

УДК 330.322.2[332.83+64]

DOI: 10.25140/2411-5215-2019-1(17)-69-79

Володимир Савченко

**ІНВЕСТИВАННЯ В ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО ТА КОМУНАЛЬНЕ ГОСПОДАРСТВО: ВІД «ХРУЩОВОК» ДО ІННОВАЦІЙНИХ НОВОБУДОВ**

Владимир Савченко

**ИНВЕСТИРОВАНИЕ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО: ОТ «ХРУЩЁВОК» ДО ИННОВАЦИОННЫХ НОВОСТРОЕК**

Volodymyr Savchenko

**INVESTED IN HOUSING CONSTRUCTION AND COMMUNAL HOUSEHOLD: FROM «KHRUSHOVOK» TO INNOVATIVE NEW BUILDINGS**

У статті надано сценарії вирішення житлових проблем та ступінь значення і розвитку будівництва на різних етапах функціонування суспільно-економічних формацій. З'ясовано світовий досвід державного регулювання спорудження соціального житла. Значну увагу приділено вирішенню цього питання в центральноєвропейських країнах та Казахстані. Проаналізовані будівельна галузь України та шляхи її модернізації, методи державного регулювання у разі настання кризових явищ, державні житлові програми, фінансові проблеми та підходи щодо їх вирішення. Підкреслено значущість інноваційного маркетингу, заощаджень населення як джерела інвестицій, забезпечення житлом у сільських місцевостях, орендного житла на світовому просторі та в Україні, реконструкції житлового фонду нашої держави. При цьому розглянуто проблеми й обґрунтовано вектори їх подолання у процесі управління житлово-комунальним господарством, державного регулювання комунальної власності в поселеннях міського типу.

**Ключові слова:** житлове будівництво; державне регулювання; програми; населення; будівельна галузь; житлово-комунальне господарство; кластер.

Рис.: 1. Табл.: 4. Бібл.: 29.

В статтє изображенє сценарии решения жилищных проблем и степень значения и развития строительства на разных этапах функционирования общественно-экономических формаций. Изучен мировой опыт государственного регулирования сооружения социального жилища. Значительное внимание уделено решению данного вопроса у центральноевропейских странах и Казахстане. Проанализированы строительная отрасль Украины и пути её модернизации, методы государственного регулирования при наступлении кризисных явлений, государственные жилищные программы, финансовые проблемы и подходы относительно их решения. Подчеркивается особое значение инновационного маркетинга, сбережений населения как источника инвестиций, обеспечения жилищем в сельской местности, арендного жилища в мире и конкретно в Украине, реконструкции жилищного фонда нашей страны. При этом рассмотрены проблемы и определены векторы их преодоления при управлении жилищно-коммунальным хозяйством, государственном регулировании коммунальной собственности в поселениях городского типа.

**Ключевые слова:** жилищное строительство; государственное регулирование; программы; население; строительная отрасль; жилищно-коммунальное хозяйство; кластер.

Рис.: 1. Табл.: 4. Библ.: 29.

The article depicts scenarios for solving housing problems and the degree of importance of the development of construction at different stages of the functioning of socio-economic formations. The world experience of state regulation of the construction of social housing has been studied. A significant contribution was given to the solution of this issue in the Central European countries and Kazakhstan. The construction industry of Ukraine and the ways of its modernization, methods of state regulation in the event of a crisis, state housing programs, financial problems and approaches to their solution are analyzed. Emphasizes the special importance of innovative marketing, providing housing in rural areas, rental housing in the world and specifically in Ukraine, the reconstruction of the housing stock of our country. At the same time, problems were considered and vectors of their overcoming were determined in the management of housing and communal services, state regulation of communal property in urban-type populations.

**Keywords:** housing construction; government regulation; programs, population; construction industry; housing and communal services; cluster.

Fig.: 1. Table: 4. References: 29.

**JEL Classification:** E22; L74

**Постановка проблеми.** Одними з важливих проблем на сучасному етапі розвитку нашої держави є забезпечення житлом населення, його експлуатація та модернізація. Кризові явища й нестабільність у країні, бюджетне незабезпечення та непослідовні реформи призвели до стагнації галузі, зниження темпів будівництва, незадовільного стану житлового фонду, недієздатності житлово-комунального господарства. Потрібні теоретичні дослідження та практичні дії щодо виправлення ситуації.

## ГАЛУЗЕВИЙ АСПЕКТ РОЗВИТКУ НАЦІОНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Вагомий внесок у вирішення проблем будівельної галузі, теоретичних і практичних засад житлового будівництва та комунального господарства, регулювання відтворення житлового фонду, державної житлової політики і забезпечення населення житлом здійснили вітчизняні вчені М. Войнаренко, О. Більовський, В. Кравченко, Н. Костецький, Є. Моїсеєнко, К. Паливода, В. Омельчук, В. Першин, О. Судоренко, І. Чалий, Р. Хахимов та ін.

