

<https://doi.org/10.31891/2307-5740-2023-318-3-30>

УДК 332.83

Ірина ЄПІФАНОВА

Вінницький національний технічний університет

<https://orcid.org/0000-0002-0391-9026>

e-mail: [yepifanova@vntu.edu.ua](mailto:yepifanova@vntu.edu.ua)

## ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА ЕКОНОМІЧНІ ІНСТРУМЕНТИ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ РОЗВИТКУ СЕКТОРА ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

*У дослідженні акцентовано на важливості та проблематиці розвитку житлового фонду в Україні, що актуалізувалася на етапі повоєнної відбудови національного господарства та необхідності збереження соціальної інфраструктури в Україні. Метою дослідження є обґрунтування організаційних та економічних інструментів державної політики стимулювання розвитку сектора житлового будівництва. Показано, що з позиції державного регулювання важливо забезпечити становлення повноцінного сектора житлового будівництва, утвореного з підприємств будівельної сфери та елементів функціональної і допоміжної інфраструктури (суб'єкти ринкової інфраструктури; агенції нерухомості; девелоперські структури; проектно-конструкторські бюро; підприємства консалтингу; дизайну; фінансово-кредитні установи; інвестиційні і фінансові фонди; виробники та постачальники матеріалів, основних засобів; сертифікаційні центри і лабораторії; підприємства з обслуговування об'єктів будівництва та ін.). Доведено, що для належного стимулювання розвитку сектора житлового будівництва в Україні слід реалізувати комплекс організаційних та економічних інструментів, коли імплементація організаційних інструментів покликана сформувати якісну систему менеджменту процесів розвитку житлового будівництва – від центральних і місцевих органів влади до безпосередньо інвестиційно-будівельних проектів. Інструментарій економічного блоку має орієнтуватися на формування відповідних стимулів для суб'єктів господарювання, покупців, суб'єктів ринкової та галузевої інфраструктури щодо здійснення інвестицій у будівництво житла, розвиток цієї галузі / сектора національного господарства у руслі покращення соціальної інфраструктури країни.*

*Ключові слова: житловий фонд, проблеми й перспективи, напрями та засади розвитку, державна політика, організаційні та економічні інструменти.*

Iryna YEPIFANOVA

Vinnitsia National Technical University

## ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC TOOLS OF STATE POLICY FOR THE DEVELOPMENT OF THE HOUSING SECTOR

*The study focuses on the importance and problems of the development of the housing stock in Ukraine, which was actualized at the stage of the post-war reconstruction of the national economy and the need to preserve the social infrastructure in Ukraine. The purpose of the study is to substantiate the organizational and economic tools of the state policy of stimulating the development of the housing construction sector. It is shown that from the point of view of state regulation, it is important to ensure the formation of a full-fledged sector of housing construction, formed from construction enterprises and elements of functional and auxiliary infrastructure (subjects of market infrastructure; real estate agencies; development structures; design bureaus; consulting, design, financial -credit institutions; investment and financial funds; manufacturers and suppliers of materials, fixed assets; certification centers and laboratories; companies servicing construction facilities, etc.). It has been proven that in order to properly stimulate the development of the housing construction sector in Ukraine, a complex of organizational and economic tools should be implemented, when the implementation of organizational tools is designed to form a high-quality management system of housing construction development processes - from central and local authorities to direct investment and construction projects. The toolkit of the economic block should focus on the formation of appropriate incentives for business entities, buyers, market and branch infrastructure entities regarding investments in housing construction, development of this industry / sector of the national economy in the direction of improving the country's social infrastructure.*

*It has been established that the purpose of the state program in this area is to determine the implementation of the principles, mechanisms and means of implementing state policy in the field of development of the housing construction sector in Ukraine. The expected results of the implementation of state regulatory instruments are defined as: creation, development and ensuring the effective operation of the system of entities that make up the housing construction sector.*

*Keywords: housing stock, problems and prospects, directions and principles of development, state policy, organizational and economic tools.*

### Постановка проблеми у загальному вигляді

#### та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями

Забезпеченість населення житлом є одним з ключових індикаторів якості життя. При тому, важливо аби населення було забезпечене не тільки загальною житловою площею, але й належним рівнем якості житлових і допоміжних приміщень, прибудинкової інфраструктури і т. п. Однак, для більшості територій України проблема забезпеченості населення якісним і доступним житлом була характерною практично завжди та велика частина населення й досі перебуває у чергах на отримання гарантованого державою житла.

