

## 6. ДЕМОГРАФІЯ, ЕКОНОМІКА ПРАЦІ, СОЦІАЛЬНА ЕКОНОМІКА І ПОЛІТИКА

DOI: <https://doi.org/10.32838/2523-4803/70-4-35>

УДК 339.5

**Сімак С.В.**

доктор наук з державного управління, доцент,  
Таврійський національний університет імені В.І. Вернадського

**Simak Sergii**

Taurian National University named after V.I. Vernadsky

### РОЗВИТОК СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОЮ ІНФРАСТРУКТУРОЮ З ПОЗИЦІЇ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ УКРАЇНИ

*У статті досліджено, що житлова політика в Україні здійснюється державою та органами місцевого самоврядування відповідно до напрямів соціально-економічного розвитку країни з метою реалізації права громадян на житло. На функціонування системи державного управління житловою сферою в сучасній Україні впливає низка чинників, чи рушійних сил. Їх можна поділити на два види з огляду на вектор впливу, а саме: гальмуючі, тобто такі, які стримують реалізацію заходів державної політики, зокрема сповільнюють темпи і масштаби житлового будівництва порівняно із запланованими; стимулюючі, тобто такі, що активізують вказані процеси. Механізм економічної взаємодії й регулювання системи управління житловою сферою включає безліч компонентів, блоків і залежностей. Управління на основі моделювання розвитку житлової сфери в умовах ризику й невизначеності повинне опиратися на структуру попиту та пропозиції житла, рівень доходів майбутніх споживачів житла, виробничі потужності будівельних організацій.*

**Ключові слова:** економічна безпека, житлова сфера, інвестиції, інфраструктура, управління.

**Постановка проблеми.** Під час формування механізму управління житловою сферою ключовим питанням є інвестиційна програма розвитку житлової сфери регіону. Основна проблема, яка виникає під час формування інвестиційних програм у рамках стратегічного плану розвитку регіону, – неузгодженість різних інвестиційних проєктів по строках та механізмах реалізації глобальних міських цілей у рамках єдиного соціально-економічного комплексу. Важливою проблемою є врахування «шлейфа наслідків», пов'язаних із реалізацією даної програми, особливо соціального й екологічного характеру. Іншою не менш важливою проблемою в умовах сучасної економічної ситуації в Україні є залучення інвесторів, особливо з числа комерційних структур. Найчастіше, інвестуючи в програми регіонального розвитку, інвестор турбується, насамперед, про свій суспільний імідж чи про одержання дивідендів. Разом із тим у регіональних законодавчих і виконавчих органів є достатня кількість економічних регуляторів, що дають змогу зробити участь комерційних структур у реалізації інвестиційних проєктів економічно обґрунтованою.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Темі розвитку системи управління житловою інфраструктурою з позиції забезпечення економічної безпеки України значна увага приділяється у наукових працях багатьох вітчизняних учених: О.Є. Аврамова, М.К. Галянтича, Є.О. Мічуріна, Ю. Киричука, Т.В. Сальникова, С.О. Сліпченко, Т.Д. Суярко, Т.М. Тилика, М.Я. Хомяка та ін. Однак недостатньо дослідженими залишаються питання, пов'язані з особливостями формування механізмів розвитку системи управління житловою інфраструктурою з позиції забезпечення економічної безпеки України.

**Формулювання цілей статті.** Метою статті є дослідження системи управління житловою інфраструктурою з позиції забезпечення економічної безпеки держави в сучасних ринкових умовах, визначення можливих шляхів вдосконалення підходів для подальшого її розвитку; аналіз сучасного стану житлово-інфраструктурної галузі та заходів її стимулювання.

