податкові стимули також стосуються і забудовників, які беруть участь у програмах будівництва соціального житла.

За умов обмежених можливостей щодо бюджетного фінансування будівництва житлового фонду та наявності невисокого рівня доходів громадян, набуває актуальності питання щодо пошуку додаткового фінансового забезпечення. В таких випадках, частину податків, що сплачують громадяни (оподаткування доходів фізичних осіб, сплата єдиного податку суб'єктами підприємницької діяльності) та підприємства (пільги зі сплати податку на прибуток, що спрямовується на зведення нового житла працівникам) держава може спрямовувати на сплату вартості придбаного власного житла. Запровадження такого порядку є доцільним для окремої категорії населення, яка має наміри щодо придбання соціального житла, потребу в покращенні житлових умов і має достатній рівень доходу, що дає можливість сплатити за нього впродовж визначеного часу [3].

Під придбанням соціального житла, також, мається на увазі використання державою такого механізму, коли після надання житла громадянам і після проживання в ньому певної кількості років вони мають можливість його викупу за спеціальною ціною, таким чином – стаючи власниками цього житла та

сприяючи подальшому інвестуванню в соціальний житловий фонд шляхом повернення державі коштів.

Запропоновані сучасні механізми з надання оптимальних податкових ставок, податкових пільг здатні забезпечити розвиток і державно-приватного партнерства в цій сфері українського житлобудування. Таким чином, держава, не володіючи достатньою кількістю фінансових ресурсів, водночас сприяє їх цільовому витрачання громадянами на придбання житла. До того ж, дана ситуація, на нашу думку, також матиме додатковий позитивний вплив на працівників, в плані виведення заробітних плат з тіні, що також є величезною проблемою в Україні.

Основними функціями держави є створення умов та сприяння ефективному відтворенню житлового фонду, стимулюючи приплив до житлової сфери позабюджетного ресурсного потенціалу; забезпечення порядку рівного та сприятливого доступу до земельних ділянок та незавершених об'єктів в житловому будівництві тощо.

Виходячи з наявного рівня житлового забезпечення населення, доходів та майнового потенціалу домашніх господарств, стану житлового фонду, величини витрат на його утримання та економічної ситуації в Україні, в цілому, ймовірним способом вирішення питань житлового забезпечення найближчим часом може, й повинно, стати не зведення нового житлового фонду, а його відновлення шляхом раціонального й ефективного використання вже існуючого: реконструкція, модернізація та капітальний ремонт будівель, що перебувають в експлуатації. Великих втрат зазнає економіка України через експлуатацію помешкань, що мають низький термічний опір. Величина таких втрат невимірна, однак, ці кошти могли б піти на інвестування у соціальний житловий фонд, за умови вирішення саме цієї сторони проблеми. Така схема є дуже популярною в європейських країнах. Річний обсяг спожитої енергії, який витрачається на утримання житлового фонду, можна скоротити майже вдвічі шляхом впровадження енергозберігаючих технологій. У новій енергетичній політиці необхідно враховувати інтереси осіб, які проживають в соціальних оселях. Більш того, участь мешканців у ремонті і обслуговуванні, модернізації та наданні нового житла є дуже важливим з трьох причин. По-перше, воно може сприяти інформованості мешканців про те, як скоротити витрати на енергозабезпечення. По-друге, завдяки їй мешканці отримують можливість впливати на проектування. По-третє, вона може сприяти працевлаштуванню мешканців у сфері соціального житла, таким чином зміцнюючи їх економічне становище.

Створення й використання механізмів державного управління реконструкцією існуючого житлового фонду стає можливим лише за умов, які гарантують збалансованість стимулювання попиту та пропозиції на ринку житла, в цілому. Для реалізації поставлених завдань в цій сфері державою

повинен бути передбачений певний план дій в рамках державної програми, основною метою якої є комплексне вирішення проблеми галузі для переходу до її стійкого функціонування й становлення процесів відновлення житлового фонду. Виконання зазначених умов полегшить доступ до отримання житла населенням, а також буде передумовою безпечних та комфортних умов проживання в ньому.

Отже, головним чином держава має створювати умови сприяння стабільності в житловому секторі; підвищувати рівень забезпечення громадян помешканнями, поступово збільшуючи сектор та розвиваючи фінансово-кредитні інститути; створювати умови для впровадження європейських стандартів якості, що забезпечують комфортні умови проживання; сприяти доступності житла, згідно із попитом платоспроможних громадян та стандартів забезпечення житловим фондом [4].

