

В.М. Онегіна д.е.н., професор, Харківський національний технічний університет сільського господарства імені Петра Василенка, м. Харків
Orcid 0000-0003-0794-8032

О.В. Каховська д.е.н., професор, ДВНЗ "Придніпровська державна академія будівництва та архітектури", м. Дніпро
Orcid 0000-0002-6235-968X

МАКРОЕКОНОМІЧНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА ШЛЯХОМ РЕАЛІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОГРАМ

Анотація. Стаття присвячена актуальному питанню макроекономічного регулювання будівництва житла під час виконання інвестиційних програм. Розглянуто проблеми інвестування державних програм загалом та безпосередньо житлового будівництва. Досліджено чинники недоотримання економічного ефекту під час реалізації інвестиційних програм. Виконано аналіз світового досвіду державного регулювання у сфері житлового будівництва, систематизовано фінансові проблеми та обґрунтовано способи їх вирішення з метою забезпечення доступності житла для пересічних громадян України.

Ключові слова. Інвестиційні програми, житлові програми, інвестування, державне регулювання, будівництво житла, монетарна політика, канонічний аналіз.

Постановка проблеми. Не зважаючи на різні державні програми у сфері забезпечення населення житлом ("Доступне житло", "Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів", "Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки" "Програма пільгового молодіжного кредитування"), показник ефективності даних програм є вкрай низьким. Адже на даний час в Україні більшість молодих сімей не мають ні можливості купити власне житло, ні можливості звернутись до іпотечного кредитування через низьку матеріальну забезпеченість, високі процентні ставки та недовіри до кредитних установ та державної політики в галузі загалом. Це свідчить про неефективну державну житлову політику. Формування ринку доступного житла має бути пріоритетним напрямом розвитку національної економіки. Ефективне регулювання державою різного роду програм житлового будівництва стане, як одним із показників підвищення добробуту населення, так і фактором економічної та політичної стабільності в країні в цілому. Саме тому макроекономічне регулювання галузі житлового будівництва має бути пріоритетним завданням держави та пройти структурну модернізацію. Для цього потрібно провести аналіз сучасного стану житлового будівництва та інвестиційних житлових програм.

Аналіз публікацій. Основні теоретичні й методологічні положення, що пов'язані з вирішенням окремих проблемних питань управління процесом інвестицій у сфері будівництва в Україні зробили такі вчені як: А. Богданенко, Н. Гай, А. Гойко, Н. Заярна, І. Крет, І. Мойсеєнко, Н. Реверчук, Л. Сорокіна та ін.

Проблемам державного регулювання інвестиційних процесів у сфері житлового будівництва в Україні присвячені праці таких науковців, як Л. Левіта, В. Любарова, І. Педько, А. Перетятко, О. Пшик-Ковальська, М. Садовьяк, О. Сударенко, О. Шевчук та ін.

Житлові програми, їх розробку і реалізацію у своїх роботах висвітлювали С. Булгаков, Н. Вікторов, Л. Євенко, С. Казанцев, П. Кларк, В. Підлесних,

В. Рапопорт, Р. Стоун, В. Титов, С. Фінкель, Ф. Франчук, Т. Цифра, І. Шапошнікова, І. Ямада, та ін.

Також багато робіт вітчизняних і зарубіжних науковців, а саме: Е. Бардасової, П. Кларка, Д. Князева, А. Рєпина, Л. Сейдаметової, І. Тяжкороба, К. Ченери, Н. Швиденка та ін., присвячено питанням удосконалення методів оцінювання ефективності інвестиційних проектів, безпосередньо у сфері житлового будівництва

Незважаючи на величезну кількість праць та надбавь, питання державного регулювання житлового будівництва та розробка й регулювання інвестиційних програм є актуальним. За сучасних соціально-економічних умов потреба у доступному житлі залишається в країні доволі високою внаслідок низького рівня житлової забезпеченості населення, адже забезпечення населення гідними умовами проживання — це першочергове завдання кожної розвиненої країни.

Основні результати дослідження. Житлове будівництво стимулює підвищення якості життя населення, впливає на темпи інфляції та безробіття, а головне — залучає довгострокові інвестиції у поліпшення житлових умов населення. Проте, понад 0,4 % житлового фонду України є аварійним і ветхим, й у таких будинках проживає 80,4 тис. громадян [1]. Тому, житлова політика держави, її цільові орієнтири та інструменти вирішення проблем у цій сфері мають першочергове значення.