Ця проблема істотно ускладнилася за сучасної війни та стане ще гострішою на етапі повоєнної відбудови, коли мільйони українців утратили власне помешкання у підсумку воєнних дій, є біженцями чи внутрішньо переміщеними особами і мають високий рівень потреби у забезпеченні житловим фондом.

Звичайно, що у значній мірі вирішенню такого завдання сприятимуть зарубіжні інвестиції, а також

збільшення обсягів приватного житлового будівництва, однак сам ринок ситуацію не виправить і потрібною є активна державна політика, орієнтована на формування та поступ цілісного сектора житлового будівництва в Україні. Це в тому числі стосується й для подальших років повноцінної відбудови, макроекономічної стабілізації і поствоєнного зростання національної економіки України.

Відтак, важливо, по-перше, розуміти склад і структуру елементів цілісного сектора житлового будівництва як комплексу; по-друге, ідентифікувати умови, чинники та важелі впливу на розвиток і ефективізацію процесів, що відбуваються у секторі житлового будівництва; по-третє, сформувати організаційно-управлінську систему загального керування процесами розвитку житлового будівництва на всіх рівнях ієрархії економічних відносин; по-четверте, імплементувати систему економічних стимулів для провідних стейкхолдерів ринку та технології житлового будівництва в Україні; по-п'яте, забезпечити моніторинг і контроль перебігу ефективності державної політики розвитку сектора житлового будівництва в Україні.

### **Аналіз останніх досліджень і публікацій**

Ринок будівництва загалом, як і його житловий сектор зокрема, практично постійно перебуває у фокусі досліджень вітчизняних і зарубіжних науковців. Цьому слугує великий інтерес як через значні обсяги інвестицій у цю галузь, так і великі прибутки будівельних компаній, потужний соціальний резонанс процесів, які відбуваються тут. Можна виокремити, з огляду на високий рівень теоретико-прикладної значущості, висновки і результати наукових досліджень Л. Єлісеєвої [3,с.80-85], В. Заяця [4,с.137-151], С. Комнатного [5,с.68-72], Н. Петрищенка, В. Андріянової, Р. Рижової [10,с.135-139] та інших дослідників.

Потрібно зауважити, що цілий спектр проблемних аспектів у сфері розвитку житлового фонду стосується й запровадження організаційно-інституційних елементів контролю за перебігом процесів у цій царині. Мова йде про державні стандарти і норми, які стосуються будівництва житла, нормативів забезпеченості житлом населення, фінансового моніторингу й контролю вкладення та повернення приватного капіталу. Йдеться про дослідження таких авторів, як С. Маляр [6,с.305-309], А. Мирошніченко [7,с.30-36], О. Оболенський, О. Базарна [8] та інші.

До цього слід вказати, що на сьогодні достатньо багато напрацьовано й у частині механізмів та інструментарію державного регулювання в сфері стимулювання нарощення обсягів і підвищення якості в сфері житлового будівництва. Це праці таких науковців, як Т. Васильців, М. Флейчук, Р. Лупак [1,с.10-19], І. Перегінєць [9,с.560-569], О. Іляш та ін. [11,с.94-116].

### **Виділення невіршених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується стаття**

Водночас, існує постійна актуальність у вдосконаленні механізмів та інструментарію державної політики стимулювання розвитку житлового будівництва в Україні, у т. ч. з позиції становлення конкурентоспроможного та ефективно функціонуючого сектора цієї надважливої для національної безпеки країни та належної якості життя галузі національного господарства. Ця проблематика постає в абсолютно новому світлі як під час повномасштабної війни, так і на етапі повоєнної відбудови національної економіки України.

### **Формулювання цілей статті**

Метою статті є обґрунтування організаційних та економічних інструментів державної політики стимулювання розвитку сектора житлового будівництва в Україні.

