

DOI: [10.32702/2307-2156-2019.1.1](https://doi.org/10.32702/2307-2156-2019.1.1)

УДК: 351

*А. І. Богданенко,  
доктор філософії в галузі державного управління, доктор економічних наук, аспірант,  
Міжрегіональна академія управління персоналом, м. Київ*

## **АНАЛІЗ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИМИ ПРОЦЕСАМИ НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА**

*A. I. Bogdanenko  
Ph.D. in public administration, Doctor of Science in Economics, Post-graduate student,  
Interregional Academy of Personnel Management, Kyiv*

### **THE ANALYSIS OF STATE MANAGEMENT OF INVESTMENT PROCESSES AT THE PRESENT STAGE OF REFORMATION OF THE SYSTEM OF SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION**

*У статті визначено, що багатьом країнам притаманні проблеми соціально-незахищених верств населення, які тісно пов'язані з соціальним житловим фондом та які ці країни цілком успішно вирішують. Зазвичай, головна роль у вирішенні цього питання належить державі, адже вона бере участь у регулюванні інвестиційних процесів соціального житлового будівництва, розробляє механізми реалізації, а державний бюджет є основним джерелом фінансування будівництва соціального житла.*

*Доведено, що соціальне житло є невід'ємною частиною системи житлового господарства, створеної для того, щоб задовольнити потреби тих, хто не має можливості стати домовласником, чи орендарем, гідного житла на приватному ринку. Коли виникають складнощі у житловому секторі, пов'язані з житлом, попит на доступні варіанти житла збільшується. Для того щоб соціальне житло стало фінансово доступним, ця частина системи житлового господарства зазвичай отримує різноманітні форми підтримки від держави і є залежною від недорогого фінансування.*

*Визначено актуальність запровадження механізмів державного управління забезпеченням житлом інвалідів та учасників антитерористичних операцій, членів сімей загиблих воїнів антитерористичних операцій, вимушених переселенців із зони антитерористичних операцій та анексованого Криму. Обґрунтовано, що в ринкових умовах, стрімко зменшується кількість житла, яке безоплатно надається громадянам. Пріоритет на отримання таких житлових площ має надаватися громадянам, які є соціально незахищеними й перебувають на квартирному обліку. Більшість країн, маючи розвинуту ринкову економіку, надають житло безоплатно тільки соціально незахищеним громадянам. Цей досвід доцільно використовувати і в Україні.*

*Зазначено, що розвиток будівництва житлового фонду вимагає доступності іпотечного кредитування. Саме іпотечне кредитування є важливим джерелом залучення додаткових фінансових вкладень для сталого будівництва. Разом із підвищенням ступеня відкритості в національній економіці в українських банків з'явиться конкуренція з іноземними банками.*

*The article states that many countries have problems of the socially unprotected sections of the population, which are closely connected with the social housing stock and which these countries are successfully solving. As a rule, the main role in solving this issue belongs to the state, because it participates in the regulation of investment processes in social housing construction, develops mechanisms for implementation, and the state budget is the main source of financing for the construction of social housing.*

*It is proved that social housing is an integral part of the housing system, designed to meet the needs of those who are not able to become a homeowner or a tenant decent housing in the private market. When there are housing difficulties in the residential sector, the demand for affordable housing options is increasing. In order for social housing to become financially affordable, this part of the housing system usually receives various forms of support from the state and is dependent on low-cost financing.*

*The urgency of introduction of mechanisms of state administration of providing housing for invalids and participants of antiterrorist operations, members of families of deceased soldiers of antiterrorist operations, forced migrants from the zone of antiterrorist operations and annexed Crimea was determined. It is substantiated that in market conditions, the number of housing, which is provided free of charge to citizens, is rapidly decreasing. Priority for the acquisition of such residential areas should be provided to citizens who are socially unprotected and who are in the household register. Most countries, having a developed market economy, provide housing free of charge only to socially unprotected citizens. This experience should be used in Ukraine as well.*

*It is noted that the development of housing construction requires the availability of mortgage lending. It is mortgage lending that is an important source of attracting additional financial investments for sustainable construction. Together with an increase in the degree of openness in the national economy, Ukrainian banks will compete with foreign banks.*

**Ключові слова:** державне управління; соціальне житло; система житлового господарства; іпотечне кредитування.

**Key words:** public administration; social housing; housing system; mortgage lending.

**Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями.** Житлова проблема в Україні досить гостра, що зачіпає в тій чи іншій мірі ледве не кожного українця. Ситуація, яка роками складалася в Україні у сфері житлового забезпечення, зумовила вкрай низьку доступність житла в розрізі суспільства. Реалізацію права громадянина на житло як права кожного, гарантує Конституція України, а стан житлових приміщень, в яких мешкають громадяни – це важливий показник якості життя в країні.

