

ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД УКООПСПЛКИ
«ПОЛТАВСЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ ЕКОНОМІКИ І ТОРГІВЛІ»

Тимофєєва Ольга Анатоліївна

УДК 354:332.834

**ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ГАЛУЗІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОЇ
НЕРУХОМОСТІ**

Спеціальність 08.00.03 – економіка та управління національним
господарством

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Полтава – 2016

Дисертацією є рукопис.

Роботу виконано у Вищому навчальному закладі Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі».

Науковий керівник:

кандидат економічних наук, доцент
Чижевська Марина Борисівна,
Вищий навчальний заклад Укоопспілки
«Полтавський університет економіки і
торгівлі», доцент кафедри фінансів та
банківської справи.

Офіційні опоненти:

доктор економічних наук, старший науковий
співробітник

Тищенко Олександр Петрович,
ДВНЗ «Київський національний
економічний університет імені Вадима
Гетьмана», професор кафедри
макроекономіки та державного управління;

кандидат економічних наук, професор
Ремньова Людмила Михайлівна,
Чернігівський національний технологічний
університет, декан фінансово-економічного
факультету.

Захист відбудеться «30» червня 2016 р. об 11⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 44.877.01 у Вищому навчальному закладі Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі» за адресою: 36014, м. Полтава, вул. Ковалю, 3.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Вищого навчального закладу Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі» за адресою: 36014, м. Полтава, вул. Ковалю, 3.

Автореферат розісланий «27» травня 2016 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

К. Ю. Вергал

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Визначальною ознакою потенціалу країни є рівень суспільного багатства та добробуту нації, що забезпечується відповідною системою соціального захисту населення. Важливим показником, який свідчить про стан соціального, економічного, правового та культурного розвитку суспільства, є показник забезпечення населення житлом.

Трансформація командно-адміністративної системи сприяла виокремленню житлової нерухомості в самостійний об'єкт економічного аналізу. Поширеними напрямками наукових розвідок стали моніторингові дослідження галузі будівництва житлової нерухомості з метою подальшого визначення вартості конкретних об'єктів, доцільності їх інвестування, пошуку активів із метою отримання прибутку.

Механізми функціонування галузі будівництва житлової нерухомості досліджували такі вчені, як А. М. Асаул, В. М. Геєць, Ю. М. Манцевич, Л. А. Поляков, І. М. Салій. Вагомий внесок у розроблення засад регулювання в системі державного управління зробили такі вітчизняні та іноземні науковці: М. Г. Акулов, В. О. Букіашвілі, В. П. Гречаник, Л. І. Дмитриченко, Д. С. Зухба, А. Н. Ларіонов, Ю. М. Осипов, А. П. Пінчук, О. П. Тищенко та ін.

Актуальні питання соціальної безпеки та оцінки соціально-економічної ролі житлової нерухомості викладені у працях О. В. Гончарука, О. О. Навроцького, К. В. Паливоди, М. Б. Чижевської, О. В. Шкурूपій та ін.

Теоретичні та прикладні аспекти державного регулювання фінансування галузі будівництва житлової нерухомості досліджені в наукових працях таких учених і практиків, як: Б. Б. Вінник, Л. А. Гавриш, О. М. Ганева, О. А. Гриценко, Н. А. Доценко-Белоус, В. І. Кравченко, В. О. Омельчук, В. А. Поляченко, Л. М. Ремньова, Т. Г. Фесенко, І. Г. Чалий та ін.

Віддаючи належне напрацюванням зарубіжних і вітчизняних авторів і активному науковому пошуку необхідно зауважити, що до цього часу дискусійними залишаються проблеми державного регулювання галузі будівництва в цілому та житлової нерухомості зокрема. Особливо це стосується порядку організації державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості; державного регулювання фінансової безпеки залучення коштів населення у галузь будівництва житлової нерухомості та відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва, а також реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості за рахунок коштів населення. Зміст цих наукових проблем зумовив актуальність теми дисертації, її мету, завдання та структуру.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційна робота виконана відповідно до плану наукових досліджень Вищого навчального закладу Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі» кафедри економічної теорії та прикладної економіки за темами: «Теорія і методологія державного координування інституційних змін у національній економічній системі» (номер державної реєстрації 0111U000625), у якій авторка досліджувала науково-методичні основи до визначення

ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості в національному господарстві; «Державні механізми формування і забезпечення національної економічної безпеки в умовах глобалізації» (номер державної реєстрації 0111U000626), у межах якої авторка поглибила теоретичні підходи до державного регулювання, сформувала систему заходів щодо підвищення фінансової безпеки населення, кошти якого залучаються у галузь будівництва житлової нерухомості.

Мета дисертаційної роботи полягає в обґрунтуванні теоретико-методичних засад і розробці практичних рекомендацій щодо вдосконалення державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

Для досягнення поставленої мети необхідно виконати такі завдання:

- визначити специфіку державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості;
- сформулювати етапи та порядок організації державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості;
- з'ясувати економічну сутність будівництва житлової нерухомості як об'єкта державного регулювання;
- дослідити соціально-економічні детермінанти розвитку галузі будівництва житлової нерухомості;
- визначити оптимальні маршрути фінансування галузі будівництва житлової нерухомості;
- оцінити ефективність державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості;
- ідентифікувати пріоритети державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення;
- розробити адаптивну модель відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва;
- розвинути комплексний підхід до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості за рахунок коштів населення.

Об'єктом дослідження є процес державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

Предметом дослідження є теоретичні, методичні та практичні аспекти реалізації процесу державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

Методи дослідження. Теоретико-методологічною базою дослідження є такі загальнонаукові та спеціальні методи пізнання: аналіз і синтез – для оцінки соціально-економічних детермінантів і сучасного стану галузі будівництва житлової нерухомості; групування, узагальнення і порівняння – для дослідження сутності та ролі житлової нерухомості у функціонуванні національного господарства та для розкриття основних сутнісних аспектів державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості; абстрактно-логічний – для визначення напрямів удосконалення державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості за рахунок коштів населення; причинно-наслідковий зв'язок – для обґрунтування впливу маршрутів

фінансування на процес будівництва житлової нерухомості; кореляційно-регресійний аналіз – для оцінки ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості; економіко-математичне моделювання – для обґрунтування комплексного підходу до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості.

Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативні акти України, офіційні матеріали Державного комітету статистики України, Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, Національного банку України, наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених у періодичних виданнях, публікації провідних практиків галузі будівництва житлової нерухомості, джерела мережі Інтернет і результати власних досліджень автора.

