

# ФУНКЦІОНУВАННЯ І РОЗВИТОК МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ

---

УДК 351.84

[https://doi.org/10.32689/2617-9660-2020-1\(7\)-184-190](https://doi.org/10.32689/2617-9660-2020-1(7)-184-190)

*Богданенко Анатолій Іванович,*

*кандидат наук з державного управління, доктор економічних наук, доцент кафедри публічного адміністрування, Міжрегіональна Академія управління персоналом, 03039, м. Київ, вул. Фрометівська, 2, тел.: (044) 264-52-54, e-mail: Anatoliy\_Bogdanenko@ukr.net, <https://orcid.org/0000-0003-0758-5809>*

---

## ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИМИ ПРОЦЕСАМИ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА У КРАЇНАХ ЄС: ДОСВІД ДЛЯ УКРАЇНИ

**Анотація.** 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. 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.

Важливим завданням державного управління, на сучасному етапі, є реформування системи житлового будівництва, зокрема тих її складових, що стосуються затвердження та реалізації житлових програм. Важливим у процесі реформування даної сфери є створення стандартів і критеріїв оцінки для впровадження передо-

вого досвіду. Тож впровадження досвіду розвинених європейських держав в Україні сприятиме вдосконалення механізмів реалізації державних фінансових програм, що допоможе на гідному рівні забезпечити громадян доступним та соціальним житлом, підтримати інвестиційні проекти на рівні держави (субсидювання шляхом компенсації рентних платежів, модернізація застарілого житлового фонду, тощо).

**Ключові слова:** державне регулювання інвестиційними процесами, будівництво соціального житла, політика країн Європейського Союзу у сфері соціального житла, інвестиційна політика у будівництві, субсидювання у сфері будівництва соціального житла.

**Bogdanenko Anatoliy Ivanovych,**

*Ph.D. in public administration, Doctor of Science in Economics, Associate Professor of Public Administration Department, Interregional Academy of Personnel Management, 2, Frometivska st., 03039, Kyiv, phone: (044) 264-52-54, e-mail: Anatoliy\_Bogdanenko@ukr.net, <https://orcid.org/0000-0003-0758-580>*

---

## **STATE REGULATION OF INVESTMENT PROCESSES IN THE SOCIAL HOUSING BUILDING IN EU COUNTRIES: EXPERIENCE FOR UKRAINE**

**Annotation.** Housing is a complex product. It combines social and economic interests, so national policies must respond to multidimensional challenges that interact differently in each specific context. At the same time, changes are being made in the housing sector in response to the economic dynamics at the local, national and more and more at international levels. This requires the steady achievement of long-term goals and, at the same time, constant adjustment of current actions to take measures in response to changes in social, economic aspects. This requires multi-sectoral collaboration between different levels of government, stakeholders and areas of specialization. It is important to have a much higher level of political responsibility at national and local levels, strategic integration of the efforts of the state authorities. This will help to improve the supply of decent and affordable housing to all categories of citizens. To solve this problem, it is necessary to improve the economy in the country as a whole. Here it is possible to talk about the growth of taxation of certain industries, the growth of the domestic gross product, the weakening of inflationary processes in the country, etc. A prerequisite for such changes, first of all, is a stable political situation within the country, a clear social-oriented program of economic transformation. However, the development and improvement of investment programs aimed at supporting vulnerable categories must be carried out continuously.

An important task of public administration, at the present stage, is to reform the housing system, in particular, those components relating to the approval and implementation of housing programs. Important in the process of reforming this area is the creation of standards and evaluation criteria for implementing best practices. Therefore, the implementation of the experience of developed European countries in Ukraine will help to improve the mechanisms of implementation of public financial programs, which will help to securely provide citizens with affordable and social housing, support investment projects

at the state level (subsidies through compensation of rent payments, modernization of outdated housing stock, etc.).

**Keywords:** state regulation of investment processes, construction of social housing, EU social housing policy, investment policy in construction, subsidies in the field of social housing construction.