**Виділення недосліджених частин загальної проблеми.** Диференціація різноманітності проблем житлово-комунального комплексу, практична відсутність інноваційних напрацювань у цьому напрямку, їх непрограмне дослідження зумовлюють доцільність подальшого вивчення ситуації, надання їй теоретичного обґрунтування пропозицій щодо забезпечення та експлуатації житла в умовах нестабільності і фінансового дефіциту.

**Мета статті.** Головною метою цього дослідження є вивчення становища в житлово-будівельному комплексі, зовнішніх і внутрішніх чинників його занепаду, надання пропозицій щодо стабілізації будівельної галузі, конструктивних змін у житлово-комунальному господарстві, забезпечення населення комфортними житловими умовами.

**Виклад основного матеріалу.** Прикладами стародавніх будівель в Україні є залишки дво- і триповерхових споруд у планово розташованих поселеннях трипільської доби. Виникнення міст у більш пізні часи відбулося у зв'язку з переходом до осілого землеробства, розвитком торгівлі й ремесел. Міське середовище розвивалося досить гармонійно до початку бурхливого становлення капіталістичної формації, яка потребувала залучення великої кількості робочої сили.

Вищі порівняно із сільськогосподарським виробництвом доходи спонукали до переселення на міські території, що вимагало наявності додаткового житла. Приміщення будувалися порівняно швидко, але низької якості, здебільшого у вигляді бараків без зручностей у будинках.

Після Другої світової війни темпи будівництва, наприклад, у Великобританії, Німеччині та Франції були вищими, ніж у Радянському Союзі у 3-5 разів. Між тим, розвиток промисловості в СРСР викликав стрімке зростання чисельності міського населення, що потребувало комплексного вирішення питань житлового будівництва та оптимальної експлуатації житлового фонду. Прошли етапи інтенсивної забудови «хрущовками» міських кварталів, переселення людей із «комуналок» у не дуже зручні, але все-таки квартири, падіння обсягів, а потім майже зупинення будівництва, деякого пожвавлення останніх років уже на новому рівні зручностей та комфорту.

Крім того, житлові проблеми в глобалізованому світі і, зокрема, в Україні мають дещо відмінний від інших галузей характер: криза ринку нерухомості розвинутих країн у 2008-2009 рр. засвідчує, що недостатнє державне регулювання та занадто ліберальна законодавча база щодо нерухомості здатні створити тяжкі наслідки для всієї економіки; ринкові відносини інтенсивно розвиваються як у сфері будівництва житла, так і в його обслуговуванні та експлуатації [1, с. 111–113].

Розглянемо світовий досвід у цьому питанні. 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 [2, с. 45].

У західних країнах розвинулася державна політика добробуту, складовими якої є:

- ліберальний принцип – забезпечення активізації індивідуумів, які отримують соціальні гарантії через приватне страхування;

## ГАЛУЗЕВИЙ АСПЕКТ РОЗВИТКУ НАЦІОНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

- консервативний принцип – окремі програми для різних професійних і статусних груп населення з прив'язкою пільг до трудового внеску з опорою на забезпечення сім'ї, а не індивідуального працівника;

- соціал-демократичний принцип – кожен громадянин має право на рівні пільги незалежно від ступеня потреби і свого трудового внеску [3, с. 48].

Основні відмінності між державним регулюванням будівництва житла в трьох видах зазначеної політики наведено в табл. 1.

Таблиця 1

*Відмінності між державним регулюванням будівництва житла  
в межах принципів житлової політики*

Напрямок державного регулювання	Концепція політики		
	Соціал-демократична	Консервативна	Ліберальна
Державне регулювання загалом	сильний вплив центрального уряду	Функціональна децентралізація, перенесення вирішення проблем на місця	відносно незначне державне регулювання (як на центральному, так і на місцевому рівнях)
Субсидування	великі субсидії для будівництва; субсидії уряду для цільових груп	диференційовані субсидії залежно від різних груп	субсидії уряду під жорстким контролем; порівняно невеликі субсидії будівництва
Цінове регулювання і контроль цін	сильний державний вплив на ціноутворення, цінове регулювання	помірний державний вплив; державне регулювання цін, щоб виправити негативні ефекти ринку	визначається ринком

Джерело: доопрацьовано автором на основі [5, с. 112].

Майже в усіх розвинених країнах держава є інвестором будівництва соціального житла, стимулює його виконавців через зниження податкового навантаження [4, с. 95].

Необхідно зазначити, що державне регулювання будівництва житла в розвинутих країнах є достатньо ефективним. Держави не покладаються тільки на ринкові чинники в житловій сфері, хоча при цьому дії державних структур максимально можливо синхронізуються з вимогами ринку [5, с. 111–113].

Зупинимось на німецькій моделі регулювання будівництва житла і її можливості впровадження в Україні. У цій країні банки, зокрема іпотечні, залишають видані позики у своєму портфелі, а для залучення коштів випускають облігації, забезпечені платежами від позичальників і заставою нерухомого майна. Вихідним моментом створення ринку деривативів у нашій країні має стати встановлення законодавчо-нормативного середовища, яке регулюватиме цей процес. Разом з тим необхідне чітке розуміння банками системи оцінки ризиків, притаманних новим фінансово-економічним інструментам формування фонду житла, що визначають основні принципи їхньої роботи на ринку кредитних деривативів [6, с. 71–76].