Наукова новизна одержаних результатів. Найвагоміші результати, що характеризують наукову новизну дослідження, полягають у такому:

удосконалено:

теоретичний підхід до обґрунтування суперечливої єдності економічної та соціальної властивостей житлової нерухомості на основі систематизації ознак її значимості за критеріями блага та джерела доходу, що зумовило відмінність цього підходу від інших і дозволило аргументувати необхідність такого державного регулювання галузі, за якого забезпечується однакова важливість для держави як економічної, так і соціальної цінності житла;

методичний підхід до визначення мультиплікаційного ефекту суспільного добробуту, зміст якого, на відміну від існуючих, полягає у тому, що збільшений дохід галузі будівництва житлової нерухомості за рахунок ефективного державного регулювання приводить до зростання попиту на товари та послуги суміжних галузей і ринків національного господарства; це дозволило визначити економічний зміст поняття «будівництво житлової нерухомості як об'єкта державного регулювання»;

методичний підхід до оцінки сучасного стану галузі будівництва житлової нерухомості, особливістю якого, на відміну від існуючих, є виокремлення соціально-економічних детермінантів галузевого розвитку (частка галузі будівництва у ВВП, обсяги будівельних робіт, кількість збудованих квартир, кількість транзакцій із житловою нерухомістю, доходи на одне домогосподарство, доступність житлової нерухомості), що дозволило забезпечити комплексність діагностики та визначити перспективи удосконалення державного регулювання галузі;

науково-практичний підхід до ідентифікації пріоритетів державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, особливістю якого, на відміну від існуючих, є обґрунтування необхідності розширення відповідальності держрегулятора як гаранта майнових інтересів інвесторів (фізичних осіб), це дозволило доповнити існуючі функції держави такими: запровадження обов'язкового ліцензування залучення коштів населення у

процес створення житла, створення Державного реєстру об'єктів незавершеного будівництва, запровадження обов'язкового атестування проекту будівництва житла у відповідного держрегулятора щодо ціни одного квадратного метра, страхування майнових інтересів фізичних і юридичних осіб під час будівництва житлової нерухомості;

підхід до організації відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва на основі адаптивної моделі, у якому, на відміну від інших, враховано три сценарії відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва за трьома змінами собівартості кошторису відповідно до етапів проекту житлового комплексу, що сприяє підвищенню контролю за виконанням зобов'язань управляючої компанії та забудовника;

набули подальшого розвитку:

методичні засади державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, особливістю яких є виокремлення функцій державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості за двома напрямками: а) будівельний процес і б) процес залучення коштів, що дозволило формалізувати порядок організації державного регулювання галузі будівництва та аргументувати необхідність розширення переліку суб'єктів державного регулювання та сфер їх впливу;

методичний підхід до визначення оптимальних маршрутів фінансування будівництва житлової нерухомості, особливістю якого є їх порівняння за критеріями захисту коштів населення, що залучаються у процес створення житла, що дозволило визначити напрями вдосконалення державного регулювання процесу будівництва житлової нерухомості;

методичний підхід до оцінювання ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, який, на відміну від інших, передбачає його поетапну реалізацію у такій послідовності: формування цілей державного регулювання, визначення ключових показників, розробка метрик оцінки ефективності, узагальнення результатів оцінювання, визначення заходів удосконалення державного регулювання, що у сукупності дозволило оцінити ефективність регуляторних дій держави у галузі будівництва житлової нерухомості;

комплексний підхід до формування державної політики будівництва житлової нерухомості, який, на відміну від інших відповідає принципам взаємодії держрегуляторів і децентралізації влади, що дозволило визначити умови узгодження інтересів а) інвесторів (передусім населення), б) держави, в) будівельних компаній і аргументувати на основі комплексного підходу до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості наявність мультиплікаційного ефекту в галузі будівництва житлової нерухомості.

Практичне значення одержаних результатів полягає у розробці рекомендацій щодо вдосконалення нормативно-правових актів України з питань державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

Обґрунтовані в дослідженні висновки та рекомендації стосовно удосконалення механізмів залучення коштів населення у галузь будівництва

житлової нерухомості з метою підвищення її привабливості та фінансової безпеки використані у проекті Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення захисту прав інвесторів під час інвестування (фінансування) будівництва житла» № 3174 від 03.09.2013 р. (довідка № 126-30/14 від 18.03.2013 р.), стосовно страхування відповідальності забудовника використані Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, у проекті Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо страхування відповідальності забудовника під час інвестування та фінансування об'єкта житлового будівництва» (довідка № 4035/03-10 від 08.07.2015 р.).

Отримані результати стосовно обмеження залучення коштів населення у будівництво житла за схемами не передбаченими законодавством, і створення Державного реєстру об'єктів житлової нерухомості впроваджено у діяльність виконавчого органу Київської міської ради «Департамент містобудування та архітектури» (довідка № 390 від 22.04.2015 р.).

Пропозиції автора стосовно страхування прав інвесторів-фізичних осіб використані у діяльності Ліги страхових організацій України (довідка № 341/5-6 від 02.07.2015 р.); стосовно впровадження адаптивної моделі відношення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва використані у діяльності ПАТ «Акціонерний комерційний банк «Аркада»» (довідка № 470/1/1 від 26.02.2016 р.).

Науково-практичні рекомендації та аналітичний матеріал за темою дисертації використаний у практичній роботі Всеукраїнської спілки громадських організацій «Ріелторська палата України», зокрема під час підготовки та проведення IV Національного Форуму «Нерухомість України», 9–10.12.2015 р. (довідка № 018 від 01.03.2016 р.), Асоціації «Професійна асоціація фінансових компаній управителів», зокрема у процесі розробки навчально-методичного посібника «Основи діяльності фінансових компаній управителів в Україні та напрямки їх вдосконалення» (довідка № 1/03 від 02.03.2016 р.).

Науково-методичні розробки дисертації використовують Вищий навчальний заклад Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі» при розробці навчальних і робочих програм за курсом «Аналіз банківської діяльності» та «Проектне фінансування» (довідка № 45-15/150 від 22.12.2015 р.) і Київський міжгалузевий інститут підвищення кваліфікації під час викладання курсу «Підвищення кваліфікації керівників та головних бухгалтерів фінансових компаній управителів фондів фінансування будівництва та фондів операцій з нерухомістю» (довідка № 27/03 від 24.03.2016 р.).

Особистий внесок здобувача. Наукові положення, які викладені у дисертаційній роботі й винесені на захист, автор отримав особисто. З опублікованих наукових праць у дисертації використані лише ті ідеї та положення, які є результатом особистої роботи здобувача.

