

Шапошнікова І. О.

викладач кафедри економіки будівництва

Київського національного університету будівництва і архітектури

Shaposhnikova Inna

Department of Construction Economics,

Kyiv National University of Construction and Architecture

ORCID: 0000-0002-4359-9637

ДО ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПЕРВИННОГО РИНКУ ЖИТЛА

Анотація. У статті систематизовано наукові підходи та законодавчі вимоги стосовно необхідності впровадження державної політики у галузі житлового будівництва. Проаналізовано поточні проблеми ринку житлового будівництва в Україні та виявлено ознаки неврвноваженості ринку у сегменті доступного житла. Узагальнено підходи до запровадження державної житлової політики. Доведено доцільність запровадження державою політики із забезпечення громадян доступним житлом та її вплив на економічний і соціальний розвиток країни. Визнано, що головними напрямками державної житлової політики є поліпшення інвестиційного клімату та підвищення платоспроможного попиту. Запропоновано механізми реалізації державної житлової політики за основними напрямками економічної політики держави: бюджетною, інвестиційною, антимонопольною, грошово-кредитною.

Ключові слова: первинний ринок житла, житлова нерухомість, державне регулювання, механізми, інвестиції, доступне житло, державна політика, соціальний розвиток, житлове будівництво.

Вступ та постановка проблеми. Важливість первинного ринку житлової нерухомості для стабільності економічного і соціального середовища країни вимагає створення системи регулювання та стимулювання його розвитку на державному і регіональних рівнях із залученням місцевих органів влади. Головною метою політики уряду щодо житлового будівництва має бути створення передумов для збалансування попиту та пропозиції, адже сьогодні невирішеною залишається проблема забезпечення доступним житлом домогосподарств та громадян, які цього потребують першочергово: молодих сімей, учасників АТО, внутрішньо переміщених осіб. Так, незважаючи на щорічну стабільну, в межах 1%, позитивну динаміку нарощування обсягу житлового фонду країни (станом на кінець 2018 р. загальна площа житлового фонду становила 993 млн. кв. м, а на одного жителя країни припадало 23,7 кв. м) [1], лише 6% домогосподарств, що цього потребують, змогли скористатися державними житловими програмами. Експерти BRDO оцінюють щорічний додатковий незадоволений попит на житло в Україні в розмірі 81,7 млрд. грн, та, за їхніми даними, менше 10% домогосподарств мають змогу придбати житло без залучення кредитних ресурсів [2]. Наявна ситуація, головним чином, зумовлена низьким рівнем доходів переважної більшості населення країни. Певні кроки в напрямі реалізації житлової політики мають базуватися на забезпеченні довготривалого економічного зростання [3] та стабільного соціального розвитку [4; 5].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні підходи до державного регулювання ринку нерухомості розроблено Дж. Фридманом, Д.В. Ісаєнко, С.В. Мочерним, С.А. Фесаком, Л.П. Чубуком. Значний внесок у практичний досвід житлового будівництва, розроблення інструментів та механізмів фінансування будівництва, а також його законодавчого забезпечення зробили К.В. Паливода, В.І. Кравченко, В.А. Поляченко, В. Куйбіда [4; 5; 7; 15].

Метою даної роботи є систематизація механізмів державної житлової політики, спрямованої на ринок будівництва доступного житла для створення передумов до його врівноваження та дослідження їх дієвості з метою забезпечення довготривалого соціального й економічного ефекту.

Результати дослідження. Функціонування ринку житлового будівництва як сукупності різноманітної кількості процесів відбувається під впливом ринкового механізму саморегуляції відносин між суб'єктами господарювання та їх державним регулюванням.

Державна житлова політика має бути спрямована на виконання ст. 47 Конституції України. Регулююча роль держави у функціонуванні галузей народного господарства України закріплена законодавчо. Так, згідно з п. 1 ст. 5 Господарського кодексу України (ГК), правовий господарський порядок формується на основі «оптимального поєднання ринкового саморегулювання економічних відносин суб'єктів господарювання та державного регулювання макроекономічних процесів, виходячи з конституційної вимоги відповідальності держави перед людиною за свою діяльність...» [6].