**Виклад основного матеріалу.** Ураховуючи специфіку будівельної продукції як інвестиційного товару

(її нерухомість, закріпленість, матеріало– та капітало–місткість, тривалість створення та експлуатації тощо) та особливості обігу будівельної продукції як товару, відзначимо, що вона визначає характер взаємовідносин учасників інвестиційного процесу. Товар будівельного комплексу, як правило, не виходить на ринок у пошуку покупця, а створюється на замовлення конкретної особи відповідно до заздалегідь визначеного проєкту. Для оцінки конкурентоспроможності продукції треба опиратися на критерії, які пропонує замовник. Слід визначити перелік параметрів, пріоритетних із погляду покупців будівельної продукції. А сукупність вартісних та якісних її характеристик сприяє створенню переваг над продукцією конкурентів, задовольняючи при цьому певні потреби споживача [3].

Вагомим чинником, який впливає на конкурентоспроможність будівельної продукції, є її вартість. На думку українського науковця В. Шевчука, «...стандартні критерії засвідчують завищену вартість української нерухомості. Якщо порівняти вартість умовної середньої квартири площею 55–60 кв. м (\$60 тис) із середньою річною заробітною платою (\$2,5 тис), то відповідне співвідношення становить 24» [6]. Для порівняння: у США ознакою «перегріву» ринку нерухомості вважається збільшення цього співвідношення до заледве 3,8, у Великобританії – до 6. З іншого боку, вартість річної ренти зазначеної середньої української квартири перебуває у межах \$2,5 тис, що менше річного доходу на валютний депозит вартістю \$60 тис. Зроблені науковцем розрахунки дають змогу запідозрити не звичайний «перегрів» ринку нерухомості, який супроводжує цикл ділової активності, а спекулятивну «бульбашку», що відбиває вагомий структурні деформації і може мати відчутні деструктивні наслідки.

На думку В. Шевчука, ключовим для розуміння вітчизняної «бульбашки» видається інвестиційний «сигнал», який не має безпосереднього стосунку до звичної в таких випадках причини – прискореного економічного зростання та підвищення доходів населення. Початковий імпульс для стрімкого підвищення цін на нерухомість було створено одночасною «втечею» від долара та зарубіжних валютних активів [4, с. 270]. Важливим чинником впливу на конкурентоспроможність будівельної продукції є її якість. Вона має вагомий вплив на загальну вартість об'єкта, ступінь задоволення споживача і рівень прибутку самої будівельної компанії. Сучасні вимоги до будівництва пов'язані з упровадженням системи управління якістю.

Оскільки не існує універсальної моделі реалізації зазначеної системи, кожному підприємству слід самостійно розробити модель, яка б задовольнила усі потреби та відповідала його стратегії.

Виходячи із сучасного трактування якості продукції, «сукупність властивостей продукції, які зумовлюють її здатність задовольняти певні потреби відповідно до її призначення» та властивостей будівельної компанії одночасно ініціювати, розробляти, реалізувати і завершувати декілька проєктів, роботу, яку виконує

будівельне підприємство, слід розглядати як сукупність процесів. А це, своєю чергою, зумовлює створення принципово нової моделі управління якістю будівельним проєктом для узагальненої координації всіх проєктних команд на кожній стадії проєкту.

Досвід зарубіжних методів доводить, що прийняття та реалізація ефективних заходів щодо забезпечення якості можливі тільки за всебічного систематичного аналізу фактичного стану якості продукції, для цього і слід створювати бази даних.

Збільшення обсягів виробництва будівельної продукції, підвищення її науково-технічного рівня, якості, зменшення собівартості, скорочення інвестиційного циклу та зменшення фінансових ризиків, тобто підвищення її конкурентоспроможності, неможливі без повного, якісного і своєчасного забезпечення учасників інвестиційної діяльності в будівництві цільовою економічною, нормативно-правовою, науково-технічною та комерційною інформацією. Необхідність володіння такою інформацією повністю обґрунтовується можливістю учасникам інвестиційного процесу в будівництві організувати оперативне та якісне інформаційне забезпечення своєї виробничої діяльності, що, своєю чергою, дасть змогу досягти на цій основі: скорочення інвестиційного циклу; здешевлення вартості об'єктів будівництва; зменшення фінансових ризиків; отримання додаткового прибутку.