Апробація результатів дисертації. Основні положення і результати

дисертаційної роботи доповідались на 11-ти міжнародних і всеукраїнських науково-практичних конференціях: Міжнародній конференції молодих учених і студентів «Інноваційні процеси економічного і соціально-культурного розвитку: вітчизняний та зарубіжний досвід» (м. Тернопіль, 2009 р.); Міжнародній науково-практичній конференції студентів, аспірантів і молодих вчених «Науково-технічний розвиток: економіка, технології, управління» (м. Київ, 2009 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції студентів, аспірантів та молодих вчених «Перспективи розвитку і шляхи удосконалення фінансової системи України» (м. Севастополь, 2010 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Розвиток системи довіри захисту прав споживачів фінансових послуг» (м. Харків, 2010 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Фінансова безпека та економічне зростання: домогосподарство, підприємство, регіон, держава», (м. Полтава, 2011 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Проблеми сучасного соціуму очима молодих науковців» (м. Волгоград, Росія, 2012 р.); Міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «Фінансова безпека та стратегічний розвиток держави», (м. Полтава, 2012 р.); III Всеукраїнській науково-практичній конференції «Сучасні проблеми фінансового моніторингу» (м. Ірпінь, 2013 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Фінансова стратегія економічного розвитку» (м. Київ – Полтава – Ялта, 2013 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Соціально-економічні аспекти розвитку економіки та управління» (м. Таунтон, США, 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Економіка, управління, право: соціально-економічні аспекти розвитку» (м. Рим, Італія, 2016 р.).

Публікації. Результати дисертаційної роботи опубліковані у 19 наукових працях загальним обсягом 6,0 друк. арк., із яких 1 підрозділ – у монографії, 5 статей – у наукових фахових виданнях України, 1 – у періодичному виданні іноземної держави, 1 стаття – у збірнику наукових праць і 11 публікацій – у збірниках матеріалів конференцій.

Структура дисертації. Дисертаційна робота складається з вступу, трьох розділів, висновків, додатків, списку використаних джерел. Повний обсяг дисертації – 241 сторінок, на яких розміщено: 17 таблиць, 27 рисунків, 16 додатків. Список використаних джерел складається із 219 найменувань, розміщених на 29 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У вступі обґрунтовано актуальність теми дисертації, визначено мету, завдання, об'єкт, предмет і методи дослідження, відображено наукову новизну та практичне значення одержаних результатів, особистий внесок здобувача, надано інформацію про апробацію та публікації, структуру роботи.

У першому розділі «**Теоретичні засади державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості**» узагальнено теоретичні підходи до визначення специфіки державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості; сформульовано етапи та порядок організації державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості; з'ясована економічна

сутність будівництва житлової нерухомості як об'єкта державного регулювання.

У дисертації обґрунтовано, що акцентуація держави на вирішенні житлового питання в рамках житлової політики, як одного із аспектів державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, є передумовою виконання широкого кола соціально-економічних і суспільно-політичних завдань і поштовхом до розвитку національного господарства.

Обґрунтовано, що за своєю природою житлова нерухомість одночасно наділена соціальною і економічною властивістю. Соціальна властивість житлової нерухомості опосередковано впливає на формування середнього класу країни. Економічна властивість житлової нерухомості – пряме джерело доходу та непряме – зумовлює необхідність розвитку багатьох супутніх галузей діяльності.

У ході дослідження поняття «житлова нерухомість» було виявлено різні теоретичні підходи до його визначення, що зумовлено багатоаспектністю підходів до трактування. З огляду на це було розроблено класифікацію нерухомості на основі критеріальних прав на нерухоме майно.

Виявлення дуалістичної природи житлової нерухомості дозволило систематизувати різні підходи до формування житлової політики, в яких:

- держава є суб'єктом фінансування процесу забезпечення житлом населення країни – це надання житла за державний кошт і пільгове довгострокове кредитування з метою отримання житла;
- держава опосередковано бере участь у процесі забезпечення житлом населення країни: створення сприятливих умов для всіх учасників галузі будівництва житлової нерухомості з метою забезпечення населення країни доступним житлом.

Відповідно до тенденцій державної житлової політики європейських країн, вектор яких спрямований на зменшення асигнувань фондів соціального житла та переорієнтований на розвиток національних галузей будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення, були визначені такі напрями удосконалення житлової політики України:

- соціальне житло, яке будується за рахунок держави, слід надавати соціально не захищеним верствам населення виключно в оренду, без можливості отримання його у власність;
- забезпечення інших категорій населення слід здійснювати за рахунок створення умов самостійної участі їх у процесі будівництва житла.

За результатами діагностики організації державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості підтверджено, що держава має запроваджувати не тільки норми та правила, але і контролювати процес будівництва житлової нерухомості, що розглядається як динамічна сукупність взаємозалежних його складових, які логічно впливають одна з одної. Запропонований підхід обумовив розуміння процесу будівництва житлової нерухомості як такої послідовності етапів: підготовчий, визначення маршруту фінансування об'єкта житлового будівництва, безпосереднього будівництва,

завершення. Це дозволило поділити функції державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості за двома ознаками: державне регулювання безпосередньо будівельного процесу та державне регулювання процесу залучення коштів на будівництво житла, а також формалізувати порядок організації державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості (рис. 1).

