

Наталія Олійник,

*кандидат наук з державного управління,
докторант кафедри економічної теорії
та історії економіки НАДУ*

Житлове будівництво як фактор мультиплікативного зростання національної економіки

У статті проаналізовано розвиток житлового будівництва та його вплив на суміжні галузі виробництва. Доведено, що інвестиції у житлове будівництво мають значний мультиплікативний ефект.

Ключові слова: житлове будівництво, економічне зростання, ринок житла, мультиплікативний ефект, інвестиції в житлове будівництво.

In the article it is analyzed the development of housing and its impact on the related industries. It is argued that investments in housing construction have sufficient multiplicative effect.

Key words: housing building, economic growth, housing market, multiplicative effect, investments in housing construction.

Постановка проблеми. Житлове будівництво, яке задовольняє найважливішу потребу людини в нормальних житлових умовах - одна з пріоритетних галузей народного господарства. При переході до ринкових відносин відбулося суттєве скорочення житлового будівництва і старіння наявного житлового фонду. Це пояснюється зломом існуючої раніше державно-планової системи житлового будівництва і самоусуненням у подальшому держави від управління створенням ефективного ринкового механізму житлового будівництва.

Актуальність теми створення такого механізму на сучасному етапі економічного розвитку України визначається не тільки соціальною значимістю, а й можливістю його використання як потужного інструмента безінфляційного розширення споживчого попиту на товар тривалого користування - житло, а також підвищення на основі цього темпів економічного зростання у суміжних галузях української економіки. Житлове будівництво могло б стати початком економічного зростання, зниження інфляції, скорочення дефіциту державного бюджету, зниження рівня безробіття, стабілізації грошового обігу, зміцнення гривні. Проте в умовах існуючої нестабільності, високих економічних і політичних ризиків, передусім інфляційних, ринковий механізм не завжди спроможний

вирішити завдання залучення довгострокових інвестиційних ресурсів. Тому необхідна активна, а головне, системна політика держави щодо регулювання житлового будівництва.

Аналіз останніх публікацій і досліджень. Значна увага питанням розвитку житлового будівництва на окремих етапах його розвитку приділяється у працях В.І.Кравченка, А.В.Беркути, В.А.Поляченка, К.В.Паливоди, С.Т.Сташевського, Л.Г.Левіта, В.М.Любарова та ін. Проте відсутні окремі публікації, в яких досліджуються особливості розвитку житлово-будівельного комплексу як фактора мультиплікативного зростання в економіці.

З огляду на це *метою* статі є дослідження підходів до процесів економічного розвитку з позиції мультиплікативного ефекту житлового будівництва для економіки в цілому.

Вклад основного матеріалу. Необхідно зазначити, що більшість індустріально розвинених країн вирішувало проблему виходу з кризи і депресій, відновлення темпів економічного зростання (США, Великобританія, Скандинавські країни) чи проблему реорганізації економіки і відродження зруйнованого війною господарства (Німеччина, Японія) не тільки і не стільки за рахунок заходів з регулювання економічних процесів, а переважно за рахунок розробки ефективних масштабних державних інвестиційних програм і створення системи спеціалізованих інститутів (на початковому етапі), які б безпосередньо впроваджували ці програми.

Через недостатність капіталізації банківської системи у низці країн (Японія, Південна Корея, Бразилія) досить тривалий час домінуючу роль у кредитно-фінансовій системі відігравали державні кредитні інститути (банки розвитку), які тимчасово замінили відсутню ключову ланку господарського механізму і водночас були важелем державного впливу при стимулюванні розвитку перспективних високотехнологічних галузей промисловості. У подальшому в процесі стабілізації економіки і розвитку приватних інститутів держава поступово обмежувала свою присутність у кредитно-фінансовій сфері цих країн. Реалізуючи деякі пріоритетні програми розвитку галузей, *держава практично повністю створювала всю необхідну інфраструктуру* шляхом вбудовування в ринковий механізм державних інститутів, які виступали як безпосередні суб'єкти ринку. Так, у США у процесі впровадження програми житлового будівництва, яка передбачала як основу систему іпотечного

кредитування як об'єднувальна ланка фінансового ринку і ринку нерухомості, держава на початковому етапі взяла на себе виконання функцій, які на той час не міг забезпечити ринок, а саме: організатора, гаранта, страхувальника, інвестора, посередника, арбітра.

Програми розвитку житлового будівництва практично завжди були найважливішою складовою частиною загальнодержавних програм виходу із економічних криз індустріально розвинутих країн у різний час.

Житловий ринок має специфічні характеристики, які визначають його особливе місце в народногосподарському механізмі і є причиною високого мультиплікативного ефекту в житловому будівництві. Це пояснюється тим, що розвиток житлового будівництва тісно пов'язаний з іншими галузями економіки, що приводить до зростання попиту в суміжних галузях та зумовлює потреби в прискореному розвитку суміжних галузей економіки, передусім індустрії будівельних матеріалів, машинобудування, транспорту, житлово-комунального господарства, металургії, хімічної промисловості, деревообробної та легкої промисловості тощо. Зарубіжний досвід подолання кризових явищ в економіці свідчить, що саме житлове будівництво відіграло важливу роль у прискоренні розвитку інших галузей економіки і за рахунок мультиплікаційного ефекту дало змогу отримати значні прирости ВВП, підвищити рівень зайнятості та виробництво продукції суміжних галузей промисловості. Крім того, житлове будівництво не лише взаємодіє із суміжними галузями будівельного виробництва, а й поширює мультиплікативний ефект на галузі легкої промисловості. Справа в тому, що у разі придбання житла населенням зростає гранична схильність до споживання. Це пояснюється тим, що житло - це товар довготривалого використання, який постійно потребує ремонту, модернізації і облаштування. Купуючи житлову нерухомість, особа зацікавлена не тільки в підтриманні її в належному стані, а й у створенні комфортних умов проживання. Саме тому придбання житла спричиняє попит на супутні товари і послуги, включаючи меблі, побутову техніку і додаткові предмети інтер'єру, які зазвичай не купуються, якщо воно орендується. Витрати власника житла стають доходами інших учасників економічних відносин, що сприяє збільшенню національного доходу. Мультиплікативний