**Постановка проблеми.** Вирішення питань покращення житлових умов громадян уряди країн використовують як важливий інструмент у намаганнях досягнути поставлених цілей соціального характеру у суспільстві. Адже рівень забезпеченості громадян належними житловими умовами говорить про успішність державної політики. Цей показник навіть більш інформативний та відчутний для громадян, аніж показник економічного зростання країни згідно офіційної урядової статистики. Тож, якщо рівень добробуту населення визначено як високий, то можна судити про те, що проблема забезпечення житлом своїх громадян є не найбільш гострою з-поміж усіх інших.

**Аналіз останніх публікацій за проблематикою.** Питання державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва розкрили в своїх працях Т. Ф. Нахкур, К. О. Басенко, М. А. Вознюк, В. В. Биба, К. Л. Фроліна, В. Ф. Семенов та ін.

**Мета статті.** Метою статті є виявленні і обґрунтування можливостей використання сучасного європейського досвіду державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва соціального житла в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** До сьогодні наукові фахівці не дійшли спільної думки з приводу тлумачення визначальних термінів та понять, які охоплює сфера державного регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва соціального

житла. Так, залишаються невирішеними питання щодо неузгодженості думок фахівців у визначенні понять «інвестиції», «інвестиційний процес», «інвестиційна діяльність», «інвестування», «фінансування», «сфера будівництва соціального житла», «державне регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва соціального житла». Причина цьому така, що багато науковців розглядали державне регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва соціального житла, не враховуючи його складність і структурну неоднорідність, що неминуче стало причиною однобічного тлумачення основної термінології, що пов'язана з державним регулюванням інвестиційної діяльності.

Досліджуючи наукові розвідки представників різних наукових шкіл щодо інструментів вирішення проблем регулювання інвестиційними процесами у сфері будівництва соціального житла різних країн, можна зробити висновок, що спроби прискорити їх інституційний розвиток за рахунок запозичення моделей більш ефективних систем призводило до їх відторгнення менш розвиненим економічним середовищем. Наукові результати дослідження щодо державної житлової політики європейських країн свідчать, що вона спрямована на скорочення асигнувань на фонди соціального житла та переорієнтацію на розвиток національних секторів будівництва житлової нерухомості

за участю населення. Отже, доцільно розглядати вирішення питання соціального житла за рахунок державної житлової політики на основі двох основних принципів: соціальне житло, яке надається малозахищеним категоріям населення і будується за рахунок держави, слід надавати тільки в оренду, без можливості отримання його у власність; соціальне житло для інших категорій населення необхідно реалізовувати за рахунок створення умов для самостійної участі у процесі будівництва житлової нерухомості [1].

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 соціального житла, а також факт втручання держави на кожному з етапів реалізації інвестиційних проектів, починаючи з проектування житлових помешкань і до їх введення в експлуатацію [2]. Зараз склалася кризова ситуація і причина її виникнення – це те, що вкрай загострилася проблема будівництва соціального житла 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 будівництві соціального житла [3].

Соціальне житло у багатьох країнах надається пільговим категоріям населення безкоштовно, або з правом використання за рахунок оренди. Якщо громадянам не вистачає власних коштів для оплати витрат на використання соціального житла, держава та органи місцевого самоврядування надають субсидії та житлові допомоги таким особам. Практика розвинених країн світу показує, що поширеними є програми фінансування будівництва житла для соціально незахищених верств населення за участі коштів держави та муніципалітетів як через цільове виділення коштів з бюджету у формі фінансування, так і у формі державного кредитування будівництва житла. Зарубіжним країнам притаманні різні форми відносин між державою та учасниками галузі будівництва на ринку житла [4]. Основну кількість таких форм, які сформувався в розвинених країнах, можна звести до трьох основних моделей: соціал-демократичної, корпоративістської і ліберальної. Вибір цих моделей пояснюється різницею у якості житла в різних сегментах населення, цілями державної житлової політики, обсягом державних субсидій на житло, державним контролем за ціноутворенням на житло, програмами розподілу державного житла тощо.