Нормативно-правовою основою регулювання житлових проблем в Україні є Конституція України, Житловий Кодекс України, Концепція державної житлової політики (схвалена постановою Верховної Ради України від 30.06.1995 № 254/95-ВР), Стандарти надання, рефінансування та обслуговування житлових іпотечних кредитів, Закони України "Про житловий фонд соціального призначення" від 13.10.2018 №3334-IV, "Про фінансово-кредитні механізми управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" від 10.06.2017 №1817-VIII та ін.

За сучасних соціально-економічних умов основні обмеження щодо поліпшення житлових умов населення формуються через розрив між реальними

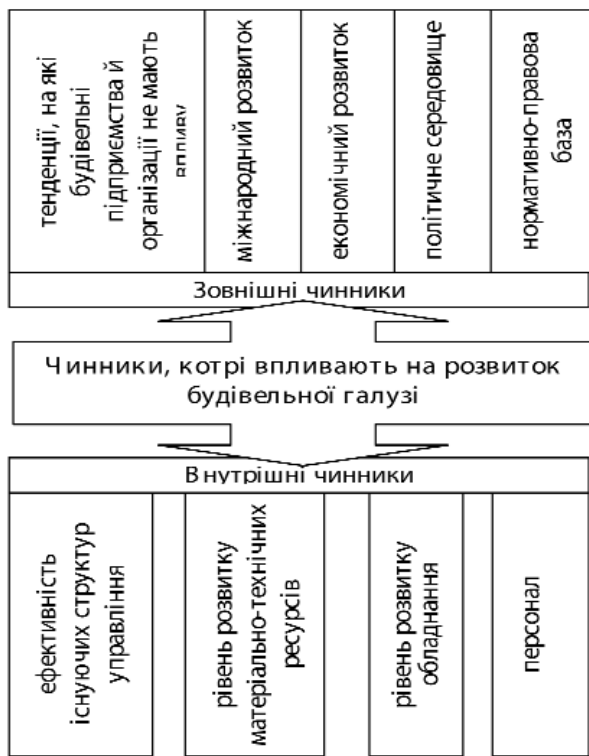


Рис 1. Чинники, котрі впливають на розвиток будівельної галузі [3]

доходами більшості громадян та цінами на житлові об'єкти, а також низький рівень конкуренції на ринку нерухомості. Ситуацію значно погіршують недостатні обсяги введення в експлуатацію об'єктів муніципального фонду та соціального житла [2].

Очевидно, що забезпечення житлом громадян, рівень доходів яких не дає права на соціальне житло, але є недостатнім для самостійного вирішення житлової проблеми, можливе лише за державної підтримки шляхом реалізації відповідних цільових програм.

Житлові умови населення залежать від тенденцій розвитку житлового будівництва (рис.1), його орієнтації на потреби споживачів та збалансованості розвитку ринку житлової нерухомості.

Недостатнє державне регулювання та занадто ліберальна законодавча база щодо нерухомості здатні створити тяжкі наслідки для всієї економіки. Адже, ринкові відносини інтенсивно розвиваються як у сфері будівництва житла, так і в його обслуговуванні та експлуатації [4], але при цьому першочергово задовольняються економічні інтереси забудовників, а не майбутніх покупців житла.

Зважаючи на це, варто дослідити результати наукових досліджень, спрямованих на виявлення можливостей імплементації європейських норм забезпечення соціальним житлом та реалізації цих прав в Україні [5]. Уряди більшості розвинених країн здійснюють вплив на будівництво житла через такі складові: модифікація методів і способів регулюючих дій; вдосконалення використовуваних механізмів підтримки; врахування зміни кількісних і якісних показників ефективності функціонування житлового ринку [6].