Під час формування механізму державного управління житловим будівництвом необхідно визначитися передусім із цілями створення такого механізму. Тлумачень терміна «ціль» існує безліч. Загалом можна користуватися визначенням, що запропоновано в роботі С.А. Обозова: «Свідоме целепокладання можна визначити як такий розумовий процес, який характеризується формуванням образу майбутньої людської діяльності на основі знання потреб соціального буття, зв'язків і властивостей об'єктивного миру, а також з урахуванням засобів, що необхідні для матеріалізації цього образу, і даних прогнозування. Засоби матеріалізації мети визначаються практикою» [5, с. 83].

Під метою розвитку системи державного управління житловою сферою мається на увазі досягнення деякого рівня розвитку соціально-економічних механізмів і структур у житлово-будівельному комплексі регіону. Система цілей визначає вимоги до майбутнього стану регіону або напряму його зміни. Завдання вирішуються шляхом визначення оптимальних величин ефективності тих або інших проєктів для досягнення тієї або іншої мети розвитку міста, здебільшого це поліпшення житлових умов жителів.

Слід зазначити, що моделювання функціонування житлової сфери пов'язане не тільки із забезпеченням прогнозу екзогенних змінних і описом траєкторії розвитку структури й обсягів житлового будівництва, а й із вибором та обґрунтуванням економічної політики у сфері науково-технічного прогресу, інвестицій, цін тощо.

Необхідність економіко-математичного моделювання житлової сфери пов'язана з тим, що ефект від

прийняття рішень державними структурами виявляється протягом тривалого періоду в майбутньому, у якому процес виробництва функціонує при ресурсах, створених колись і тепер. У сучасних умовах у житловому будівництві представляється досить важливим урахування тривалості інвестиційного циклу, який досягає у низці випадків строків, що далеко виходять за рамки доступного для дослідження періоду. Складність і багатогранність зазначеної проблеми вимагає використання комплексного підходу до її рішень владних структур, який може бути реалізований методами економіко-математичного моделювання.

Система державного управління під час моделювання житлової сфери повинна вирішувати завдання прогнозування довгочасних тенденцій зростання будівельного виробництва з урахуванням вимог і обмежень економіки міста й попиту на будівельну продукцію – житло.

Прогнозування повинне бути різноманітне, що дає змогу оцінювати різні шляхи й можливості розвитку з урахуванням різних обмежень і критеріїв оптимальності. У зв'язку з вищевикладеним методи економічного прогнозування опираються на статистичну обробку даних, що характеризують існуючу структуру житлового фонду. Це дає змогу більш об'єктивно розкрити всю систему зв'язків і відносин, увесь комплекс параметрів стану й закономірностей явищ і процесів, визначити найкращі шляхи розвитку.

Однією з найважливіших економічних проблем державного управління житловою сферою в умовах ринкових відносин є комплексне вивчення чинників, здатних стимулювати процес стійкого росту житлового будівництва шляхом побудови економіко-математичних моделей, що базуються на дослідженні причинно-наслідкових зв'язків [2]. Найпоширенішим методом, яким сьогодні користуються під час визначення впливу чинників розвитку, є прості й комбінаційні угруповання. Однак вони не дають можливості кількісно визначити вплив кожного чинника. Економіко-математичні методи, не ігноруючи роль традиційних статистичних методів, а розбудовуючи й доповнюючи їх, є інструментарієм, який дає можливість поєднувати якісно-теоретичний аналіз із кількісним і тим самим із великою точністю відображувати причинно-наслідкові зв'язки у всіх галузях економіки регіону, у тому числі в житловому будівництві.

Під час розроблення ефективних рішень із розвитку й функціонування державного управління житловою сферою важливим питанням є правильний вибір критеріїв оптимальності, які повинні відповідати таким вимогам: визначення основних, а не другорядних цілей, завдань; критичність до досліджуваних параметрів, що визначається його суттєвими кількісними змінами за досить незначних змін у досліджуваних операціях; одиничність, тому що в іншому разі дослідження ускладнюються й найчастіше стають неможливими; простота; відображення динамічності процесу або системи, що моделюється.

