



УДК 338.24:330.322:336

ЕКОНОМІЧНІ МЕТОДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ У ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ

Садов'як Михайло Степанович,
аспірант
ДВНЗ «Університет банківської справи»
e-mail: info@sb-group.com.ua

Анотація. Розглянуто особливості застосування економічних методів державного регулювання інвестиційних процесів у сфері житлового будівництва в сучасних умовах. Зазначено, що ключовим елементом виходу ринку зі стану депресивної стабільності має стати посилення стимулювальної ролі економічних методів регулювання, а також створення дієвого механізму конкуренції на ринках підрядних робіт.

Ключові слова: державне регулювання, економічні методи, житлове будівництво, податкові методи, бюджетні методи, державні програми доступного житла, система ціноутворення.

Формул: 0; рис.: 0; табл.: 1; бібл.: 25.

ECONOMIC METHODS OF PUBLIC REGULATION OF INVESTMENT PROCESSES IN RESIDENTIAL BUILDING

Sadoviak Mykhailo,
Postgraduate student
of SHEI «Banking University»
e-mail: info@sb-group.com.ua

Abstract. The article deals with the peculiarities of the application of economic methods of state regulation of investment processes in the field of housing construction in modern conditions, in particular, the tax mechanism; depreciation policy; pricing systems; provision of financial assistance; the economic policy of the state concerning qualitative updating, accumulation and formation of human capital. It is noted that the key element of the market exit from the state of depressive stability should be the strengthening of the stimulating role of economic methods of regulation, as well as the creation of an effective mechanism of competition in the markets of contract work.

Keywords: state regulation, economic methods, housing construction, tax methods, budgetary methods, state programs of affordable housing, pricing system.

Formula: 0; fig.: 0; tabl.: 1; bibl.: 25.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МЕТОДЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЦЕССОВ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Садов'як Михаил Степанович,
аспирант
ГВУЗ «Университет банковского дела»
e-mail: info@sb-group.com.ua

Аннотация. Рассмотрены особенности применения экономических методов государственного регулирования инвестиционных процессов в сфере жилищного строительства в современных условиях. Отмечено, что ключевым элементом выхода рынка из состояния депрессивной стабильности должно стать усиление стимулирующей роли экономических методов регулирования, а также создание действенного механизма конкуренции на рынках подрядных работ.

Ключевые слова: государственное регулирование, экономические методы, жилищное строительство, налоговые методы, бюджетные методы, государственные программы доступного жилья, система ценообразования.

Формул: 0; рис.: 0; табл.: 1; библи.: 25.

Вступ. Оцінюючи результати реформування будівельного господарства за роки незалежності, вітчизняні дослідники доходять висновку, що відставання можливостей будівельного комплексу від сучасних

вимог практично за всіма параметрами (товарним, господарським, матеріально-технічним, соціальним та ін.) зумовило поверхневе пристосування будівельних підприємств та організацій до умов ринку за сте-



реотипів мислення, властивих адміністративно-командній економіці. Для подолання цих вад необхідним є застосування таких форм, методів та інших характеристик державного регулювання галузі, здатних забезпечити ухвалення рішень, ринкових за змістом і призначенням, а також доступних розумінню кожного працівника будівельних підприємств.

Аналіз досліджень і постановка завдання. У вітчизняних публікаціях із проблем державного регулювання інвестиційних процесів [1–3 та ін.] учені використовують класифікацію методів державного регулювання умов інвестиційної діяльності за організаційно-правовою, економічною і грошово-кредитною ознаками, керуючись при цьому Законом України «Про інвестиційну діяльність» [4], та доповнюють їхній перелік з урахуванням сьогодення [1].

Метою статті є розгляд особливостей застосування економічних методів державного регулювання інвестиційних процесів у сфері житлового будівництва в сучасних умовах.

Результати дослідження. Економічними методами державного регулювання умов здійснення інвестиційної діяльності називають методи, за допомогою яких держава впливає на суб'єкти інвестиційної діяльності шляхом стимулювання ухвалення інвестиційних рішень як в інтересах самих суб'єктів, так і в інтересах усього суспільства [5]. В їхній склад включають: податковий механізм, амортизаційну політику, систему ціноутворення, надання фінансової допомоги [1, с. 114].

