

Дзюрах Ю.М.

Національний університет «Львівська політехніка»

Гавриляк С.А.

Національний університет «Львівська політехніка»

РОЛЬ ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ У ПОДОЛАННІ ПЕРЕШКОД НА ШЛЯХУ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЦЕСУ В ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ

Метою статті є встановлення ролі, яку відіграє публічне управління у подоланні перешкод на шляху інвестиційного процесу в житловому будівництві. Автори виділяють основні чинники, які впливають на інвестиційну активність у сфері будівництва житла. Виконують групування бар'єрів, що постають при здійсненні інвестиційного процесу в житловому будівництві. Пропонують три головні напрями подолання цих бар'єрів з боку органів публічного управління.

Встановлено, що висока інтенсивність інвестиційного процесу в житловому будівництві визначається такими головними чинниками, як: наявність у суб'єктів інвестиційного процесу в житловому будівництві необхідних обсягів ресурсів, наявність у цих суб'єктів необхідних компетенцій у сфері управління провадженням інвестиційного процесу, належне правове забезпечення процесу інвестування будівництва житла, а також належне регулювання з боку органів публічного управління як процесу інвестування житлового будівництва, так і процесу спорудження житла. Здійснено групування перешкод на шляху інвестиційного процесу в житловому будівництві за такими ознаками: за суб'єктами інвестиційного процесу в житловому будівництві, за джерелом виникнення перешкод, за характером перешкод, за етапами інвестиційного процесу в житловому будівництві, за складністю подолання перешкод.

Виявлено такі головні напрями подолання бар'єрів, які виникають на шляху інвестиційного процесу в житловому будівництві, з боку органів публічної влади: вдосконалення законодавчо-нормативної бази регулювання інвестиційного процесу в житловому будівництві; покращення інформаційного забезпечення учасників процесу інвестування у житлове будівництво; пряма фінансова підтримка, зокрема у вигляді пільгового кредитування, з боку органів публічного управління окремих груп інвесторів житлового будівництва. При цьому необхідним є встановлення обґрунтованих параметрів такої підтримки з урахуванням наявних та прогнозованих бюджетних можливостей. Запропоновано підхід до оцінювання висоти перешкод на шляху інвестиційного процесу в житловому будівництві шляхом визначення величини необхідних компенсаційних видатків, понесення яких надасть інвесторам фінансову можливість здійснити вкладення коштів у придбання певного житлового приміщення.

Ключові слова: публічне управління, інвестиції, інвестиційний процес, перешкода, житлове будівництво, кредитування.

Постановка проблеми. На теперішній час в Україні гостро постає необхідність забезпечення зростання обсягів житлового будівництва. Водночас, вирішення цієї проблеми гальмується наявністю різноманітних перешкод, які постають на шляху інвестиційного процесу в житловому будівництві. Подолання цих перешкод є неможливим без впровадження дієвих механізмів активізації інвестиційної активності у сфері будівництва житла. Розроблення цих механізмів значною мірою може бути віднесено до сфери діяльності

органів публічного управління. Тому необхідно наперед з'ясувати ту роль, яку можуть та повинні відігравати органи публічного управління у подоланні тих чи інших перешкод на шляху інвестиційного процесу в житловому будівництві.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблеми інвестування сфери житлового будівництва, зокрема питання державного регулювання цієї сфери, розглядалися у працях низки науковців. Значних успіхів у вирішенні цих питань досягли, серед інших, такі вчені, як І. Боднарук [1],

М. Вознюк [2], М. Кобець [3], Я. Куц [4], К. Мельник [5], А. Мерзляк [6], Є. Полішук [7], В. Прохорова [8], О. Юркевич [9], З. Юринець [10] та ін. Цими та іншими дослідниками було здійснено докладне аналізування впливу чинників на показники житлового будівництва, представлено пропозиції щодо його активізації та запропоновано плідні механізми впровадження цих пропозицій. Водночас, питання з'ясування ролі публічного управління у подоланні перешкод на шляху інвестиційного процесу в житловому будівництві ще не є остаточно вирішеним й потребує проведення подальших досліджень.

Мета статті – з'ясувати роль, яку відіграє публічне управління у подоланні перешкод на шляху інвестиційного процесу в житловому будівництві.