В той же час, сучасні умови в Україні є достатньо проблематичними для реалізації свого права на житло громадянами країни. Причина цьому не одна, їх багато. Основні з них: зношений житловий фонд (якість, експлуатація); відсутність сприятливих матеріальних можливостей в громадян для придбання власних помешкань для проживання; окремі категорії громадян мають вкрай обмежені права на отримання соціального житла тощо. Таким чином, виникає необхідність детальнішого наукового пошуку ефективних засобів аналізу ефективності державної участі у вирішенні проблем будівництва соціального житла.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми, виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Житлову проблему, як актуальний напрям дослідження, протягом тривалого часу не оминають увагою вітчизняні учені та дослідники. Так, в дослідженнях Т. Кубасової [1] та Т. Завори [2] можемо відмітити ґрунтовний розгляд регіональних аспектів формування доступного житлового фонду. В. Кравченко, К. Паливода [3] приділили свою увагу аспектам фінансового забезпечення зведення нового доступного та соціального житлового фонду. Ю. Манцевич [4] було проведене дослідження стану й перспектив розвитку житлово-комунального господарства.

Зазначені автори розглянули сучасне становище та проблематику розвитку житлово-комунального господарства в країні, внесли пропозиції щодо різноманітних механізмів державного управління залученням додаткового фінансового ресурсного потенціалу в будівництво житла; кожен з них обґрунтував свій підхід, враховуючи досвід ін. країн у сфері реформування та державного регулювання сфери житлово-

комунального господарства; фахівці дослідили та оцінили державну житлову політику, її ефективність, та визначили напрями її вдосконалення.

Водночас проблема ефективності державних програм, які реалізуються з метою підвищення доступності житла, на жаль, залишається ще здебільшого поза увагою фахівців. Так, О. Тимофєєва [5] проаналізувала проблематику, що стосується реалізації державних програм в цій сфері. Вона дійшла висновків, що комерційні банки не мають мотивів щодо широкомасштабного фінансового забезпечення будівництва житла в країні. Ми ж вважаємо, що у банківській системі в Україні відсутні стимули не тільки для прямого фінансування суб'єктів, що зводять житло, але й для широкого надання іпотечних кредитів за державними програмами. До цього часу в незалежній Україні ефективність реалізації державних програм є вкрай низькою. Причиною цього є те, що згідно з ними застосовуються механізми кредитування на пільгових умовах, на житлове будівництво, кошти залучають державний та місцеві бюджети, однак, їх фінансові ресурси є вкрай обмеженими, а прозорість їх виконання є недосконалою [6].

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Проаналізувати особливості державного управління інвестиційними процесами на сучасному етапі є реформування системи соціального житлового будівництва.

**Виклад основного матеріалу дослідження з обґрунтуванням отриманих наукових результатів.** Інвестиційні процеси в соціальному житловому будівництві тісно пов'язані з ефективним використанням самих інвестицій. Тобто, інвестуванню передують знаходження рішення щодо інвестиційної привабливості об'єктів інвестування. Важливим при цьому є вплив політичних, соціальних, економічних регуляторних факторів впливу на сферу будівництва, а також факт втручання держави на кожному з етапів реалізації інвестиційних проектів, починаючи з проектування житлових помешкань і до їх введення в експлуатацію.

Зараз склалася кризова ситуація і причина її виникнення – це те, що вкрай загострилася житлова проблема внаслідок глибокого інвестиційного спаду. Свій негативний ефект залишило й постійне і затяжне зниження частки бюджетного фінансування, яке можна спостерігати протягом тривалого періоду, присутність бюрократичних труднощів, з якими доводиться неодмінно стикнутись при затвердженні проектно-кошторисної, дозвільної документації на будівництво. Вагому роль тут зіграло і зниження можливостей громадян інвестувати власні кошти у зведення нового житла з метою покращення власних житлових умов. Усім розвинутим країнам світу в окремі періоди часу характерні такі процеси стабілізації, реформ та розвитку інвестиційних процесів у житловому будівництві [7].

