

УДОСКОНАЛЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА В СФЕРІ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В УКРАЇНІ

ЄПІФАНОВА Ірина

Вінницький національний технічний університет

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

e-mail: yepifanova@vntu.edu.ua

У статті привернуто увагу до проблематики державної політики забезпечення розвитку житлового фонду в Україні. Метою дослідження визначено розробку рекомендацій щодо державної політики покращення інвестиційного середовища в сфері розвитку житлового фонду країни. Охарактеризовано проблемні аспекти, а також переешкоди збільшення інвестиційної активності у сфері будівництва житла. Визначено чинники та умови покращення інвестиційного середовища у секторі житлового будівництва України. Окреслено напрями, а також комплекс заходів, які слід реалізувати для покращення інвестиційного середовища в сфері розвитку житлового фонду в Україні. Констатовано, що головними напрямками державної інвестиційної політики повинні стати податкове стимулювання інвестицій, застосування прискореної амортизації, створення стабільних умов для іноземних інвесторів, підтримання інноваційної діяльності та заохочення науково-технічного прогресу в системі будівельного комплексу країни та житлового будівництва зокрема.

Ключові слова: житловий фонд, житлове будівництво, ринок житла, державна політика, інвестиції, інвестиційне середовище.

<https://doi.org/10.31891/mdes/2023-7-26>

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Житло – базова потреба кожної людини. Відтак, забезпечення усіх громадян країни житлом – одна з головних функцій кожної держави.

Однак, ринок житлового будівництва, попри свою високу комерційну та інвестиційну привабливість, дуже складний з позиції державного регулювання. Тут на шальках терезів і вирішення гострих соціальних проблем, і жорсткий контроль зі якістю та стандартами ведення будівництва й здачі в експлуатацію житла, і великі інвестиції, обіг капіталу, відповідно, всі питання, пов'язані зі сплатою податків, управлінням капіталом, включно з його детінізацією тощо.

Як свідчить позитивний зарубіжний досвід, найбільш раціональним та ефективним підходом до регулювання розвитку складних системних ринків є застосування економічних методів і важелів впливу. Відносно будівельного комплексу, то це створення сприятливого інвестиційного середовища. Фактично, це провідна умова залучення в сектор інвестиційного капіталу, що супроводжується зростанням ділової активності бізнесу, збільшенням обсягів будівельних робіт, розширенням місткості внутрішнього, зокрема житлового, ринку і т. ін.

Вказане актуалізує завдання обґрунтування ефективних механізмів та інструментів державної політики підвищення інвестиційної привабливості і нарощення обсягів капітальних вкладень у секторі житлового будівництва України.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Соціально-економічна проблематика забезпеченості населення країни житлом, а також роль в цих процесах державної політики стимулювання розвитку сектора житлового будівництва достатньо системно розкрита у дослідженнях А. Кузнєцової, Д. Штейнгауз [3,с.3-12], В. Заяця [7,с.137-151], Л. Єлісеєвої [8,с.80-85], В. Кравченка [11,с.5-12] та інших науковців.

Розуміння, що ринок житла та, відповідно, пропозиція житла, дуже тісно корелюють з інвестиційною привабливістю національної економіки в цілому, а також сектора будівництва зокрема, забезпечило напрацювання теоретико-методичних і прикладних засад державної фінансово-інвестиційної політики, які системно розкриті в публікаціях В. Зянька, Т. Нечипоренка, І. Вальдшмідта [1,с.40-45], М. Вознюка, М. Садов'як [2,с.57-60], В. Прохорової, С. Мушникової [9], Т. Васильців, М. Флейчук, Р. Лупака [12,с.10-19].

Визначення умов, чинників, параметрів, а також конкретних механізмів й інструментів державної політики, спрямованих на покращення параметрів інвестиційного середовища безпосередньо в секторі житлового будівництва, пов'язані з дослідженнями таких науковців, як О. Кліпкова, Н. Міценко, І. Міщук [4,с.320-330], А. Богданенко [5,с.175-186], С. Маляр [6,с.305-309], М. Садов'як [10,с.92-100], А. Мирошниченко [13,с.30-36].