Викликає зацікавлення вивчення питань інноваційної модернізації в житлово-будівельному комплексі Казахстану. Їхні проблеми якоюсь мірою нагадують ситуацію в Україні: зношення технологічного обладнання до 70 %; повільна заміна основних фондів; нестача оборотних коштів у підприємств; низький рівень підготовки кадрів у частині інноваційного менеджменту.

Водночас наявні позитивні фактори: державна підтримка галузі; розвиток потужного ринку; забезпеченість власною сировиною для виробництва продукції та конструкцій.

Спеціалістами й науковцями в будівництві робиться висновок щодо необхідності вдосконалення державної політики інвестування, впровадження нових методів будівництва житла, технічного регулювання, захисту внутрішнього ринку, проведення НДДКР за пріоритетними напрямками, підготовки висококваліфікованих наукових та інженерних кадрів, формування відповідного інформаційного середовища [7, с. 307–308].

## ГАЛУЗЕВИЙ АСПЕКТ РОЗВИТКУ НАЦІОНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Розглянемо ситуацію в будівельній галузі нашої країни. Її інвестиційний потенціал визначається такими макроекономічними показниками: обсягами виконання будівельних робіт, кількістю будівельних підприємств, рівнем рентабельності, ступенем модернізації та оновлення технічної бази, структурою прибутків і витрат, мірою концентрації будівельних підприємств.

Економічні кризи впливають на всі сфери, а будівельна галузь виступає своєрідним індикатором їх глибини. При цьому чим сильніші кризові явища в економіці, тим повільніше галузь виходить на докризовий рівень розвитку, що пов'язано з інерцією інвестиційної сфери. Проте ситуація поступово покращувалася, що видно з даних табл. 2.

Таблиця 2

*Показники ефективності основних засобів будівельної галузі України*

Показники	2008	2009	2010	2011	2012
Основні фонди, млрд грн	315	39,2	66,2	65,3	75,5
Коефіцієнт оновлення, %	2,9	5,2	3,4	17,5	18,3
Коефіцієнт вибуття, %	2,2	1,6	1,1	5,2	4,8
Ступінь зносу основних засобів, %	61,2	60,0	74,9	52,3	55,1

Джерело: [8, с. 104].

На жаль, тимчасова втрата Криму, події на Сході країни, політична нестабільність у подальшому не кращим чином вплинули на ситуацію [8, с. 103–104]. Разом з тим поліпшення житлових умов є одним із показників підвищення добробуту населення, фактором економічної та політичної стабільності, а тому структурна модернізація та підвищення конкурентоспроможності галузі житлового будівництва є пріоритетними завданнями держави.

У світовій практиці існують численні способи активізації інвестиційно-інноваційного житлового будівництва. Одним із них є створення кластерів для побудови доступного житла [9], механізм формування яких показано на рисунку.

Будівельний кластер є об'єднанням учасників інвестиційно-будівельного процесу, підприємств промисловості будівельних матеріалів та інших близьких до будівництва галузей, науково-дослідних інститутів, закладів освіти, банківських установ, громадських організацій, органів місцевої влади з метою підвищення конкурентоспроможності будівельної продукції та економічного зростання.

Переваги від об'єднання будівельних підприємств у кластер: підвищення довіри між його учасниками; зниження собівартості будівельної продукції; залучення додаткових фінансових ресурсів; відродження промисловості будівельних матеріалів; більш стабільні позиції на всіх рівнях [10, с. 40–41].

Діяльність органів влади, їхній вплив на суспільство передбачають впровадження механізму реалізації державної політики. Зокрема, зміни в системі органів влади зумовлюють перехід від галузевого й функціонального управління до виробництва та впровадження державної політики у сферах і галузях. Тому механізми державного управління в економічній та соціальній сферах поступово змінюються на державне регулювання [11, с. 249].

При цьому важливе значення має взаємодія державних структур, які надають стратегіям розвитку будівництва системного характеру, і будівельних компаній. Складовою державного регулювання в житловому будівництві на сучасному етапі також є антикризове регулювання. Антикризова політика держави забезпечується комплексом заходів організаційного, економічного та фінансового характеру, спрямованих на зростання галузі, її розвиток та формування інфраструктури [12, с. 47].

## ГАЛУЗЕВИЙ АСПЕКТ РОЗВИТКУ НАЦІОНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА



*Рис. Механізм формування будівельного кластера*

Джерело: доопрацьовано автором на основі [10, с. 40].

Метою антикризового регулювання є не тільки подолання кризи, але й недопущення подібних явищ у подальшому. При цьому воно жорстко регламентує відносини між учасниками будівельних процесів, спрямоване на повне усунення чи мінімізацію негативних явищ.

Необхідність державного антикризового регулювання пояснюється також тим, що наявні численні глобальні фактори, які впливають на ринок будівництва і які не зможуть подолати без допомоги підприємства, проте їм у цьому здатна посприяти держава.