Згідно з п. 1 ст. 10 ГК, головними напрямками *економічної політики* в частині регулювання первинного ринку житла, що визначаються державою, є: *структурно-галузева політика*, спрямована в тому числі на будівельну галузь; *інвестиційна політика*, спрямована «на створення суб'єктам господарювання необхідних умов для залучення і концентрації коштів на потреби розширеного відтворення основних засобів виробництва»; *цінова політика*, яка спрямована на регулювання «відносин обміну між суб'єктами ринку з метою забезпечення еквівалентності в процесі реалізації національного продукту»; *антимонопольно-конкурентна політика*, що спрямована на «створення оптимального конкурентного середовища діяльності суб'єктів господарювання» задля «сприяння зростанню ефективної соціально орієнтованої економіки»; *бюджетна політика*, спрямована на «оптимізацію та раціоналізацію формування доходів і використання державних фінансових ресурсів, підвищення ефективності державних інвестицій у економіку», «забезпечення соціальної справедливості під час перерозподілу національного доходу»; *податкова політика*, спрямована на «забезпечення економічно обгрунтованого податкового навантаження на суб'єктів господарювання, стимулювання суспільно необхідної економічної діяльності суб'єктів»; *грошово-кредитна політика*, спрямована в тому числі на «залучення коштів

суб'єктів господарювання та населення до банківської системи, стимулювання використання кредитних ресурсів на потреби функціонування і розвитку економіки». Згідно з п. 3 ст. 10 ГК, у соціально-економічній сфері держава «здійснює соціальну політику захисту прав споживачів, політику заробітної плати і доходів населення, політику зайнятості, політику соціального захисту та соціального забезпечення» [6]. Згідно з п. 2 ст. 12 ГК, головними засобами регулюючого впливу держави на діяльність суб'єктів господарювання є державне замовлення, технічне регулювання, регулювання цін і тарифів, надання податкових та інших пільг [6].

На думку В. Куйбіди¹, «триєдиною місією держави є регулювання макроекономічної ролі будівельного комплексу», а державна політика у будівельній галузі має формуватися «на основі пізнання об'єктивних прямих і зворотних зв'язків макро- і мікроекономічних інвестиційно-будівельних процесів, моделювання впливу структури, економічного механізму і показників розвитку інвестиційно-будівельного комплексу на динаміку соціального і економічного розвитку держави та її регіонів, а такої динаміки – на будівництво». Пріоритетні напрями розвитку житлового будівництва, на його думку, мають орієнтуватися на загальнодержавні соціальні та економічні стратегії, а також на державні та регіональні цільові програми. При цьому «результативність та ефективність програм повинна забезпечуватися професійним плануванням і управлінням, запровадженням процедури коригування програм, контролем над фінансуванням і строками виконання заходів» [7].

К.В. Паливода² зауважує на «стабілізуючий вплив масштабного житлового будівництва на соціально-економічну ситуацію в країні» і доводить необхідність «посилення сприяння держави житловому будівництву», у тому числі за рахунок дій, спрямованих на поліпшення інвестиційного клімату в країні, поліпшення взаємодії між забудовниками, фінансовими установами та органами місцевої влади, створення законодавчих та нормативно-правових передумов у фінансовій та податковій сферах, а також створення прозорих і сприятливих умов землекористування [4]. Він вважає, що одним із першочергових завдань у країні є «створення дієвих механізмів та інструментів фінансування житлового будівництва». Також, на його думку, необхідно підтримувати забудовників, які впроваджують новітні механізми фінансування житлового будівництва.

Можливість надання будівельним, девелоперським та обслуговуючим компаніям, які приймають участь у державних житлових програмах, пільг (наприклад, на придбання земельних ділянок) призведе до зниження податкового навантаження, зменшення собівартості будівельних робіт та сприятиме розвитку таких компаній, завдяки чому будуть створені сприятливі умови для збільшення пропозиції житла [8].

В.А. Поляченко вважає, що «житлове будівництво повинно стати одним із пріоритетних національних проєктів, а за допомогою державних ресурсів країна повинна стимулювати попит саме на недороге, доступне житло» [5].

Багато науковців доводять, що нове будівництво та державні інвестиції дають поштовх економіці. Так, М. Шмельов наполягає на необхідності впровадження прямої підприємницької діяльності держави у тих галузях, які задовольняють нагальні потреби суспільства [9].

¹ Міністр регіонального розвитку та будівництва України (2007–2010 рр.), президент Національної академії державного управління при Президентові України (31 серпня 2016 р.– 5 квітня 2019 р.).

² Голова Правління АТ «АКБ «Аркада».

