

МЕХАНІЗМ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Білецький І.В., кандидат технічних наук,
директор навчально-наукового інституту енергетичної,
інформаційної та транспортної інфраструктури,
Харківський національний університет
міського господарства ім. О.М. Бекетова
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4125-3931>

Інвестиційна діяльність у сучасних умовах постає основним драйвером розвитку будівництва житлової нерухомості та здійснює значний вплив на рівень залучення населення до регіонів країни, формування робочої сили для інших видів економічної діяльності, підвищення конкурентоспроможності регіонів. Покращення інвестиційного забезпечення сектору житлового будівництва формує передумови вирішення гострих соціально-житлових проблем, покращення рівня якості та добробуту життя населення країни. Зростання рівня інвестиційних потоків у будівельну галузі є яскравим індикатором пожвавлення економічних процесів, свідчать про позитивні очікування інвесторів та стабілізацію факторів бізнес-середовища.

Як зауважує Богданенко А.І., державне управління інвестиційною діяльністю у будівельній сфері – окрема функція управління, яка покликана поєднати інтереси держави і інвесторів на основі специфічних методів управління ринком житлової нерухомості (прогнозування, бюджетне планування, фінансування, оподаткування тощо) [1].

Систематизація загальних принципів державного управління інвестиційною діяльністю в Україні дозволила побудувати їх сукупність у наступній компліментарності: законність, прозорість і доступність, стимулювання, ефективність, адекватність, об'єктивність, збалансованість, стабільність, відповідальність сторін, системність, єдність цілей і завдань інвестиційного процесу, конкурентних переваг, консолідації та динамізму [2, 3].

Погоджуючись із системою загальних принципів державного регулювання інвестиційної діяльності, вважаємо доцільним доповнити їх у частини регулювання інвестицій у галузі житлового будівництва. Серед ключових принципів сучасного регулювання процесом залучення інвестиційних потоків, об'єктивними нами вбачаються:

1) принцип економічності – формування і затвердження державних стандартів і нормативів витрат на будівництво об'єктів житлової нерухомості із врахуванням економічно обгрунтованих норм витрат ресурсів, що має забезпечити помірну собівартість житлового будівництва та економічну доступність житла для всіх категорій населення;

2) принцип стимулювання залучення інвестицій у будівництво інклюзивних житлових приміщень, які враховують потреби, інтереси та цінності всіх категорій і верств населення країни та створюють рівні і справедливі умови доступу до житла та умов життя людей;

3) пріоритет державних інвестицій для будівництва соціального житла;

4) принципи заохочення збільшення частки місцевих бюджетів у структурі інвестиційних потоків, які залучаються у будівництво об'єктів житлово нерухомості;

5) пріоритет фінансування інвестиційних проектів, орієнтованих на будівництво з використанням технологій енерго- та ресурсозбереження і ефективності;

6) поступовий перехід до концепції «зелених» домівок та інституційно-фінансова підтримка інвестицій у стале житлове будівництво.

Державне регулювання інвестиційної діяльності будівництва об'єктів житлової нерухомості потребує обгрунтування чіткого механізму, який би поєднував нормативно-правову площину, принципи, цілі розвитку житлового будівництва та відповідні важелі і інструменти, які з забезпечували стимулюючий ефект для нарощуванні інвестиційних потоків у галузь (рис. 1).

Виключною прерогативою державного механізму регулювання інвестиційних процесів у житловому будівництві є організаційно-правові методи регулювання, до яких слід віднести: закони, постанови, сертифікація, ліцензування, експертиза державних програм і проектів; реалізація цільових програм, антимонопольні заходи, приватизація житла, землевпорядкування, інформаційно-консультативне забезпечення, облік, державні норми і стандарти.