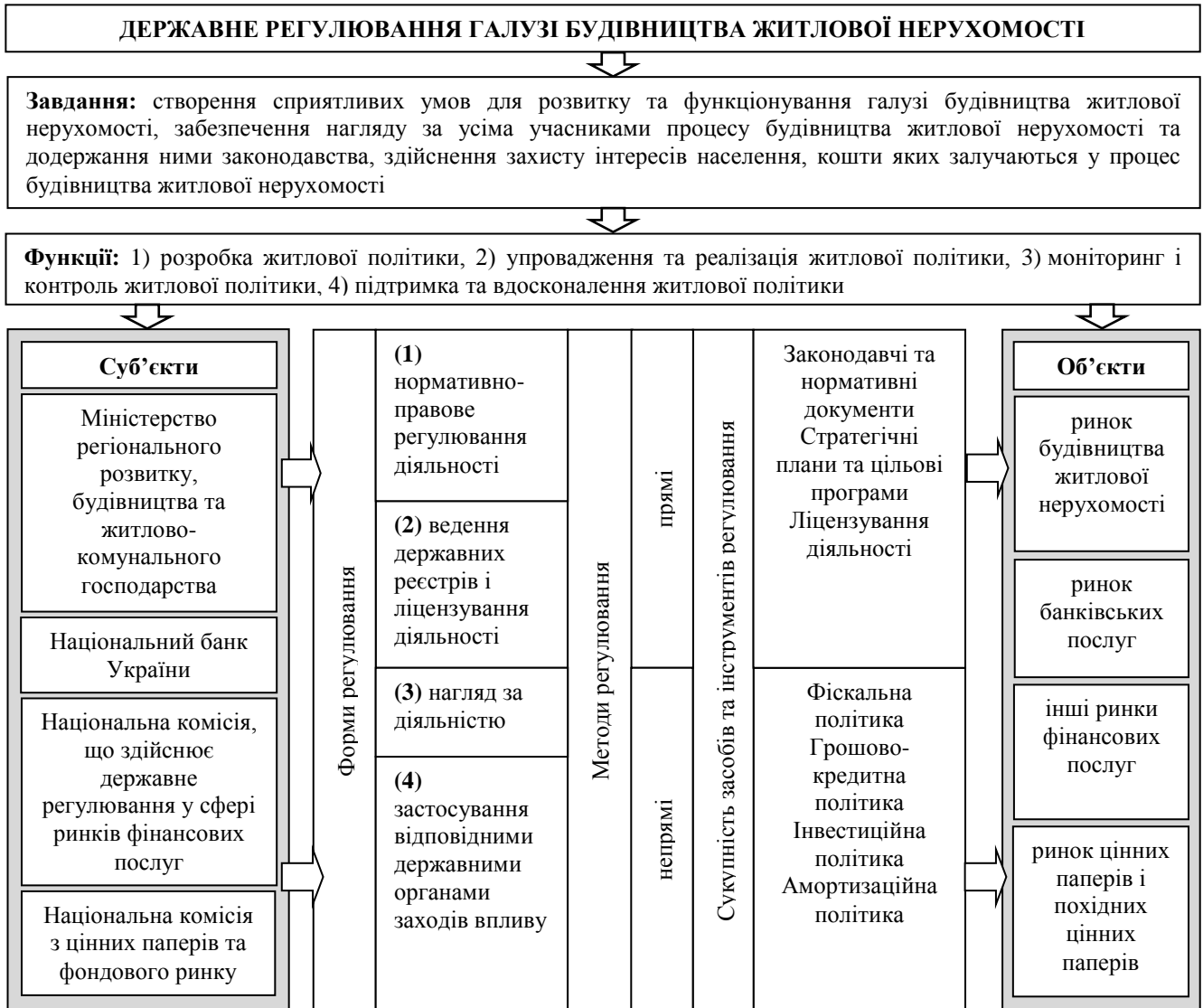


Рис. 1. Структурно-компонентна організація державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості

Аналіз існуючих підходів до державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості дозволив визначити, що на кожному етапі процесу будівництва житлової нерухомості відсутній повноцінний контроль та взаємодія між держрегуляторами, що зумовлює необхідність розширення переліку суб'єктів державного регулювання та сфер їх впливу.

Побудована структурно-компонентна організація державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості дозволила розкрити економічний зміст поняття «будівництво житлової нерухомості як об'єкта державного регулювання» через мультиплікаційний ефект суспільного добробуту, який

полягає у тому, що збільшений дохід галузі будівництва житлової нерухомості за рахунок раціоналізації державного регулювання призводить до зростання попиту на товари та послуги суміжних галузей і ринків національного господарства.

У другому розділі **«Діагностика та оцінка ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості в Україні»** досліджено соціально-економічні детермінанти розвитку галузі будівництва житлової нерухомості; визначено оптимальні маршрути фінансування галузі будівництва житлової нерухомості; розвинуто методичні основи оцінки ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

Обґрунтовано, що перехід функції забезпечення громадян житлом від держави до приватного сектора призвів до швидкого формування ринкових відносин у галузі будівництва житлової нерухомості. Проведено оцінювання сучасного стану галузі будівництва житлової нерухомості за допомогою соціально-економічних детермінантів галузевого розвитку, найбільш показовими з яких є: частка галузі будівництва у ВВП, обсяги будівельних робіт, кількість збудованих квартир, кількість транзакцій з житловою нерухомістю, доходи на одне домогосподарство, доступність житлової нерухомості підтвердила тісний зв'язок між галуззю будівництва житлової нерухомості, національним господарством і добробутом населення країни. Це дозволило виокремити періоди розвитку галузі будівництва житлової нерухомості: перехідний (2003–2004 рр.), формування ринкових відносин (2005–2007 рр.), світова фінансова криза (2008–2010 рр.), посткризовий (2011–2014 рр.).

Доведено, що кошти населення, як джерело фінансування будівництва житлової нерухомості, є найбільш привабливими для держави з погляду ефективності відтворення житлового фонду, однак і найменш захищеними нею. Водночас вони викликають підвищений інтерес управляючих компаній, збільшуючи таким чином ризик виникнення нових схем шахрайства.

Запропоновано методичний підхід до визначення оптимальних маршрутів фінансування будівництва житлової нерухомості, за допомогою якого проведено порівняння маршрутів фінансування процесу будівництва житлової нерухомості за такими критеріями: нагляд регулятора за безпосереднім будівництвом житлової нерухомості та процесом фінансування будівництва житла; передача майнових прав інвесторам на об'єкт житлового будівництва; застосування окремого рахунку цільового використання коштів фінансування будівництва житлової нерухомості; формування резервного фонду залучених коштів на будівництво житла. Це дозволило визначити їх особливості, обрати найбільш оптимальні та аргументувати вибірковість державного регулювання, впливаючи таким чином на рішення інвесторів щодо застосування маршрутів фінансування будівництва житлової нерухомості.

Обґрунтовано, що надмірна увага регулятора до створення житла є підґрунтям для корупції, що визнано найбільшою проблемою національного

господарства в Україні. Разом із тим присутність держрегулятора на всіх етапах створення житла є гарантією захисту коштів населення від шахрайства.

З метою усунення цього протиріччя під час державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості запропонований методичний підхід до оцінювання ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, завдяки якому було вдосконалено систему оцінки ефективності та визначити напрями державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості (рис. 2).