Виклад основного матеріалу. Обсяги житлового будівництва безпосередньо визначаються величиною інвестицій, що вкладаються у спорудження житла. Водночас, механізми інвестування житлового будівництва як в Україні, так і в інших державах є доволі складними. Ці механізми передбачають взаємопов'язане функціонування різноманітних суб'єктів інвестиційного процесу (інвесторів, будівельних підприємств, інституцій фінансування житла тощо) у відповідному правовому полі, що утворюється на засадах законодавчих та інших нормативно-правових актів, які регулюють процеси житлового будівництва. При цьому при здійсненні своєї діяльності суб'єкти інвестиційного процесу в житловому будівництві можуть стикатися з низкою перешкод. Правильна ідентифікація цих перешкод є важливою передумовою розроблення інструментарію активізації процесу інвестування житлового будівництва. З цією метою необхідним є врахування таких головних чинників зазначеної активізації:

1) наявність у суб'єктів інвестиційного процесу в житловому будівництві необхідних обсягів ресурсів. Насамперед, це стосується фінансових ресурсів, оскільки без їх наявності як в інвесторів, так і у будівельних підприємств спорудження об'єктів є неможливим. Водночас, процес інвестування у таке спорудження потребує наявності і інших ресурсів, зокрема інформаційних, що є необхідними для належного обґрунтування усіх рішень, передусім, рішення про початок будівництва певного об'єкта. Також в деяких випадках процеси інвестування у спорудження житла можуть сповільнюватися внаслідок нестачі у деяких суб'єктів цього процесу, зокрема у будівельних компаній, необхідних

обсягів матеріальних, технічних та інших виробничих ресурсів;

2) наявність у суб'єктів інвестиційного процесу в житловому будівництві необхідних компетенцій у сфері управління провадженням цього процесу. Такі компетенції являють сукупність знань та навичок стосовно ухвалення та реалізації рішень із започаткування, проведення та завершення вкладення інвестицій у будівництво конкретного житла. Зокрема, якщо розглядати інвесторів житлового будівництва, то вони повинні володіти здатністю до правильного вибору учасника інвестиційного процесу, з яким буде укладатися угода щодо інвестування, обґрунтованого визначення найкращого варіанту нерухомого майна, що виступатиме об'єктом інвестування, встановлення найбільш вигідних умов укладання договору на будівництво тощо. При цьому компетенції інвесторів повинні передбачати їхнє вміння аналізувати та обробляти значні обсяги вхідної інформації, на підставі якої ухвалюватимуться перелічені рішення;

3) належне правове забезпечення процесу інвестування будівництва житла. Таке забезпечення повинно передбачати наявність та належне застосування сукупності законодавчих та інших нормативних актів, які регулюють зазначений процес. При цьому ці акти повинні, насамперед, надавати гарантії інвесторам щодо ефективного та цільового застосування коштів, вкладених ними у спорудження житла;

4) належне регулювання з боку органів публічного управління як процесу інвестування житлового будівництва, так і процесу спорудження житла. Однією з головних цілей такого регулювання повинно виступати дотримання прав інвесторів щодо своєчасного прийняття ними в експлуатацію житлових приміщень, у які було інвестовано їхні кошти, з додержанням усіх зобов'язань стосовно величини та споживчих властивостей зазначених приміщень. Іншою важливою ціллю державного регулювання інвестиційного процесу в житловому будівництві слід визнати створення умов активізації цього процесу, зокрема, підвищення доступності фінансових ресурсів, які інвестори можуть вкласти у спорудження житлових об'єктів.

Необхідно відзначити, що усі перелічені чинники, які впливають на ефективність інвестиційного процесу в житловому будівництві, безпосередньо стосуються тих органів державної влади та місцевого самоврядування, які повинні створювати правовий захист та регулювати процес

інвестування як у сфері житлового будівництва, так і в інших сферах та галузях економіки [11, 12]. Відповідно, зазначені органи за певних умов (передусім, за наявності у них необхідних обсягів відповідних ресурсів та компетенцій) можуть суттєво сприяти подоланню тих перешкод, які постають на шляху перебігу інвестиційного процесу в житловому будівництві. Проте дослідження можливостей щодо такого сприяння потребує попереднього групування зазначених перешкод. Зокрема, видається доцільним виділення таких груп бар'єрів, які постають при здійсненні інвестиційного процесу в житловому будівництві:

1) за суб'єктами інвестиційного процесу в житловому будівництві:

– перешкоди, які постають у діяльності інвесторів. Зокрема, такими бар'єрами можуть виступати відсутність у інвесторів необхідних власних фінансових ресурсів, низька доступність кредитів та інших зовнішніх джерел фінансування житлового будівництва, відсутність актуальної, точної та повної інформації, на підставі якої можливо ухвалити обґрунтовані інвестиційні рішення, тощо;

– перешкоди, які постають у діяльності тих будівельних організацій, які здійснюють або планують здійснювати спорудження житла. Такими перешкодами можуть, зокрема, виступати нестача у будівельних підприємств потрібних обсягів оборотних коштів, складнощі та затримки з оформленням необхідних дозволів, низький рівень платоспроможного попиту на будівельну продукцію тощо;

– перешкоди, які постають у процесі діяльності органів публічного управління. Ці перешкоди можуть бути викликані як нестачею у цих органів необхідних обсягів ресурсів, так і недостатнім рівнем компетентності у питаннях управління цими ресурсами. Також зазначені перешкоди можуть бути викликані несприятливим зовнішнім середовищем функціонування органів державного управління, зокрема недоліками у правовому забезпеченні такого функціонування;

– перешкоди, які постають у процесі діяльності інших учасників первинного ринку житлових приміщень. Склад цих перешкод є подібним до попереднього;

2) за джерелом виникнення перешкод:

– перешкоди, що виникають у середині механізму інвестування житлового будівництва. Ці перешкоди полягають переважно у відсутності або в нестачі у суб'єктів інвестиційного процесу в житловому будівництві потрібних обсягів ресур-

сів та компетенцій, необхідних для належного забезпечення цього процесу;

– перешкоди, що виникають у зовнішньому середовищі механізму інвестування житлового будівництва. Ці перешкоди утворюються переважно з двох головних причин, а саме: недосконалої державного регулювання інвестиційного процесу в житловому будівництві та внаслідок дії негативних макроекономічних чинників, які знижують можливості інвесторів, будівельних компаній та інших учасників процесу інвестування спорудження житла проводити цей процес;

3) за характером перешкод:

– перешкоди ресурсного характеру. Вони утворюються внаслідок відсутності у суб'єктів інвестиційного процесу в житловому будівництві тих чи інших видів фінансових, виробничих та інформаційних ресурсів;

– перешкоди, зумовлені відсутністю або нестачею необхідних компетенцій. Ці перешкоди утворюються внаслідок відсутності у суб'єктів інвестиційного процесу в житловому будівництві тих чи інших видів компетенцій, необхідних для належного управління цим процесом;

– перешкоди інституційного характеру. Вони утворюються внаслідок недосконалої нормативно-правової бази регулювання інвестиційного процесу в житловому будівництві;

– перешкоди макроекономічного характеру. Ці перешкоди формуються завдяки негативним процесам, що відбуваються в економіці держави та (або) регіону (зокрема, внаслідок інфляції, безробіття тощо);

4) за етапами інвестиційного процесу в житловому будівництві:

– перешкоди, що виникають на підготовчому етапі. Зокрема, до таких перешкод можна віднести складність вибору об'єктів інвестування, затримки з отриманням необхідних дозволів тощо;

– перешкоди, що виникають на етапі започаткування інвестування. Зокрема, до таких перешкод можна віднести нестачу у інвесторів, забудовників або інших суб'єктів інвестиційного процесу в житловому будівництві ресурсів, які є необхідними для того, щоб процес безпосереднього інвестування розпочався;

– перешкоди, що виникають під час інвестування. Зокрема, до таких перешкод можна віднести нестачу у суб'єктів інвестиційного процесу в житловому будівництві відповідних обсягів ресурсів, які є необхідними для того, щоб процес

інвестування відбувався та завершився у заздалегідь заплановані строки;

5) за складністю подолання:

– перешкоди, які відносно легко можуть бути подолані. До таких перешкод належать ті, для подолання яких не потрібним є понесення грошових видатків або ці видатки не є значними. Отже, ці перешкоди передбачають переважно покращення організаційних засад функціонування механізмів інвестування житлового будівництва;

– перешкоди, які долаються важко. До таких перешкод належать ті, подолання яких потребує значних обсягів додаткових видатків, зокрема видатків з бюджетів різних рівнів;

– перешкоди, які на даний час не можуть бути подолані. До таких перешкод належать бар'єри переважно зовнішнього характеру, чинники формування яких на теперішній час не піддаються жодним управлінським впливам або такі впливи є апріорі недоцільними.