ВИДІЛЕННЯ НЕВИРІШЕНИХ РАНІШЕ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ, КОТРИМ ПРИСВЯЧУЄТЬСЯ СТАТТЯ

Однак, постійна зміна ситуації, а також стану й тенденцій розвитку як національної економіки на загал, так і промислово-будівельного сектора зокрема, внутрішніх та зовнішніх фінансово-інвестиційних можливостей на тлі соціально-демографічних змін, що відбуваються в Україні, обумовлюють об'єктивно існуючу потребу у нових підходах, механізмах та засобах державного регулювання, запровадження яких здатне в значній мірі повпливати на покращення інвестиційної привабливості сектора житлового будівництва, а, відтак, забезпечити нарощення обсягів інвестування, що безпосередньо пов'язано зі збільшенням масштабів будівництва і введення в експлуатацію житла, покращенням стану забезпеченості українців житловими площами.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою статті є розробка рекомендацій з удосконалення державної політики покращення інвестиційного середовища в сфері розвитку житлового фонду України.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Питання забезпечення інвестиційної привабливості територій та секторів, галузей національної економіки як об'єкт науково-практичного дослідження неодноразово піднімалося та аналізувалося. В сучасних економічних дослідженнях науковцями та у багаточисельних звітах інвестиційних агентств пропонуються різноманітні рейтинги, застосовується широкий перелік факторів, які впливають на обсяги залучення іноземних інвестицій в економіку країни, а також характеризують ефективність державної політики у цій сфері.

Разом з тим, по-перше, кожна держава і територія мають свої особливості, як соціально-економічні, так і інвестиційні; по-друге, важливість тих, чи інших чинників значно варіюється в часі; по-третє, у переважній більшості випадків метою оцінювання стають інвестиційні рейтинги територій, а не висновки відносно ефективності державної інвестиційної політики.

Також важливою проблемою постає визначення зворотного впливу, а саме факторів, які характеризують соціально-економічний розвиток будівельного сектора країни на можливість залучення інвестиційного капіталу. Також при виборі чинників впливу на інвестиційну привабливість житлового будівельного комплексу країни в наукових дослідженнях не достатньо оцінюється ступінь взаємозв'язків обраних чинників. Відтак, для здійснення аналізу ефективності реалізації державної інвестиційної політики доцільно розглянути взаємозалежність між обраними чинниками та обсягами залучених інвестицій.

Вважаємо також, що в цілях оцінювання ефективності державної політики в аналізованій сфері доволі прикладне значення має застосування економіко-математичних методів та зокрема розробка відповідних моделей, які можуть застосовуватися як для прогнозування, так і підтвердження необхідних тенденцій.

Після здійснення цього дослідження обрані показники складатимуть основу механізму підвищення ефективності реалізації державної інвестиційної політики України загалом та у сфері житлового будівництва зокрема.

Проблема формування ефективної економічної політики є однією з найактуальніших у процесі побудови соціально орієнтованої ринкової економіки, становлення ринкових відносин і закладання основи для економічного зростання країни. Економічна політика спрямована на раціональне формування і використання інвестиційного потенціалу будівельного комплексу, а також на застосування комплексного підходу до розв'язання соціально-економічних проблем, які тут накопичилися. Розв'язання цих проблем повинно здійснюватися шляхом вивчення, аналізу та творчого осмислення як вітчизняного, так і світового досвіду в інвестиційній сфері.

Розглядаючи регулювання інвестиційних процесів з боку державних органів за допомогою адміністративної форми, не можна не звернути увагу на те, що саме адміністративні бар'єри серйозно гальмують іноземні вкладення в українську економіку та сферу її житлового будівництва.

За експертними оцінками, повне проходження усіх бюрократичних процедур щодо іноземних інвестицій займає від 6 до 9 місяців. Корумпованість державних службовців примушує інвестора нести значні транзакційні витрати, особливо на так званій передінвестиційній стадії, на яку припадає основний обсяг таких витрат на дозволи, які необхідно отримати. У зв'язку з цим вже протягом тривалого часу говорять про необхідність запровадження принципу «єдиного вікна», який дає змогу мати справу з одним уповноваженим органом.

Для ефективної реалізації інвестиційної політики в сфері житлового будівництва державі необхідно розробляти дієву інвестиційну стратегію із конкретизованими тактичними завданнями. Формування такої стратегії сприяє активізації господарської діяльності, допомагає зрівноважити кон'юнктуру на ринку, а також врегулювати пропорції в економічній структурі виробництва та обміну.

Інвестиційна стратегія являє собою комплекс довгострокових цілей в області інвестицій, а також сукупність дій щодо їх досягнення. Це цілісна система дій суб'єкта інвестування, спрямованих на реалізацію мети, завдань та пріоритетів економічного відтворення з урахуванням взаємодії ендогенних та екзогенних чинників впливу протягом тривалого періоду часу.