Підсумовуючи, в умовах кризового стану економіки саме державне регулювання може надати потужний поштовх розвитку будівельній та спорідненій із нею галузям [13, с. 69–70].

У розрізі державного регулювання житлової проблеми в Україні розроблені певні програми, які мали на меті забезпечення доступним житлом різних верств населення. Проте нестача бюджетних коштів, недосконала нормативно-правова база та інше заважають їх впровадженню, що зумовлює дослідження зарубіжного досвіду в цій сфері.

На будівництво соціального житла у Франції витрачається 1,9 % ВВП, в Австрії, Данії та Фінляндії – від 1,2 до 1,4 %, в Італії – 0,3 %, у Греції (найменше) – 0,1 % [14, с. 414]. Найбільш поширеними формами соціального житла в зарубіжних країнах є такі:

- 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;
- держава надає житло в оренду за ціною, нижчою за приватну орендну плату.

## ГАЛУЗЕВИЙ АСПЕКТ РОЗВИТКУ НАЦІОНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Останній варіант найбільш поширений при вирішенні проблем соціального житла [15, с. 15–16].

Розподіл житла в окремих державах за його типами наведено в табл. 3.

Таблиця 3

*Розподіл житла в окремих державах за його типами*

Держава	Частка власного житла, %	Частка приватного орендованого житла, %	Частка соціального орендованого житла, %	Інше, %
Австрія	56	17	23	4
Білорусь	76,8	2,2	21	-
Бельгія	68	25	7	-
Болгарія	95,6	-	3,1	1,3
Великобританія	66,4	15,6	18	-
Греція	74	20	-	6
Данія	46	20	19	8
Естонія	82	8	2	7
Ірландія	79	12,3	8,7	-
Іспанія	85	11	2	2
Італія	68,5	13,6	5,3	12,6
Канада	69	25	6	-
Кіпр	68	14	-	18
Латвія	84,9	14,7	0,4	-
Литва	97	11	2,4	-
Молдова	97,5	-	2,4	-
Нідерланди	58	10	32	-
Німеччина	42	53	5	-
Польща	64,1	-	11	18,3
Португалія	75	18	3	4
Румунія	96	0,7	2,3	1
Словаччина	91	3	3	3
Словенія	83	3	4	10
США	65	32	3	-
Угорщина	92	3,3	3,7	-
Фінляндія	65	17	14	4
Франція	57	22	17	4
Хорватія	89,4	6,9	1,9	1,7
Чехія	56	22	3	10
Чорногорія	94,5	5,5	-	-
Швейцарія	37	49	14	-
Швеція	44	35	-	21
Україна	93	2	3	2

Джерело: [16], складено за даними Європейської економічної комісії ООН.

Найбільша частина соціального орендованого житла припадає на Нідерланди – 32 %, Австрію – 23 %, Білорусь – 21 %. Україна поступається більшості держав, маючи показник 3 %. Переважна кількість житлових приміщень у нашій країні перебувають у приватній власності, що є наслідком масової приватизації державного житла (на нашу думку, у багатьох випадках не зовсім виправданої й логічної) у 1990-х роках. Проте переважно це житло застаріле, відпрацювало амортизаційний термін, свого часу отримало від населення іронічно-саркастичні назви «хрущовки» (про це вже зазначалося), а то і «трущоби». Багато хто забув, що воно створювалося в умовах повоєнної розрухи й у надії, що в майбутньому його замінять на престижні новобудови.

Сподівання не виправдалися. Для зміни ситуації на краще необхідні:

- нарощування частки середнього класу як найбільш соціально та економічно активного в питаннях участі в програмах доступного житла;

## ГАЛУЗЕВИЙ АСПЕКТ РОЗВИТКУ НАЦІОНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

- збільшення потужностей будівельної галузі через податкове регулювання й розвиток державно-приватного партнерства;

- посилення іноземного інвестування житлового будівництва [16, с. 50-52].

Правові основи створення нових механізмів та інструментів фінансування житлового будівництва визначені Законами України «Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд» [17], «Про фінансово-кредитні механізми управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [18], «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» [19] та іншими нормативно-правовими актами.

Проте, як засвідчують дані табл. 4, динаміка обсягів житлового будівництва має від'ємний характер.

Таблиця 4

*Динаміка обсягів житлового будівництва в Україні у 1980–2017 рр., млн м<sup>2</sup>*

Рік	1980	1985	1987	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2016	9 міс. 2017
Обсяги житлового будівництва	17,326	19,193	21,257	17,447	8,663	5,558	7,816	8,604	11,044	9,367	6,889

Джерело: [21], за матеріалами Державної служби статистики України.

Країна за останні 10 років пройшла значні випробування – соціально-економічну кризу 2008-2009 рр., економічну й політичну кризу, яка розпочалася у 2014 році, захоплення Криму, гібридну війну на Сході країни. Тому умови для ведення будівельної діяльності, включаючи інноваційну, дуже несприятливі [21, с. 6–10].