Здійснюючи історичний та аналітичний аналіз налагодження інвестиційних процесів у соціальному житловому будівництві слід зауважити, що перетворення суспільно-політичного стану в країні сприяло розгортанню та зміцненню системи ринкових відносин в 90-х рр.. ХХ-го століття, коли відбулося формування нового сектору економіки – ринку нерухомості через розвиток інвестиційних відносин між суб'єктами ринку.

Розвиток будівництва житлового фонду вимагає доступності іпотечного кредитування. Саме іпотечне кредитування є важливим джерелом залучення додаткових фінансових вкладень для сталого будівництва. Разом із підвищенням ступеня відкритості в національній економіці в українських банків з'явиться конкуренція з іноземними банками, що, зі свого боку, повинно підштовхнути процес нарощування банківського капіталу, а також процес перегляду й удосконалення стратегії та підходу при ціноутворенні на банківські продукти, що, врешті-решт, дасть поштовх до перегляду рентабельності власної діяльності.

Україна під іпотечного кредитування відчула в 2012 р., коли близько 90% кредитів були надані відповідно до програм іпотечного кредитування спільно з Державною іпотечною установою. Величина відсоткової ставки за кредитами Державної іпотечної установи в 2012-му була приблизно 14% річних в грн., в той час як надання власних ресурсів банків для кредитування становило не менше ніж 22%. 2013-й ознаменувався зменшенням темпів іпотечного кредитування. Це було обумовлено зростанням відсоткової ставки за кредитами Державної іпотечної установи (до 19% річних).

Вже в 2014-му році країна відчула суттєве погіршення економічної ситуації через військові дії на Сході та анексії Автономної Республіки Крим. З причин збільшення заборгованостей, банками було створено значний резерв за активними операціями, і це, в свою чергу, негативним чином позначилось на рівні капіталізації банківських установ.

**Здійснений нами, історичний аналіз 10-ти етапів еволюції проблематики інвестиційної привабливості на ринку соціального житла в Україні виглядає наступним чином:**

I (1991–1996 рр.) – почав утворюватися й формуватися ринок інвестицій в житловому будівництві. Частково це пояснюють тим, що цінові пропозиції на житлові помешкання в Україні були нижчі, аніж в інших європейських країнах.

II (1997 р. – 1-ша половина 1998 р.) – період характеризується спадом інвестиційної діяльності в житловому будівництві. Такий спад був результатом певного задоволення існуючого у попередньому періоді попиту на житлові помешкання.

III (2-га пол. 1998 р. –2000 р.) – характеризується стрімким ціновим зниженням на житлові об'єкти. Особливо помітно це можна було спостерігати в 2-гій пол. 1998-го та в 1999 рр. 1999-2000 рр. ознаменувалися тим, що в цей період інфляція досягла рівня вдвічі вищого, аніж ціновий приріст на житло. Таким чином, заощадження, які на той момент не вкладалися в нерухомість, потерпали знецінення

інфляцією удвічі швидше. Ці події посприяли значному зростанню активності покупців на ринку житлової нерухомості, які, в першу чергу, намагалися захистити свої заощадження та доходи.

IV (січень – серпень 2001 р.) – період характеризується поступовим зростанням цінової пропозиції на житлову нерухомість та інвестиційною активністю у будівництві. Протягом січня-серпня 2001-го можна було спостерігати повільний приріст цін на житлову нерухомість, передусім, у місті Києві, що було обумовлене процесами попереднього етапу.

V (вересень 2001 р. – 2007 р.) – період різкого й тривалого зростання цінової пропозиції на ринку житлової нерухомості. Люди відчували занепокоєність стабільністю економіки Сполучених Штатів Америки та американської валюти, що стало причиною значного перетоку капіталу на ринок нерухомості. Протягом 2002-2005 рр. проявляли вплив інші фактори: зростаюча економіка, зростання платоспроможності громадян тощо.

VI (2007 – 2008 рр.) – характеризується ціновим шоком та протистоянням тенденцій в інвестуванні на ринку житлової нерухомості. Зіткнулися та почали протистояти протилежні тренди. Так, можна було спостерігати то подальше безмежне зростання цінової пропозиції, то її прогресуючий спад, до «повного» обвалу. Очікування були настільки протилежними, що призвело до появи великої кількості інформаційних та аналітичних прогнозів, які вкрай різнилися своїми результатами. Цінові пропозиції на житлову нерухомість не витерпіли очікуваного обвалу, так само як і зростання. В 2008 р. вони сягнули певного порогу, а соціальний та економічний стан країни вплинув на кількість інвестиційних угод – відбувся їх різкий спад.