### **Виклад основного матеріалу**

Як можна констатувати з даних, поданих у табл. 1, житловий фонд України за останні 20 років практично не розвивався і це є свідченням низької ефективності державної політики щодо забезпечення зростання якості життя українців. Так, якщо у 2000 р. обсяги житлового фонду становили 1015,0 млн м.кв житла, то відповідний показник для 2020 р. поступався лише на 0,02 % або біля 200 тис м.кв. До 2010 р. характерною була тенденція до збільшення обсягів загального житлового фонду країни, однак надалі відбувся спад з поступовим відновленням ситуації аж до 2020 р.

Закономірно, що в структурі житлового фонду переважав міський житловий фонду. У 2020 р. на нього припадало 61,58 % від усього житлового фонду країни, тоді як на сільський житловий фонд – 38,42 %. При тому, за 2000-2020 рр. відповідні структурні співвідношення змінилися не надто – міський житловий фонд зменшився на 2,85 %, а сільський житловий фонд збільшився на 4,87 %, що привело до зменшення частки міського житлового фонду на 1,79 в. п. та зростання частки сільського житлового фонду на відповідну величину. Вказані тенденції слід розцінювати, скоріше, як негативні, адже за останні 20 років чисельність населення сільських поселень України зменшилася на більшу величину, а ніж чисельність міського населення. Відповідно, зменшення обсягів житлового фонду міських поселень є свідченням погіршення забезпеченості населення міст житловим фондом. Хоча також є підтвердженням умовного покращення ситуації з житловим фондом населення сільських поселень України.

Таблиця 1

Показники обсягів житлового фонду в Україні, млн м<sup>2</sup>

Показники	Роки								Динаміка, % / +/-	
	2000	2005	2010	2015	2017	2018	2019	2020	2020/ 2000	2020/ 2019
Весь житловий фонд	1015,0	1046,4	1079,5	973,8	984,8	993,3	1011,4	1014,8	99,98	100,34
Міський житловий фонд	643,2	669,9	693,0	592,5	599,4	605,5	621,3	624,9	97,15	100,58
Частка в структурі міського житлового фонду, %	63,37	64,02	64,20	60,84	60,87	60,96	61,43	61,58	-1,79	0,15
Сільський житловий фонд	371,8	376,5	386,5	381,3	385,4	387,8	390,1	389,9	104,87	99,95
Частка сільського житлового фонду, %	36,63	35,98	35,80	39,16	39,13	39,04	38,57	38,42	1,79	-0,15

Джерело: розраховано за [2].

Однак, якщо аналізувати період 2015-2020 рр., то забезпеченість населення країни житловим фондом що у міських, що у сільських поселеннях покращувалася. Так, за 2015-2020 рр. обсяги міського житлового фонду збільшилися на 5,47 % або на 32,4 млн м. кв (табл. 2). Приблизно такі ж темпи зростання стали характерними для більшості регіонів України. Спадна динаміка була зафіксована лише у Житомирській (на 1,2 %), Запорізькій (0,7 %), Миколаївській (3,0 %) областях та м. Києві (9,4 %).