Чітке визначення основних етапів формування інвестиційної стратегії сприятиме здійсненню оперативного та тактичного управління інвестиційними ресурсами у секторі житлового будівництва. Серед них можна виділити: визначення загального періоду формування інвестиційної стратегії (який залежить від: прогнозованості розвитку економіки в цілому; прогнозованості розвитку інвестиційного ринку; галузевої приналежності інвесторів); формування стратегічних цілей інвестиційної діяльності (наприклад, забезпечення приросту капіталу, зростання рівня прибутковості інвестиційної зміни пропорцій у формах реального і фінансового інвестування, зміна галузевої та регіональної спрямованості інвестицій); розробка найбільш ефективних шляхів реалізації стратегічних цілей інвестиційної діяльності (яка здійснюється за двома напрямками: розробка стратегічних напрямів інвестиційної діяльності; розробка стратегії формування інвестиційних ресурсів); конкретизація інвестиційної стратегії за періодами її реалізації (із забезпеченням зовнішньої та внутрішньої синхронізації у часі); оцінка розробленої інвестиційної стратегії.

Проблемою оцінки розробленої інвестиційної стратегії підвищення рівня інвестиційної привабливості сектора житлового будівництва стає розробка певних критеріїв, які допоможуть встановити ефективність її реалізації. Першим з критеріїв може стати узгодженість інвестиційної стратегії із загальною стратегією економічного розвитку. Для цього необхідно провести паралель між цілями, напрямками та етапами, які описуються в обох стратегіях.

Наступним критерієм може бути перевірка збалансованості інвестиційної стратегії у внутрішньому середовищі та узгодженість із зовнішніми її аспектами. Ключовим питанням постає прийнятність рівня ризику, який пов'язаний із реалізацією інвестиційної стратегії. Проводити його оцінку необхідно за допомогою економіко-математичних моделей, у т. ч. з метою аналізування реалізованості інвестиційної стратегії з урахуванням наявного ресурсного потенціалу.

На сучасному етапі необхідно сконцентрувати інвестиційний потенціал у тих сферах, де Україна має найбільші конкурентні переваги, до яких в тому числі відноситься житлове будівництво. При цьому деталізацію даної стратегії необхідно проводити у виборі напрямів інвестиційної політики держави. Оскільки, формуючи дієву інвестиційну політику держава здійснює значний вплив на реалізацію суспільного продукту, темпів нагромадження капіталу та технічного оновлення виробничого потенціалу держави.

Слід вказати, що основні засади нової інвестиційної політики України зводяться до таких аспектів: держава цілеспрямовано і послідовно переводить безповоротне бюджетне фінансування на кредитування на основі повернення і платності. Безповоротне фінансування зберігається переважно для соціально важливих некомерційних об'єктів, що не мають власних джерел доходів. Таке фінансування має охоплювати лише найважливіші життєзабезпечуючі виробництва і соціальну сферу; посилення державного контролю за цільовим використанням коштів бюджету, які спрямовуються на інвестиції; частину централізованих інвестиційних коштів необхідно використовувати на реалізацію швидкоокупних і ефективних інвестиційних проектів; постійне удосконалення нормативної бази залучення інвестицій, приведення її до світових стандартів.

Найбільш перспективним стратегічним шляхом розвитку житлового будівництва України є технологічна модель, яка ґрунтується на підтримці й стимулюванні інноваційних "точок зростання". Проте сьогодні в Україні немає для цього фінансового, а тим більше – соціального "запасу тривкості".

Сьогодні, з огляду на дефіцит фінансових ресурсів, а також тривалий термін окупності більшості інноваційних проектів пропонується інша модель вибору пріоритетів, що складається з двох етапів, які частково можуть поєднуватися.

1. Пріоритетне фінансування проектів у сфері житлового будівництва. Це дасть змогу завдяки швидкому обороту капіталу збільшити податкові надходження в бюджет за короткий термін і поступово створити матеріальну основу для подальшого фінансування структурної

перебудови. Під пріоритетним фінансуванням слід розуміти цільове, контрольоване пільгове кредитування лише тих інвестиційних проектів, реалізація яких дасть змогу “розширити” вузькі місця у технологічних процесах будівництва, поліпшити фінансовий стан вітчизняних будівельних компаній з найменшими витратами й найменшим інфляційним ефектом.

2. Пріоритетне фінансування розвитку інфраструктури житлового будівельного комплексу.