Моделювання розвитку житлової сфери повинно враховувати низку організаційно-економічних змін, які відбуваються у житловій сфері у зв'язку з переходом на ринкові відносини, зокрема:

– по-перше, діяльність практично всіх підприємств будівельного комплексу орієнтована на виконання умов договорів, а не планових показників;

– по-друге, ціни як на кінцеву будівельну продукцію, так і на окремі її компоненти формуються під впливом ринкових механізмів. Таким чином, формування структури житлового будівництва повинне ґрунтуватися на прийнятті збалансованих рішень владними структурами з урахуванням структури попиту й пропозиції на житло;

– різко скоротився держсектор у житловій сфері, одночасно зросли обсяги приватного й змішаного житлового будівництва, це призвело до втрати керованості будівельним комплексом. Регулювання ринків будівельно-монтажних (підрядних) робіт, проектно-дослідницьких робіт, будматеріалів, устаткування, ринки девелоперів і т. д. здійснюється економічними методами;

– адміністративні методи державного регулювання у сфері житлового будівництва зведені до ліцензування, проведення антимонопольної політики, здійснення контролю над дотриманням будівельних норм і правил, норм проектування, екології, техніки безпеки, енергонагляду, встановленням тарифів і розцінок на енергоносії, дотриманням законодавчих актів по праці й соціальній політиці;

– окрім цього, активно розвиваються нові організаційно-правові форми підприємств житлової сфери: холдинги, концерни, фінансово-промислові групи тощо. В організаційних структурах підприємств з'явилися нові функціональні служби: маркетингові, ріелторські, інжинірингові, з підготовки тендерної документації (оферт), комерційні, з товарообмінних операцій (бартер), консалтингові тощо;

– змінився порядок фінансування й кредитування житлового будівництва.

З урахуванням вищевикладених змін державне управління на основі моделювання житлової сфери можна вести за такими напрямками: розроблення моделі структури житлового будівництва (з розкладанням по рівнях і періодах планування); розроблення багаторівневих моделей (можливість застосування моделі на рівні підприємства, району, міста); усі моделі повинні бути взаємозалежні (результати вирішення одних завдань є вихідними даними для інших завдань).

Для визначення потенційних споживачів житла потрібно враховувати ступінь доступності житла. Класичним показником доступності житла є відношення його ринкової вартості до середньорічного доходу родини (тобто скільки років потрібно працювати, не витрачаючи ні на що інше, щоб купити житло). За цим показником можна впорядкувати кожен родину (потенційного споживача житла) і розбити по групах.

Під час моделювання житлового будівництва необхідно розрізняти комерційне й соціальне житло.

В основу формування комерційного й соціального житла покладено різні концепції задоволення житлових потреб [1, с. 128]. Для ринку житла потребою є незадоволений платіжний попит на житло певної якості. При цьому стимулом для ринкової пропозиції є бажання придбати житло, підтвержене купівельною спроможністю.

Для соціального житла характерне забезпечення тієї частини менш забезпечених домогосподарств, житлові умови яких нижче сформованих (і встановлених) житлових стандартів.

Слід зауважити, що існуючі схеми фінансування житлового будівництва та забезпечення житлом мають досить багато недоліків:

– дотаційна схема (пільгові кредити на придбання житла за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів): наявність конкуренції між ринковими структурами та державою; обмеженість джерел фінансування та відсутність гарантій щодо їх довгостроковості; обмеженість кола осіб, які можуть скористатися своїм правом на отримання пільгового кредиту; неможливість застосування фінансових інструментів для запровадження циклу рефінансування іпотечних кредитів; держава бере на себе ризики щодо можливості неповернення пільгових кредитів; утримання установ, що видають та обслуговують пільгові кредити, здійснюється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів;

– корпоративна (безпосереднє залучення коштів громадян на фінансування будівництва житла): залежність джерел фінансування від короткострокових коливань ринкової кон'юнктури цін на житло та процентних ставок по кредитах; ризики інвесторів, які фінансують об'єкти незавершеного будівництва; недостатність механізмів, що забезпечують відповідальність виконання умов інвестиційних угод (у частині строків та якості будівництва); неможливість масового запровадження житлового іпотечного кредитування;