Майже в усіх розвинених країнах держава є інвестором будівництва соціального житла, стимулює його виконавців через зниження податкового

навантаження [7]. У той час, коли основним джерелом інвестицій для розвитку будівництва України виступає населення країни (рис. 2). Найбільш поширеними формами соціального житла у більшості країн світу є наступні [8]:

- придбання нерухомості за зниженими цінами;
- проживання з правом викупу;
- надання ліцензій приватним власникам земельних ділянок на право здавати в оренду нерухомість, субсидуючи замовників;
- кооперативне житло;
- надання державою житла в оренду за ціною, нижчою за приватну орендну плату.

Проте, реалізація подібних програм в Україні зазнає краху, на думку [10] програма завжди працюватиме, якщо:

- існує воля до її реалізації в особі певного державного керівника;
- існує механізм відповідальності за її виконання або невиконання;
- програма складена відповідно до можливостей її ресурсного і правового забезпечення;
- існують механізми, які примушують учасників програми реалізовувати її найбільш ефективними методами.

Що ж показав майже 30-ти річний український досвід реалізації державних інвестиційних програм житлового будівництва? Тільки те, що ми не можемо ні налагодити свою структуру, ні перейняти досвід країн, котрі ефективно розробляють і реалізують програми забезпечення населення соціальним житлом. За роки незалежності практично жодна програма не реалізувалася, або реалізувалася лише частково. Як відомо, розробку і впровадження державних програм фінансує держава, а це мільярди марно витрачених гривень. Вищенаведене свідчить про неефективне управління інвестиційною діяльністю в організаціях, котрі займалися розробкою та реалізацією програм, тому необхідно забезпечити всебічний контроль за використанням інвестованих ресурсів та впровадження новітніх технологій у будівництві, а також, як вже зазначалось, розробити механізм відповідальності за не спрацювання програми.

Заходи по забезпеченню потреб населення у житлі мають передбачати удосконалення державних механізмів регулювання даного питання, оскільки чинний порядок надання банківських кредитів і державні програми пільгового будівництва житла не відповідають запитам населення [11]. Можливо, слід перейняти досвід зарубіжних країн з проведення земельних аукціонів, який передбачає включення до обов'язкових умов аукціонного продажу земель під будівництво не тільки економічних критеріїв, а й соціальних вимог, коли перемогу здобуває той, хто дає не найбільшу ціну за землю, а той, хто пропонує найнижчу ціну збудованого житла [12]. Також, в Україні існує тенденція до скуповування житла більш платоспроможними громадянами з метою подальшого їх перепродажу за більш високими цінами, щоб усунути цю проблему, деякі науковці пропонують ввести податок на купівлю другого, третього і т.д. житла.

Для реалізації перерахованих заходів потрібні, по-перше, чималі грошові ресурси, по-друге, – на-

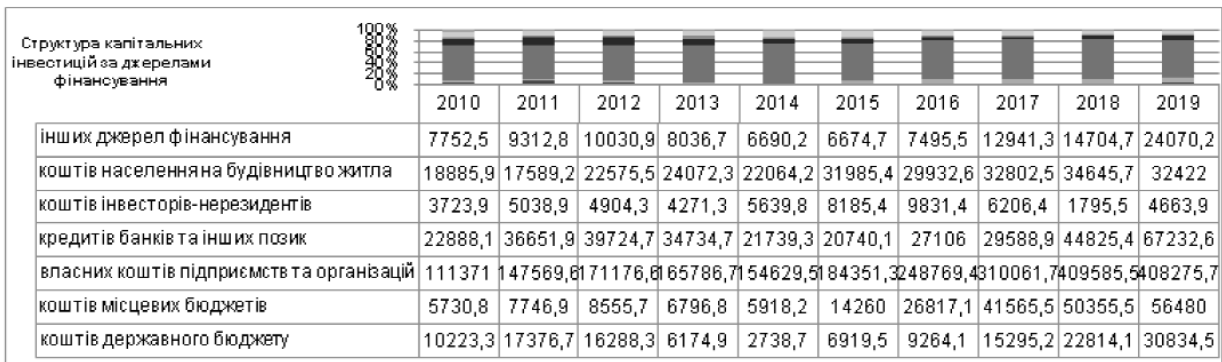


Рис. 2. Структура капітальних інвестицій у житлове будівництво за джерелами фінансування (Сформовано на основі [9])

укове обґрунтування доцільності застосування інструментів стабілізаційної макроекономічної політики, передусім, грошово-кредитної, бюджетно-податкової і структурної.