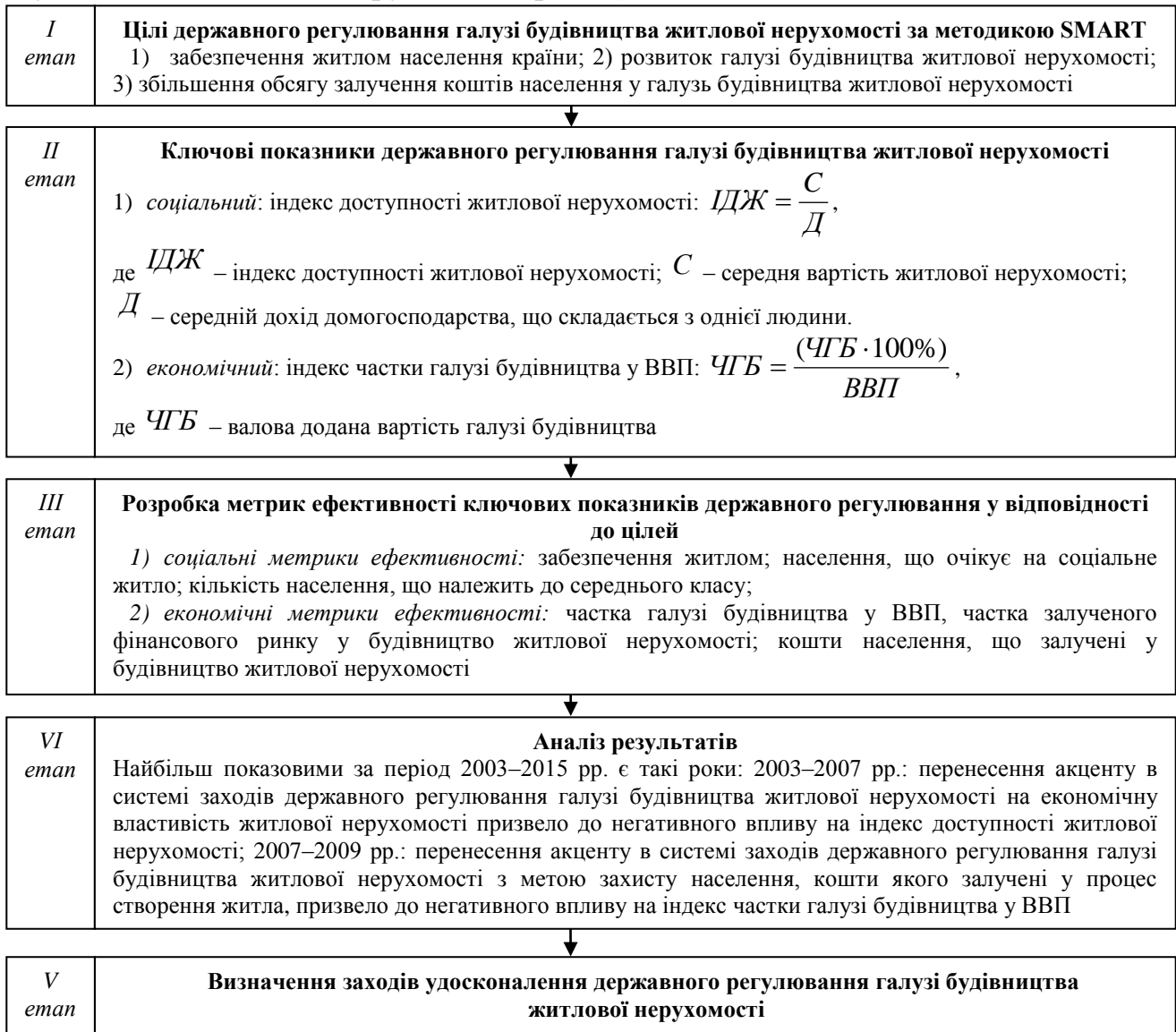


Рис. 2. Система оцінки ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості

Результати кожного етапу системи оцінки ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості є логічним продовженням одне одного. Спостереження за змінами соціальних і економічних показників за місяць, квартал або рік та їх аналіз за метриками ефективності державного регулювання дозволяє оцінити ефективність регуляторних дій держави за допомогою системного підходу та вчасно реагувати на будь-які зміни в галузі будівництва житлової нерухомості.

У третьому розділі «Удосконалення державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості в Україні» ідентифіковано пріоритети державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення; розроблено адаптивну модель відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва; розвинуто комплексний підхід до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості за рахунок коштів населення.

Визначено, що найефективніший інвестор будь-якої країни – це громадянин цієї країни. Щоб ефективно реалізувати можливість залучення його коштів необхідно вдосконалити алгоритм державного регулювання процесу будівництва житлової нерухомості, який передбачає доповнення функцій держави такими, як: запровадження обов'язкового ліцензування залучення коштів населення у будівництво житлової нерухомості; створення Державного реєстру об'єктів незавершеного будівництва; запровадження обов'язкового атестування проекту будівництва житла у відповідного держрегулятора щодо ціни одного квадратного метра; страхування майнових інтересів фізичних і юридичних осіб під час будівництва житлової нерухомості.

Цей підхід дозволив визначити пріоритети державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення, а саме: створення рівноцінних умов для участі у процесі будівництва житлової нерухомості, зменшення ризиків населення, кошти яких залучаються у галузь будівництва житлової нерухомості, підвищення інвестиційної привабливості галузі будівництва житлової нерухомості. На його основі розроблена адаптивна модель відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва (рис. 3).

Вирішення питань удосконалення державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості та відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва дало змогу розробити комплексний підхід до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості через децентралізацію повноважень, визначення інструментів впливу, розподіл сфер відповідальності між різними гілками влади (рис. 4).

За допомогою методів економіко-математичного моделювання реалізовано комплексний підхід до здійснення державної політики будівництва житлової нерухомості, яка відображає мультиплікаційний ефект галузі будівництва житлової нерухомості та базується на розрахунках низки показників: Зобов'язання банків (Y) від таких факторів: Середня ціна 1 м^2 на ринку первинної нерухомості (X_1), Собівартість будівництва житла (X_2) і Сплачений ПДВ, за умови, що 50 % зобов'язань банків можуть бути залучені в галузь будівництва житлової нерухомості (X_3):

$$Y = 16,868 - 1,102X_1 + 0,892X_2 + 1,231X_3 \quad (1)$$

Результати розрахунків, проведених за період 2008–2015 рр., дозволили встановити, що зміна фактора середньої ціни 1 м^2 на ринку первинної нерухомості (X_1) на 1 % при інших незмінних факторах призведе до зменшення



Рис. 3. Адаптивна модель відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва

зобов'язань банків на 1,102 %. За відповідних умов обчислення у разі збільшення собівартості будівництва житла на 1 % (X_2) відбудеться збільшення зобов'язань банків на 0,891 %; збільшення сплаченого ПДВ за умови, що 50 % зобов'язань банків можуть бути залучені в галузь будівництва (X_3), на 1 % зумовлює збільшення зобов'язання банків на 1,231 %.

Представлена модель комплексного підходу до державної політики будівництва житлової нерухомості за рахунок коштів населення, що базується на децентралізації державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, дозволяє розв'язати проблеми процесу створення житла на місцях у досить короткі терміни завдяки ефективному розподілу функцій серед різних гілок влади та закріпленій за ними відповідальності. Це вплине на підвищення рівня довіри до галузі будівництва житлової нерухомості серед населення і збільшить, обсяги залучених коштів (внаслідок мультиплікаційного ефекту суспільного добробуту) та приведе до зростання попиту на товари та послуги суміжних галузей національного господарства.