Однак принципи цієї макроекономічної політики і структурної перебудови потрібно опрацювати. Вибір наведених інвестиційних напрямків ґрунтується на тому, що поки інноваційні “точки зростання” не визначені, необхідно надати пріоритетне значення проектам, розвиток яких дасть змогу реалізувати факторні переваги і використовувати високотехнологічну складову наявного виробничого потенціалу.

Початок реалізації другого етапу можливий в міру виникнення вільних фінансових ресурсів. Проекти житлового будівництва, що не є пріоритетними і не пов’язані з пріоритетними технологічними ланцюжками, повинні функціонувати на загальних принципах, тобто, як правило, без особливої державної підтримки.

Також слід забезпечити умови для зближення норми прибутку в реальному секторі та грошово-фінансовій сфері, формування в національній економіці обґрунтованої норми прибутку, яка б стимулювала перетік інвестицій у реальний сектор, зокрема у будівельну сферу. Особливу увагу необхідно приділити проблемам стимулювання переходу на енергозберігаючі технології, оскільки удосконалення процесів постачання та споживання в Україні енергоносіїв може розглядатися як вагомий засіб вивільнення значних інвестиційних ресурсів.

За умов недозавантаження основних засобів необхідними є інвестиції в оборотні кошти, зокрема у подоланні платіжної кризи, розвиток інфраструктури будівництва тощо. Наповнення каналів обігу платіжними інструментами, відновлення платоспроможності будівельних підприємств та населення мають стимулювати господарські обороти та забезпечити доцільність інвестицій в основний капітал, знизять їхню ризиковість та підвищать прибутковість. Умовно ці кошти можна назвати пусковими інвестиціями.

Для пускової стадії характерні дві основні задачі: залучення інвестицій за умов інвестиційної непривабливості; організаційна підготовка до ефективного сприйняття масштабних інвестицій.

У результаті їхнього освоєння економіка повинна давати віддачу і тим самим залучати інвестиції. Мають утворитися умови, за яких інвестори отримують змогу коректно визначати та використовувати найефективніші напрями вкладання власних фінансових ресурсів.

Внутрішніми джерелами фінансування технічного переозброєння підприємств, які спеціалізуються на житловому будівництві, безумовно мають бути прибуток і амортизаційні відрахування, зовнішніми – емісія цінних паперів і кредит. Причому частка зовнішніх джерел фінансування технічного розвитку повинна збільшуватись. Однак, у структурі видатків на фінансування технічного розвитку підприємств частка власних фінансових ресурсів, зокрема амортизаційних відрахувань, є надто малою і до того ж не забезпечують покриття необхідних витрат на реновацію основних засобів.

Практика свідчить, що діючі будівельні підприємства не зовсім готові освоїти інвестиції. Потрібні спеціальні організаційні форми, що настроюють господарський механізм на роботу за умов ринку та сприяють відповідній зміні психології адміністративного складу.

Регулювання зовнішньоекономічної діяльності в Україні має бути спрямоване на зменшення економічної залежності від зовнішніх чинників, забезпечення конкурентоспроможності на світовому ринку, а також на розробку та реалізацію антидемпінгових заходів. Для цього слід детально вивчити такі питання: кон’юнктура і політика зовнішньоекономічної діяльності основних партнерів України з економічного співробітництва; розробка прогнозів торговельно-економічних зв’язків; іноземні кредити та інвестиції; міжнародна технічна допомога та її використання; прийняття антидемпінгових законодавчих актів тощо.

За оцінками як внутрішніх, так і іноземних економічних суб’єктів, на сьогодні інвестиційний клімат в будівельному секторі України все ще залишається недостатньо сприятливим. Існуюча сьогодні нестача внутрішніх інвестиційних ресурсів, обумовлена, по-перше, тривалим періодом спаду вітчизняного житлового будівництва у кризові періоди, що сприяло недостатності ресурсів будівельних підприємств для оновлення та модернізації основних засобів. По-друге, різким падінням рівня доходів переважної більшості населення України за рахунок високого рівня інфляції і, як результат, недостатністю заощаджень домогосподарств для здійснення прямих та портфельних інвестицій. І по-третє, недостатньою є капіталізація української банківської системи, що обмежує можливості здійснення масштабних інвестиційних проектів у сфері

житлового будівництва.