У системі економічних методів державного регулювання інвестиційної діяльності чільне місце відведено системі оподаткування. Розмір податкового навантаження суттєво впливає на формування власних капіталів інвесторів, тому його зменшення стимулюватиме розвиток інвестиційної діяльності за рахунок збереження прибутків і формування довгострокових фінансових ресурсів для інвестиційних операцій [2, с. 145]. На жаль, 70% українських підприємств вважають процедуру сплати податків головною перешкодою для розвитку бізнесу [6]. У цьому зв'язку важливим у процесі державного регулювання будівництва доступного для населення житла є ухвалення законодавчих актів про тимчасове внесення змін до закону про ПДВ у частині звільнення від сплати цього податку з обсягів будівельно-монтажних робіт, які виконують на об'єктах будівництва, реконструкції, ремонту і проектування житла, яке будують за рахунок усіх джерел фінансування, а також щодо пропорційного зменшення податку на землю під тимчасово законсервованими виробничими потужностями будівельників [7, с. 140]. Крім того, значним внеском у здешевлення складових, що формують інвестиційну вартість житлового будівництва, є, серед інших, зниження граничної межі відрахувань замовників будівництва на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури до 4%, а також скасування обов'язкових відрахувань на розвиток пожежної безпеки і плати за підключення об'єкта до мереж електропостачання [8, с. 59].

Вагомим стимулом інвестиційної діяльності в житловому будівництві є використання групи податкових пільг інноваційно-інвестиційного характеру, до яких

відносять інвестиційний податковий кредит та інвестиційні податкові пільги. Зокрема, інвестиційний податковий кредит передбачає зменшення податкового зобов'язання з податку на прибуток на певний відсоток суми коштів, інвестований у придбання необоротних активів. Податковий кредит поширений у багатьох розвинених країнах. Наприклад, у Франції та Німеччині законодавство передбачає від 10 і більше видів податкових кредитів. У США, Австрії та інших країнах застосування цього інструменту призвело до швидкого оновлення матеріально-технічної бази суб'єктів господарювання, переозброєння виробництва, модернізації потужностей [9].

Інвестиційна податкова знижка на інвестиції та витрати в НДДКР надає право підприємствам на пряме зменшення оподаткованого прибутку на повний або частковий обсяг зазначених витрат компаній. Слід зазначити, що кожна країна має власний напрям застосування цього інструменту: в Іспанії пільги надають для інвестицій капітального характеру, у Португалії – інвестицій у створення нових робочих місць на відповідних територіях, у Данії – витрат на НДДКР [9].

Отже, використання податкових пільг інноваційно-інвестиційного характеру в житловому будівництві є доцільним у зв'язку з тим, що вітчизняні будівельні організації-генпідрядники в основному спеціалізуються на ринкових питаннях маркетингу і продажу нерухомості та економічно не зацікавлені в упровадженні інноваційних технологій. Водночас поступова інтеграція української економіки та будівельного сектору в європейську спільноту висуває додаткові вимоги до рівня ціни та якості будівельних матеріалів, сировини, будівель і споруд тощо. При цьому характерним є перехід від технологічного розвитку будівництва до діяльності, що орієнтується на потреби різних груп населення в доступному, ресурсощадному та якісному житлі [10, с. 13].

Стосовно податкових методів стимулювання інвестування в житлове будівництво з боку населення, то фахівці [11] запропонували надати громадянам, які потребують поліпшення житлових умов і перебувають на квартирному обліку, право на одноразове отримання майнового податкового вирахування в разі придбання ними житла, для чого рекомендується внести відповідну норму до Податкового кодексу України. Крім того, створення сприятливих умов для розв'язання житлових проблем є можливими шляхом звільнення громадян, які потребують поліпшення житлових умов та перебувають на квартирному обліку, від сплати державного мита за посвідчення договорів відчуження житлових будинків, квартир, кімнат, дач, садових будинків, гаражів, а також інших об'єктів нерухомого майна, які перебувають у власності громадянина, що здійснює таке відчуження, для чого рекомендується внести відповідні зміни у статтю 4 Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» (від 21.01.1993 № 7-93).

Бюджетні методи регулювання для житлового будівництва мають особливе значення в активізації інвестування, оскільки з усуненням галузевих структур, проведенням приватизації та акціонування



будівельних підприємств одночасно скоротились централізовані джерела фінансування капіталовкладень і в результаті державне регулювання будівельної діяльності. Це призвело до неповної завантаженості виробничих потужностей багатьох будівельних підприємств і до появи важкокерованої сфери інвестиційної діяльності. Водночас розвиток будівельної галузі, зокрема сфери житлового будівництва, потребує цільового і масштабного інвестиційного забезпечення, що не є можливим без державної підтримки при реалізації відповідних науково-технічних програм.