Інвестування у соціальне житло є важливою частиною плану соціально-економічного відновлення в ряді

країн Європи безпосередньо після кризи (2008-2009 рр.). За даними Європейського парламенту, витрати на соціальне житло в якості процентної частки валового внутрішнього продукту держав Європейського Союзу різко збільшилися в період між 2007 і 2008 роками, після чого було зроблено не так швидко, але тим не менш позитивне зростання. Однак це зростання не було достатнім, для того, щоб компенсувати спад в забезпеченні соціальним житлом і скорочення соціального житлового фонду. Збільшення фінансування і забезпечення житлом не змогли задовольнити потреби в соціальному житлі.

Навіть в країнах, в яких на соціальне житло виділяються значні державні кошти (наприклад, Франція і Великобританія), черги на житло дуже великі. Погіршилися і соціально-економічні умови для значної частини населення; це призвело до того, що називають «несподіваний зовнішній споживчий шок» (у європейському контексті). Після початкових інвестицій кошти, вкладені в соціальне житло, скоротилися. В зв'язку з цим можна зауважити, що недостатнє фінансування і обмежений доступ до нього є значною проблемою для подальшого функціонування сектора соціального житла.

На даний час, проблема будівництва соціального житла загострилась через недосконалість фінансово-кредитної системи, процесу централізації будівництва, реконструкції та утримання житлового фонду, обмеження у виділенні земельних ділянок і спорудженні індивідуального житла, відсутність стимулюючих факторів у вирішенні житлових питань тощо. Саме тому реалізація соціальної житлової політики повинна сприяти створенню умов для покращення якості життя населення за рахунок впровадження соціальних стандартів, формування оптимальної мережі закладів соціальної інфраструктури, цільового спрямування інвестицій в їх подальший розвиток і підвищення якості будівельних послуг [5].

Соціальна спрямованість регіонального розвитку житлового будівництва передбачає ефективне функціонування всіх його підсистем для покращення рівня і якості життя населення, як це проходить у країнах Європейського Союзу та інших розвинених країнах. У першу чергу, варто виокремити основні пріоритети для сталого розвитку процесу забезпечення населення України соціальним житлом та основні завдання для їх реалізації з урахуванням світового досвіду. При цьому, основна спрямованість певних зусиль держави щодо вирішення проблем будівництва соціального житла повинна створити умови для розв'язання широкого кола соціально-економічних та політичних проблем, що, зокрема, дасть потужний імпульс розвитку вітчизняної будівельної галузі, що, в свою чергу, позитивно вплине на економіку України, в цілому.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Всебічно дослідивши пріоритетні завдання для державного регулювання галузі будівництва соціального житла в розвинених європейських країнах, можна зробити висновки про те, що для підвищення ефективності процесів інвестування у будівництво соціального та доступного житла в Україні, необхідною є реалізація наступних заходів:

- вдосконалення нормативного та правового аспектів в забезпеченні

будівельних процесів, в першу чергу, у сфері здійснення інвестування у будівництво;

- впровадження досвіду провідних європейських держав із вдосконалення механізмів реалізації державних фінансових програм, що допоможе на гідному рівні забезпечити громадян доступним та соціальним житлом, підтримати інвестиційні проекти на рівні держави (субсидіювання шляхом компенсації рентних платежів, модернізація застарілого житлового фонду, тощо);

- ініціювання та сприяння розвитку іпотечного кредитування та державної підтримки комерційних банківських установ, які передбачаються іпотечними програмами;

- сприяння зниженню відсоткових ставок, ширшій доступності кредитування;

- забезпечення пільгового оподаткування для забудовників соціальних помешкань;

- сприяння усуненню бюрократії та скороченню узгоджувального періоду з отримання дозвільних документів.

Водночас, щоб підвищити інвестиційну активність вітчизняних будівельних підприємств, на державному рівні необхідно забезпечити виконання важливих умов: сформулювати й реалізувати виважену інвестиційну політику, забезпечити сприятливий діловий клімат в країні, сприяти розвитку інвестиційного та інфраструктурного забезпечення інвестиційних процесів тощо. На регіональному рівні розвитку галузі будівництва ефективній реалізації інвестиційних процесів має посприяти розробка та реалізація регіональних і

галузевих програм та проектів, на національному рівні, що мають на меті інвестиційний розвиток країни.