Окрім того, як відомо з результатів аналізування зарубіжного досвіду, для залучення у ту, чи іншу галузь, сектор національної економіки інвестицій важливо створити сприятливе економічне середовище, провідними ознаками якого слугують:

- зниження рівня державного регулювання підприємницької діяльності та забезпечення стабільності відповідного законодавства;
- усунення неоднозначності у трактуваннях нормативно-правових актів;
- подолання бюрократизму та проявів корупції;
- зниження податкового навантаження;
- підтримування стабільності політичного середовища;
- збільшення зусилля для покращення іміджу системи державного управління та адміністрування;
- удосконалення нормативної бази із питань реалізації та захисту права приватної власності.

В силу своєї нереалізованості, вищенаведені пропозиції залишаються актуальними і на сьогоднішній день. Однак, необхідно більш досконало зайнятися розвитком інформаційного забезпечення. Центри допомоги інвесторам мають інформувати бізнесменів про різні проекти та умови їх здійснення у сфері житлового будівництва, систему оподаткування, адміністративно-правові процедури, які необхідно здійснити для інвестування тощо. Існує також значна кількість перешкод. Насамперед це бюрократичні перешкоди та легітимна невизначеність у процесі приватизації, відсутність належного законодавства щодо кредитування, внутрішнього виробництва будівельної продукції. Недостатня розвиненість фондового ринку і наявність малого числа фінансових інструментів на ньому, низький рівень корпоративної культури на вітчизняних підприємствах, нездатність діючого законодавства регулювати спірні питання, що виникають на цьому ринку, також стримують інвестиційну діяльність у секторі житлового будівництва в Україні. Іноземні інвестори не дуже сподіваються на стабільний дохід по акціях українських будівельних підприємств.

Таким чином, політика держави має бути сконцентрована на прискоренні темпів економічного зростання, поширенні інформації про реальну економічну ситуацію, внутрішні та зовнішні ринки, кон'юнктурні процеси, нормативну базу, а також зниження рівня тінізації вітчизняної економіки, формуванні ефективного конкурентного середовища та створення додаткових економічних стимулів для залучення інвестицій у пріоритетні галузі та сектори національної економіки, як от – будівельний комплекс. Серед першочергових заходів щодо покращення інвестиційного клімату варто зазначити:

- стримування інфляційних процесів;
- створення в країні цивілізованого некримінального будівельного ринку, радикалізація боротьби зі злочинністю;
- перегляд податкового законодавства у бік його спрощення і стимулювання житлового будівництва;
- мобілізація вільних коштів підприємств і населення на інвестиційні нестатки шляхом підвищення процентних ставок по депозитах і внесках;
- досягнення національної згоди між різними владними структурами, соціальними групами, політичними партіями й іншими громадськими організаціями.

Іншим ефективним засобом акумуляції засобів для інвестицій є випуск цінних паперів. В Україні серед випущених цінних паперів переважають акції. Проте сьогодні додатковий випуск акцій є переважно інструментом контролю над підприємством, а не засобом повернутому засобів. В той же час у разі випуску і реалізації облігацій підприємство, згідно чинному законодавству, повинне ввести отримані кошти у валовий дохід, з якого потрібно буде сплатити податок. Таким чином, можливості інвестування різко знижуються.

Саме тому облігації підприємств в Україні ще не доставали чинником акумуляції інвестиційних засобів. Замість цього в країнах з розвинутою економікою за допомогою іменних боргових цінних паперів підприємств повертають найбільші засоби. Зокрема, за даними Міжнародної федерації фондових бірж, питома вага облігацій у фінансуванні інвестиції США складає 72%, Німеччині - 40,4, Великобританії - 81,2%.

Діяльність ринку цінних паперів може бути ефективною, якщо є довіра інвестора до емітента, забезпечений захист прав інвесторів, є можливість заробляти засоби і тому подібне. Надзвичайно важливу роль у виконанні цих умов грає державне регулювання фондового ринку.

У західних країнах, окрім традиційних способів залучення капіталу (акціонування, боргове фінансування, кредитування, оренда і т. п.), з'явилися нові, оскільки франчайзинг, лізинг, форфейтинг, венчурне фінансування, селенг і ін. Вибір найбільш сприятливого способу забезпечує інвесторові економію інвестиційних ресурсів і запобігає втрати на всіх стадіях життєвого циклу інвестицій.

В період економічної кризи Україні необхідно привертати іноземні інвестиції, зокрема таких інвесторів, як ООН, Європейський Союз, група Всесвітнього банку, Європейський банк реконструкції і розвитку, Міжнародний валютний фонд та інші. Кожна з цих організацій ставить перед потенційними інвесторами певні вимоги до оформлення передінвестиційної документації з вказівкою пріоритетних напрямів.