Житло є комплексним продуктом. У ньому об'єднуються соціальні та економічні інтереси, тому національна політика повинна реагувати на багатоаспектні виклики, які по-різному взаємодіють в кожному конкретному контексті. У той же час, в секторі житлового господарства постійно відбуваються зміни у відповідь на економічну динаміку на місцевому, національному та все частіше на міжнародному рівнях. Це вимагає неухильного виконання довгострокових цілей і одночасно постійного коректування поточних дій для вжиття заходів у відповідь на зміни соціальних, економічних аспектів. Для цього необхідна багатогалузева співпраця між різними рівнями державного управління, зацікавленими сторонами та областями спеціалізації. Необхідно, щоб з'явився набагато вищий рівень політичної відповідальності на національному та місцевому рівнях, стратегічна інтеграція зусиль органів влади. Це допоможе в удосконаленні пропозиції гідного і доступного житла всім категоріям громадян.

Державні організації, що управляють соціальним житловим господарством, повинні прагнути взаємодіяти із зацікавленими сторонами, які беруть участь у наданні соціального житла, його фінансуванні, управлінні та обслуговуванні (наприклад, інвестори з приватного сектора, суб'єкти, що надають житло, а також жителі) на перших стадіях розробки житлової політики та її здійсненні для отримання довгострокових і життєздатних результатів.

Не слід оминати увагою і рівень достатку населення, оскільки підвищивши загальний рівень доходів громадян, державі вдасться дещо згладити гостроту проблеми в соціальній сфері та зменшити попит на соціальне житло. Однак, таке завдання передбачає довгостроковість його виконання і повинне вирішуватися на національному рівні. Очевидно, що не підвищивши рівень матеріального забезпечення населення, про доступне житло говорити не доводиться [5]. Для того, щоб вирішити таку задачу необхідно поліпшити стан економіки в країні загалом. Тут можна вести мову і про зростання

оподаткування окремих галузей підприємництва, ріст внутрішнього валового продукту, послаблення інфляційних процесів у країні, тощо. Необхідна умова для таких змін це, перш за все, стабільна політична ситуація всередині країни, чітка соціально-орієнтована програма економічних перетворень. Але процеси розробки та вдосконалення інвестиційних програм, що мають на меті підтримку соціально незахищених категорій, повинні проводитись на постійній та безперервній основі [6; 8; 9; 10].

Важливим завданням державного управління на сучасному етапі є реформування системи житлового будівництва, зокрема тих її складових, що стосуються затвердження та реалізації житлових програм, оскільки фінансування затверджених Кабінетом Міністрів України житлових програм здійснюється у недостатніх обсягах через невизначеність законодавчої норми щорічного обсягу фінансування та їх кредитування.

Висновки. З огляду на проведений аналіз, застосування податкового регулювання в напрямі стимулювання пропозиції на ринку соціального житла є чи не найефективнішим та найбільш застосовуваним з усієї низки європейських країн. Тож з метою активізації будівництва соціального житла необхідно запровадити податкове регулювання (податкові пільги громадянам, які взяли іпотечний кредит у комерційному банку; податкові стимули на інвестиції в житловий сектор; пільгові процентні ставки). Податкові стимули також стосуються і забудовників, які беруть участь у програмах будівництва соціального житла. За умов обмежених можливостей щодо бюджетного фінансування будівництва житлового фонду та наявності невисокого рівня доходів громадян, набуває актуальності питання щодо пошуку додаткового фінансового забезпечення (оподаткування доходів фізичних осіб, сплата єдиного податку суб'єктами підприємницької діяльності) та підприємства (пільги зі сплати податку на прибуток, що спрямовується на зведення нового житла працівникам).

Виходячи з наявного рівня житлового забезпечення населення, доходів та майнового потенціалу домашніх господарств, стану житлового фонду, величини витрат на його утримання та економічної ситуації в Україні, в цілому, ймовірним способом вирішення питань житлового забезпечення найближчим часом може, й повинно, стати не зведення нового житлового фонду, а його відновлення шляхом раціонального й ефективного використання вже існуючого: реконструкція, модернізація та капітальний ремонт будівель, що перебувають в експлуатації.

У сфері соціальної житлової політики мають бути поставлені такі стратегічні цілі: комплексний підхід до подолання кризового стану у сфері будівництва соціального житла через подальше удосконалення нормативно-правових аспектів його регулювання; адаптація європейських норм і стандартів для забезпечення умов, сприятливих для інвестування будівництва соціального

житла; спрощення процедур отримання дозволів для будівництва соціального житла; безпосередня участь держави в інвестиційних процесах будівництва соціального житла; вирішення питань здешевлення вартості соціального житла; реконструкція наявного соціального житлового фонду за допомогою сучасних інструментів та технологій енергозбереження; використання сучасних механізмів державного регулювання, які здатні забезпечити ефективне управління соціальним житловим сектором, що передбачає також і розвиток партнерства в житловому господарстві.