Таблиця 2

## Показники обсягу міського житлового фонду в регіонах України, млн м. кв.

Регіони	Роки					Динаміка	
	2015	2017	2018	2019	2020	2020/2015, %	2020/2019, %
Україна	592,5	599,4	605,5	621,3	624,9	105,47	100,58
Вінницька	19,2	20,1	20,4	21,1	21,5	111,98	0,05
Волинська	10,6	11,2	11,4	11,8	11,9	112,26	100,85
Дніпропетровська	63,9	62,3	61,9	66,2	67,7	105,95	102,27
Донецька	44,4	44,3	44,3	44,6	44,7	100,68	100,22
Житомирська	16,8	16,7	16,8	16,9	16,6	98,81	98,22
Закарпатська	11,1	11,5	11,5	12,8	13,1	118,02	102,34
Запорізька	29,9	29,8	29,8	30,1	29,7	99,33	98,67
Івано-Франківська	14,4	15,6	15,9	16,6	16,8	116,67	101,20
Київська	29,6	30,5	31,1	32,3	31,3	105,74	96,90
Кіровоградська	14,5	14,9	14,9	15,3	15,6	107,59	101,96
Луганська	12,6	13,6	13,6	13,7	13,6	107,94	99,27
Львівська	31,1	32,4	33,1	34,7	37,1	119,29	106,92
Миколаївська	16,9	16,9	16,8	16,7	16,4	97,04	98,20
Одеська	31,7	34,2	34,6	36,2	36,7	115,77	101,38
Полтавська	19,4	19,1	19,4	19,6	19,7	101,55	100,51
Рівненська	10,8	10,8	11,1	13,8	12,5	115,74	90,58
Сумська	17,4	17,5	17,6	17,8	17,8	102,30	100,00
Тернопільська	11,4	11,9	11,9	12,5	12,6	110,53	100,80
Харківська	51,0	50,9	50,9	51,9	53,1	104,12	102,31
Херсонська	15,9	15,7	16,5	17,0	17,2	108,18	101,18
Хмельницька	15,7	16,5	18,2	19,5	19,6	124,84	100,51
Черкаська	15,9	15,9	15,8	16,4	16,1	101,26	98,17
Чернівецька	8,5	8,6	8,8	9,1	9,1	107,06	100,00
Чернігівська	14,9	15,0	15,4	15,8	15,7	105,37	99,37
м. Київ	64,9	63,4	63,5	59,1	58,8	90,60	99,49

Джерело: розраховано за [2]

Щодо житлового фонду у сільських поселеннях (табл. 3), то тут темпи приросту були істотно пологішими. Так, загалом за 2015-2020 рр. темпи зростання показника «Загальні обсяги сільського житлового фонду в регіонах України» склали 102,3 % (в абсолютному вираженні приріст становив 8,7 млн м.кв житлових площ. Зниження показника було помічене у Запорізькій (на 1,8 %), Кіровоградській (1,9 %), Полтавській (3,5 %), Харківській (0,7 %) областях та м. Києві (0,67 %).

Таким чином, стан житлового фонду та ступінь забезпеченості населення житловим фондом (як це підтверджується в динаміці) знаходяться на, скоріше, недостатньому рівні та потребують перегляду існуючих інституційних інструментів і засобів забезпечення населення житлом та політики і практики реалізації житлової політики в цілому. Одним із виходів з такої ситуації може слугувати формування ринку орендного житла. В Україні на сьогодні немає прозорого ринку орендного житла, власником якого могла би бути держава або органи місцевого самоврядування, або приватні особи (фізичні чи юридичні). В Україні відсутній такий тип житлового фонду, як дохідне житло (приватні багатоквартирні будинки, квартири в яких здають в оренду) та дуже слабо розвинуте «соціальне житло». На формування цих типів житла у тому числі доцільно скеровувати державну та місцеву житлову політику включно з інвестиційним ресурсом державного та місцевих бюджетів, а також публічно-приватними можливостями.

Таблиця 3

## Показники обсягу сільського житлового фонду в регіонах України, млн м. кв.

Регіони	Роки					Динаміка	
	2015	2017	2018	2019	2020	2020/2015, %	2020/2019, %
Україна	381,2	385,4	387,8	390,1	389,9	102,28	99,95
Вінницька	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	100,00	100,00
Волинська	12,8	13,1	13,3	13,5	13,6	106,25	100,74
Дніпропетровська	14,9	15,0	14,9	15,0	14,9	100,00	99,33
Донецька	6,9	7,2	7,2	7,3	7,3	105,80	100,00
Житомирська	16,9	17,1	17,1	17,1	17,1	101,18	100,00
Закарпатська	19,3	19,5	19,6	19,8	19,9	103,11	100,51
Запорізька	11,1	11,1	11,1	11,1	10,9	98,20	98,20
Івано-Франківська	20,9	21,5	21,7	21,9	22,1	105,74	100,91
Київська	30,9	32,2	32,8	33,4	33,7	109,06	100,90
Кіровоградська	10,4	10,4	10,3	10,3	10,2	98,08	99,03
Луганська	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	100,00	100,00
Львівська	26,3	26,8	27,1	27,4	27,6	104,94	100,73
Миколаївська	8,8	8,9	8,9	8,8	8,8	100,00	100,00
Одеська	21,7	22,1	22,4	22,5	22,5	103,69	100,00
Полтавська	16,9	16,9	16,9	17,0	16,3	96,45	95,88
Рівненська	14,8	15,1	15,2	15,4	15,4	104,05	100,00
Сумська	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	100,00	100,00
Тернопільська	15,7	15,9	15,9	16,1	16,2	103,18	100,62
Харківська	14,3	14,2	14,2	14,2	14,2	99,30	100,00
Херсонська	9,5	9,3	9,5	9,5	9,5	100,00	100,00
Хмельницька	18,3	18,4	18,4	18,4	18,6	101,64	101,09
Черкаська	18,4	18,5	18,5	18,6	18,5	100,54	99,46
Чернівецька	13,6	13,8	13,9	13,9	14,0	102,94	100,72
Чернігівська	14,9	14,9	14,9	14,9	14,8	99,33	99,33