Як свідчить зарубіжний досвід, роль держави і загального інвестиційного клімату у сфері житлового будівництва є значною. Так, у США Міністерство житлового будівництва і міського розвитку здійснює фінансування та управління федеральними програмами житлового будівництва із задоволенням потреб у житлі в загальнонаціональному масштабі, наданням кожному громадянину рівних можливостей для отримання і придбання житла [12]. При цьому просторова реалізація цих програм забезпечується за допомогою розроблення планів зонування і детальних планів на місцевому рівні. Крім того, Міністерство веде федеральні програми щодо страхування іпотечної заборгованості, сприяння поліпшенню умов оренди житла для сімей із низьким рівнем доходу, державної національної асоціації іпотечного кредиту з випуску цінних паперів, боротьби з проявами дискримінації в житловій сфері та забезпечення принципу справедливості в цій сфері; захисту прав та інтересів покупців житла на ринку нерухомості, а також фінансує спеціальні федеральні програми щодо задоволення потреб у житлі індіанців і корінних жителів Аляски, відновлення житла в районах, які постраждали від стихійних лих, тощо. Більш того, заохочується і приватний сектор, здатний забезпечувати будівництво доступного житла, стиму-

люється створення мішаних підприємств (товариств) у сфері житлового будівництва за участі приватного і державного секторів, підприємницька активність державних організацій у сфері житлового будівництва.

Державна житлова політика Німеччини заснована на принципі субсидіарності, що дозволяє притягнути федеральні та земельні уряди, а також загальноєвропейські, національні, регіональні і місцеві ресурси, у тому числі кошти громадян, до вирішення питань комплексного оздоровлення найбільш проблемних територій. Наприклад, спільна державно-федеральна програма «Соціальне місто» покликана створювати робочі місця і залучати громадян до розв'язання проблем їхніх мікрорайонів. Зокрема, програмою передбачено, що власник житла, яке являє собою певну історичну цінність, витрачає на його ремонт тільки третину власних коштів, а решта коштів – іще по третині – надають земельний і центральний уряди [13]. У країні також розроблено й реалізовано систему реновації застарілого індустріального житла за підтримки Міжнародного банку реконструкції та розвитку. При цьому містобудівна документація (стратегічний план землекористування, план забудови) за змістом і завданнями функціонує як будівельна планувальна документація, що регулярно оновлюється з урахуванням інвестиційних намірів після проведення громадських слухань [14].

Щодо ситуації в Україні, то за рахунок коштів державного бюджету фінансується розробка будівельних норм, деяких державних програм, а також містобудівної документації державного рівня. Так, наприкінці 1990-х років і в подальший період були затверджені державні програми комплексної реконструкції застарілого індустріального житлового фонду і будівництва доступного житла, у тому числі державні програми доступного житла, наведені в *табл.*

Таблиця

Державні програми забезпечення громадян житлом

Назва програми	Мета програми	Економічні механізми реалізації програми
Державна цільова програма розвитку українського села на період до 2015 року; на стадії громадського обговорення проект Державної програми підтримки індивідуальних сільських забудовників на 2016–2020 рр.	Розвиток українського села, поліпшення житлових умов громадян, які проживають у сільській місцевості, у тому числі сімей військовослужбовців і переселенців із зони АТО; спорудження індивідуальних житлових будинків за економічними проектами, з використанням енергоощадних технологій, сучасних матеріалів та інженерного обладнання	Цільові довгострокові кредити, передусім молоді, за регіональними програмами «Власний дім»; кредит індивідуальному забудовникові надають за умови постійного його проживання або переселення на постійне місце проживання в сільську місцевість, а також підтвердження ним своєї платоспроможності
Державна програма забезпечення молоді житлом на період 2002–2012 і 2013–2017 роки	Забезпечення житлом молодих сімей та одиноких молодих громадян [сім'я, в якій чоловік і дружина віком до 35 років включно; неповна сім'я, в якій мати (батько) віком до 35 років включно має неповнолітніх дітей (дитину); одинокі молоді громадяни віком до 35 років включно]	– Пільгові довготермінові кредити молоді для будівництва (придбання) житла надають терміном до 30 років з дати укладення кредитного договору, але не більше ніж до досягнення старшим із подружжя пенсійного віку; розмір кредиту на придбання житла визначається виходячи з нормативної площі та найменшого показника опосередкованої вартості спорудження 1 кв. метра житла, експертної оцінки або договірної вартості житла, без урахування першого внеску позичальника, регіональним управлінням державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»; – часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків (визначається в розмірі однієї облікової ставки Національного банку, що діє на день укладення кредитного договору)



Закінчення табл.