ефект інвестицій у житлову сферу проявляється в логічному взаємозв'язку інтегрованих з будівництвом галузей, приводить до появи додаткових робочих місць, підвищення заробітної плати і, як наслідок, споживчого попиту [1].

Розрахунки, що впливають із структури витрат, яка склалася, на будівництво 1 м² житла з урахуванням зростання обсягів житла і, відповідно, виробництва у суміжних галузях, показали, що зростання інвестування в будівництво може збільшити щорічні темпи зростання промислового виробництва за рахунок дії мультиплікатора житлових інвестицій на 3-5%.

Таким чином, мультиплікатор житлового сектору - це показник оцінки приросту ВВП унаслідок збільшення витрат на будівництво житлової нерухомості і покращення житлових умов протягом одного року.

Розвиток житлового будівництва в економічному аспекті, як зазначає О.Т.Євтух, дає поштовх розвитку галузей економіки від тих, що безпосередньо пов'язані з будівництвом житла, до супутніх галузей. Більше того, механізми сучасного житлового ринку сприяють внутрішньому накопиченню коштів у державі. У макроекономічному плані розвиток житла є одним з головних напрямів у загальній системі відтворення робочої сили [2, с. 248].

За оцінками російських вчених, вкладення однієї грошової одиниці у житлове будівництво дає від 2 до 3 одиниць приросту ВВП [3, с. 25].

Розрахунки, проведені колективом науковців інституту економічного прогнозування НАН України на чолі з академіком НАН України В.М.Гейцем, показали, що за рахунок зростання обсягів житлового будівництва на 1 грн сумарний ефект зростання валового випуску галузей економіки становить 2,84 грн, а зростання ВВП в цілому по економіці - в середньому 1,06 грн [4, с. 326-327].

К.М.Паливода стверджує, що мобілізація заощаджень населення у житлове будівництво завдяки субсидуванню придбання житла також сприятиме збільшенню величини мультиплікатора. Крім того, на його думку, 1 дол. капіталовкладень у житлове будівництво, залучений з допомогою різноманітних інструментів іпотечного ринку, дає приріст 3 дол. ВВП [5].

Про те, що 1 грн, вкладена в будівництво, дає 2,5-3 грн приросту ВВП, відзначав Голова Національного банку України [6].

Ефект мультиплікації притаманний і іпотечному кредитуванню: вкладення в нього однієї грошової одиниці забезпечує від двох до трьох одиниць приросту ВВП [1].

Висновки. Як доведено не тільки теорією економічного зростання, але і досвідом розвитку зарубіжних держав, ключову роль у підйомі національної економіки будь-якої країни відіграють інвестиції. Інвестиції, спрямовані в пріоритетні галузі економіки, державне регулювання і на підтримку великих інвестиційних програм, завжди визначають успішність реформ.

Особливо актуальність проблеми пріоритетного розвитку і державного регулювання економічних процесів підвищилася в нашій країні під час реформ 90-х рр. Спад інвестиційної активності призвів до згорання відтворювальних можливостей національної економіки. Нині необхідно дуже серйозно, з позиції національних інтересів, підійти до вибору пріоритетних програм розвитку нашої країни.

Серед ефективних інвестиційних програм найбільший мультиплікативний ефект мають ті, що пов'язані із житловим будівництвом, оскільки цей сектор економіки має найбільший тісний взаємозв'язок з іншими галузями. Крім позитивного впливу на економічне зростання, житлове будівництво виконує важливу соціальну функцію: забезпечення житлом населення країни.

Перспективи подальших досліджень полягають у дослідженні та визначенні стратегічних напрямів розвитку житлового будівництва.

Список використаних джерел

1. *Гасанов М.* Экономические аспекты управления строительством в регионе / М. Гасанов // Экономист. - 2003. - № 6. С. 55-62.

2. *Евтух А. Т.* Ипотечный механизм эффективного использования и развития недвижимости : дис. ... д-ра. экон. наук : спец. 08.04.01. / А. Т. Евтух. - К., 2001. - 417 с.

3. *Ужегов А. Н.* Квартира в кредит: ипотечная сделка / А. Н. Ужегов. - СПб. : 2001.

4. *Паливода К. В.* Капітальні інвестиції (на прикладі житлового будівництва в Україні) / К. В. Паливода. - К. : Знання, 2009. 711 с.

5. *Паливода К.* И ни в чем себе не отказывайте. Но только в рамках комиссионных / К. Паливода // Зеркало недели. - 2003. № 13. - 5 апр.

6. *Тігіпко С.* Для головного банкіра немає задачі важливішої, ніж служити Україні і Українцям / С. Тігіпко // Дзеркало тижня. 2003. - № 13. - 5 квіт.