

будівельних послуг, значним рівнем конкуренції організацій будівельного комплексу, невизначеністю обсягів інвестицій тощо. за цих умов потрібен якісно новий підхід до визначення та реалізації стратегій розвитку і господарської поведінки підприємств будівельного комплексу, регулювання їх виробничо-економічного потенціалу.

В умовах переходу до ринкового господарства розвиток будівельного комплексу відбувається невизначено, хаотично. з огляду на це оптимізувати його можна тільки за допомогою великої кількості взаємозалежних показників, тому що діяльність будівельного комплексу являє собою функціонування в багатомірному просторі складної системи. такий підхід вимагає проведення комплексного аналізу розвитку будівельного комплексу і його підприємств, для чого потрібним є використання висококваліфікованих фахівців-аналітиків, інноваційних технологій і методів аналізу показників розвитку системи.

## **РЕАЛІЗАЦІЯ ДЕРЖАВНИХ ПРОГРАМ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА**

*Торкатюк В.І., Мельник Е.О., Курілко Л.В., Сосонна В.В., Русланова Н.Г.,  
Харківська національна академія міського господарства*

В умовах ринкової економіки окрім підтримки і розвитку власне ринкових інститутів, держава, проте, може і повинна здійснювати ту або іншу політику, спрямовану на розвиток економіки. При цьому потрібно враховувати, що існують три напрями, за якими може здійснюватися зростання виробництва, а саме:

- розширення виробництва за рахунок невживаних або надлишкових потужностей;
- будівництво нових підприємств, тобто розвиток виробничих потужностей;
- реконструкція виробництв, модернізація устаткування і впровадження нових прогресивних технологій.

Досліджуючи житлове будівництво, передусім необхідно відмітити, що воно має своїм виходом виробництво особливого, специфічного товару, який з повною підставою можна назвати житловим товаром.

При цьому під житловим товаром слід розуміти будь-яку форму продажу житла. У цілому, світова практика виробила лише дві основні форми реалізації житлового товару на відповідних ринках, а саме: придбання житла у власність і оренду житла.

Здавалося б, не настільки вже різноманітний ринок цього товару, проте це не зовсім так, оскільки житловий товар характеризується не лише квадратними метрами, а включає багато якісних показників, що характеризують його споживну вартість. Сюди можна віднести район (місто, передмістя, престижність місця тощо), стандарти якості житла, його тип і тому подібне. Тому будівництво визначає пропозицію найрізноманітніших

товарів, що розрізняються також і за ціною. Різноманітність збільшується також за рахунок різних способів продажу товару. Він може бути придбаний відразу, а можуть бути і різні способи реалізації у кредит. Крім того, може мати місце і кооперативна форма придбання товару. Усе наведене пов'язане з продажем у власність, але подібна різноманітність можлива і для орендної форми.

Житлове будівництво, як і інші види будівельного виробництва, є достатньою мірою матеріаломістким і ґрунтується на потужній машинобудівній та індустріальній базі. Тому, чим вище інтенсивність цього виду діяльності, тим більший попит пред'являється таким секторам економіки, як будівельно-дорожнє машинобудування, виробництво будівельних матеріалів, будівельних інструментів тощо. У свою чергу, ці сектори пред'являють попит на продукцію металургійних галузей, верстатобудування, хімічної промисловості, транспорту тощо. Адже саме ці галузі складають питому вагу в промисловості. Тому можна стверджувати, що чим вище інтенсивність будівництва, тим ефективніше використовуються виробничі потужності індустріального сектора, що є в наявності, тобто можна говорити про ефект масштабу. Об'єктивна цінність отриманого ефекту масштабу полягає в тому, що в ньому закладено основу зниження цін на продукцію індустріального сектора, а отже, і на житловий товар. У свою чергу, зниження цін забезпечує передумови для підвищення попиту на житло. Крім того, зростання завантаження індустріального сектора знижує безробіття і викликає зростання національного доходу, отже, й особистого доходу громадян. Таким чином, можна констатувати, що інтенсифікація житлового будівництва створює передумови для зростання попиту на житловий товар.

Держава може впливати на всі структурні елементи вартості житлового товару, проте, мабуть, найбільш важливим є питання впливу держави на складову витрат будівельного виробництва, оскільки саме тут зачіпається, по суті, головна економічна проблема взаємовідносин держави, будівельних фірм і споживачів їхньої продукції. На користь держави – максимальною мірою інтенсифікувати будівництво житла, тому що це сприяє певною мірою вирішенню бюджетних проблем. Але для цього житло має бути максимальною мірою доступним споживачам, тобто мати прийнятну для них ціну, а також прийнятне співвідношення ціна-якість. Тому економічна роль держави повинна полягати в розробці такої податкової політики, яка б пов'язувала податкову ставку з масштабом та інтенсивністю будівельного виробництва.

Слід зазначити, що в Україні існує низка механізмів безпосереднього впливу держави на процентну іпотечну ставку. Серед них:

1) надання пільгових іпотечних кредитів на будівництво (придбання) житла. На сьогодні діє три такі програми кредитування: для молоді, для індивідуальних сільських забудовників та для педагогічних і науково-педагогічних працівників;

2) часткова компенсація процентної ставки за отриманими в

комерційних банках іпотечними кредитами. Така програма діє для молоді;

3) утворено Державну іпотечну установу (ДІУ), основним завданням якої є залучення коштів на пільгове іпотечне кредитування населення за зниженою процентною ставкою;

4) встановлено пільги з оподаткування громадян податком з доходів фізичних осіб шляхом надання права на отримання податкового кредиту для тих, хто сплачує відсотки за користування кредитом на придбання житла.

Відносно програм житлового будівництва в держави є можливості управляти як попитом, так і пропозицією товару в цій сфері.