Джерело: розраховано за [2]

Вказане, у значній мірі, підтверджується інформацією, наведеною у табл. 4. Так, на поч. 2021 р. у розрахунку на 1 особу наявного населення в Україні припадало лише 24,4 м.кв житла, тоді як обсяги загальної житлової площі були ще меншими – 15,31 м. кв.

При цьому існують регіони, для яких значення відповідних показників ще нижчі. Окрім фронтних Донецької та Луганської областей, це також Миколаївська область і м. Київ. Особливо негативно, що така ситуація характерна для столичного регіону країни. Хоча такий стан справ може пояснюватися існуванням тіньового житла.

Позаяк, навіть для регіонів з найбільшими обсягами забезпеченості загальною та безпосередньо житловою площею значення відповідних показників жодним чином не можуть вважатися оптимальними. До прикладу, мова йде про такі області, як Київська (36,4 м.кв загальної площі та 21,4 м.кв житлової площі), Вінницька (32,1 та 21,3 м.кв), Чернігівська (31,3 та 19,9 м.кв), Хмельницька (30,7 та 19,6 м. кв) та ін.

У значній мірі така ситуація обумовлена тим, що в Україні не вирішеними досі є питання формування для населення повноцінних умов для будівництва, купівлі чи оренди житла. Існуючі відносини на вітчизняному ринку житла не відповідають сучасним темпам розвитку економіки провідних країн та не повною мірою інтегровані в загальну систему економічних відносин, що лише посилює зменшення обсягів державного фінансування житлового будівництва, а отже, і недосконалість системи забезпечення та розподілу житла, надмірну монополізацію ринку й недосконалість правового режиму його регулювання. Уже тривалий час в Україні зберігається недостатня підтримка будівельного бізнесу, низька якість системи користування державним житловим фондом, необґрунтовано підвищений рівень безпеки та благоустрою житлових умов.

Більша частина житлового фонду, особливо комунальної власності, знаходиться в незадовільному технічному стані, потребують капітального ремонту покрівлі житлових будинків, певна частина будинків знаходяться в аварійному стані і потребують укріплення фундаменту, декілька десятків років в під'їздах не проводився ремонт та багато будинків потребують заміни входних дверей, утеплення підвалів та вікон під'їздів. Існуюча система обслуговування житла, у якій житлово-експлуатаційна організація одночасно виступає в ролі замовника та виконавця робіт з обслуговування та утримання житлових будинків, є неефективною і не може забезпечити вимоги мешканців щодо повноти та якості житлових послуг. Альтернативним варіантом утримання та експлуатації житла, а також реалізації права громадян щодо їх участі у місцевому самоврядуванні, є формування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків; запровадження нових форм діяльності з розмежуванням управлінських і виробничих функцій; залучення до управління і обслуговування житлового фонду суб'єктів підприємницької діяльності, як фізичних, так і юридичних осіб тощо.