Основною метою стратегії будівельного комплексу виступає отримання довгострокових конкурентних переваг, спроможних забезпечити, крім виживання, економічне зростання, чого важко досягти без маркетингової концепції щодо житлового будівництва з орієнтацією на кінцевих споживачів [22, с. 35].

Фінансовим донором будівельної галузі, у випадку надійності останньої стосовно строків і гарантованих результатів, можуть стати заощадження населення. Це стосується будівництва орендного житла, спорудження будинків у сільській місцевості та інших напрямків діяльності житлово-будівельного комплексу та субпідрядних і споріднених структур [23, с. 16–18; 24, с. 30–31; 25, с. 68–70].

Як уже зазначалося, актуальною проблемою постає реконструкція старих багатоквартирних будинків, оскільки це вимагає значних коштів. Водночас енергоефективність житлово-комунального господарства більш ніж наполовину пов'язана зі старими п'ятиповерхівками. Також необхідно враховувати, що житлові будівлі індустріального періоду зазвичай займають цінну в містобудівному відношенні територію, мають розвинену мережу закладів транспортного, інженерного та соціального обслуговування, озеленення вулиць і кварталів.

Тому в процесі реконструкції повинна забезпечуватися збалансованість технічних заходів з організаційними процедурами в межах концепції реконструкції конкретного міського поселення [26, с. 165–166].

Рівень життя людей суттєво залежить від якості (звичайно ж, і від вартості) комунальних послуг, що надаються споживачеві. На сьогоднішньому етапі важливим напрямком виступає пошук оптимальних шляхів управління комунальними підприємствами у складних соціально-економічних умовах, тобто фактично антикризового управління [27, с. 43–45].

Надамо основні складові комунального господарства. Воно включає в себе підприємства теплопостачання, водопостачання та водовідведення, електропостачання, санітарної очистки територій населених пунктів, їх інженерного захисту, газове господарство, підприємства з ремонту комунальної техніки, благоустрій, озеленення та інше.

## ГАЛУЗЕВИЙ АСПЕКТ РОЗВИТКУ НАЦІОНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Обладнання комунального господарства високозатратне і застаріле, потребує частих ремонтів, схильне до аварійних ситуацій. Пошук коштів для модернізації устаткування є важливим завданням підвищення інноваційності комунальних підприємств [28, с. 12–13].

Аналізуючи стан комунальних підприємств міських населених пунктів, варто зазначити, що більшість із них перебувають у зоні збитковості. Причини низьких фінансових показників комунальних підприємств:

- недостатність фінансових ресурсів для модернізації устаткування, заміни зношеного обладнання;

- відсутня апробована і вдосконалена концепція управління комунальним господарством;

- належність надавачів комунальних послуг до локальних природних монополій.

Тенденція до підвищення, часто нереального, тарифів на житлово-комунальні послуги призводить до зростання заборгованості за них і, як наслідок, погіршення фінансового стану підприємств.

Органи місцевого самоврядування для забезпечення населення житлом, його повноцінного функціонування повинні мати у своєму розпорядженні об'єкти, спрямовані на задоволення громадських потреб населення міста, будь то будівельні організації чи структури житлово-комунального господарства. При цьому критерієм повинні виступати не тільки наповнення міського бюджету, а й соціально-економічний розвиток територіальної громади [29, с. 133–135].

**Висновки і пропозиції.** 1. В Україні, починаючи з післявоєнного періоду і до наших днів, пройшли етапи забудови «хрущовками» міських кварталів, переселення людей із «комуналок» у не дуже зручні, але все-таки квартири, падіння обсягів, а потім майже призупинення будівництва, деякого поживавлення останніх років уже на новому рівні зручностей та комфорту.

2. Житлові проблеми в глобалізованому світі і, зокрема, в Україні мають дещо відмінний від інших галузей характер: криза 2008–2009 рр. засвідчує, що недостатнє державне регулювання в питаннях будівництва і придбання житла здатне створити передумови кризових явищ для всієї економіки; ринкові відносини охоплюють не тільки будівництво, але й обслуговування та експлуатацію житла.

3. Майже в усіх розвинених країнах держава є інвестором будівництва соціального житла, стимулює його виконавців через зниження податкового навантаження. Вона не покладається тільки на ринкові чинники в житловій сфері, хоча при цьому дії державних структур максимально можливо узгоджуються з вимогами ринку.

4. Поліпшення житлових умов є одним із показників підвищення добробуту населення, фактором економічної та політичної стабільності в Україні, а тому структурна модернізація та інноваційний розвиток галузі житлового будівництва є пріоритетними завданнями держави.

5. Рівень життя людей суттєво залежить від якості і вартості комунальних послуг, що надаються кінцевому споживачеві. На сьогоднішньому етапі особливо актуальним виступає пошук оптимальних шляхів управління комунальними підприємствами у складних соціально-економічних умовах, тобто фактично антикризового управління.