VII (2009 р.) – період, якому характерне зниження рівня інвестування в житлові об'єкти будівельної галузі, оскільки знизилася доходи громадян, кредитні ресурси були недоступними, житлова нерухомість втратила свою інвестиційну привабливість, враховуючи й спекулятивні мотиви.

VIII (2010 – 2011 рр.) – стабілізувався курс національної валюти у відповідності до валюти Сполучених Штатів Америки та євро, зменшилася облікова ставка Національного Банку України (2010 р.). Це мало позитивний вплив на формування державної інвестиційної політики. Ринок житлової нерухомості пройшов «цінове дно». Відновилося фінансування робіт із завершення будівельних житлових об'єктів, які мали на той момент високий ступінь (більше 60%) готовності та нових – з високим рівнем надійності.

IX (2012 – серпень 2013 рр.) – збільшення обсягу інвестування, зростання кількості завершених об'єктів, підвищення рівня купівельної спроможності населення. На даному етапі, забудовники переорієнтувалися на потреби попиту – зменшення загальної площі помешкань.

X (вересень 2013 р. – лютий 2017 р.) – період стагнації ринку житлової нерухомості та інвестування. Етап характеризується новими змінами у законодавстві, які значно вплинули на ринок житлової нерухомості. Основними негативними моментами, які залишили свій негативний вплив на перебіг інвестиційних процесів в будівництві житлової нерухомості були: зменшення платоспроможності громадян, малий та середній бізнес втрачав свою дохідність, очікування знецінення національної валюти по відношенню до долара Сполучених Штатів Америки, погіршення політичної та економічної ситуації.

Потреби населення України на сьогоднішній не підраховані, тому невідома точна кількість таких сімей (одиноких громадян), оскільки з 2015 року облік квартирної черги з надання житла не ведеться [8]. Житлова проблема в Україні зазнала величезних масштабів, адже протягом років незалежності, незважаючи на різні, як правило, несистемні і неузгоджені між собою, урядові програми, суттєвих зрушень у забезпеченні населення житлом не відбулося. Така ситуація вимагає обов'язкового вирішення, має бути розроблена нова стратегія державної політики в сфері будівництва житла в Україні. Громадяни України у 2-3 рази гірше забезпечені житлом, ніж громадяни європейських країн. При цьому значна частина житлового фонду фізично і морально застаріла, знаходиться у перед аварійному стані, обсяги будівництва нового житла з року в рік падають, а соціальне житло в Україні не будується практично взагалі.

В 2009 р. українським урядом була прийнята Державна цільова соціально-економічна програма доступного житла на 2010-2017 рр. [9], результати упровадження якої представлено у таблиці 1.

**Таблиця 1.**  
**Показники виконання Державної соціально-економічної програми «Доступне житло» (надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла**

Рік	Кількість квартир, ВСЬОГО за роками	Надано державної підтримки, з них за рахунок коштів			
		державний бюджет		місцеві бюджети	
		Кількість квартир	млн.грн.	Кількість квартир	млн. грн.
2010	590	590	71,4		
2011	792	792	98,2		

2012	1258	1222	156,6	36	3,0
2013	823	802	91,1	21	1,6
2014	147	144	17,9	3	0,4
2015	11	0	0,0	11	1,3
2016	39	0	0,0	39	6,5
2017	111	91	29,6	20	4,9
<b>Всього</b>	<b>3771</b>	<b>3641</b>	<b>464,8</b>	<b>130</b>	<b>17,7</b>

Отже, як видно із таблиці, згідно із цією програмою було передбачено державну компенсацію в розмірі 30% вартості будівництва (придбання) житла. Таким чином 70% вартості сплачує отримувач житла і 30% компенсує держава, бюджетним коштом. Ця сума становить величину першого внеску громадян на виплату отриманого кредиту, від уповноваженої банківської установи за умовами програми фінансування будівництва доступного житла.

**Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі.** Можна підсумувати та зробити висновки, що вирішення проблем інвестування в будівництво соціального житлового фонду є можливим лише при використанні комплексного підходу, який повинен передбачати те, що застосовуватимуться одночасно і ринкові механізми, і методи державного регулювання, шляхом застосування економічних та правових регуляторів. Отже, інвестиційні процеси в будівництві соціального житла в Україні, державне регулювання яких буде враховувати і надбання інших країн в цій сфері, можуть стати важливим напрямом активізації інвестицій в країні.