Таблиця 4

## Показники забезпеченості населення регіонів України житловим фондом (на 1 січня відповідного року)

Регіони	Роки					
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
	Загальна площа житлових приміщень у розрахунку на 1 особу, м <sup>2</sup>			Житлова площа житлових приміщень у розрахунку на 1 особу, м <sup>2</sup>		
Україна	23,56	24,14	24,40	14,83	15,14	15,31
Вінницька	30,77	31,52	32,11	20,45	20,97	21,32
Волинська	23,86	24,54	24,83	14,78	15,13	15,29
Дніпропетровська	23,99	25,57	26,32	14,97	15,99	16,45
Донецька	12,39	12,56	12,71	7,83	7,94	8,02
Житомирська	27,79	28,15	28,20	17,70	17,88	17,91
Закарпатська	24,76	26,02	26,32	14,33	15,08	15,36
Запорізька	23,99	24,42	24,43	14,84	15,06	15,07
Івано-Франківська	27,31	28,22	28,58	16,90	17,32	17,56
Київська	36,16	36,89	36,35	21,45	21,79	21,36
Кіровоградська	26,77	27,44	28,04	17,35	17,79	18,15
Луганська	8,74	8,85	8,86	5,44	5,48	5,47
Львівська	23,87	24,68	25,87	14,79	15,25	15,98
Миколаївська	22,63	22,79	22,83	14,68	14,75	14,80
Одеська	23,99	24,69	25,04	15,46	15,94	16,13
Полтавська	26,00	26,39	26,19	16,57	16,80	16,70
Рівненська	22,82	25,33	24,22	14,69	16,31	15,59
Сумська	26,27	26,69	27,07	17,11	17,42	17,66
Тернопільська	26,70	27,55	27,86	16,94	17,44	17,57
Харківська	24,37	24,87	25,60	15,44	15,76	16,18
Херсонська	25,07	25,90	26,28	16,49	17,04	17,32
Хмельницька	28,96	30,22	30,73	18,67	19,38	19,63
Черкаська	28,44	29,28	29,37	18,66	19,21	19,27
Чернівецька	25,11	25,53	25,78	15,38	15,65	15,74
Чернігівська	30,15	30,98	31,25	19,20	19,68	19,88
м. Київ	21,53	19,92	19,85	13,08	11,53	11,85

Джерело: розраховано за [2]

Держава дійсно має більш ретельно планувати, стимулювати й координувати політику розвитку житлового фонду в Україні. Разом із тим, регулювання у цьому керунку буде значно більш ефективне та системне за умови забезпечення становлення повноцінного сектора житлового будівництва, утвореного з підприємств будівельної сфери та елементів функціональної і допоміжної інфраструктури.

Йдеться про суб'єкти ринкової інфраструктури, постачальників інформації, підприємства з інформатизації, агенції нерухомості, девелоперські структури, підприємства сфери страхування, проектно-конструкторські бюро, науково-дослідні організації, навчальні заклади, підприємства консалтингу, дизайну, фінансово-кредитні установи, інвестиційні структури, державні, комунальні та приватні інвестиційні і фінансові фонди, виробників та постачальників матеріалів, основних засобів, кадрові та рекрутингові агенції, громадські організації якості будівництва та захисту прав споживача, сертифікаційні центри і лабораторії, ріелторів, маркетингові організації, підприємства з надання юридичних послуг, аудиту, житлово-експлуатаційні управління; ОСББ, підприємства з обслуговування об'єктів будівництва.

Відповідно, ефективна політика держави має бути спрямованою на регулювання функціонування, забезпечення розвитку і реалізацію потенціалу всього спектру згаданих економічних агентів. За такого випадку можливо досягти найбільш комплексних і системних результатів. При тому, інструментарій, які буде застосовуватися у таких цілях, має передбачати дві компоненти (вектори політики):

- 1) організаційний блок;
- 2) економічний блок.

Тут простежується дуже чітка логіка, коли впровадження організаційних інструментів спрямовується на формування якісної організаційно-управлінської системи скерування процесів розвитку житлового будівництва (від центральних і місцевих органів влади до безпосередньо проектів з будівництва, реконструкції і ремонту) у потрібному, попередньо вивіреному руслі. Своєю чергою, інструментарій економічного блоку скеровується на появу та дію необхідних стимулів для всіх суб'єктів заради здійснення ними інвестицій у будівництво житла, розвиток цієї галузі / сектора національного господарства та розвиток елементів соціальної інфраструктури.