Назва програми	Мета програми	Економічні механізми реалізації програми
Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки	Забезпечення житлом населення, у тому числі молодих сімей та одиноких молодих громадян	Спільна участь держави у фінансуванні будівництва житла і громадян, які потребують поліпшення житлових умов, що передбачає сплату державою 30% вартості будівництва (придбання) доступного житла (70% сплачує громадянин) та/або надання пільгового іпотечного житлового кредиту

Примітка. Складено за [17–19].

Проте їхня практична реалізація майже не відбулася [14, с. 49]. Вказані програми, діють тільки юридично, а фактично заморожені через недостатню кількість бюджетних коштів або реалізуються тільки в деяких регіонах [15]. Окрім того, у фінансуванні доступного житла існують такі проблеми і неузгодженості: недосконалість механізму здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян; залежність реалізації програм доступного житла і компенсації відсотків від наповнення бюджету; залежність рівня виконання програми забезпечення населення доступним житлом від активності в регіонах [16, с. 242]. Названі чинники мають суттєвий негативний вплив на стимулювання створення об'єктів житла. Отже, проблема забезпечення житлом громадян не розв'язується в повному обсязі.

Спеціалісти зазначають, що в умовах обмеженості державних коштів найбільш ефективним способом розв'язання житлової проблеми було б регулювання ринку житла [15]. Однак оскільки житлові будинки в Україні зводять переважно приватні будівельні компанії, то на практиці регулювати сферу житлового будівництва не є можливим. У цьому зв'язку доцільним вважають досвід країн Східної Європи. Зокрема, у Польщі мета житлової політики полягає у зниженні вартості будівництва та збільшенні кількості орендованого житла, яке надають як приватні, так і некомерційні організації; з боку держави на придбання або будівництво житла громадянам виділяють субсидії. Програма субсидіювання є й у Словаччині, проте соціальне житло («муніципальна оренда») не є масовим. В Угорщині наявний «сектор муніципальної оренди житла» і, окрім цього, держава надає допомогу сім'ям із дітьми, які бажають придбати квартиру, або громадянам із низьким рівнем доходу, субсидіюється й упродовження енергоощадних технологій у будинках [15].

Згідно з іншою позицією, фінансування житлового будівництва шляхом надання субсидій, субвенцій і різного роду дотацій є економічно неідеальним механізмом, який має одноразовий характер «проїдання». При цьому наголошують, що в Україні склалася така ситуація, коли забезпечити доступність для населення житла можливо лише за рахунок вироблення механізму інвестування в його будівництво [7, с. 139]. Отже, держава має виступати ініціатором, розробником і головним координатором програми житлового будівництва.

Заміщенням нарощенню неефективних бюджетних інвестицій може бути тільки раціональна інвестиційна політика, заснована на нових сучасних формах організації інвестиційно-будівельної діяльності в регіонах, які дозволяють поєднати можливості державно-

го регулювання і саморегулювання інвестицій, оптимізувати залучення джерел фінансування в капітальне будівництво, використовуючи специфіку кожного регіону, в тому числі й вигідні кон'юнктурні особливості поточних періодів. Однією з таких нових форм інвестиційно-будівельної діяльності є державно-приватне партнерство, яке в сучасному розумінні являє собою інституційний та організаційний альянс між державою і бізнесом з метою реалізації національних і міжнародних, масштабних і локальних, однак завжди суспільно значимих інноваційних проєктів. Державно-приватне партнерство є альтернативою приватизації життєво і стратегічно важливих об'єктів державної власності та має беззаперечні переваги як для держави, так і ділових кіл [20, с. 78].

Ще одним перспективним інструментом ефективного використання бюджетних коштів при реалізації державних цільових програм у житловій сфері є механізм державного регулювання житлового будівництва шляхом інвестування в побудову доступного для населення житла, а саме: створення спеціалізованих ощадних фондів і ринкових механізмів залучення коштів громадян. У цьому разі основою фінансування житлового будівництва буде не сплата, як пропонується у проєкті Закону України «Про забезпечення громадян доступним житлом», частини вартості житла, а нагромадження коштів майбутніми житловласниками у спеціалізованих ощадних касах [7, с. 140]. Наприклад, у Німеччині такий механізм фінансування житлового будівництва застосовується при накопиченні 40–50% від вартості житла, а на залишкову суму з тієї самої каси видають позичку з розстроченням на 6,5–18 років. У Фінляндії і Норвегії також надають не дотацію, а державний житловий кредит на поворотній основі, з процентною ставкою, яка нижча від ринкової [21]. Отже, перевагами такого бюджетного методу державного регулювання інвестування є можливість кредитувати нове житлове будівництво за ставками, нижчими, ніж ринкові, з наданням державних гарантій.

