

## **МОДЕЛЮВАННЯ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОЮ СФЕРОЮ РЕГІОНУ**

*Досліджено організаційну структуру управління житловою сферою в регіоні. Визначено чинники, що визначають регіональні особливості управління житловою сферою регіону. Обґрунтовано основні причинно-наслідкові механізми на ринку нерухомості в державі.*

*Исследована организационная структура управления жилищной сферой в регионе. Определены факторы, которые определяют региональные особенности управления жилищной сферой региона. Обоснованы основные причинно-следственные механизмы на рынке недвижимости в государстве.*

*The organizational structure of management by a housing sphere is explored in a region. Factors which determine the regional features of management by the housing sphere of region are certain. Basic consequences mechanisms are grounded at the market of the real estate in the state.*

*Постановка проблеми.* 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 факторів, 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 у порівнянні з запланованими; стимулюючі, тобто такі, що активізують вказані процеси.

*Аналіз останніх досліджень і публікацій.*

Вагомий вклад у розв'язок загальних та галузевих проблем розвитку інвестиційно-будівельного комплексу здійснили вітчизняні науковці: О. Амоша, В. Авер'янов, Н. Александрова, О. Андрійко, В. Бакуменко, П. Беленький, Є. Бойко, З. Варналій, В. Гейць, Б. Данилишин, М. Долішний, Я. Жаліло, В. Козик, М. Козоріз, Є. Крикавський, Д. Лук'яненко, Ю. Макогон, Н. Мікула, А. Мокій, М. Цвік та інші.

*Постановка завдання:*

- дослідити організаційну структуру управління житловою сферою в регіоні;
- визначити чинники, що визначають регіональні особливості управління житловою сферою регіону;
- обґрунтувати основні причинно-наслідкові механізми на ринку нерухомості в державі.

*Виклад основного матеріалу.*

Під житловою сферою розуміється система соціально-економічних відносин, що складаються із приводу придбання, володіння й користування житлом [1]. Механізм економічної взаємодії й регулювання системи управління житловою сферою включає безліч компонентів, блоків і залежностей.

Але формування економічного механізму управління розвитком житлової сфери регіону впливає безліч чинників, які можна класифікувати з врахуванням регіональних особливостей (рис.1).

При формуванні механізму управління житловою сферою ключовим питанням є інвестиційна програма розвитку житлової сфери регіону. Основні проблеми, які виникають при формуванні інвестиційних програм у рамках стратегічного плану розвитку регіону наступні – це неузгодженість різних інвестиційних проектів по строках та механізмах реалізації глобальних міських цілей у рамках єдиного соціально-економічного комплексу. Важливою проблемою виникає врахування "шлейфа наслідків", пов'язаних з реалізацією даної програми, особливо соціального й екологічного характеру [2; 5, с. 68; 6].

Іншою, не менш важливою проблемою в умовах сучасної економічної ситуації в Україні є залучення інвесторів, особливо із числа комерційних структур. Найчастіше, інвестуючи в програми регіонального розвитку, інвестор опікується, насамперед, про свій суспільний імідж, чи про одержання дивідендів.

Разом з тим, у регіональних законодавчих і виконавчих органів є достатня кількість економічних регуляторів (пільгове оподаткування, система преференцій тощо), що дозволяють зробити участь комерційних структур у реалізації інвестиційних проектів економічно обґрунтованими.