Ю.В. Кіндзерський вважає, що ефективність упровадження промислової політики напряму впливає на якість життя громадян за рахунок збільшення кількості зайнятого населення та зростання обсягів їхніх доходів та витрат [10]. Т.Ф. Нахкур пропонує створити державою умови для сталого збільшення інвестицій у будівництво за рахунок капіталовкладень із боку держави, юридичних та фізичних осіб, кошти яких були б акумульовані в інвестиційні фонди [11].

У роботі [12] зауважено, що внаслідок невиваженої політики на ринку житлової забудови держава на разі не визначає ключові напрями його розвитку та, відповідно, не впливає на процес урівноваження попиту та пропозиції. Негативним чинником у роботі названо також досить низький обсяг державних інвестицій у житлове будівництво. Так, станом на 2018 р. у загальній сумі інвестицій у житло у розмірі 51477 млн. грн частка фінансування будівництва житла коштами населення становила 57% (29173 млн. грн), власними коштами підприємств та організацій – 17% (8957 млн. грн), коштами державного бюджету – 1,6% (830 млн. грн), місцевого бюджету – 1,9% (996 млн. грн) [13].

Щодо розроблення, вдосконалення та впровадження державних механізмів регулювання житлового будівництва вчені погоджуються, що необхідно враховувати поточні політичні, економічні та соціальні умови розвитку країни [4], зауважувати на нерівномірності соціально-економічного розвитку регіонів [8], а також урахувати сформований світовий досвід у цій сфері.

Головними напрямками державної житлової політики вчені називають поліпшення інвестиційного клімату [4], підвищення платоспроможного попиту [10; 12], запровадження іпотечного кредитування [5].

Для поліпшення **інвестиційного клімату** на ринку первинної житлової забудови необхідно сприяти покращенню його прозорості, створенню умов розвитку конкурентного середовища, зниженню корупційних ризиків за рахунок упровадження публічності, відкритості та доступності інформації щодо виділення під забудову земельних ділянок, інформації щодо всіх учасників будівельного процесу, стану будівництва та якості об'єктів будівництва [3]. Також необхідно створити правове поле для забезпечення скорочення термінів надання адмінпослуг у будівництві та підвищення якості їх надання [8; 14].

Окремо пропонується розвивати ринок *орендного житла*, який був би доступним для населення з невисоким рівнем доходів [14]. Так, в аналітичній записці *Інституту стратегічних досліджень* сказано, що «будівництво орендного житла є одним з ефективних способів розв'язання суперечності між рівнем доходів населення і рівнем цін на житло», та названо такі позитивні наслідки розвитку сектору орендного житла: зниження загального рівня цін на ринку житлової нерухомості; зниження гостроти проблеми забезпечення житлом громадян, що потребують поліпшення житлових умов; вирішення житлових проблем домогосподарств в умовах невизначеності їхніх доходів; ефективне вирішення проблеми управління багатоквартирними будинками; позитивний вплив на мобільність робочої сили та сприяння економічному розвитку регіону; створення сприятливих умов для участі роботодавців у вирішенні житлових проблем найманих працівників [12].

Серед напрямів державної політики, що мають за мету поліпшити соціально-економічні показники країни, окремо акцентується увага на необхідності **підвищення платоспроможного попиту**. У роботі [15] К.В. Паливода досліджує вплив державної політики, спрямованої на нарощування доходів населення для активізації його

інвестиційної діяльності. Він доводить, що приріст індивідуальних доходів населення за рахунок збільшення розмірів заробітної плати та соціальних виплат призводить до збільшення індивідуальних заощаджень, які є потенційним інвестиційним ресурсом.

Необхідним заходом із боку держави в умовах обмеженого бюджету, що виділяється на фінансування житлових програм, є контроль над вартістю житлових об'єктів будівництва, які беруть участь у державних житлових програмах. Автор дослідження [12] називає встановлення зв'язку між собівартістю будівництва доступного житла та його ринковою ціною одним із головних завдань державної житлової політики.