В рамках монетарної політики першочергового інтересу заслуговують обсяги грошової маси, а також показники фінансового ринку, пов'язані із вартістю капіталу, який залучається на середньо- і довгостроковий період. Не останню роль відіграють при цьому і темпи інфляції. Стосовно інших із вищезазначених видів політики державного регулювання, насамперед доцільно вивчити зв'язок між змінами житлових умов населення та заходами бюджетно-податкової політики, до яких належать і інвестиції коштів державного бюджету у будівництво житла. Дослідження результативності використання інструментів макроекономічного регулювання розвитку країни, а особливо умов проживання населення, вимагає поглибленого аналізу зв'язків багатьох показників реального й фінансового секторів національної економіки. З цією метою доцільно використати метод канонічного кореляційного аналізу, за допомогою якого можна не лише встановити щільність зв'язку між змінами цілих груп показників, що суттєво відрізняються за своїм змістом та одиницями виміру, але й визначити інтегральну оцінку інтенсивності взаємодії цілих сукупностей факторів. Під час виконання канонічного аналізу проблема забезпечення зіставності показників із різними одиницями виміру, зокрема таких як, мільйони гривень капіталовкладень та тисячі квадратних метрів зданого в експлуатацію житла, вирішується шляхом стандартизації значень змінних [13, с.185 – 187]. Одночасно зауважимо, що для виконання канонічного аналізу необхідно використовувати великі вибірки, розмірністю щонайменше у 50 спостережень, а для вибірок меншого розміру кількість досліджуваних факторів не може бути більшою, ніж 3. Метод канонічного аналізу широко застосовується в економічних дослідженнях і, зокрема, для вивчення проблем економічної ефективності будівництва [14].

З урахуванням цього для дослідження ефективності важелів макроекономічного регулювання житлового будівництва нами було відібрано наступні показники:

- обсяг прийнятого в експлуатацію житла всього за рік (x_1), млн.кв.м
- житловий фонд країни на кінець року (x_2), млн.кв.м
- капітальні інвестиції у житлове будівництво,

здійшені за рахунок коштів державного бюджету (x_1), млн.грн.

- грошовий агрегат M2, який охоплює готівкові кошти в обігу поза депозитними корпораціями, та всі види депозитів (x_2) млн.грн.

- індекс споживчих цін до попереднього року (x_3)

Показники $z_1, i z_2$ відображають результативність заходів макроекономічної політики, спрямованої на поліпшення забезпечення населення житлом. Змінна x_1 – безпосередньо відзеркалює участь держави у реалізації інвестиційних житлових програм, вона одночасно є індикатором не лише бюджетної, але й структурної політики, оскільки додаткові видатки на спорудження житла сприяють активізації діяльності суб'єктів будівельної галузі – забудовників, проектувальників, підрядників та підприємств суміжних галузей, передусім промисловості будівельних матеріалів. Оскільки реалізація державних житлових програм у більшості країн світі передбачає використання механізмів іпотечного кредитування, беззаперечно є доцільність наукового обґрунтування взаємозв'язків між заходами кредитно-грошової політики та зростанням житлового фонду країни і поліпшенням його технічного стану. Тому до набору факторних показників включено змінні, що характеризують результативність монетарної політики. Так, x_2, x_3 – обсяги грошової маси та темпи інфляції, які в свою чергу позначаються на купівельній спроможності домогосподарств і, власне, їх внутрішніх можливостях щодо поліпшення житлових умов.

З урахуванням динаміки вищеперерахованих показників за останні 10 років (2009–2018) нами було сформовано кореляційну матрицю (табл.1), яка є основою для обчислення канонічного коефіцієнту кореляції. Він, як відомо, являє собою квадратний корінь із максимального власного числа узагальнюючої матриці ($R_{заг}$) – матричного добутку блоків загальної кореляційної матриці, які місять кореляції окремо у наборах факторних (R_f), й результативних змінних (R_r), а також між змінними різних наборів (R_{fr}):

$$R_{заг} = (R_f)^{-1} \cdot R_{fr} \cdot (R_r)^{-1} \cdot R_{fr}$$

Елементи лівої матриці кореляції (R_f) між факторними змінними $x_1 \dots x_3$ у табл.1 виділено одним підкресленням, правої (R_r) між результативними змінними z_1 й z_2 – подвійним підкресленням, а коефіцієнти парної кореляції між змінними із різних наборів – курсивом. Крім того, у табл. 1. статистично значимий при довірчій імовірності $p=0,05$ коефіцієнт