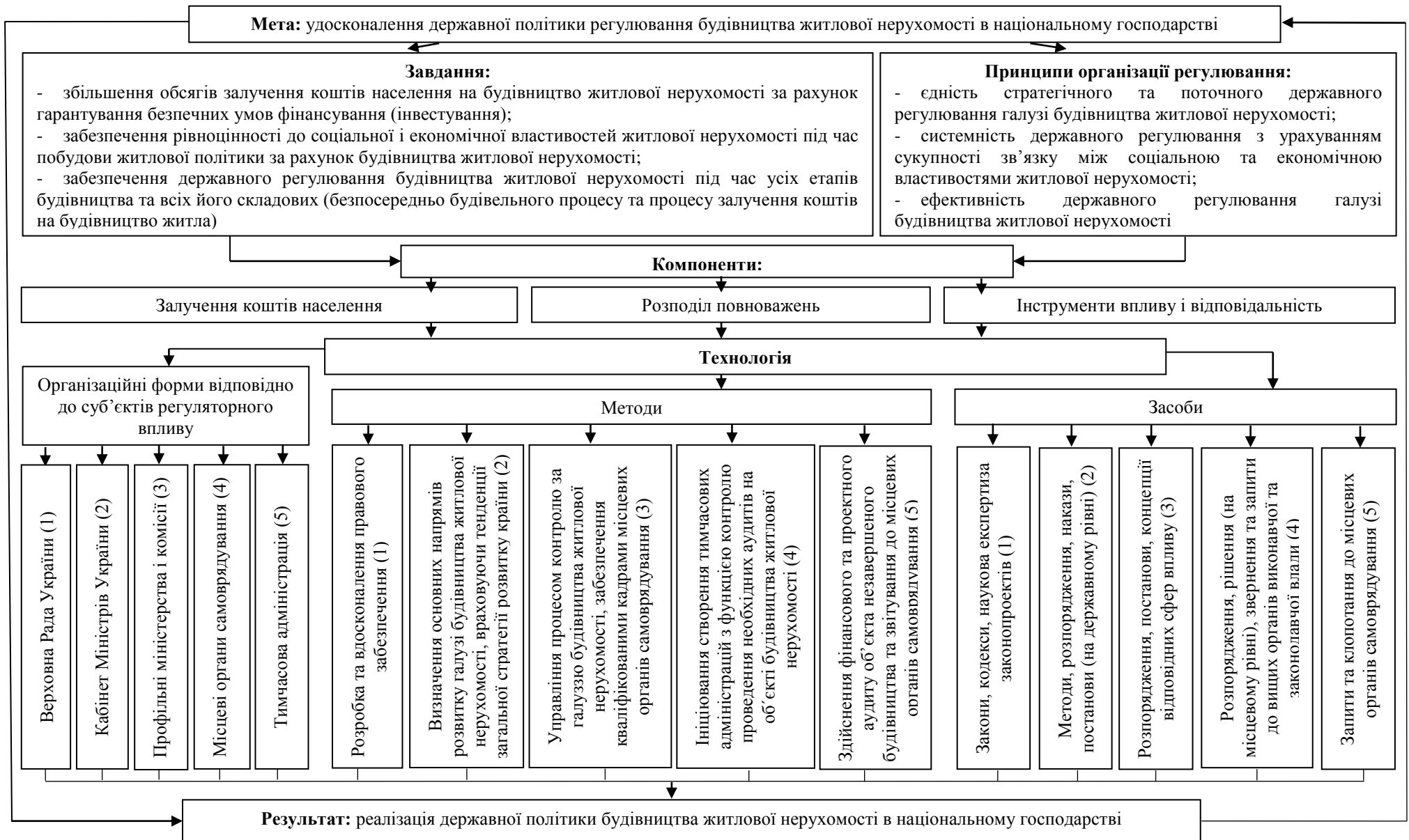


Рис. 4. Візуалізація комплексного підходу до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості

ВИСНОВКИ

У дисертації теоретично узагальнено та запропоновано підходи до виконання актуального та науково-практичного завдання, що полягає в обґрунтуванні теоретико-методичних засад і розробці практичних рекомендацій щодо вдосконалення державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості. Результати проведеного дослідження дозволили сформулювати такі висновки та пропозиції:

1. Визначено, що за умов посилення кризових процесів у національному господарстві орієнтування житлової політики держави на соціальну властивість житлової нерухомості призводить до збільшення державних асигнувань. Проте акцентуація тільки на її економічній властивості – загострює житлове питання через низький рівень добробуту населення та високу вартість житла. Доведено, що такий теоретичний підхід до з'ясування сутності житлової нерухомості зумовлює розуміння специфіки державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, яку визначає збалансованість соціальних і економічних інтересів усіх її суб'єктів.

2. Сформульовано етапи і порядок організації державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості: підготовчий, визначення маршруту фінансування об'єкта житлового будівництва, безпосереднього будівництва, завершення. Запропонована удосконалена структурно-компонентна організація державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, яка включає: державне регулювання будівельного процесу та процесу залучення коштів на будівництво житла, що дало змогу виявити відсутність співпраці та єдності в регуляторних діях між регуляторами у процесі створення житла та аргументувати необхідність розширення переліку суб'єктів державного регулювання та сфер їх впливу.

3. З'ясована економічна сутність поняття «будівництво житлової нерухомості як об'єкта державного регулювання», який необхідно розуміти через мультиплікаційний ефект суспільного добробуту, котрий полягає у тому, що збільшений дохід галузі будівництва житлової нерухомості за рахунок раціоналізації державного регулювання веде до зростання попиту на товари та послуги суміжних галузей та ринків національного господарства. На основі зазначеного сприйняття сутності поняття «будівництво житлової нерухомості як об'єкта державного регулювання» розроблено комплексний підхід до ефективного державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

4. Проаналізовано соціально-економічні детермінанти розвитку галузі будівництва житлової нерухомості, а саме: частка галузі будівництва у ВВП, обсяги будівельних робіт, кількість збудованих квартир, кількість транзакцій з житловою нерухомістю, доходи на одне домогосподарство, доступність житлової нерухомості. З'ясовано, що соціальні та економічні показники галузі будівництва житлової нерухомості тісно взаємопов'язані, за допомогою чого виокремлено чотири періоди розвитку галузі будівництва житлової нерухомості: перехідний (2003–2004 рр.), формування ринкових відносин

(2005–2007 рр.), світова фінансова криза (2008–2010 рр.), посткризовий (2011–2014 рр.). Це дозволило встановити, що відсутність державного регулювання у процесі залучення коштів на будівництво житла призводить до зменшення обсягів будівництва житлової нерухомості в країні і негативно впливає на реалізацію державної житлової політики.

5. Визначено оптимальні маршрути фінансування галузі будівництва житлової нерухомості за рівнем захисту коштів населення, проаналізовано їх переваги та недоліки. Аргументовано, що присутність державного регулятора у процесі залучення коштів на будівництво житла є запорукою виконання зобов'язань усіма учасниками. Доведено, що державний регулятор має змогу мінімізувати або усунути негативні явища на всіх етапах будівництва житлової нерухомості.

6. Запропоновано методичний підхід до оцінювання ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, який базується на порівнянні метрик оцінювання за певний період часу та здійснюється протягом п'яти етапів: формування цілей державного регулювання; визначення ключових показників, які використовуються для досягнення поставлених цілей; розробка метрик ефективності відповідно до цілей і ключових показників; аналіз отриманих результатів; визначення заходів удосконалення державного регулювання. На основі запропонованого підходу здійснено оцінку ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості в Україні за двома найбільш репрезентативними показниками: соціальний – індекс доступності житлової нерухомості та економічний – індекс частки галузі будівництва у ВВП. Підтверджено, що збільшення уваги держрегулятора до соціальної властивості житлової нерухомості призводить до негативного впливу на економічну властивість та навпаки. Це дало змогу сформулювати та розробити основні напрями забезпечення ефективності державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості.