Ефективність співпраці з іноземними інвесторами значно залежить від вдалого вибору його форм. Проте для України важливішим є питання ефективності використання цих інвестицій. Більшість вітчизняних підприємств функціонують завдяки довгостроковим кредитам Державного інвестиційного банку. В цьому випадку інвестиції направляють, спираючись на результати конкурсу інвестиційних проектів, бізнес-планів, на підставі чинного законодавства України. Пріоритети тут надаються малому бізнесу.

Міжнародні інвестиційні правила, як правило, не здатні гарантувати надходження іноземних інвестицій до усіх країн. Тому ці країни самі повинні здійснювати певні кроки, спрямовані на підсилення бажання міжнародних компаній робити інвестиції. Варто звернути увагу на те, що такі умови, включаючи вимоги прозорості, також сприяють боротьбі з корупцією, ухиленню від сплати податків та «відмиванню грошей».

Пріоритетні завдання в галузі інвестиційної діяльності у вітчизняному секторі житлового будівництва, на жаль, не можна вважати дієвими та перспективними. Поліпшити стан справ у інвестиційній сфері здатне введення в дію системних змін до податкового, митного, бюджетного, земельного та цивільного кодексів; прийняття нового механізму нарахування та використання амортизаційних нарахувань; створення технопарків, розвиток страхових та фондових ринків; впровадження системи спільного інвестування тощо.

Подальша економічна стратегія України повинна передбачати насамперед активні заходи щодо сприяння формуванню основних джерел інвестицій, таких як власні ресурси підприємств, кошти населення, державні кошти, ресурси фінансово-кредитної сфери. З цією метою стратегія повинна спиратися на викладені нижче положення.

По-перше, це заходи щодо сприяння зростанню обсягів житлового будівництва, зниження рівня його витратомісткості, підвищення ефективності, активізація процесів капіталотворення на вітчизняних будівельних підприємствах. Пріоритет у політиці стимулювання інвестиційних процесів має надаватися сектору житлового будівництва, спроможному до швидкого розвитку, формування фінансових ресурсів, та розвиток якого матиме мультиплікативний ефект для інших виробництв та галузей народного господарства. Необхідно стимулювати реструктуризацію будівельних компаній, яка забезпечить поліпшення управління активами, впровадження ефективного фінансового планування, відновлення мотивів до довгострокової інвестиційної діяльності.

По-друге, це заходи щодо підвищення рівня доходів населення та індексування їх відповідно до рівня інфляції згідно з чинним законодавством, орієнтація на заохочення до заощадження, акумулювання тимчасово вільних грошових ресурсів населення для потреб інвестування в будівництво житла.

Потрібно відновити довіру населення до вітчизняних кредитно-фінансових установ та цінних паперів, стимулювати використання коштів населення для потреб забезпечення самозайнятості, підприємницької діяльності, утворення малих підприємств.

По-третє, це заходи щодо достатнього наповнення державного бюджету, гармонізації його витратної частини, підвищення ефективності використання державних коштів.

По-четверте, це пріоритетність забезпечення завдань інвестиційної і структурної політики, заходів монетарної, валютної та фінансово-кредитної політики, спрямування акумульованих ресурсів на інвестиції у житлове будівництво з урахуванням визначених структурних орієнтирів.

По-п'яте, це забезпечення іноземним інвесторам сприятливих умов в економічному просторі України нарівні з українськими інвесторами, надання виважених преференцій довгостроковим інвестиційним проектам, які розраховані на подальше реінвестування частини одержаного прибутку і спрямовані у сфери економіки, що визначені як пріоритетні. На сьогодні, це в тому числі сектор житлового будівництва. Водночас слід підвищити ефективність використання

іноземних інвестицій, посилити контроль за дотриманням інвестиційних зобов'язань. Інвестиційна політика повинна максимально враховувати інтереси потенційних інвесторів. Перспективною видається орієнтація на реімпорт "тіньових" капіталів, які раніше були вивезені з країни, а також заохочення інвестицій української діаспори за кордоном в будівельний сектор України. Слід створювати умови для розробки та реалізації спільних інвестиційних проектів у рамках регіонального співробітництва з країнами Центральної та Південно-Східної Європи.