#### Список використаних джерел

1. Лисов І. В. Аналіз розвитку житлового будівництва країн світу. *Економіка та держава*. 2011. № 10. С. 111–113.
2. Ковалева Л. М. Зарубежний опыт государственного регулирования рынка жилья (на примере Германии). *Вестник Брянского государственного университета*. 2009. № 3. С. 43–49.
3. Espring-Andersen G. *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton: Princeton University Press, 1998. 248 p.



## ГАЛУЗЕВИЙ АСПЕКТ РОЗВИТКУ НАЦІОНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

4. Аксёнова И. А. Общие принципы государственной жилищной политики: из опыта зарубежных стран. *Вестник экономической интеграции*. 2008. Т. 1. № 2. С. 91-98.
5. Омельчук В. О. Державне регулювання будівництва житла: зарубіжний досвід. *Економіка та держава*. 2012. № 8. С. 110-113.
6. Данчак Л. І. Інноваційні віяння і особливості процесу фінансування формування житлового фонду у центральноєвропейських країнах. *Інвестиції: практика та досвід*. 2014. № 8. С. 70-77.
7. Есімжанова С. Інноваційна модернізація в житлово-будівельному виробництві (Казахстан). *Актуальні проблеми економіки*. 2013. № 10. С. 300-309.
8. Басенко К. О. Оцінка ефективності використання інвестиційного потенціалу будівельної галузі України. *Економіка та держава*. 2014. № 4. С. 103-107.
9. Цепенюк Н. Стратегічні пріоритети розвитку промисловості будівельних матеріалів регіону. *Галицький економічний вісник*. 2011. № 1 (30). С. 123-127.
10. Ірхіна С. В. Інноваційно-інвестиційні механізми структурної модернізації та підвищення конкурентоспроможності галузі житлового будівництва в контексті побудови доступного житла в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2013. № 20. С. 132-142.
11. Бондарева Н. В. Концептуальні основи державного регулювання будівництва в Україні. *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону*. Івано-Франківськ, 2010. Вип. 6, т. 1. С. 247-252.
12. Антикризова політика держави в будівельній галузі: механізми реалізації / О. І. Амоша, В. Г. Сєвка, О. В. Шеліхова та ін. Макіївка, 2010. 240 с.
13. Борисов Д. До проблеми використання методів державного управління при подоланні кризи в будівельній галузі. *Підприємництво, господарство і право*. 2012. № 10. С. 68-70.
14. Судоренко О. В. Участь держави у фінансуванні будівництва соціального житла: зарубіжний досвід. *Держава і право*. 2010. Вип. 48. С. 413-419.
15. Social Housing in the UNECE Region: Models, Trends and Challenges / Unites Nations Economic Commission for Europe. Geneva, 2015. 141 p.
16. Мерзляк А. В., Кучин Б. С. Державні житлові програми як інструмент соціального захисту населення. *Право та державне управління*. 2016. № 2. С. 46-52.
17. Про проведення експерименту в житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд»: Закон України від 20 квітня 2000 року № 1674-14. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1674-14>.
18. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 червня 2003 року № 978-978-IV. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/978-15>.
19. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19 червня 2003 року № 979-IV. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.
20. Соціально-економічний стан України: наслідки для народу та держави: національна доповідь / за заг. ред. В. М. Гейця [та ін.]. Київ: НБУ НБУВ, 2009. 687 с.
21. Паливода К. В. Механізми та інструменти фінансування житлового будівництва за умов соціально-економічної нестабільності в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. № 1. С. 5-10.
22. Телетов О. С., Граділь А. А., Рудь М. П. Інноваційна маркетингова діяльність у житловому будівництві. *Маркетинг і менеджмент інновацій*. 2015. № 3. С. 33-46.
23. Омельчук В. О. Перспективи формування ринку доступного житла в Україні на основі національної системи житлово-будівельних заощаджень. *Економіка та держава*. 2014. № 12. С. 14-19.
24. Ажаман І. А. Інвестиційне забезпечення розвитку житлового будівництва в сільській місцевості. *Інвестиції: практика та досвід*. 2014. № 16. С. 28-33.
25. Більовський О. А. Будівництво доступного орендного житла як стратегічний напрям державної житлової політики України. *Стратегічні пріоритети*. 2014. № 2. С. 67-72.
26. Коваленко Н. В. Державне стимулювання реконструкції житлового фонду в ринковому суспільстві. *Інвестиції: практика та досвід*. 2014. № 12. С. 163-167.
27. Рубльов В. В. Особливості управління комунальними підприємствами у сучасних умовах. *Економіка та держава: наукове фахове видання України з питань економіки*. 2017. № 2. С. 43-45.
28. Забаштанська Т. В., Забаштанський М. М., Роговий А. В. Державне регулювання комунального господарства України: монографія. Ніжин: Орхідея, 2016. 199 с.
29. Чепіга Т. М. Комунальний майновий комплекс міста: сучасний стан та проблеми управління. *Економіка та держава*. 2012. № 2. С. 133-136.