7. Ідентифіковано пріоритети державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, найбільш вагомим із яких є діяльність із залучення коштів населення. Запропоновано запровадити обов'язкове ліцензування залучення коштів населення у будівництво житлової нерухомості; створення Державного реєстру об'єктів незавершеного будівництва; запровадження обов'язкового атестування проекту будівництва житла у відповідного держрегулятора щодо ціни одного квадратного метра; страхування майнових інтересів фізичних і юридичних осіб під час будівництва житлової нерухомості з метою оптимізації взаємовідносин інвесторів, управляючих компаній і забудовників.

8. Розроблено адаптивну модель відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва, яка передбачає вирішення питань: добудови об'єктів житлової нерухомості в Україні, зниження соціальної напруженості серед населення, позитивного впливу на основні та супутні галузі національного господарства. Для розв'язання проблеми незавершеного

будівництва доведено доцільність залучення тимчасової адміністрації, результатом діяльності якої є задоволення вимог і потреб населення. Адаптивність запропонованої моделі полягає у розрахунку сценаріїв відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва за трьома змінами собівартості кошторису на різних етапах проекту житлового комплексу. Запропоновано варіанти рішень щодо відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва: звернення до прокуратури, залучення зовнішнього інвестора, залучення додаткових коштів від населення.

9. Розвинено комплексний підхід до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості за рахунок коштів населення, який базується на принципі децентралізації влади і визначає можливість підвищення рівня довіри населення до галузі будівництва житлової нерухомості. Використання методів економіко-математичного моделювання дозволило розрахувати визначальні показники та фактори щодо залучення інвестицій до галузі будівництва житлової нерухомості і передбачити хід вищезазначеного процесу та аргументувати твердження щодо мультиплікаційного ефекту в галузі будівництва житлової нерухомості. Встановлено та кількісно оцінено вплив на Зобов'язання банків (Y) таких факторів: Середня ціна 1 м² на ринку первинної нерухомості (X₁), Собівартість будівництва житла (X₂) і Сплачений ПДВ, за умови, що 50 % зобов'язань банків можуть бути залучені в галузь будівництва житлової нерухомості (X₃).

СПИСОК НАУКОВИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Підрозділи монографій

1. Тимофеева О. А. Фінансова безпека фізичних осіб під час інвестування у будівництво житлової нерухомості в Україні / О. А. Тимофеева // Національна економіка в умовах формування нової фінансово-економічної архітектури світу : монографія / [О. В. Чернявська, О. А. Кендюхов, С. Г. Міщенко та ін.] ; за заг. ред. О. В. Чернявської. – Полтава : ПУЕТ, 2014. – С. 277–288.

Статті у наукових фахових виданнях України

2. Тимофеева О. А. Державне регулювання будівництва житлової нерухомості в Україні / О. А. Тимофеева // Теорія та практика державного управління : зб. наук. пр. – Х. : ХарПІ НАДУ Магістр, 2011. – Вип. 3 (34). – С. 121–126.

3. Тимофеева О. А. Державний реєстр об'єктів незавершеного будівництва як інструмент захисту прав фізичних осіб при інвестуванні та фінансуванні будівництва житлової нерухомості / О. А. Тимофеева / Ефективність державного управління : зб. наук. пр. – Львів : ЛРІ ДУ НАДУ, 2011. – Вип. 27. – С. 488–494.

4. Тимофеева О. А. Модель державної допомоги фізичним особам під час будівництва житла / О. А. Тимофеева // Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво. – 2012. – № 3 (66). – С. 109–114.

5. Тимофеева О. А. Принцип діяльності житлово-будівельних кооперативів: вітчизняний і зарубіжний досвід / О. А. Тимофеева // Науковий

вісник Полтавського університету економіки і торгівлі. Серія : Економічні науки. – 2013. – № 1 (56). – С. 234–239.

6. Тимофеева О. А. Ризики фізичної особи під час фінансування житлової нерухомості / О. А. Тимофеева // Теорія та практика державного управління : зб. наук. пр. – Х. : Вид-во ХарPI НАДУ Магістр, 2013. – Вип. 1 (40). – С. 348–354.

Статті у наукових періодичних виданнях іноземних держав та виданнях України, що включені до міжнародних наукометричних баз

7. Тимофеева О. А. Жилье: значение в жизни человека и государства / О. А. Тимофеева // Весник Московского университета. Серия 21 : Управление (государство и общество). – Москва : МГУ, 2013. – № 3. – С. 120–129.

Публікації, які додатково відображають наукові результати дисертації

8. Тимофеева О. А. Вплив світової фінансової кризи на ринок будівництва нерухомості в Україні / О. А. Тимофеева / Науково-технічний розвиток: економіка, технології, управління : матеріали VIII Міжнар. наук.-практ. конф. студентів, аспірантів і молодих вчених, 15–18 квітня 2009 р. – К. : НТУУ «КПІ», 2009. – С. 68–69.

9. Тимофеева О. А. Вплив застосування нових фінансово-кредитних механізмів залучення коштів при будівництві житла на розвиток фінансового ринку України / О. А. Тимофеева // Інноваційні процеси економічного і соціально-культурного розвитку: вітчизняний та зарубіжний досвід : тези доп. Міжнар. конф. молодих учених і студентів. – Тернопіль : ТНЕУ, 2009. – С. 244–246.

10. Тимофеева О. А. Регуляторна політика держави будівництва житлової нерухомості в умовах світової фінансової кризи / О. А. Тимофеева // Розвиток системи довіри та захисту прав споживачів фінансових послуг : зб. матеріалів Всеукр. наук.-практ. конф., 30 вересня 2010 р. – Х. : ХНЕУ, 2010. – С. 68–70.

11. Тимофеева О. А. Політика створення стійких ринків нерухомості / О. А. Тимофеева // Перспективи розвитку і шляхи удосконалення фінансової системи України : матер. XIII Всеукр. наук.-практ. конф. студентів, аспірантів та молодих вчених, 27-30 жовтня 2010 р. – Севастополь : СевНТУ, 2010. – С. 154–156.

12. Тимофеева О. А. Заходи держави на ринку будівництва житлової нерухомості / О. А. Тимофеева // Фінансова безпека та економічне зростання: домогосподарство, підприємництво, регіон, держава : зб. тез доп. Міжнар. наук.-практ. конф., 6-7 жовтня 2011 р. – Полтава : Інтерграфіка, 2011. – С. 345–347.

13. Тимофеева О. А. Перспективы развития национального рынка недвижимости / О. А. Тимофеева // Проблемы современного социума глазами молодых исследователей – IV : материалы. IV Междунар. науч.-практ. конф., май 2012 г. – Волгоград : Волгоградский филиал РГТЭУ, 2012. – С. 215–217.

14. Тимофеева О. А. Державний контроль використання залучених коштів фізичних осіб у будівництві житла / О. А. Тимофеева // Фінансова безпека та

стратегічний розвиток держави : зб. тез доп. Міжнародної наук. прак. інтернет-конф., 20-21 грудня 2012 р. – Полтава : Верстка, 2012. – С. 115-117.