Для забезпечення ефективного впровадження державної житлової політики її розроблення та реалізація мають одночасно здійснюватися на макрорівні (національний рівень), мезорівні (регіони країни та будівельна галузь) та мікрорівні (суб'єкти господарювання) [10]. Так, на *макрорівні* визначаються загальнонаціональні цілі подальшого розвитку ринку житла, формується та вдосконалюється нормативна база, розробляються державні житлові цільові програми, визначаються шляхи їх ресурсного забезпечення; запроваджуються механізми фінансування житлового будівництва, організовується взаємодія забудовників, банків та держави. На *мезорівні* розробляються регіональні житлові програми та формуються під них бюджети з урахуванням поточного соціально-економічного стану та перспектив розвитку регіону, його інфраструктури, попиту на нове житло, сформованих цін на нерухомість та територіальних особливостей регіону. На *мікрорівні* основним завданням держави є сприяння встановленню прозорих взаємозв'язків між забудовниками, підрядниками, банками, сектором послуг та інвес-

торами, а також цілеспрямоване створення мотивуючих для забудовників і банків умов щодо їх участі в державних житлових програмах.

Таким чином, для успішної реалізації державної макроекономічної політики у галузі житлового будівництва, головна мета якої полягає у створенні умов врівноваженості ринку житла, є запровадження постійного аналізу з подальшим удосконаленням таких елементів [10]:

- системи державного нормативно-правового та організаційно-управлінського забезпечення розвитку житлового будівництва;
 - системи суб'єктів державних та місцевих органів влади, суб'єктів господарювання, наукових і навчальних організацій, що мають вплив на розвиток житлового будівництва;
 - системи суб'єктів господарювання (збудувники, підрядники, фінансові установи тощо) та фізичних осіб, що безпосередньо залучені у процес будівництва житла;
 - системи кінцевих об'єктивних результатів, представлених сукупністю кількісних та якісних показників, які відображатимуть наслідки проведення державної житлової політики.
- Узагальнюючи вищенаведені дослідження наукових і законодавчих джерел, пропонуємо такі напрями державної політики в галузі житлового будівництва та механізми її реалізації (рис. 1). Заходи державної житлової політики уряду можна віднести до загальної економічної або соціальної політики держави. Так, серед *економічних* заходів державної житлової політики, що мають за мету поліпшити макроекономічні показники, насамперед ВВП та рівень безробіття, можуть бути такі напрями:
- подальша реалізація державних та регіональних житлових програм.