Українські вчені також убачають за доцільне для реалізації програми «Доступне житло» застосування схем житлових заощаджень, які передбачають певні види тарифних схем державних позик залежно від строку перебування громадянина на квартирному обліку, строків накопичення ним коштів для початкового внеску, строків надання кредиту (10–30 років), обсягу первинного внеску (10–30%), вартості кредиту (3–6% річних) [16, с. 243]. Крім того, ефективною схемою залучення коштів населення з метою зменшення фінансових затрат на перехід до нових схем може бути створення житлових будівельних кооперативів [22, с. 4].



Амортизаційна політика є одним із головних методів, що дають можливість державі на макrorівні регулювати інвестиційні процеси у сфері будівництва житла. Серед основних механізмів зменшення бази податку на прибуток за рахунок збільшення валових витрат є нарахування прискореної амортизації, що передбачає або збільшення норми амортизації в перші періоди використання основних засобів і нематеріальних активів, або розширення бази нарахування амортизації через застосування методів подвійно зниженого балансового залишку, методу семи кроків і кумулятивного методів. Так, у США було скорочено терміни амортизації науково-дослідного обладнання до трьох, іншого рухомого майна – до п'яти років. У Японії дозволяється протягом першого року виробництва окремих, особливо важких виробів мати до 25% вартості такої продукції за рахунок амортизаційних відрахувань [3, с. 395–396].

Важливою складовою економічних методів державного регулювання інвестиційних процесів у сфері житлового будівництва є система ціноутворення. Ціни є найбільш нерегульованим явищем у ринковій економіці. В економічній науці ведеться дискусія з приводу того, як ціни впливають на житлову економіку і темпи її зростання. Зокрема, американські дослідники довели, що пропозиція житла надзвичайно нееластична до цін. Це означає, що зростання цін на житло не призведе до автоматичного зростання обсягів житлового будівництва і житлової економіки. Зростання цін на житло не є рухомою силою, що стимулює ділову активність у житловій економіці не тільки в короткостроковій, а й у довгостроковій перспективі. Зростання вартості житла призводить лише до зростання чисельності громадян, що орендують житло. На відміну від країн Західної Європи, у постсоціалістичних країнах, де ринок житла деформований спекулятивним попитом на житло, що обумовлено низькими обсягами його будівництва і гіпертрофованими темпами зростання цін, установити реальну ситуацію з вибором громадянами способу задоволення своїх житлових потреб є дуже важко. Значну частину житла скуповують спекулянти не з метою проживання, а з метою заробітку від зростання вартості житла [23, с. 9]. Відтак в Україні внаслідок фактичної відсутності державного регулювання співвідношення 1 м² відносно його кошторисної вартості житло не стало найбільш привабливим інструментом національних заощаджень. У цьому зв'язку цікавою є пропозиція фахівців Національного інституту стратегічних досліджень, згідно з якою потрібно впровадити механізм обмеження інвестиційного попиту на житло, основою якого може стати податок на придбання другої і кожної наступної одиниці житла [11]. Можна погодитись з думкою аналітиків, оскільки реалізація цього меха-

нізму дозволить деякою мірою уникнути стрімкого і неконтрольованого зростання цін на ринку житлової нерухомості та утворення на ньому «цінових бульбашок» у середньостроковій перспективі.

Останнім часом серед економічних методів державного регулювання все більшої актуальності набуває економічна політика держави щодо якісного оновлення, нагромадження і формування людського капіталу [24]. Державне регулювання у сфері формування людського капіталу реалізується через створення умов для використання та оновлення знань, умінь, трудового досвіду і творчого потенціалу осіб, характер роботи яких стосується безпосередньо діяльності підприємства. Отже, урахування тенденцій розвитку будівництва в європейських країнах накладає відбиток на процес реформування вітчизняної будівельної сфери, розроблення нових матеріалів, конструкцій, що не повинні поступатися якісним закордонним аналогам, проте бути дешевшими. Зазначені тенденції в цілому створюють відповідні завдання на шляху підвищення рівня кваліфікації як будівельників, так і конструкторів, а отже, менеджерів цієї сфери. У цьому зв'язку актуальним є вдосконалення знань і вмінь зайнятого у сфері будівництва населення, зокрема, навички з планування та управління в нових умовах розвитку будівництва; навички сталого розвитку будівництва, а також навички і знання щодо запровадження нових технологій та інновацій [25, с. 156]. Досвід технологічного вдосконалення в будівельному секторі європейських країн має бути поширений та інтегрований у навчальні та тренінгові програми, а також у національні програми навчання і підвищення кваліфікації [10, с. 13]. Доцільними є й організації державних курсів з навчання та отримання спеціальних сертифікатів для керівників компаній, які займаються залученням коштів від населення для будівництва житлової нерухомості. Фахівці також вважають за доцільне запровадження регулярних перевірок знань і кваліфікації фахівців, які вже отримали сертифікати [22, с. 4].