15. Тимофєєва О. А. Використання нелегітимних механізмів залучення коштів фізичних осіб у будівництві житлової нерухомості / Тимофєєва О. А. // Публічне управління: теорія та практика : зб. наук. пр. Асоціації докторів наук з державного управління. – Х. : Вид-во ДокНаукДержУпр, 2012. – Вип. 4 (12). – С. 152–156.

16. Тимофєєва О. А. Державні заходи щодо зменшення ризиків фізичної особи у фінансуванні будівництва житлової нерухомості / О. А. Тимофєєва // Сучасні проблеми фінансового моніторингу : зб. наук. пр. III Всеукр. наук.-практ. конф., 4–5 квітня 2013 р. – Ірпінь : Вид-во Національного ун-ту ДПС України, 2013. – С. 372–375.

17. Тимофєєва О. А. Альтернативи фінансування будівництва житлової нерухомості / О. А. Тимофєєва // Фінансова стратегія економічного розвитку : матеріали Міжнар. наук.-практ конф., 1–6 жовтня 2013 р. – Полтава : ПУЕТ, 2013. – С. 255–259.

18. Tymofeieva O. Conceptual Model of States Policy of Housing Construction / O. Tymofeieva. // Socio-economic aspects of economics and management : Collection of scientific articles, 24.01.2015. – Taunton, MA, United States of America : Aspekt Publishing, 2015. – Vol. 2. – P. 248–252.

19. Tymofeieva O. Evaluating Effectiveness of Industry Real Estate Construction State Regulation / by O. Tymofeieva // Economics, management, law: socio-economic aspects of development: Collection of scientific articles, 29.01.2016. – Edizioni Magi, Roma, Italy, 2016. – Vol. 1. – P. 70–76.

АНОТАЦІЯ

Тимофєєва О. А. Державне регулювання галузі будівництва житлової нерухомості. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.03 – економіка та управління національним господарством. – Вищий навчальний заклад Укоопспілки «Полтавський університет економіки і торгівлі», Полтава, 2016.

Дисертацію присвячено науково-теоретичним, практичним і методичним аспектам державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості в Україні.

У дисертації визначено специфіку державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості, яка зумовлена суперечливою єдністю економічної та соціальної властивостей житлової нерухомості. Сформульовано етапи та порядок організації державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості. З'ясовано економічну сутність поняття «будівництво житлової нерухомості як об'єкт державного регулювання».

Досліджено соціально-економічні детермінанти розвитку галузі будівництва житлової нерухомості, визначено оптимальні маршрути її фінансування та оцінено ефективність її державного регулювання.

Ідентифіковано пріоритети державного регулювання галузі будівництва житлової нерухомості із залученням коштів населення. Розроблено адаптивну

модель відновлення фінансування житлового об'єкта незавершеного будівництва. Розвинуто комплексний підхід до реалізації державної політики будівництва житлової нерухомості за рахунок коштів населення.

Ключові слова: державне регулювання, житлова нерухомість, житлова політика, галузь будівництва житлової нерухомості, фінансування будівництва.

АННОТАЦИЯ

Тимофеева О. А. Государственное регулирование отрасли строительства жилой недвижимости. – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.03 – экономика и управление национальным хозяйством. – Высшее учебное заведение Укоопсоюза «Полтавский университет экономики и торговли», Полтава, 2016.

Диссертация посвящена научно-теоретическим, практическим и методическим аспектам государственного регулирования отрасли строительства жилой недвижимости в Украине.

В диссертации определена специфика государственного регулирования отрасли строительства жилой недвижимости, которая обусловлена противоречивым единством экономического и социального свойств жилой недвижимости.

Углубленно теоретический подход к структурно-компонентной диагностике организации государственного регулирования отрасли строительства жилой недвижимости, что позволило выделить два признака государственного регулирования: непосредственно строительного процесса и процесса привлечения средств на строительство жилья.

Уточнена экономическая сущность понятия «строительство жилой недвижимости как объекта государственного регулирования», которое необходимо понимать как мультипликационный эффект общественного благосостояния, который заключается в том, что увеличенный доход отрасли строительства жилой недвижимости за счет рационализации государственного регулирования приводит к росту спроса на товары и услуги смежных отраслей и рынков национального хозяйства.

Проанализированы социально-экономические детерминанты развития отрасли строительства жилой недвижимости. В ходе анализа установлено, что в процессе привлечения средств на строительство жилья отсутствует государственное регулирование, что, в свою очередь приводит к уменьшению объемов строительства жилой недвижимости в стране и негативно влияет на реализацию государственной жилищной политики.

Определены оптимальные маршруты финансирования отрасли строительства жилой недвижимости. Обосновано, что государственный регулятор позволяет минимизировать или устранить негативные явления на всех этапах строительства жилой недвижимости.

Предложенная авторская методика оценки эффективности государственного регулирования отрасли строительства жилой недвижимости, в основу которой заложены лучшие процессные подходы управления, и результаты которой позволяют сделать вывод о том, что государственная

жилищная политика в Украине ориентирована больше на экономическое свойство жилья.

Идентифицированы приоритеты государственного регулирования отрасли строительства жилой недвижимости с привлечением средств населения с помощью алгоритма обеспечения защиты их средств во время строительства, что позволит увеличить объемы их привлечения, положительно повлияет на отрасль строительства жилой недвижимости, на спрос товаров и услуг смежных отраслей и рынков национального хозяйства.

Разработана адаптивная модель возобновления финансирования жилищного объекта незавершенного строительства, которая способствует решению вопросов: достройки объектов жилой недвижимости в Украине; снижения социальной напряженности среди населения; положительного влияния на основные и сопутствующие отрасли национального хозяйства.

Развит комплексный подход к реализации государственной политики строительства жилой недвижимости за счет средств населения, основанный на принципе децентрализации власти и предусматривающий возможность повышения уровня доверия населения к отрасли строительства жилой недвижимости.

Ключевые слова: государственное регулирование, жилищная политика, отрасль строительства жилой недвижимости, финансирование строительства.

SUMMARY

Tymofeieva O.A. Government Regulation of the Housing Industry. - Manuscript.

Dissertation for the Candidate of Economics Science in Specialty 08.00.03 – Economics and Management of National Economy – Higher Educational Establishment of Ukoopspilka «Poltava University of Economics and Trade», Poltava, 2016.

The thesis considers the scientific and theoretical, practical and method aspects of government regulation of Ukraine's housing industry.

The thesis identifies the specificity of government regulation of the housing industry arising from the contradicting combination of economic and social features intrinsic to housing estate. The thesis formulates the stages and method of implementation of government regulation of housing, as well as develops the economic meaning of the category «housing as subject to government regulation».

The thesis looks into the social and economic determinants of housing development, establishes optimal vehicles of financing, assesses the efficiency of government regulation of housing.

The thesis identifies the priorities of government regulation of owner-financed housing; develops an adaptive model of financing renewal for unfinished housing projects and suggests a complex approach to implementation of government policy in owner-financed housing.

Tags: government regulation, housing estate, housing, financing of housing.