– банківська (надання банківських кредитів під заставу житла на цілі його купівлі та будівництва): неприйнятні для більшості населення умови кредитування щодо строків кредитування та процентних ставок по кредитах; валютизація ринку іпотечних кре-

дитів як перешкода організації циклу рефінансування первинних іпотечних кредиторів із боку національних інвесторів; короткострокові джерела фінансування довгострокових іпотечних активів первинних іпотечних кредиторів; невизначеність предмету іпотеки у вигляді незавершеного будівництва під час кредитування на цілі фінансування будівництва житла.

**Висновки.** Ураховуючи вищенаведене, державне управління на основі моделювання розвитку житлової сфери в умовах ризику й невизначеності повинне опиратися на структуру попиту та пропозиції житла, рівень доходів майбутніх споживачів житла, виробничі потужності будівельних організацій, а також необхідно враховувати ціни на різні види житлового фонду.

Пропонуємо вважати, що оптимальна структура житлового фонду – це така структура житлового фонду, яка за запланованих витрат будівельних організацій на будівництво житлового фонду максимально задовольняє потреби населення у житлі. Із усього різноманіття існуючих схем фінансування житлового будівництва інвестор сам ухвалює рішення щодо вибору схеми фінансування житла. Слід зазначити, що вибір джерела фінансування завжди зв'язаний для інвестора з чинником невизначеності (ризиком). Окрім цього, інвестору необхідно оцінювати рівень ризику вкладень у той або інший тип житла залежно від ринкової кон'юнктури.

Установлено, що під час формування механізму управління житловим будівництвом необхідно визначитися передусім із цілями та завданнями створення такого механізму. Метою розвитку житлової сфери запропоновано вважати досягнення деякого рівня розвитку соціально-економічних механізмів і структур у житлово-будівельному комплексі. Система цілей визначає вимоги до майбутнього стану або напряму його зміни. Завдання вирішуються шляхом визначення оптимальних (а не максимальних) величин ефективності тих або інших проектів (стратегій) для досягнення тієї або іншої мети розвитку міста, здебільшого це поліпшення житлових умов населення. Критерієм оптимальності є максимальне задоволення потреби населення у житлі за заданого рівня сукупних інвестиційних витрат на житлове будівництво.

### Список літератури:

1. Герасимов Н.В. Экономические системы: генезис, структура, развитие. Москва : Наука и техника, 1991. 295 с.
2. Гладишко О. Перспективи розвитку житлового кредитування громадян України. URL: <http://kraina.org.ua/ua/module/credits/conception/224/> (дата звернення: 05.06.2020).
3. Ільчук Л.І. Моніторинг соціальної ситуації в Україні: аналіз та прогноз. Київ : Центр перспективних соціальних досліджень Міністерства праці та соціальної політики України, 2008. URL: <http://cpsr.org.ua/?pr=7&id=426> (дата звернення: 04.06.2020).
4. Костенко Ю.А., Маликов В.В., Абакуменко И.Н. Особенности финансирования жилищного строительства Украины в современных условиях. *Научный вестник строительства*. 2005. Вып. 30. Т. 2. С. 269–274.
5. Пойченко А.М. Досвід наукового супроводження регіональних перетворень: Причорноморський регіон. *Теорія та практика державного управління*. 2006. Вып. 3. С. 82–89.
6. Porter Michael E. *Competitive Strategy*. New York : The Free Press, 1980. P. 3–6.