Але, для того, щоб інвестиційні процеси протікали зі зростанням в обсязі, необхідно першочергово забезпечити виконання принаймні двох умов у законотворчому процесі у даній галузі:

1) законодавство повинно забезпечувати такі юридичні рамки, завдяки яким усі зацікавлені сторони (і країна-донор, і країна-реципієнт) могли би брати участь безпосередньо (уряди інших країн) та опосередковано (у випадку інституцій громадськості) у регулюванні надходження іноземних інвестицій;

2) законодавчі акти повинні забезпечувати значну юридичну впевненість щодо умов, на яких іноземні інвестиції будуть здійснюватися, з розумінням, що тільки у такому випадку, інвестиції сприятимуть сталому економічному зростанню.

Поетапне впровадження цих заходів забезпечить зниження ризиковості, стабільність надходження та ефективне використання інвестиційних ресурсів у секторі житлового будівництва України.

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Для врегулювання економічної структури, а також активізації господарської діяльності у секторі житлового будівництва України державі необхідно розробити та впровадити дієву інвестиційну стратегію. Реалізація напрямів інвестиційної стратегії тісно корелює з політичною, соціальною, гуманітарною та іншими стратегіями держави. Тому чітке визначення етапів формування інвестиційної стратегії у секторі житлового будівництва України сприятиме покращенню оперативного і тактичного управління інвестиційними ресурсами у цій сфері. Узгодженість між цілями, напрямками та етапами допоможе збалансувати інвестиційну стратегію із зовнішніми її аспектами.

Складовою інвестиційної стратегії покращення інвестиційного середовища у секторі житлового будівництва України є інвестиційна політика. Основними її завданнями мають стати: визначення пріоритетних напрямів використання капіталовкладень, зокрема податкове стимулювання інвестицій (податкові канікули, зменшення податкових ставок), застосування прискореної амортизації та створення стабільних умов для іноземних інвесторів; вдосконалення відтворювальної та технологічної структури інвестицій (інноваційна діяльність); першочергова реалізація швидкоокупних та ефективних інвестиційних проектів; збільшення обсягу інвестиційних ресурсів за рахунок усіх джерел фінансування; забезпечення зменшення регіональних та галузевих диспропорцій при залученні іноземних інвестицій тощо.

Маючи в руках такі вагомні важелі, як податкова, амортизаційна, фінансово-кредитна політика, держава може суттєво впливати на розвиток інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва України. Головними напрямками державної інвестиційної політики повинні стати податкове стимулювання інвестицій, застосування прискореної амортизації, створення стабільних умов для іноземних інвесторів, підтримання інноваційної діяльності та заохочення науково-технічного прогресу в системі будівельного комплексу країни та житлового будівництва зокрема.

У подальших наукових дослідженнях варто сконцентрувати увагу на розробленні та реалізації механізмів державного управління, які передбачатимуть формування необхідних умов для збільшення обсягів житлового будівництва та повноцінного розвитку ринку житла.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Зянько В., Нечипоренко Т., Вальдшмідт І. Тенденції та сучасні зрушення в інвестиційному середовищі на ринку житлової нерухомості. *Innovation and Sustainability*. 2021. № 1. С. 40–45.
2. Вознюк М. А., Садов'як М. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва. Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. 2016. Вип. 2(118). С. 57–60.
3. Кузнєцова А., Штейнгауз Д. Ринок нерухомості: його сутність і роль у фінансово-інвестиційних процесах. *Socio-Economic Relations in the Digital Society*. 2020. № 1 (37). С. 3–12.

4. Vasyltsiv T. G., Klipkova O. I., Lupak R. L., Mitsenko N. G., Mishchuk I. P. Monetary and financial policy of Ukraine: theoretical-empirical connections and priorities of state regulation. *Financial and credit activity: problems of theory and practice*. 2019. Vol. 4. № 31. P. 320–330.
5. Богданенко А. І. Становлення системи інвестиційної діяльності в житлове будівництво. *Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління*. 2019. № 1(3). С. 175–186.
6. Маляр С. А. Формування організаційно-економічного механізму розвитку житлового фонду. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічна науки*. 2022. № 1. С. 305–309.
7. Заяць В. С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 2(3). С. 137–151.
8. Єлісеєва Л. Особливості розвитку ринку житла в Україні: мікро- та макроекономічні аспекти. *Економічний аналіз*. 2022. Том 32. № 3. С. 80–85.
9. Прохорова В., Мушнікова С. Державне регулювання інвестиційної діяльності житлового будівництва : ризик-превентивний підхід. *Адаптивне управління: теорія і практика*. Серія Економіка. 2021. Вип. 10(20). URL : <https://amtp.org.ua/index.php/journal2/article/view/386/336>.
10. Садовьяк М. С. Регулювання розвитку інвестиційно-будівельної діяльності в Україні: організаційно-правовий аспект. *Економічний аналіз*. 2019. № 1. Том 29. С. 92–100.
11. Кравченко В. І. Житлова економіка України: проблеми теорії та практики. *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. № 15. С. 5–12.
12. 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. Економічні науки*. 2017. Вип. 53. С. 10–19.
13. Мирошниченко 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.
14. Державна служба статистики України. URL : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