Табл.1. Кореляційна матриця для макроекономічних показників і характеристик житлового фонду України за 2010 – 2019 (Розраховано авторами у програмному середовищі Statistica 8)

Показник	Прийняття в експлуатацію житла всього за рік, млн.кв.м, Z_1	Житловий фонд на кінець року, млн.кв.м, Z_2	Капітальні інвестиції у житлове будівництво за рахунок державного бюджету млн.грн., X_1	Грошовий агрегат M2, млн.грн., X_2	Індекс споживчих цін, до попереднього року, X_3
Позначення	Z_1	Z_2	X_1	X_2	X_3
Прийняття в експлуатацію житла всього за рік, млн.кв.м, Z_1	<u>1,00</u>	-0,37	0,07	0,49	0,44
Житловий фонд на кінець року, млн.кв.м, Z_2	-0,37	<u>1,00</u>	-0,34	0,74	-0,59
Капітальні інвестиції у житлове будівництво за рахунок державного бюджету млн.грн., X_1	0,07	-0,34	<u>1,00</u>	0,47	-0,27
Грошовий агрегат M2, млн.грн., X_2	0,49	-0,74	0,47	<u>1,00</u>	0,22
Індекс споживчих цін, до попереднього року, X_3	0,44	-0,59	-0,27	0,22	<u>1,00</u>

парної кореляції виділено жирним шрифтом. Через порівняно невеликий обсяг вибірки високою статистичною значимістю характеризується лише один показник щільності зв'язку – між змінами грошового агрегату M2 і загальним житловим фондом. Значення цього кореляційного коефіцієнту від'ємне, що свідчить про обернений, різноспрямований характер змін показників.

Отже, зростання грошової пропозиції негативно позначається на загальній площі житла країни. Пояснити встановлену залежність можна насамперед неконтрольованою емісією грошей за останні 5 років, у результаті якої відбулось знецінення не лише національної валюти, але і всіх активів у країні. Це в свою чергу спричинило прискорення інфляційних процесів, а також посилює диспропорції інвестиційних потоків. Тобто на фоні тотального здороження всіх благ відбувався стрімкий відплив капіталу з реального сектору на валютний ринок, пріоритетом довгострокових вкладів для крупних інвесторів стали активи у стабільній валюті, дрібні ж інвестори, до яких належать і покупці споруджуваного житла опинились у скрутному становищі.

Адже тотальне підвищення цін виробничих ресурсів, насамперед матеріально-технічних та енергоносіїв, збільшило й вартість будівництва до такого рівня, що попит на ринках нерухомості істотно знизився. Закономірним наслідком цього стало припинення будівництва, робіт із капітального ремонту, збільшення кількості проблемних недобудов. Отже, виконаний аналіз виявив гостру потребу вдосконалення монетарної політики як макроекономічного інструменту регулювання пропозиції житла й нагромадження будівельних активів. Зазначене підтверджується і досить високим за модулем (понад 0,5), але від'ємним значенням коефіцієнту парної кореляції між індексом споживчих цін та загальним житловим фондом (-0,59). Звичайно, зростання цін благ, які