Розглянувши види перешкод, що постають на шляху до активізації інвестиційного процесу в житловому будівництві, можна визначити три головні напрями подолання цих перешкод з боку органів публічного управління.

Першим таким напрямом варто розглядати вдосконалення законодавчо-нормативної бази регулювання інвестиційного процесу в житловому будівництві. Таке регулювання повинна передбачати, передусім, зниження ризику інвестування, підвищення доступності фінансових ресурсів, покращення соціальних гарантій тим верствам населення, які найсильніше потребують поліпшення їхніх житлових умов.

Стосовно другого напрямку подолання перешкод, які постають у процесі функціонування механізму інвестування у житлове будівництво, то ним повинно виступати покращення інформаційного забезпечення учасників цього механізму. Насамперед, це стосується забезпечення потенційних інвесторів актуальною інформацією про наявні у них можливості здійснювати вкладення коштів у ті чи інші об'єкти житлового будівництва з урахуванням їхньої ціни, якості, ділової репутації забудовників тощо. Також важливим є інформування потенційних інвесторів про існуючі програми фінансування житлового будівництва.

Зрештою, третім напрямом подолання бар'єрів на шляху інвестування житлового будівництва є пряма фінансова підтримка з боку органів публічного управління окремих груп інвесторів житлового будівництва. При цьому важливо встановити обґрунтовані параметри такої підтримки з ураху-

ванням бюджетних можливостей. Зокрема, стосовно програм пільгового кредитування такими параметрами виступають частка власних коштів покупця житла, що інвестуватимуться у його спорудження, відсоткова ставка та максимальний термін, на який може братися позика, гранична площа житлового приміщення, на яку розповсюджується програма фінансової підтримки, тощо. Для встановлення цих параметрів необхідним є проведення попереднього оцінювання фінансових можливостей потенційних інвесторів житла з відповідних груп населення, поділених, зокрема, за рівнем їх добробуту та за гостротою потреби в поліпшенні житлових умов. Тоді за кожною групою потенційних інвесторів можна оцінити висоту фінансових перешкод, що постають перед цими інвесторами. Цю висоту можна визначити величиною необхідних компенсаційних видатків (наприклад, на повне або часткове погашення процентів за позиками), понесення яких надасть фінансову можливість здійснити інвестування у придбання певного житлового приміщення.

Висновки. Висока інтенсивність інвестиційного процесу в житловому будівництві визначається такими головними чинниками, як: наявність у суб'єктів інвестиційного процесу в житловому будівництві необхідних обсягів ресурсів, наявність у цих суб'єктів необхідних компетенцій у сфері управління провадженням інвестиційного процесу, належне правове забезпечення процесу інвестування будівництва житла, а також належне регулювання з боку органів публічного управління як процесу інвестування житлового будівництва, так і процесу спорудження житла. При цьому перешкоди, які постають на шляху інвестиційного процесу в житловому будівництві, можуть бути згрупованими за такими ознаками: за суб'єктами інвестиційного процесу в житловому будівництві, за джерелом виникнення перешкод, за характером перешкод, за етапами інвестиційного процесу в житловому будівництві, за складністю подолання перешкод. Водночас, роль органів публічного управління у подоланні зазначених перешкод є досить великою. Зокрема, можливо виділити три головні напрями такого подолання: вдосконалення законодавчо-нормативної бази регулювання інвестиційного процесу в житловому будівництві; покращення інформаційного забезпечення учасників інвестування у житлове будівництво; пряма фінансова підтримка з боку органів публічного управління окремих груп інвесторів житлового будівництва. При цьому висоту перешкод, які постають на шляху інвестиційного процесу в

житловому будівництві, варто визначати величиною необхідних компенсаційних видатків (наприклад, на повне або часткове погашення процентів за позиками), понесення яких надасть фінансову можливість здійснити інвестування у придбання певного житлового приміщення. Такий спосіб оцінювання зазначених перешкод надасть мож-

ливість встановити зв'язок між їх рівнем та необхідними зусиллями (у даному випадку – у вигляді фінансової підтримки інвесторів з боку держави), які необхідно прикласти для того, щоб ці бар'єри подолати. Подальші дослідження повинні передбачати побудову формалізованих механізмів державної підтримки іпотечного кредитування.