### References

1. Lysov, I. V. (2011). Analiz rozvytku zhytlovoho budivnytstva krain svitu [Analysis of housing development in the world]. *Ekonomika ta derzhava – Economy and the state*, 10, 111–113 [in Ukrainian].
2. Kovalev, L. M. (2009). Zarubezhnyi opyt hosudarstvennoho rehulyrovanyia rynku zhytia (na prymerе Hermany) [Foreign experience of state regulation of the housing market (on the example of Germany)]. *Vestnyk Brianskoho hosudarstvennoho unyversyteta – Bulletin of the Bryansk State University*, 3, 43–49 [in Russian].
3. Espring-Andersen, G. (1998). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton: Princeton University Press [in English].
4. Aksenov, I. A. (2008). Obshchie printsipy gosudarstvennoi zhilishchnoi politiki iz opyta zarubezhnykh stran [General principles of state housing policy: from the experience of foreign countries]. *Vestnik ekonomicheskoi integratsii – Bulletin of economic integration*, 2 (1), 91–98 [in Russian].
5. Omelchuk, V. O. (2012). Derzhavne rehulivannia budivnytstva zhytla: zarubizhnyi dosvid [The state of affairs of the regulation of the budget of the country and abroad]. *Ekonomika ta derzhava – Economy and the state*, 8, 110–113 [in Ukrainian].
6. Danchak, L. I. (2014). Innovatsiini viiannia i osoblyvosti protsesu finansuvannia formuvannia zhytlovoho fondu u tsentralnoievropeiskykh krainakh [Innovation and innovation and special processes of financing the foundation of the Central European countries]. *Investytsii: praktyka ta dosvid – Investment: practice and development*, 8, 70–77 [in Ukrainian].
7. Esimzhanova, S. (2013). Innovatsiina modernizatsiia in Zhitlov-Budive virobnitsvi (Kazakhstan) [Innovative modernization in housing construction (Kazakhstan)]. *Aktualni problemy ekonomiky – Actual problems economics*, 10, 300–309 [in Ukrainian].
8. Basenko, K. O. (2014). Otsinka efektyvnosti vykorystannia investytsiinoho potentsialu budivelnoi haluzi Ukrainy [Estimation of efficiency of investment potential of investment potential of Ukraine]. *Ekonomika ta derzhava – Economy and the state*, 4, 103–107 [in Ukrainian].
9. Tsepenyuk, N. (2011). Stratehichni priorityety rozvytku promyslovosti budivelnykh materialiv rehionu [Strategic principles of development of industrial development of budding materials to the region]. *Halytskyi ekonomichnyi visnyk – Galician Economic Newsmen*, 1 (30), 123–127 [in Ukrainian].
10. Irkhina, S. V. (2013). Innovatsiino-investytsiini mekhanizmy strukturnoi modernizatsii ta pidvyshchennia konkurentospromozhnosti haluzi zhytlovoho budivnytstva v konteksti pobudovy dostupnogo zhytla v Ukraini [Innovation and investment vehicles of structural modernization and competitiveness of the housing industry in the context of building affordable housing in Ukraine]. *Investytsii: praktyka ta dosvid – Investments: practice and experience*, 20, 132–142 [in Ukrainian].
11. Bondarova, N. V. (2010). Kontseptualni osnovy derzhavnoho rehulivannia budivnytstva v Ukraini [Conceptual basis of state regulation of budivnites in Ukraine]. *Aktualni problemy rozvytku ekonomiky rehionu – Actual problems of economic development of the region*, 6 (1), 247–252 [in Ukrainian].
12. Amosha, O. I., Sivka, V. G., Shelihova, O. V. et al. (2010). *Antykryzova polityka derzhavy v budivelunii haluzi: mekhanizmy realizatsii [Anti-bribery policy of power in the budding gallus: mechanical real estate]*. Makiivka [in Ukrainian].
13. Borisov, D. (2012). Do problemy vykorystannia metodiv derzhavnoho upravlinnia pry podolanni kryzy v budivelunii haluzi [The problem of the use of public administration methods in overcoming the crisis in the construction industry]. *Pidpriemnytstvo, hospodarstvo i pravo – Entrepreneurship, Economy and Law*, 10, 68–70 [in Ukrainian].
14. Sudarenko, O. V. (2010). Uchast derzhavy u finansuvanni budivnytstva sotsialnogo zhytla: zarubizhnyi dosvid [Participation of the state in the financing of construction of social housing: foreign experience]. *Derzhava i pravo – State and Law*, 48, 413–419 [in Ukrainian].
15. Nations Economic Commission for Europe. Geneva (2015). *Social Housing in the UNECE Region: Models, Trends and Challenges United* [in English].
16. Merzliak, A. V., Kuchyn, B. S. (2016). Derzhavni zhytlovi prohramy yak instrument sotsialnogo zakhystu naseleння [Public housing programmes as an instrument of population social protection]. *Pravo ta derzhavne upravlinnia – Law and public administration*, 2, 46–52 [in Ukrainian].
17. Pro provedennia eksperymentu v zhytlovomu budivnytstvi na bazi kholdynhovoї kompanii «Kyivmiskbud» [On Holding a Residential Construction Experiment on the Basis of "Kyivmiskbud" Holding Company]. № 1674-III (on April 20, 2000). Retrieved from <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1674-14>.