Висновки. Підсумовуючи все вищевикладене, слід зазначити, що, оцінюючи процеси, які мають місце на ринку житла, а також загальні макроекономічні процеси, фахівці з високою ймовірністю очікують, що ринок житла в Україні й надалі перебуватиме у стані депресивної стабільності, самостійний вихід із якого найближчим часом буде неможливим [11]. Тому ключовим елементом виходу ринку з його нинішнього стану має стати активізація діяльності держави щодо регулювання інвестиційних процесів у сфері житлового будівництва, зокрема посилення стимулювальної ролі економічних методів регулювання, а також створення дієвого механізму конкуренції на ринках підрядних робіт.

Список використаної літератури

1. Вовчак О. Д. Інвестування : навч. посіб. / О. Д. Вовчак. – Львів : Новий світ – 2000, 2006. – 544 с.
2. Рудь Л. П. Механізм державного регулювання інвестиційної діяльності в Україні / Л. П. Рудь // Коммунальное хозяйство городов. – 2010. – № 96. – С. 143–148.
3. Савіцька О. П. Державне регулювання інвестиційних процесів в Україні / О. П. Савіцька, Н. В. Савіцька // Вісник Національного університету «Львівська політехніка». – 2011. – № 714. – С. 391–398.



4. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1561-XII (із змінами і доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/go/1560-12.
5. Государственное регулирование инвестиционной деятельности [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://market-pages.ru/realnieinvest/4.html>.
6. Проект IFC «Інвестиційний клімат в Україні» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.ifc.org/wps/wcm/connect/.../IC_report_2011_ukr.pdf?MOD...
7. Петруненко С. В. Державне регулювання житлового будівництва України в контексті побудови доступного житла / С. В. Петруненко // Економіка та держава. – 2011. – № 7. – С. 138–140.
8. Ступнікер Г. Л. Державне регулювання чинників ціноутворення на житловому ринку регіонів України в контексті зниження вартості будівництва / Г. Л. Ступнікер // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – 2010. – № 3 (192). – С. 58–63.
9. Татаренко Н. О. Теорія інвестицій : навч. посіб. / Н. О. Татаренко, А. М. Поручник. – К. : КНЕУ, 2000. – 160 с.
10. Ковалюк О. М. Тенденції державного регулювання розвитку будівництва в умовах євроінтеграції економіки України / О. М. Ковалюк, Н. В. Мельник // Інноваційна економіка. – 2012. – № 12 (38). – С. 9–14.
11. Щодо стану ринку житла в Україні та заходи з його державного регулювання : аналітична записка [Електронний ресурс] / Національний інститут стратегічних досліджень. – Режим доступу : <http://www.niss.gov.ua/articles/1368>.
12. Костецкий Н. Ф. Зарубежный опыт государственного регулирования воспроизводства жилищного фонда, его сохранения и модернизации / Н. Ф. Костецкий, А. И. Гурко // Экономика строительства. – 2003. – № 1. – С. 13–30.
13. Бібік Н. В. Міжнародна практика державного регулювання в сфері будівництва / Н. В. Бібік // Менеджер. – 2010. – № 1 (67). – С. 115–121.
14. Броневицький С. П. Стимулювання будівництва доступного житла шляхом реформування системи управління будівельним комплексом / С. П. Броневицький // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – 2015. – № 10 (211). – С. 44–53.
15. Жилье от государства: украинские и европейские реалии [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://domik.ua>.
16. Косарева И. П. Оцінка можливостей впровадження державної програми «Доступне житло» в Україні / И. П. Косарева, Н. В. Сарматичька, Н. В. Бондаренко // Бізнес-інформ. – 2013. – № 3. – С. 239–243.
17. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 № 1249 «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 рр.» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/КР091249.html.
18. Постанова Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967 «Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-p>.
19. Постанова Кабінету Міністрів України від 19 вересня 2007 р. № 1158 «Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1158-2007-p>.
20. Гришина Н. П. Источники финансирования комплексных инвестиционных строительных проектов / Н. П. Гришина // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. – 2009. – № 5. – С. 72–79.
21. Грачев И. Д. Проблемы и перспективы социальной ипотеки [Электронный ресурс] / И. Д. Грачев // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2004. – № 3 (20). – Режим доступа : http://dpr.ru/journal/journal_15_10.htm.
22. Тимофеева О. А. Державне регулювання будівництва житлової нерухомості в Україні / О. А. Тимофеева // Теорія та практика державного управління. – 2011. – Вип. 3 (34). – С. 1–6.
23. Салямова Р. Р. Роль строительства в развитии инвестиционных процессов национальных экономик [Электронный ресурс] / Р. Р. Салямова // Наукоеведение. – 2014. – № 1 (20). – С. 1–12. – Режим доступа : naukovedenie.ru/PDF/79EVN114.pdf.
24. Глухман А. О. Методи державного регулювання інвестиційної діяльності сільськогосподарських підприємств [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://nauka.zinet.info/17/gluhman.php>.
25. FWC Sector Competitiveness Studies – Sustainable Competitiveness of the construction Sector. Directorate-General Enterprise & Industry // The Netherlands. – ECORYS SCS Group, 2008. – 270 p.