Список літератури:

1. Боднарук І. Л. Особливості та проблеми реалізації програм державного молодіжного житлового кредитування в Україні. *Український соціум*. 2020. №3. С. 78–90.
2. Вознюк М. А., Садов'як, М. С. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2016. № 2. С. 57–60.
3. Кобець М. П. Проблеми питання забезпечення права на житло внутрішньо переміщених осіб під час реалізації державних житлових програм. *Наука і правоохорона*. 2018. № 1. С. 92–100.
4. Куц Я. В. Державні програми житлового будівництва як засіб модернізації сфери житлово-комунального господарства. *Менеджер*. 2017. № 3. С. 137–145.
5. Мельник К. М., Колотуха С. М. Сучасні тенденції розвитку іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні. *Збірник наукових праць Уманського НУС*. 2022. № 101. Ч. 2, С. 54–64.
6. Мерзляк А. В., Кучин Б. С. Державні житлові програми як інструмент соціального захисту населення. *Право та державне управління*. 2016. № 2. С. 46–52.
7. Поліщук Є. А., Онікієнко С. В. Вплив ризиків на інвестиційний потенціал будівельної галузі. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. 2020. № 4. С. 103–112.
8. Прохорова В., Мушнікова С. Державне регулювання інвестиційної діяльності житлового будівництва: ризик – превентивний підхід. *Адаптивне управління: теорія і практика*. Серія: Економіка. 2021. Т 10, № 20. URL: [https://doi.org/10.33296/2707-0654-10\(20\)-06](https://doi.org/10.33296/2707-0654-10(20)-06) (дата звернення: 23.05.2023)
9. Юркевич О. М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні. *Економіка та суспільство*. 2016. № 4. С. 327–332.
10. Юринєць З. В., Кохан М. О. Розвиток гібридних проектів у контексті державно-приватного партнерства й інвестування в розбудову інфраструктури. *Галицький економічний вісник*, 2020. № 62. С. 102–109.
11. Дзюрах Ю. М. Державне регулювання інвестицій у сільському господарстві: зарубіжний досвід та можливості його імплементації в Україні. *Ефективність державного управління*. 2019. Вип. 1. С. 220–231.
12. Дзюрах Ю. М. Результативність державного регулювання інвестицій у сільському господарстві. *Держава та регіони*. Серія: Державне управління. 2019 № 1 (65). С. 42–46.

Dziurakh Yu.M., Havryliak S.A. THE ROLE OF PUBLIC ADMINISTRATION IN OVERCOMING OBSTACLES TO THE INVESTMENT PROCESS IN HOUSING CONSTRUCTION

The purpose of the article is to establish the role played by public administration in overcoming obstacles to the investment process in housing construction. The authors highlight the main factors that affect investment activity in the field of housing construction. The grouping of barriers that arise during the implementation of the investment process in residential construction is carried out. Three main ways of overcoming these barriers on the part of public administration bodies are proposed.

It has been established that the high intensity of the investment process in residential construction is determined by such main factors as: the availability of the necessary amounts of resources among the subjects of the investment process in residential construction, availability of these subjects necessary competencies in the field of management of the investment process, proper legal support of the process investment in housing construction, as well as proper regulation by public administration bodies of both the process of investing in housing construction and the process of implementing this construction. The grouping of obstacles on the way of the investment process in housing construction was carried out according to the following characteristics: by the subjects of the investment process in housing construction, by the source of the occurrence of obstacles, by the nature of the obstacles, by the stages of the investment process in housing construction, by the complexity of overcoming obstacles.

The following main areas of overcoming barriers that arise in the way of the investment process in residential construction, on the part of public administration bodies, have been identified: improvement of the legislative

and regulatory framework for the regulation of the investment process in residential construction; improvement of information support for participants in the investment process in housing construction; direct financial support, in particular in the form of preferential lending, from the public administration bodies of certain groups of housing construction investors. At the same time, it is necessary to establish justified parameters of such support, taking into account the available and projected budget possibilities. An approach to assessing the height of obstacles in the way of the investment process in residential construction by determining the amount of necessary compensatory expenses, which will provide investors with a financial opportunity to invest in the purchase of a certain residential premises, is proposed.

Key words: *public management, investment, investment process, obstacle, housing construction, lending.*