**References:**

1. Herasimov N.V. (1991) Ekonomicheskiye sistemy: genesis, struktura, razvitie [Economic systems: genesis, structure, development]. Moscow: Science and technology. (in Russian)
2. Hladishko O. (2012) Perspektyvy rozvytku zhitlovigo kretituvanya hromadyan Ukrainy [Prospects for the development of housing lending to citizens of Ukraine]. Available at: <http://kraina.org.ua/ua/module/credits/conception/224/> (accessed: 05.06.2020).
3. Ilchuk L.I. (2008) Monitoring sotsial'noi situatsii v Ukraini: analiz ta prognos [Monitoring of the social situation in Ukraine: analysis and forecast]. Kyiv: Center for Advanced Social Research of the Ministry of Labor and Social Policy of Ukraine. Available at: <http://cpsr.org.ua/?pr=7&id=426> (accessed: 04.06.2020).
4. Koostenko U.A., Malikov V.V., Abakumenko I.N. (2005) Osobennosti finansirovaniya zhilishchnogo stroitel'stva Ukrainy v sovremennykh usloviyah [Features of financing of housing construction of Ukraine in modern conditions]. Harkiv: Nauk. visn. bud-va, issue 30, vol. 2, pp. 269–274.
5. Poychenko A.M. (2006) Dosvid naukovogo suprovodzhennya regional'nih peretvoren': Prychornomorskiy region [Experience of scientific support of regional transformations: Black Sea region]. Kyiv: Theory and practice of public administration, issue 3, pp. 82–89.
6. Porter, Michael E. (1980) Competitive Strategy. New York: The Free Press, pp. 3–6.

### **РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ С ПОЗИЦИИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ УКРАИНЫ**

*В статье исследовано, что жилищная политика в Украине осуществляется государством и органами местного самоуправления в соответствии с направлениями социально-экономического развития страны с целью реализации права граждан на жилье. На функционирование системы государственного управления жилой сферы в современной Украине влияет ряд факторов. Их можно разделить на два вида, учитывая вектор влияния, а именно: тормозящие, которые сдерживают реализацию мер государственной политики, в частности замедляют темпы и масштабы жилищного строительства по сравнению с запланированными; стимулирующие, такие, которые активизируют указанные процессы. Механизм экономического взаимодействия и регулирования системы управления жилой сферой включает множество компонентов, блоков и зависимостей. Управление на основе моделирования развития жилищной сферы в условиях риска и неопределенности должно опираться на структуру спроса и предложения жилья, уровень доходов будущих потребителей жилья, производственные мощности строительных организаций.*

**Ключевые слова:** экономическая безопасность, жилищная сфера, инвестиции, инфраструктура, управление.

### **DEVELOPMENT OF MANAGEMENT SYSTEM FOR HOUSING INFRASTRUCTURE FROM THE POSITION OF ENSURING ECONOMIC SECURITY OF UKRAINE**

*The article investigates that the housing policy in Ukraine is implemented by the state and local authorities in accordance with the directions of the country's socio-economic development in order to realize the right of citizens to housing. The functioning of the public housing management system in modern Ukraine is influenced by a number of factors, or driving forces. They can be divided into two types taking into account the vector of influence, namely: inhibitory, that is, those that impede the implementation of public policy measures, in particular, slow down the pace and scale of housing construction compared to planned; stimulating, that is, those that activate these processes. The mechanism of economic interaction and regulation of the residential management system includes many components, blocks and dependencies. But the formation of the economic mechanism for managing the development of housing in the region is influenced by many factors that can be classified taking into account regional characteristics. It is established that in the formation of the housing management mechanism it is necessary to determine, first of all, the goals and objectives of creating such a mechanism. The system of public administration in the modeling of the housing sector should solve the problem of forecasting long-term growth trends in construction production, taking into account the requirements and constraints of the city's economy and demand for construction products – housing. Forecasting should be diverse, which allows you to assess the different paths and opportunities for development, taking into account different constraints and criteria of optimality. In connection with the above, the methods of economic forecasting are based on statistical processing of data characterizing the existing structure of the housing stock. It allows to reveal more objectively all system of communications and relations, all complex of parameters of a condition and laws of the phenomena and processes, to define the best ways of development. We propose to consider that the optimal structure of the housing stock is such a structure of the housing stock, which at the planned costs of construction companies for the construction of housing stock, best meets the needs of the population for housing.*

**Key words:** economic security, housing, investment, infrastructure, management.