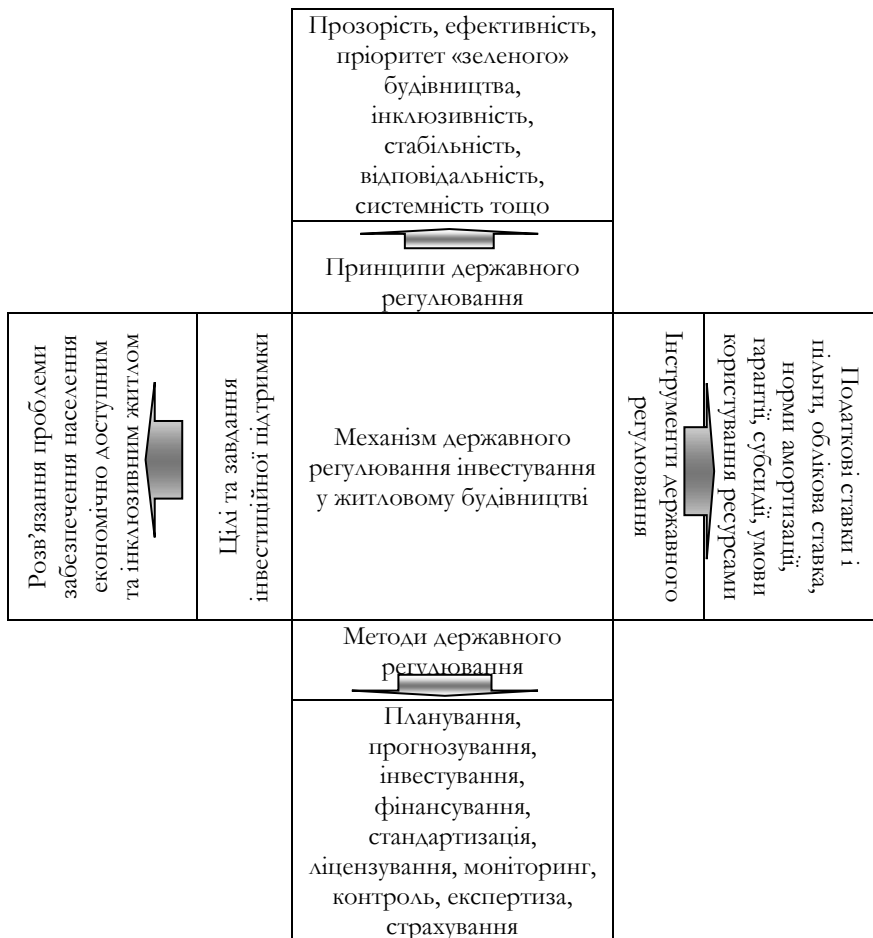


Рис. 1. Структурна архітектоніка механізму державного регулювання інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва

Джерело: складено автором

Сьогодні актуальним постає питання визначення і фіксація на нормативному рівні стандартів економічної доступності житла, стандартів енерго- та ресурсозаощадження у житловому будівництві,

розрахунок рекомендованих параметрів собівартості одиниці будівництва житла та одиниці площі соціального житла. Удосконалення потребують також інструменти державного регулювання виділення земельних ділянок під будівництво житлових приміщень, зокрема, соціальної спрямованості.

Всі ці заходи, поряд з фінансово-економічними інструментами стимулювання житлового будівництва, мають забезпечити покращення інвестиційного клімату та підвищення рівня привабливості сфери житлового будівництва, у т. ч. будівництва соціального житла, як для вітчизняних так і для іноземних забудовників. Пріоритетними напрямками державного інвестиційного регулювання будівництва житлової нерухомості мають стати: зниження бюрократичного тиску на бізнес та інвесторів; покращення інвестиційного клімату та підвищення інвестиційної привабливості галузі і національної економіки у цілому; створення дієвої системи захисту інвестиційних вкладень та інтересів інвесторів; мотивація і стимулювання спільних форм залучення капіталу у будівельний бізнес, сприяння розвитку приватно-державного партнерства; подальше удосконалення податкового та інвестиційного законодавства, забезпечення податкової стабільності і рівноваги; прийняття загальнодержавних та регіональних концепцій реконструкції та модернізації житла для населення; регулювання обсягів інвестиційних потоків у галузь через застосування гнучких механізмів облікових ставок і компенсаторних інструментів іпотечного кредитування; розширення практики фінансування будівництва соціального та інклюзивного житла; розробка та стимулювання впровадження у практику житлового будівництва «зелених» стандартів і стандартів сталого розвитку.

Бібліографічний список:

1. Богданенко А.І. Становлення системи інвестиційної діяльності в житлове будівництво. *Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління*. Вип. 1(3). С. 175-186.

2. Намлієва Н.М. Принципові основи державного регулювання інвестиційної діяльності. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2018. Вип. 23. С. 96-99.

3. Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності: Закон України від 11 вересня 2003 р. №1160-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1160-15>