REFERENCES:

1. Zyankov, V., Nechyporenko, T., Waldschmidt, I. (2021). Trends and modern shifts in the investment environment in the residential real estate market. *Innovation and Sustainability*. no. 1. P. 40–45.
2. Voznyuk, M., Sadovyak, M. (2016). Modern features of investing in the field of housing construction. *Socio-economic problems of the modern period of Ukraine*. Issue 2(118). P. 57–60.
3. Kuznetsova, A., Shteinhaus, D. (2020). The real estate market: its essence and role in financial and investment processes. *Socio-Economic Relations in the Digital Society*. no. 1 (37). P. 3–12.
4. Vasyltsiv, T. G., Klipkova, O. I., Lupak, R. L., Mitsenko, N. G., Mishchuk, I. P. (2019). Monetary and financial policy of Ukraine: theoretical-empirical connections and priorities of state regulation. *Financial and credit activity: problems of theory and practice*. Vol. 4. no. 31. P. 320–330.
5. Bohdanenko, A. I. (2019). Formation of the system of investment activity in housing construction. *Expert: paradigms of legal sciences and public administration*. no. 1(3). P. 175–186.
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. P. 305–309.
7. Zayats, V. S. (2019). Development of residential construction as a factor in the formation of living conditions of the population. *Demography and social economy*. no. 2(3). P. 137–151.
8. Eliseeva, L. (2022). Peculiarities of housing market development in Ukraine: micro- and macroeconomic aspects. *Economic analysis*. Vol. 32. no. 3. P. 80–85.
9. Prokhorova, V., Mushnikova, S. (2021). State regulation of housing construction investment activity: a risk-preventive approach. *Adaptive management: theory and practice. Economy series*. Issue 10(20). URL : <https://amtp.org.ua/index.php/journal2/article/view/386/336>.
10. Sadovyak, M. S. (2019). Regulation of development of investment and construction activity in Ukraine: organizational and legal aspect. *Economic analysis*. no. 1. Vol. 29. P. 92–100.
11. Kravchenko, V. I. (2019). Housing economy of Ukraine: problems of theory and practice. *Investments: practice and experience*. no. 15. P. 5–12.
12. Vasyltsiv, 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. Economic sciences*. Issue 53. P. 10–19.
13. 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. P. 30–36.
14. State Statistics Service of Ukraine. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

IMPROVEMENT OF THE INVESTMENT ENVIRONMENT IN THE FIELD OF HOUSING FUND DEVELOPMENT IN UKRAINE

YEPIFANOVA Iryna
Vinnytsia National Technical University

The article draws attention to the problems of the state policy of ensuring the development of the housing stock in Ukraine.

The purpose of the research is to develop recommendations for the state policy of improving the investment environment in the field of development of the country's housing stock.

It was concluded that the residential construction market, despite its high commercial and investment attractiveness, is very complex from the point of view of state regulation. Here on the scales are the solution of acute social problems, and strict control over the quality and standards of construction and commissioning of housing, and large investments, capital circulation, respectively, all issues related to the payment of taxes, capital management, including its deshadowing, etc.

Problematic aspects, as well as obstacles to increasing investment activity in the field of housing construction, are characterized. The factors and conditions for improving the investment environment in the housing construction sector of Ukraine are determined. Directions are outlined, as well as a set of measures that should be implemented in Ukraine to improve the investment environment in the field of housing development in Ukraine.

It has been proven that in order to regulate the economic structure, as well as to activate economic activity in the housing construction sector of Ukraine, the state needs to develop and implement an effective investment strategy with a vision of the stages of investment strategy formation in the housing construction sector of Ukraine, which will contribute to the improvement of operational and tactical management of investment resources in this area.

It was established that the main directions of the state investment policy should be tax incentives for investments, the use of accelerated depreciation, the creation of stable conditions for foreign investors, the maintenance of innovative activities and the promotion of scientific and technical progress in the system of the country's construction complex and housing construction in particular.

Keywords: housing fund, housing construction, housing market, state policy, investments, investment environment.