#### **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. Шевчук Т. В. Забезпечення населення соціальним житлом: світовий досвід [Електронний ресурс] / Т. В. Шевчук // Науковий вісник НЛТУ України. – 2014. – № 24.5. – с. 309-315. Режим доступу: [https://nv.nltu.edu.ua/Archive/2014/24\\_5/51.pdf](https://nv.nltu.edu.ua/Archive/2014/24_5/51.pdf)

2. Басенко К. О. Регулювання інвестиційних процесів в будівництві в контексті вітчизняного і світового досвіду. [Електронний ресурс] / К. О. Басенко // Ефективна економіка. – 2012. – № 12. Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1636>

3. Божанова В. Ю. Дослідження та визначення рівнів інвестиційної привабливості країн (регіонів) для будівництва житла підприємствами. [Електронний ресурс] / В. Ю. Божанова, В. В. Гриненко // Комунальне господарство міст. – 2013. – № 111. Режим доступу: <http://eprints.kname.edu.ua/35247/1/3-11%20%D0%91%D0%BE%D0%B6%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%92%D0%AE.pdf>

4. Харечко Д. О. Зарубіжний досвід у сфері державного управління забезпечення права громадян на житло. [Електронний ресурс] / Д. О. Харечко // Ефективність державного управління. – 2016. – № 4. – с. 108-115. Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/efdu\\_2016\\_4\\_14](http://nbuv.gov.ua/UJRN/efdu_2016_4_14)

5. Кравченко В. І. Житлова економіка України: проблеми теорії та практики. [Електронний ресурс] / В. І. Кравченко // Інвестиції: практика та досвід. – 2019. – № 15. – с. 5-12. Режим доступу: [http://www.investplan.com.ua/pdf/15\\_2019/3.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/15_2019/3.pdf)

#### **REFERENCES:**

1. Shevchuk T. V. (2014). Zabezpechennia naselennia sotsialnym

zhytlom: svitovyi dosvid [Social Housing Supply Provision: World Experience]. *Naukovyi visnyk NLTU Ukrainy – Scientific Bulletin of NLTU of Ukraine*, 24.5, 309-315. Retrieved from [https://nv.nltu.edu.ua/Archive/2014/24\\_5/51.pdf](https://nv.nltu.edu.ua/Archive/2014/24_5/51.pdf) [in Ukrainian].

2. Basenko K. O. (2012). Rehuliuвання investytsiinykh protsesiv v budivnytstvi v konteksti vitchyznianoho i svitovoho dosvidu. [Regulation of investment processes in housing construction in the context of domestic and world experience]. *Efektivna ekonomika – Efficient economy*, 12. Retrieved from <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1636> [in Ukrainian].

3. Bozhanova V. Yu. & Hrynenko (2013). Doslidzhennia ta vyznachennia rivniv investytsiinoi pryvablyvosti krain (rehioniv) dlia budivnytstva zhytla pidpriemstvamy. [Research and determination of investment attractiveness levels of countries (regions) for housing construction by enterprises]. *Komunalne hospodarstvo mist – Communal*

*services of cities*, 111. Retrieved from <http://eprints.kname.edu.ua/35247/1/3-11%20%D0%91%D0%BE%D0%B6%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%92%D0%AE.pdf> [in Ukrainian].

4. Kharechko D. O. (2016). Zarubizhnyi dosvid u sferi derzhavnoho upravlinnia zabezpechennia prava hromadian na zhytlo [Foreign experience of public administration in ensuring citizens' rights to housing]. *Efektivnist derzhavnoho upravlinnia – Effectiveness of public administration*, 4, 108-115. Retrieved from [http://nbuv.gov.ua/UJRN/efdu\\_2016\\_4\\_14](http://nbuv.gov.ua/UJRN/efdu_2016_4_14) [in Ukrainian].

5. Kravchenko V. I. (2019). Zhytlova ekonomika Ukrainy: problemy teorii ta praktyky. [Housing economy in Ukraine: matters of theory and practice]. *Investytsii: praktyka ta dosvid – Investment: practice and experience*, 15, 5-12. Retrieved from: [http://www.investplan.com.ua/pdf/15\\_2019/3.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/15_2019/3.pdf) [in Ukrainian].