необхідні для поточного споживання, стрімко скорочує купівельну спроможність населення і його фінансові можливості щодо поліпшення житлових умов. У переважній більшості громадян України в останні 5 років бракувало коштів не лише на придбання нового житла чи здійснення капітального ремонту наявного, але й на оплату спожитих комунальних послуг. В цьому зв'язку можна стверджувати про недоцільність усунення державного контролю над споживчими цінами й політику інфляційного таргетування. Однак, у відповідності із розрахунками (табл.1.), зростання грошового агрегату M2 позитивно позначається на обсягах державних інвестицій та введеного в експлуатацію житла, оскільки відповідні коефіцієнти парної кореляції додатні, проте вони дещо менші за 0,5 (0,47 й 0,49). Звичайно, зі зростанням грошових ресурсів з'являється можливість збільшення інвестиційних чи виробничих витрат. Проте обсяги введеного в експлуатацію нового житла не дозволяють кардинально поліпшити ситуацію із зношеністю наявного, переважно застарілого житлового фонду. Таким чином, для стимулювання житлового будівництва і активізації оновлення житла доцільним буде уповільнення темпів грошової емісії та посилення контролю за цінами. Оскільки питома вага державних інвестицій у житлове будівництво упродовж аналізованого періоду не перевищувала 5% (рис.2), коефіцієнт парної кореляції між цим показником і обсягами введеного в експлуатацію житла близький до нуля (0,07 згідно табл.1). Тому робити висновок про стимулювальний вплив державних програм інвестування житлового будівництва неможливо. Від'ємний показник тісноти стохастичного зв'язку між державними інвестиціями у будівництво житла та наявним у країні житловим фондом (-0,34 у табл.1) пояснюється передусім нецільовим використанням фінансових ресурсів. Аналіз коефіцієнтів парної кореляції між усією сукупністю аналізованих показників виявив пріоритетність проблеми монетарного регулювання економіки, порівняно із бюджетним стимулюванням інвестицій у житлове будівництво.

Значення коефіцієнту канонічної кореляції між двома наборами показників, факторним та результативним, склало 0,922, тобто варіація індикаторів макроекономічного регулювання на 92% пояснює варіацію характеристик нагромадження капіталу у формі житлової нерухомості. При цьому, у відповідності із розрахунками поясненої варіації, 70,6% волатильності показників макроекономічної політики дає змогу пояснити всі 100% мінливості характеристик нагромадження капіталу у вигляді житлової нерухомості. Це додатково підтверджує неспроможність ринку первинного житла до саморегулювання й доводить гостроту потреби запровадження обґрунтованої системи його державного регулювання. Про статистичну значимість обчисленого коефіцієнту канонічної кореляції можна стверджувати лише при імовірності помилки 0,1, оскільки критерій χ^2 -квдрат для аналізованої вибірки склав 11,599 у той час, коли критичне значення χ^2 -квдрат при довірчій імовірності 0,05 й числі ступенів волі 6 (для 1-го канонічного кореню це – добуток кількості показників у лівій та правій множинах) становить 12,59. Якщо ж прийняти довірчу імовірність у 0,1, χ^2 -квдрат табличне дорівнює 10,64, що менше за результат розра-

хунку цього критерію по досліджуваній вибірці. Порівняно невисока статистична значимість коефіцієнту канонічної кореляції є результатом обмеження ретроспективного горизонту аналізу лише 10-ма періодами. Втім, для великих вибірок високою канонічною кореляцією вважається значення коефіцієнта, більшого за 0,3, і тому можна враховувати результати проведеного дослідження для розробки напрямків удосконалення макроекономічної політики регулювання житлового будівництва. Тобто запланованого економічного ефекту від державних інвестицій у будівництво житла можна досягти виключно за умов збалансованої монетарної політики й контролю рівня інфляції та споживчих цін.

Висновки і перспективи подальших досліджень.

Ефективність житлового будівництва в Україні є досить низькою. Підтвердженням тому є факти недостатньої забезпеченості населення житлом, уповільненої динаміки житлового будівництва, кризового стану житлового фонду в країні, недоступності іпотеки для більшості громадян, неефективності державних пільгових житлових програм.

Хоча уряд прийняв ряд соціальних програм, які мали сприяти житловому будівництву, але їх фінансування не здійснюється в повному обсязі, вони не

забезпечені необхідними ресурсами і їх виконання має декларативний характер. Пільгові умови кредитування житлового будівництва не відповідають рівню життя населення, високі ставки на кредити та величезні ризики негативно впливають на становище будівництва. Виходячи з цього, для розвитку житлового будівництва необхідною є підтримка держави, яка має відтворюватись перш за все в розробці ефективних інвестиційних програм, а також удосконаленні законодавчої бази, розробці заходів по зниженню ризиків, правовому забезпеченні умов діяльності забудовників, що має призвести до об'єктивного формування вартості житла, а також в стимулюванні комерційних банків до участі в іпотечному кредитуванні. Разом із тим стимулююча політика державного інвестування повинна супроводжуватись обґрунтованим регулюванням приросту грошової маси в країні та дієвим контролем інфляційних процесів, в тому числі й цін на споживчі товари.