References

1. Vovchak, O. D. (2006). *Investuvannia [Investing]*. Lviv : Novyi svit-2000 [in Ukrainian].
2. Rud, L. P. (2010). *Mekhanizm derzhavnoho rehuliuвання investytsiinoi diialnosti v Ukraini [The mechanism of state regulation of investment activity in Ukraine]*. *Kommunalnoe khoziaistvo horodov – Communal economy of cities*, 96, 143–148 [in Ukrainian].

3. Savitska, O. P., & Savitska, N. V. (2011). Derzhavne rehuliuвання investytsiinykh protsesiv v Ukraini [State regulation of investment processes in Ukraine]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu «Lvivska politekhnika» – Bulletin of the Lviv Polytechnic National University*, 714, 391–398 [in Ukrainian].
4. Zakon Ukrainy «Pro investytsiynu diialnist» vid 18.09.1991 № 1561-KhII (iz zminamy i dopovnenniamy) [Law of Ukraine «On Investment Activity» from September 18, 1991, № 1561-XII (with amendments and additions) Elektronnyi resurs]. (n.d.). *zakon.rada.gov.ua*. Retrieved from zakon.rada.gov.ua/go/1560-12 [in Ukrainian].
5. Gosudarstvennoe regulirovaniye investitsionnoy deyatel'nosti [State regulation of investment activity]. (n.d.). <http://market-pages.ru>. Retrieved from <http://market-pages.ru/realnieinvest/4.html> [in Russian].
6. Proekt IFC «Investytsiinyi klimat v Ukraini» [IFC Project «Investment Climate in Ukraine»]. (n.d.). *www.ifc.org*. Retrieved from www.ifc.org/wps/wcm/connect/./IC_report_2011_ukr.pdf?MOD... [in Ukrainian].
7. Petrunenko, S. V. (2011). Derzhavne rehuliuвання zhytlovoho budivnytstva Ukrainy v konteksti pobudovy dostupnoho zhytla [State regulation of housing construction in the context of construction of affordable housing]. *Ekonomika ta derzhava – Economy and the state*, 7, 138–140 [in Ukrainian].
8. Stupniker, H. L. (2010). Derzhavne rehuliuвання chynnykiv tsinoutvorennia na zhytlovomu rynku rehioniv Ukrainy v konteksti znyzhennia vartosti budivnytstva [State regulation of pricing factors in the housing market of the regions of Ukraine in the context of reducing the cost of construction]. *Visnyk Prydniprovskoi derzhavnoi akademii budivnytstva ta arkhitektury – Bulletin of the Pridniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture*, 3, 58–63 [in Ukrainian].
9. Tatarenko, N. O., & Poruchnyk, A. M. (2000). *Teoriia investytsii [Investment Theory]*. Kyiv : KNEU [in Ukrainian].
10. Kovaliuk, O. M., & Melnyk, N. V. (2012). Tendentsii derzhavnogo rehuliuвання rozvytku budivnytstva v umovakh yevrointehratsii ekonomiky Ukrainy [Trends in State Regulation of Construction Development in the Conditions of European Integration of the Ukrainian Economy]. *Innovatsiina ekonomika – Innovation Economics*, 12, 9–14 [in Ukrainian].
11. Shchodo stanu rynku zhytla v Ukraini ta zakhody z yoho derzhavnogo rehuliuвання : Analychna zapyska. [«On the state of the housing market in Ukraine and measures for its state regulation». Analytical note]. (n.d.). *www.niss.gov.ua*. Retrieved from <http://www.niss.gov.ua/articles/1368/> [in Ukrainian].
12. Kostekij, N. F., & Gurko, A. I. (2003). Zarubezhnyy opyt gosudarstvennogo regulirovaniya vosproizvodstva zhilishchnogo fonda, ego sohraneniya i modernizatsii [Foreign experience of state regulation of reproduction of housing stock, its preservation and modernization]. *Ehkonomika stroitel'stva – Economics of construction*, 1, 13–30 [in Russian].
13. Bibik, N. V. (2010). Mizhnarodna praktyka derzhavnogo rehuliuвання v sferi budivnytstva [International practice of state regulation in the field of construction]. *Menedzher – Manager*, 1, 115–121 [in Ukrainian].
14. Bronevtskyi, S. P. (2015). Stymuliuвання budivnytstva dostupnoho zhytla shliakhom reformuvannya systemy upravlinnia budivelnym kompleksom [Stimulating the construction of affordable housing through the reform of the building complex management system]. *Visnyk Prydniprovskoi derzhavnoi akademii budivnytstva ta arkhitektury – Bulletin of the Pridniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture*, 10, 44–53 [in Ukrainian].
15. Zhil'e ot gosudarstva: ukrainskie i evropejskie realii [Housing from the state: Ukrainian and European realities]. (n.d.). *domik.ua*. Retrieved from <http://domik.ua> [in Ukrainian].
16. Kosarieva Y. P., Sarmatytska, N. V., Bondarenko, N. V. (2013). Otsinka mozhlivosti vprovadzhennia derzhavnoi prohramy «Dostupne zhytlo» v Ukraini [Estimation of the possibilities of implementation of the State Affordable Housing Program in Ukraine]. *Biznes-inform – Business-inform*, 3, 239–243 [in Ukrainian].
17. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 11.11.2009 r. № 1249 «Pro zatverdzhennia Derzhavnoi tsilovoi sotsialno-ekonomichnoi prohramy budivnytstva (prydbannia) dostupnoho zhytla na 2010–2017 rr.» [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On approval of the State target social and economic program of construction (purchase) of affordable housing for 2010–2017» from November 11, 2009, № 1249]. (n.d.). *search.ligazakon.ua*. Retrieved from http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP091249.html [in Ukrainian].
18. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 24 zhovtnia 2012 r. № 967 «Pro zatverdzhennia Derzhavnoi prohramy zabezpechennia molodi zhytloom» [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On Approval of the State Program for the provision of youth housing for the years 2013–2017» from October 24, 2012, № 967]. (n.d.). *zakon3.rada.gov.ua*. Retrieved from <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-p> [in Ukrainian].
19. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 19 veresnia 2007 r. № 1158 «Pro zatverdzhennia Derzhavnoi tsilovoi prohramy rozvytku ukrainskoho sela na period do 2015 roku» [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated September 19, 2007 No. 1158 «On Approval of the State Target Program for the Development of the Ukrainian Village for the Period until 2015»]. (n.d.). *zakon4.rada.gov.ua*. Retrieved from <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1158-2007-p> [in Ukrainian].
20. Grishina, N. P. (2009). Istochniki finansirovaniya kompleksnykh investitsionnykh stroitel'nykh proektov [Sources of financing of complex investment construction projects]. *Vestnik Saratovskogo gosudarstvennogo sotsial'no-ehkonomicheskogo universiteta – Bulletin of the Saratov State Social and Economic University*, 5, 72–79 [in Russian].