Саме таким чином організаційний блок інструментарію державного регулювання розвитку в Україні сектора житлового будівництва буде направлений на формування системи й структури менеджменту процесів збалансованого розвитку, а економічний – на формування мотиваційного поля досягнення мети і реалізації інтересів стейкхолдерів у системі покращення параметрів функціонування житлового господарства як важливого системо утворюючого сектора національного господарства. Елементами організаційно-економічних інструментів є їх мета, цілі, принципи, методи, функції, інструменти,

концептуальне підґрунтя, середовище формування ресурсного забезпечення і контролю. Важливо аби організаційний та економічний інструментарій державної політики розвитку вітчизняного сектору житлового будівництва визначався за організаційним та економічним напрямками і орієнтувався на забезпечення високого рівня стійкості і спроможності, з одного боку, підприємств, а, з іншого, – покупців житла, зростання економічної ефективності господарювання, нарощення і реалізацію конкурентних переваг аналізованого сектора національної економіки України.

### **Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі**

Розвиток сектора житлового будівництва України та ще й в середовищі війни – процес критично складний, а, відтак, має бути ретельно спланованим і закріпленим у державній стратегії, програмі чи іншому документі рівня стратегічного управління розвитком національної економіки та її секторів, пріоритетних галузей тощо. У такому документі передусім важливо висвітлити характер проблеми, на вирішення якої будуть скеровуватися організаційні й економічні інструменти державного регулювання. Таким може бути визначений низький рівень конкурентоспроможності вітчизняних регіональних будівельних комплексів та погіршення внаслідок цього важливих індикаторів соціально-економічної ефективності галузі, а особливо – спад обсягів збудованого та введеного в експлуатацію житлового фонду, інвестицій у житловому будівництві, зменшення обсягів введеного в експлуатацію житла, зростання частки збиткових будівельних підприємств, зменшення кількості найманих працівників. Відповідно, метою державної програми в цій сфері доцільно визначити імплементацію принципів, механізмів та засобів реалізації державної політики у сфері розвитку сектора житлового будівництва в Україні. За такого підходу очікуваними результатами реалізації програми стануть: створення, розвиток та забезпечення ефективної діяльності системи суб'єктів, що утворюють сектор житлового будівництва; формування економіко-правових та ресурсних передумов розширення мережі внутрішньо регіональних локальних інтегрованих будівельних структур; розвиток інституційної інфраструктури сектора житлового будівництва; зміцнення конкурентоспроможності регіональних будівельних комплексів; поступове вирівнювання диференціацій розвитку будівельної сфери у сільській місцевості порівняно з міськими поселеннями.

Послідовність реалізації стратегічних завдань державної політики забезпечення розвитку сектора житлового будівництва України передбачає проходження таких етапів: (1) ініціювання (законодавче закріплення положень організаційних та економічних інструментів регулювання); (2) мотивування (запровадження нормативно-правових стимулів розвитку сектора житлового будівництва); (3) залучення інвестицій (реалізація пілотних проектів, забезпечення фінансово-кредитної та інвестиційної підтримки); (4) інтегрування та інформатизація (формування спільного простору ресурсного, сировинного, інформаційного, технологічного та правового забезпечення діяльності); (5) інноваційна активність (диверсифікація напрямів розвитку систем житлового будівництва за функціональними сферами та видами будівництва).

Подальші наукові дослідження у цьому напрямі стосуються удосконалення інституційно-правового забезпечення державної політики стимулювання розвитку житлового фонду в Україні.

### **Література**

1. Васильців Т. Г., Флейчук М. І., Лупак Р. Л. Пріоритети і засоби державної політики забезпечення економічної безпеки розвитку внутрішнього ринку в Україні. Вісник Львівського торговельно-економічного університету. 2017. Вип. 53. С. 10–19.
2. Державна служба статистики України. URL : <http://www.ukrstat.gov.ua>.
3. Єлісеєва Л. Особливості розвитку ринку житла в Україні: мікро- та макроекономічні аспекти. Економічний аналіз. 2022. Том 32. № 3. С. 80–85.
4. Заяць В. С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. Демографія та соціальна економіка. 2019. № 2(3). С. 137–151.
5. Комнатний С. О. Філософські засади вирішення ключових проблем житлової політики в сучасних умовах суспільних трансформацій. Публічне управління та адміністрування в Україні. 2021. Вип. 24. С. 68–72.
6. Маляр С. А. Формування організаційно-економічного механізму розвитку житлового фонду. Вісник Хмельницького національного університету. Економічна наука. 2022. № 1. С. 305–309.
7. Мирошніченко А. В. Інституційно-правове забезпечення основних засад державної житлової політики в Україні. Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Державне управління. 2021. Том 32 (71) № 6. С. 30–36.
8. Оболенський О. Ю., Базарна О. В. Економічна складова організаційно-економічного механізму регіонального публічного управління житлово-комунального господарства. Ефективна економіка. 2020. № 4. URL : <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7756>.
9. Перегінець І. І. Кластерні форми організації будівельного виробництва в умовах розвитку соціально-економічних трансформацій сучасної України. Містобудування та територіальне планування. 2017. Вип. 64. С. 560–569.