Очевидно, що в Україні недостатньо стимулювати розвиток будівництва на державному рівні, важливо створити умови для розвитку конкурентного середовища, запровадити дієві фінансово-кредитні механізми, спроможні забезпечити умови для купівлі житла широкими верствами населення.

Література

1. Житловий фонд України. — Київ, 2018. — 93 с., — с. 41.
2. Брунко П. Фінансування енергоефективного будівництва // СХІД. Економічні науки. — 2016. — № 1 (141). — С. 5-13.
3. Павлов К.В. Кластерний підхід до активізації процесів будівництва та їх вплив на розвиток ринків житлової нерухомості / К.В. Павлов // Економічні науки. Серія: Регіональна економіка.-2017.-Вип.14.- С.239-247.- Режим доступу: <https://bitly.su/KZcpUV>.
4. Лисов І.В. Аналіз розвитку житлового будівництва країн світу. Економіка та держава. 2011. № 10. С. 111-113., с. 111-113
5. Марченко М.С. Щодо питання імплементації європейських норм забезпечення соціальним житлом у праві України // Збірник наук. праць ХНПУ імені Г.С. Сковороди "Право". — Вип. 27. — 2017. — С. 107-111.
6. Ковальова Л.М. Зарубіжний досвід державного регулювання ринку житла (на прикладі Німеччини). Вісник Брянського державного університету. 2009. № 3. С. 43-49., С. 45
7. Аксьонова І.А. Загальні принципи державної житлової політики: з досвіду зарубіжних країн. Вісник економічної інтеграції. 2008. Т. 1. № 2. С. 91-98., С. 95
8. Social Housing in the UNECE Region: Models, Trends and Challenges / Unites Nations Economic Commission for Europe. Geneva, 2015. 141 p., с. 15-16
9. Схеми фінансування житлової нерухомості в Україні. Особливості залучення інвестицій в будівництво // Матеріали сайту KLN Consult. — Режим доступу: <https://bitly.su/mAQ0fZu1>
10. Кінг У. Стратегічне планування і господарська політика. / У. Кінг, Д. Клиланд. — М.: Прогрес, 1982. — 418 с.
11. Novikov V., Burdyak A. Housing finance in Ukraine a long way to go // Housing finance international. — Brussel, 2014. — September. — № 11-12. — p. 17-26., с. 20
12. Більовський О.А. Державна житлова політика України: проблема соціально- економічної ефективності : аналітична доповідь. Київ : НІСД, 2012.
13. Халафян А.А. Statistica 6. Статистический анализ данных. 3-е изд. / А. А. Халафян. — М. : ООО "Бином-Пресс", 2008. — 512 с.
14. Сорокіна Л.В. Діагностика ефективності використання виробничих факторів у будівництві засобами канонічного аналізу / Л. В. Сорокіна, А. Ф. Гойко, Є. С. Коваленко // Будівельне виробництво. — 2019. — № 66. — С. 22-29

References:

1. Zhytlovyi fond Ukrainy. — Kyiv, 2018. — 93 s., — с. 41.
2. Brunke P. Finansuvannya enerhoeffektyvnykh budivnytstva // SKHID. Ekonom. nauky. — 2016. — № 1 (141). — S. 5-13.
3. Pavlov K. V. Klasternyy pidkhid do aktivizatsiyi protsesiv budivnytstva ta yikh vplyv na rozvytok rynkiv zhytlovoiy nerukhomosti / K. V. Pavlov // Ekonomichni nauky. Seriya: Rehional?na ekonomika.-2017.-Vyp.14.-S.239-247. — Rezhym dostupu: <https://bitly.su/KZcpUV>.
4. Lysov I. V. Analiz rozvytku zhytlovooho budivnytstva stran svitu. Ekonomika ta derzhava. 2011. № 10. S. 111-113., S. 111-113
5. Marchenko M.S. Shchodo pytannya implementatsiyi yevropeys?kikh norm zabezpechennya sotsial?nim zhytлом u pravi Ukrainy // Zbirnyk nauk. prats? KHNU imeni H.S. Skovorody "Pravo". — Vyp. 27. — 2017. — S. 107-111.