21. Grachev, I. D. (2004). Problemy i perspektivy social'noj ipoteki [Problems and prospects of social mortgage]. *Nedvizhimost' i investicii. Pravovoe regulirovanie – Real estate and investments. Legal regulation*, 3. Retrieved from http://dpr.ru/journal/journal_15_10.htm [in Russian].
22. Tymofeieva, O. A. (2011). Derzhavne rehuliuвання budivnytstva zhytlovoi nerukhomosti v Ukraini [State regulation of residential real estate construction in Ukraine]. *Teoriia ta praktyka derzhavnoho upravlinnia – Theory and practice of public administration*, 3, 1–6 [in Ukrainian].
23. Salyamova, R. R. (2014). Rol' stroitel'stva v razvitii investicionnykh processov nacional'nykh ehkonomik [The role of construction in the development of investment processes of national economies]. *Naukovedenie – Science of Science*, 1, 1–12. Retrieved from naukovedenie.ru/PDF/79EVN114.pdf [in Russian].
24. Hlukhman, A. O. Metody derzhavnoho rehuliuвання investytsiinoi diialnosti silskohospodarskykh pidpriemstv [Methods of state regulation of investment activity of agricultural enterprises]. (n.d.). *nauka.zinet.info*. Retrieved from <http://nauka.zinet.info/17/gluhman.php> [in Ukrainian].
25. *FWC Sector Competitiveness Studies – Sustainable Competitiveness of the construction Sector. Directorate-General Enterprise & Industry*. (2008). ECORYS SCS Group [in Netherlands].