#### Список використаних джерел.

1. Кубасова Т. И. К вопросу о координации управления проектами строительства доступного жилья в России (современная практика) / Т. И. Кубасова // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). — 2014. — № 3
2. Завора Т. М. «Становлення ринку житла на загальнодержавному та регіональному рівнях в Україні» // Регіональна економіка. — 2007. - № 1. -232 с.
3. Кравченко В. І. , Паливода К. В. «Фінансування будівництва житла: Новітні тенденції» – К.: Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2006. – 131 с.
4. Манцевич Ю. М. «Концептуальний прогноз розвитку житлового будівництва в Україні на фоні загальної кризи містобудування» / Ю. М. Манцевич // Економіка та держава. - 2015. - № 4. - с. 6-10/
5. Тимофеева О. А. Державне регулювання будівництва житлової нерухомості в Україні [Електронний ресурс] / О. А.Тимофеева // Теорія та практика державного управління. –2011. – Вип. 3. –130 с. – с. 78
6. Romanenko Y.A. Analysis of the components and factors of the competitive environment of the enterprise / Y.A. Romanenko I.V. Chaplay // Модернізація соціально-економічних систем: нові умови господарювання: матеріали Міжнарод. наук. конф., (Польща, 28 вересня 2016 р.). – Польща: Причорноморський науково-дослідний інститут економіки та інновацій, 2016. – С. 97-99.
7. Олійник Н. В. Концептуальні засади державної житлової політики // Н. В. Олійник // Вісник Національної академії державного управління. – 2013. – № 11. – 150 с. – с. 102
8. Державна служба статистики «Наказ № 185 від 11.08. 2015 р.» // [Електронний ресурс] // Режим доступу: [http://www.ukrstat.gov.ua/norm\\_doc/2015/185/185\\_2015.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/norm_doc/2015/185/185_2015.htm)
9. КМУ «Державна цільова соціально\_економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010—2017 роки, Документ № 1249-2009-п, чинний, поточна редакція — Редакція від 16.05.2017 // [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF>

#### References.

1. Kubasova, T. I. (2014), "On the issue of coordinating the management of affordable housing construction projects in Russia (contemporary practice)", *Izvestija Irkutskoj gosudarstvennoj jekonomicheskoy akademii*, vol. 3.
2. Zavora, T. M. (2007), "The formation of the housing market at the national and regional levels in Ukraine", *Rehionalna ekonomika*, vol. 1, p. 232.
3. Kravchenko, V. I. and Palyvoda, K. V. (2006), *Finansuvannia budivnytstva zhytla: Novitni tendentsii* [Financing for housing construction: Recent Trends], Vyd. dim «Kyievo-Mohylianska akademii», Kyiv, Ukraine, P. 131.
4. Mantsevych, Yu. M. (2015), "A conceptual prognosis of housing development in Ukraine in terms of urban planning general crisis", *Ekonomika ta derzhava*, vol. 4, pp. 6-10, [Online], available at: <http://www.economy.in.ua/?op=1&z=3132&i=0>
5. Tymofeieva, O. A. (2011), "State regulation of residential real estate in Ukraine", *Teoriia ta praktyka derzhavnoho upravlinnia*, vol. 3, P. 130, p. 78

6. Romanenko, Y.A. and Chaplay, I.V. (2016), "Analysis of the components and factors of the competitive environment of the enterprise", *Materialy Mizhnarod. nauk. konf.* [Materials International. sciences Conf.], *Modernizatsiia sotsialno-ekonomichnykh system: novi umovy hospodariuvannia* [Modernization of socio-economic systems: new conditions of management], (Poland, September 28, 2016), Poland: Black Sea Research Institute of Economics and Innovation, pp. 97-99.

7. Oliinyk, N. V. (2013), "Conceptual Principles of State Housing Policy", *Visnyk Natsionalnoi akademii derzhavnoho upravlinnia*, vol. 11, P. 150, pp. 102.

8. State Statistics Service, "Order No. 185 dated 11.08. 2015", available at: [http://www.ukrstat.gov.ua/norm\\_doc/2015/185/185\\_2015.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/norm_doc/2015/185/185_2015.htm)

9. Cabinet of Ministers of Ukraine (2017), "State Target Socio-Economic Program of Construction (Acquisition) of Affordable Housing for 2010-2017", available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF>

*Стаття надійшла до редакції 13.01.2019 р.*