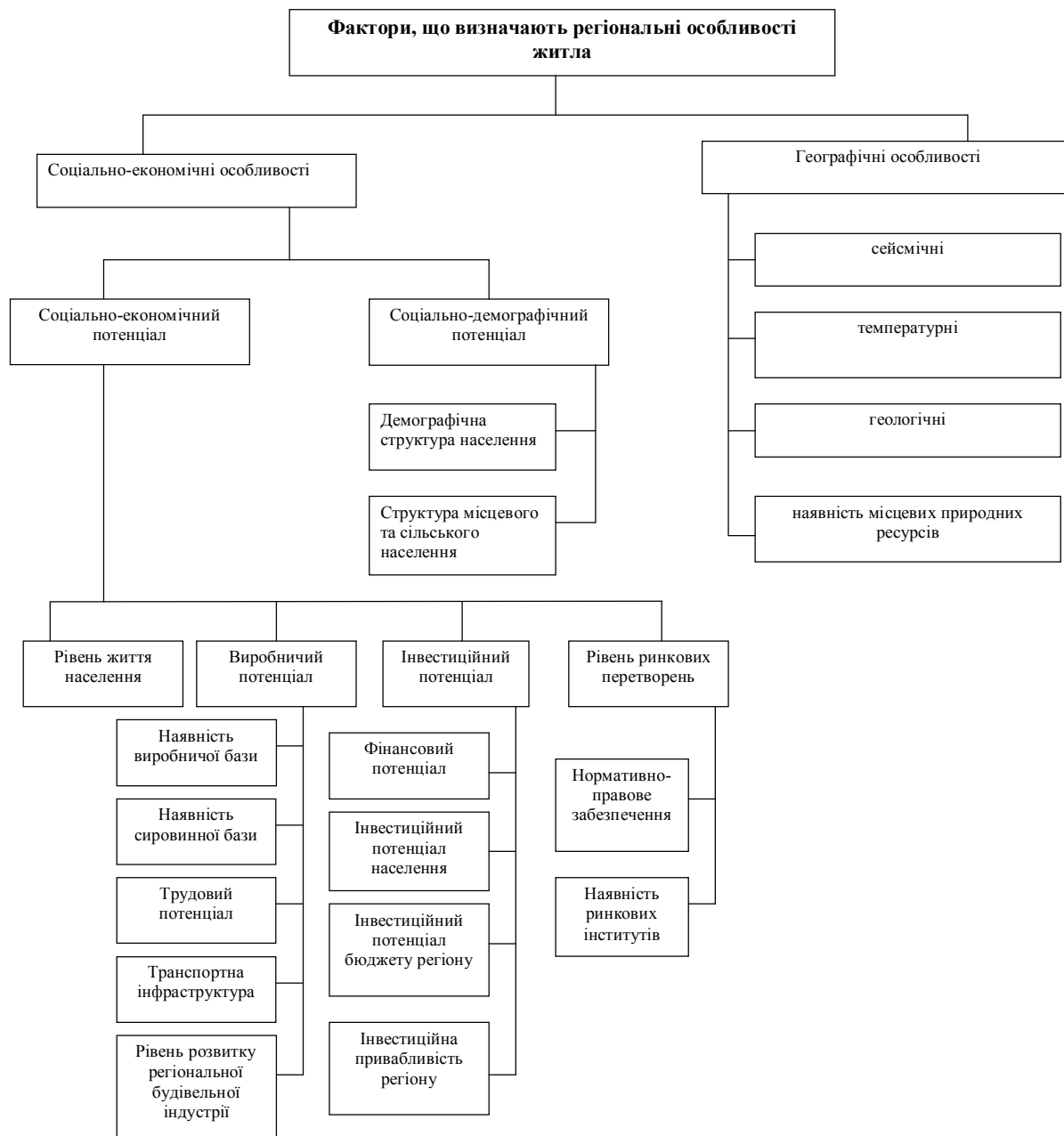


Рис. 1. Чинники, що визначають регіональні особливості управління житловою сферою регіону

Враховуючи специфіку будівельної продукції як інвестиційного товару (її нерухомість, закріпленість, матеріало- та капіталомісткість, 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 проекту. В тому зв'язку, для оцінки конкурентоспроможності продукції, треба опиратися на критерії, які пропонує замовник. Слід визначити перелік параметрів, пріоритетних з точки зору 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 відзначимо її вартість. За доведеннями 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" [10]. 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 дозволяють запідозрити не звичайний „перегрів” ринку нерухомості, який супроводжує цикл ділової активності, а спекулятивну „бульбашку”, що відбиває вагомні 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. Виглядає на те, що початковий імпульс для стрімкого підвищення цін на нерухомість було створено одночасною „втечею” від долара та зарубіжних валютних активів [4, с. 270]. Важливим фактором впливу на конкурентоспроможність будівельної продукції є її якість. Вона має вагомий вплив на загальну вартість об’єкту, ступінь задоволення споживача і рівень прибутку самої будівельної компанії. Сучасні вимоги до будівництва пов’язані із впровадження системи управління якістю.

Оскільки не існує універсальної моделі реалізації зазначеної системи, то 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 проектів, роботу, яку виконує будівельне підприємство, слід розглядати як сукупність процесів. А це, своєю чергою, зумовлює створення принципово нової моделі управління якістю будівельним проектом для узагальненої координації над всіма проектними командами на кожній стадії проекту [8].

Досвід зарубіжних методів доводить, що прийняття та реалізація ефективних заходів щодо забезпечення якості можливі тільки при всебічному систематичному аналізі фактичного стану якості продукції, для цього і слід створювати бази даних [9, с. 25].

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, дозволить досягти на цій основі: скорочення інвестиційного циклу; здешевлення вартості об'єктів будівництва; зменшення фінансових ризиків; отримання додаткового прибутку [9, с. 25].

При формуванні механізму державного управління житловим будівництвом необхідно визначитися, у першу чергу, із цілями створення такого механізму. Тлумачень терміна "ціль" існує безліч. У загальному випадку 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"[7, 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 напрямку 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, в більшості випадків це поліпшення житлових умов жителів.