10. Петрищенко Н. А., Андріянова В. С., Ришова Р. Г. Дослідження ринку нерухомості в Україні. Інфраструктура ринку. 2018. Вип. 25. С. 135–139.
11. Pyash O, Lupak R., Vasylytsiv T., Trofymenko O., Dzhadan I. Modelling of the Dependencies of Industrial Development on Marketing Efficiency, Innovation and Technological Activity Indicators. *Ekonomika*. 2021. Vol. 100(1). P. 94–116.
12. Єпіфанова, І., Дзеджула, В., Розвodyuk, О., Шевчук, Д. (2023). ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВОЮ БЕЗПЕКОЮ ВІТЧИЗНЯНИХ ПІДПРИЄМСТВ . *Innovation and Sustainability*, (1), 8–14. <https://doi.org/10.31649/ins.2023.1.8.14>

### References

1. Vasylytsiv, T. G., Flejchuk, M. I., Lupak, R. L. (2017). Priorities and means of state policy to ensure economic security of the development of the domestic market in Ukraine. *Bulletin of the Lviv University of Trade and Economics*. iss. 53. pp. 10-19.
2. State Statistics Service of Ukraine. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
3. Eliseeva, L. (2022). Peculiarities of housing market development in Ukraine: micro- and macroeconomic aspects. *Economic analysis*. Vol. 32. no. 3. pp. 80–85.
4. Zayats, V. S. (2019). The development of housing construction as a factor in the formation of housing conditions of the population. *Demography and social economy*. no. 2(3). pp. 137–151.
5. Komnatnyi, S. O. (2021). Philosophical principles of solving key problems of housing policy in modern conditions of social transformations. *Public management and administration in Ukraine*. Issue 24. pp. 68–72.
6. Malyar, S. A. (2022). Formation of the organizational and economic mechanism for the development of the housing stock. *Herald of Khmelnytskyi National University. Economic sciences*. no. 1. pp. 305–309.
7. Myroshnychenko, A. V. (2021). Institutional and legal support of the main principles of state housing policy in Ukraine. *Academic notes of TNU named after V.I. Vernadskyi. Series: Public administration*. Vol. 32 (71). no. 6. pp. 30–36.
8. Obolenskyi, O. Yu., Bazarna, O. V. (2020). The economic component of the organizational and economic mechanism of the regional public administration of housing and communal services. *Efficient economy*. no. 4. URL : <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7756>.
9. Pereghinets, I. I. (2017). Cluster forms of construction production organization in the conditions of development of socio-economic transformations of modern Ukraine. *Urban planning and territorial planning*. Issue 64. pp. 560–569.
10. Petryshchenko, N. A., Andriyanova, V. S., Ryzhova, R. G. (2018). Real estate market research in Ukraine. *Market infrastructure*. Issue 25. pp. 135–139.
11. Ilyash, O, Lupak, R., Vasylytsiv, T., Trofymenko, O., Dzhadan, I. (2021). Modeling of the Dependencies of Industrial Development on Marketing Efficiency, Innovation and Technological Activity Indicators. *Economics*. Vol. 100(1). pp. 94–116.
12. Yepifanova I., Dzhedzhula B., Rozvodyuk O., & Shevchuk D. (2023). THEORETICAL ASPECTS OF FINANCIAL SECURITY MANAGEMENT OF DOMESTIC ENTERPRISES. *Innovation and Sustainability*, (1), 8–14. <https://doi.org/10.31649/ins.2023.1.8.14>