Література:

1. Хопчан В. М. Сучасний стан та перспективи державного регулювання інвестиційної діяльності в Україні. Інвестиції: практика та досвід. 2015. № 11. – с. 22.
2. Марченко М. С. Проблема реалізації права на соціальне житло в Україні. Збірник наукових праць Харківського національного педагогічного університету імені Г. С. Сковороди. "Право". 2016. № 25. – с. 109.
3. Ткачук А. Місцеве самоврядування та децентралізація : практ. посіб. / А. Ткачук ; Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні - DESPRO». – К. : Софія, 2012. – 120 с.
4. Тищенко О. П. Європейський підхід до розвитку житлового господарства: орієнтири для України. Актуальні проблеми економіки. 2015. № 3. – с. 159.
5. Непомнящий О. М. Аналіз стану державного регулювання житлового будівництва в Україні. Держава і ринок. 4. С. 124-130. <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/putp/2012-4/doc/3/01.pdf>.
6. Пивоваров К. В. Державне регулювання й стимулювання в сфері житлового будівництва. Державне управління: удосконалення та розвиток 2009. № 4. URL: <http://www.dy.nauka.com.ua/?op=1&z=250>.
7. Левчинський Д. Л. Обґрунтування основних напрямів вдосконалення механізму регулювання інвестиційним процесом відтворення міського житлового фонду. Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету. Економічні науки. 2010. № 17. – с. 338.
8. Акімова Т.Ю. Залучення молоді до прийняття рішень: організаційно управлінський аспект // Наукові перспективи: журнал № 5(11) 2021. С 10-25
DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2021-5\(11\)-10-25](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2021-5(11)-10-25)
9. Акімова Т. Ю. Нормативно-правові засади розвитку громадянського суспільства в Україні // Публічне управління та регіональний розвиток: журнал. 2021. № 13. С 560-580. DOI:
10. Акімова Т.Ю. Розвиток лідерства у майбутніх соціальних працівників в умовах закладу вищої освіти // Перспективи та інновації науки (Серія «Психологія», Серія «Педагогіка», Серія «Медицина») : журнал. 2022. № 1(6) 2022. С 12-25. DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-4952-2022-1\(6\)](https://doi.org/10.52058/2786-4952-2022-1(6))

References:

1. Hopchan VM Current state and prospects of state regulation of investment activity in Ukraine. Investments: practice and experience. 2015. № 11. - p. 22.
2. Marchenko MS The problem of realization of the right to social housing in Ukraine. Collection of scientific works of Kharkiv National Pedagogical University named after GS Skovoroda. "Right". 2016. № 25. - p. 109.
3. Tkachuk A. Local government and decentralization: practice. way. / A. Tkachuk; Swiss-Ukrainian project "Support to Decentralization in Ukraine - DESPRO". - K.: Софія, 2012. - 120 с.

4. Tishchenko OP European approach to the development of housing: guidelines for Ukraine. Current economic problems. 2015. № 3. - p. 159.
5. Nepomnyashchy OM Analysis of the state regulation of housing construction in Ukraine. State and market. 4. pp. 124-130. <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/putp/2012-4/doc/3/01.pdf>.
6. Pivovarov KV State regulation and incentives in the field of housing. Public Administration: Improvement and Development 2009. № 4. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=250>.
7. Levchinsky DL Substantiation of the main directions of improvement of the mechanism of regulation by investment process of reproduction of city housing stock. Scientific works of Kirovograd National Technical University. Economic sciences. 2010. № 17. - p. 338.
8. Akimova, T.Ju. (2021). Zaluchennja molodi do prijnattja rishen': organizacijno upravlins'kij aspekt [Involving young people in decision-making: organizational and managerial aspect]. Naukovi perspektivi - Scientific perspectives, 5(11) 2021, 10-25 [in Ukrainian].
9. Akimova, T. Ju. (2021). Normativno-pravovi zasadi rozvitku gromadjans'kogo suspil'stva v Ukraïni [Normative and legal principles of civil society development in Ukraine]. Publichne upravlinnja ta regional'nij rozvitok - Public administration and regional development, 13, 560-580 [in Ukrainian].
10. Akimova, T.Ju. (2022). Rozvitok liderstva u majbutnih social'nih pracivnikiv v umovah zakladu vishhoï osviti [Leadership development in future social workers in the conditions of higher education institution]. Perspektivi ta innovacii nauki (Serija «Psihologija», Serija «Pedagogika», Serija «Medicina») - Perspectives and innovations of science (Series "Psychology", Series "Pedagogy", Series "Medicine"), 1(6) 2022, 12-25 [in Ukrainian].