## ГАЛУЗЕВИЙ АСПЕКТ РОЗВИТКУ НАЦІОНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

18. Pro finansovo-kredytni mekhanizmy i upravlinnia mainom pry budivnytstvi zhytla ta operatsiiakh z nerukhomistiu [On Financial and Credit Mechanisms and Property Management during House Building and Real Estate Operations]. № 978-IV (on June 19, 2003). Retrieved from <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/978-15>.

19. Pro ipotechne kredytuvannia, operatsii z konsolidovanim ipotechnym borhom ta ipotechni sertyfikaty [On Mortgage Lending, Operations with Consolidated Mortgage Debt and Mortgage Certificates]. № 979-IV (on June 19, 2003). Retrieved from <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.

20. Heiets, V. M. (Ed.) (2009). *Sotsialno-ekonomichnyi stan Ukrainy: naslidky dlia narodu ta derzhavy: natsionalna dopovid [Socio-economic state of Ukraine: implications for people and state: national report]*. Kyiv: NVU NBUV [in Ukrainian].

21. Palivoda, K. V. (2018). Mekhanizmy ta instrumenty finansuvannia zhytloвого budivnytstva za umov sotsialno-ekonomichnoi nestabilnosti v Ukraini [Mechanisms and instruments for financing of housing construction in period of social economic instability in Ukraine]. *Investytsii: praktyka ta dosvid – Investments: practice and experience*, 1, 5–10 [in Ukrainian].

22. Tielietov, O. S., Hradil, A. A., Rud, M. P. (2015). Innovatsiina marketynhova diialnist u zhytlovomu budivnytstvi [Innovative marketing activity in housing construction]. *Marketynh i menedzhment innovatsii – Marketing and management of innovations*, 3, 33–46 [in Ukrainian].

23. Omelychuk, V. O. (2014). Perspektyvy formuvannia rynku dostupnogo zhytla v Ukraini na osnovi natsionalnoi systemy zhytlovo-budivnykh zaoshchadzen [Prospects for the formation of affordable housing market in Ukraine on the basis of the national system of housing and construction savings]. *Ekonomika ta derzhava – Economy and the state*, 12, 14–19 [in Ukrainian].

24. Azhaman, I. A. (2014). Investytsiine zabezpechennia rozvytku zhytloвого budivnytstva v silskii mistsevosti [Investment provision of housing development in rural areas]. *Investytsii: praktyka ta dosvid – Investments: practice and experience*, 16, 28–33 [in Ukrainian].

25. Bilovskyi, O. A. (2014). Budivnytstvo dostupnogo orendnogo zhytla yak stratehichniy napriam derzhavnoi zhytlovoi polityky Ukrainy [Construction of affordable rental housing as a strategic direction of the state housing policy of Ukraine]. *Stratehichni priorytety – Strategic priorities*, 2, 67–72 [in Ukrainian].

26. Kovalenko, N. V. (2014). Derzhavne stymulivannia rekonstruktsii zhytloвого fondu v rynkovomu suspilstvi [State stimulation of reconstruction of housing stock in a market society]. *Investytsii: praktyka ta dosvid – Investments: practice and experience*, 12, 163–167 [in Ukrainian].

27. Rublov, V. V. (2017). Osoblyvosti upravlinnia komunalnymy pidpriemstvamy u suchasnykh umovakh [Peculiarities of management of communal enterprises in modern conditions]. *Ekonomika ta derzhava: naukove fakhove vydannia Ukrainy z pytan ekonomiky – Economy and the state: scientific professional editions of Ukraine on economics*, 2, 43–45 [in Ukrainian].

28. Zabashtanska, T. V., Zabashtanskyi, M. M., Rohovyi, A. V. (2016). *Derzhavne rehulivannia komunalnogo hospodarstva Ukrainy [State regulation of the communal economy of Ukraine]*. Nizhyn: Orkhidea [in Ukrainian].

29. Chepiha, T. M. (2012). Komunalnyi mainovyi kompleks mista: suchasnyi stan ta problemy upravlinnia [Communal property complex of the city: the current state and problems of management]. *Ekonomika ta derzhava – Economy and the state*, 2, 133–136 [in Ukrainian].

**Савченко Володимир Федорович** – доктор економічних наук, професор, професор кафедри управління персоналом і економіки праці, Чернігівський національний технологічний університет (вул. Шевченка, 95, м. Чернігів, 14035, Україна).

**Савченко Владимир Фёдорович** – доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры управления персоналом и экономики труда, Черниговский национальный технологический университет (ул. Шевченко, 95, г. Чернигов, 14035, Украина).

**Savchenko Volodymyr** – Doctor of Economics, Professor, Professor of the Department of Personnel Management and Labor Economics, Chernigivsky National Technological University (95 Shevchenka Str., 14035 Chernihiv, Ukraine).

**E-mail:** laws.inst.312@gmail.com

**ResearcherID:** H-3603-2014