6. Koval'ova L.M. Zarubizhnyi dosvid derzhavnogo rehulyuvannya Sayty Vsyia zhytla (na prikladi Nimechchyny). Visnyk Bryans'k derzhavnogo universytetu. 2009. № 3. S. 43-49., S. 45
7. Aks'onoва I. A. Zahal'ni pryntsypy derzhavnoi zhytlovoi polityky: z dosvidu zarubizhnykh krayin. Visnyk ekonomichnoi intehratsiyi. 2008. T. 1. № 2. S. 91-98., S. 95
8. Social Housing in the UNECE Region: Models, Trends and Challenges / Unites Nations Economic Commission for Europe. Geneva, 2015. 141 p., S. 15-16
9. Skhemy finansuvannya zhytlovoi nerukhomosti v Ukraini. Osoblyvosti Zaluchennya investitsiy v budivnytstvo // Materialy saytu KLN Consult. — Rezhym dostupu: <https://bitly.su/mAQ0fZu1>.
10. Kinh U. Stratehichne planuvannya y hospodars'ka polityka. / U. Kinh, D. Klyland. — M.: Prohres, 1982. — 418 s.
11. Novikov V., Burdyak A. Housing finance in Ukraine a long way to go // Housing finance international. — Brussel, 2014. — September. — № 11-12. — p. 17-26., S. 20
12. Bil'ovs'kiy O.A. Derzhavna zhytlova polityka Ukrainy: problema sotsial'no- ekonomichnoi efektyvnosti: analitychna Dopovid?. Kyjiv: NISD, 2012.
13. Khalafyana A.A. Statistica 6. Statystychnyy analizdannykh. 3-e yzd: / A. Khalafyana //. — M.: TOV "Binom-Press", 2008. — 512 s.
14. Sorokina V.V. Diahmostyka efektyvnosti vykorystannya vyrobnychykh faktoriv v budivnytstvi zasobamikanonichnogo analizu / V. V. Sorokina, A. F. Hoyko, E. S. Kovalenko // Budivel'ne vyrobnytstvo.- 2019.- № 66.- S.22-29

В.М. Онегина д.э.н., профессор, Харьковский национальный технический университет сельского хозяйства им. Петра Василенка, г. Харьков
Orcid 0000-0003-0794-8032

Е.В. Каховская д.э.н., профессор, ГБУЗ "Приднепровская государственная академия строительства и архитектуры", г. Днепр
Orcid 0000-0002-6235-968X

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПУТЕМ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОГРАММ

Аннотация. Стаття посвящена актуальному вопросу макроэкономического регулирования строительства жилья во время выполнения инвестиционных программ. Рассмотрены проблемы инвестирования государственных программ в целом и непосредственно жилищного строительства. Исследованы факторы недополучения экономического эффекта при реализации инвестиционных программ. Выполнен анализ мирового опыта государственного регулирования в сфере жилищного строительства, систематизированы финансовые проблемы и обоснованы способы их решения с целью обеспечения доступности жилья для граждан Украины.

Ключевые слова. Инвестиционные программы, жилищные программы, инвестирование, государственное регулирование, строительство жилья, монетарная политика, канонический анализ.

V.M. Onegina, Doctor of Economics, Professor,
Kharkov National Technical University of Agriculture named after Peter Vasilenko, Kharkiv
Orcid 0000-0003-0794-8032

E.V. Kakhovska, Doctor of Economics, Professor,
State Educational Institution "Dnieper State Academy of Civil Engineering and Architecture", Dnipro
Orcid 0000-0002-6235-968X

MACROECONOMIC REGULATION OF HOUSING CONSTRUCTION BY IMPLEMENTING INVESTMENT PROGRAMS

Annotation. The article is devoted to the urgent issue of macroeconomic regulation of housing construction during the implementation of investment programs. The problems of investing state programs as a whole and directly housing construction are considered. The factors of shortfall in the economic effect in the implementation of investment programs are investigated. The analysis of the world experience of state regulation in the field of housing construction is carried out, financial problems are systematized and ways to solve them are justified in order to ensure housing affordability for Ukrainian citizens.

Keywords. Investment programs, housing programs, investment, state regulation, housing construction, monetary policy, canonical analysis.