Слід зазначити, що моделювання функціонування житлової сфери зв'язане не тільки із забезпеченням прогнозу екзогенних змінних і описом траєкторії розвитку структури й обсягів житлового будівництва, але й з вибором і обґрунтуванням економічної політики в 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 врахування тривалості інвестиційного циклу, який досягає в ряді 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 при моделюванні житлової сфери необхідно 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 дозволяє 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 дозволяє більш об'єктивно розкрити всю систему зв'язків і відносин, увесь комплекс параметрів стану й закономірностей явищ і процесів, визначити найкращі шляхи розвитку.

Однієї 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. Найпоширенішим методом, яким сьогодні користуються при визначенні впливу чинників розвитку, є прості й комбінаційні угруповання. Однак вони не дають можливості кількісно визначити вплив кожного фактора. 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 з великою точністю відображувати причинно-наслідкові зв'язки у всіх галузях економіки регіону, у тому числі в житловій будівництві.

При розробці ефективних рішень по розвитку й функціонуванню державного управління житловою сферою важливим питанням є правильний вибір критеріїв оптимальності, які повинні відповідати наступним вимогам:

- визначення основних, а не другорядних цілей, завдань;
- критичність до досліджуваних параметрів, що визначається його суттєвими кількісними змінами при досить незначних змінах у досліджуваних операцій;
- одиничність, тому що в протилежному випадку дослідження ускладнюються й найчастіше стають неможливими;
- простота;
- відображення динамічності процесу або системи що моделюється.

*Висновки.* Таким чином, моделювання розвитку житлової сфери повинно враховувати ряд організаційно-економічних змін, які відбуваються в 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 привело до втрати керованості будівельним комплексом. Регулювання ринків будівельно-монтажних (підрядних) робіт, проектно-дослідницьких робіт, будматеріалів, устаткування, ринки девелоперів і так далі здійснюється економічними методами;

- адміністративні методи державного регулювання в сфері житлового будівництва зведені до ліцензування, проведення антимонопольної політики, здійсненню контролю за дотримання будівельних норм і правил, норм проектування, екології, техніки безпеки, енергонагляду, встановленню тарифів і розцінок на енергоносії, дотриманням законодавчих актів по праці й соціальній політиці;

- крім 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, по підготовці тендерної документації (оферт), комерційні, по товарообмінним операціям ( по бартеру), консалтингові тощо.

- також змінився порядок фінансування й кредитування житлового будівництва.

*Використані джерела інформації:*

1. Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки. Постанова Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 р. № 1249 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=1249-2009-%EF>
2. Дорошенко Ю.М. Підходи до класифікації житлової нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.krivbassproect.dp.ua/doroshenko-2.htm>
3. Моніторинг соціальної ситуації в Україні: аналіз та прогноз [Електронний ресурс] / Л.І. Ільчук. – К.: Центр перспективних соціальних досліджень Міністерства праці та соціальної політики України, 2008. – Режим доступу: <http://cpsr.org.ua/?pr=7&id=426>
4. Особенности финансирования жилищного строительства Украины в современных условиях / Ю.А. Костенко, В.В. Маликов, И.Н. Абакуменко // Наук. вісн. буд-ва. – Х., 2005.– Вип.30.– Т.2.– С. 269–274.
5. Павлов В. Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості / В. Павлов, І. Кривов'язюк // Регіон. економіка. – 2005.– №2 – С. 67–75.
6. Перспективи розвитку житлового кредитування громадян України. Проект [Електронний ресурс] / Автор та керівник ініціативної групи О. Гладішко. – “Ідеальна Країна”. – 2005. – Режим доступу: <http://www.mailto:info@kraina.org.ua>

7. Пойченко А.М. Досвід наукового супроводження регіональних перетворень: [Причорноморський регіон]/ А.М. Пойченко, В.М. Кривцова, С.А. Попов // Теорія та практика державного управління. – 2006. – Вип.3. – С. 82 – 89.
8. Пояснювальна записка до проекту структури Державної цільової соціально–економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009–2016 роки. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.budrealty.com/uploadfiles/FCKeditor/file/PDF/02\\_12\\_08/pojasn\\_zap.pdf](http://www.budrealty.com/uploadfiles/FCKeditor/file/PDF/02_12_08/pojasn_zap.pdf)
9. Правове регулювання державного кредитування молодіжного житлового будівництва в Україні / С.Ніщима // Підприємство, госп–во і право. – 2005.– №2.– С.24–27.
10. Porter, Michael E. Compaititive Strategy. The Free Press, New York, 1980. – Р. 3 – 6 р.

*Рецензент: Корецький М.Х., д.держ.упр., професор*