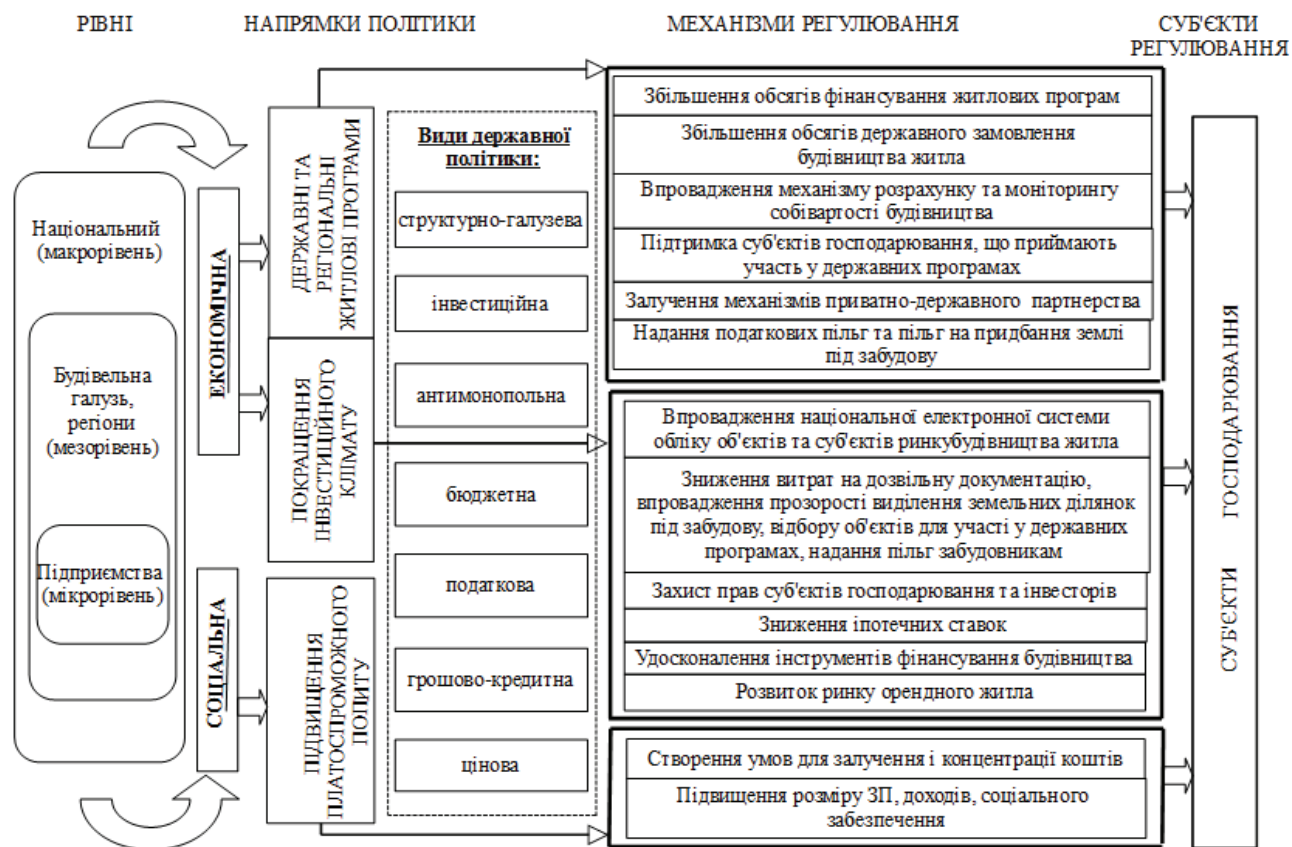


Рис. 1. Напрями та механізми державної житлової політики щодо регулювання рівноваги первинного ринку житла

Джерело: складено автором

- поліпшення інвестиційного клімату.
- підвищення платоспроможного попиту.

Зупинимось детальніше на цих напрямках і механізмах їх реалізації в рамках кожного з видів стабілізаційної політики.

У рамках *структурно-галузевої політики* окремо мають розроблятися та впроваджуватися заходи щодо стимулювання галузі житлового будівництва задля зростання рівня життя населення. Наприклад, реалізація існуючих та розроблення нових державних та регіональних житлових програм, що відповідатимуть поточному соціально-економічному становищу регіонів.

У рамках *інвестиційної політики* необхідні кроки, які забезпечать зниження фінансових та операційних ризиків, що супроводжують процес будівництва об'єкта до моменту здачі його в експлуатацію як для інвесторів, так і для забудовників та інших учасників будівництва, а також для держави: удосконалення законодавства щодо захисту прав суб'єктів господарювання та інвесторів, у тому числі розроблення механізмів гарантованого повернення фінансових вкладень; контроль над якістю виконання будівельних робіт; розроблення та впровадження національної електронної інформаційної платформи з базою даних об'єктів і суб'єктів господарювання первинного ринку житла в усіх регіонах країни; модернізація існуючих механізмів фінансування будівництва (фонди фінансування будівництва, випуск цільових облігацій, інститути спільного інвестування, фонди операцій із нерухомістю) відповідно до поточних потреб та розроблення нових у разі необхідності; впровадження механізму приватно-державного партнерства до процесу будівництва доступного житла; розвиток ринку орендного житла.

У рамках *антимонопольної політики* необхідні заходи із забезпечення конкурентоспроможності та прозорості функціонування ринку житлової забудови щодо надання адміністративних послуг у будівництві, розподілі земельних ділянок під забудову, відборі об'єктів для участі у державних житлових програмах, наданні пільг забудовникам, які приймають участь у цих програмах.

У рамках *цінової політики* необхідне впровадження таких механізмів: системи державного моніторингу цін на житло, яка надасть усім учасникам процесу об'єктивні дані щодо стану та тенденцій розвитку ринку первинної житлової забудови; системи розрахунку та моніторингу собівартості будівництва доступного житла, що дасть змогу мати економічно й соціально обґрунтовані ціни на доступне житло в усіх регіонах країни.

У рамках *бюджетної політики* необхідно: збільшити обсяги виділення коштів на державні та регіональні житлові програми; збільшити обсяг державного замовлення на будівництво доступного житла.

У рамках *податкової політики* для підтримки забудовників та інших суб'єктів господарювання, що приймають участь у державних житлових програмах, необхідно: впро-

вадити надання податкових пільг, пільг на придбання землі під забудову та інших; оптимізувати процес витрат забудовника на будівництво об'єктів соціальної інфраструктури.

У рамках *грошово-кредитної політики* з метою залучення до придбання житла на первинному ринку домогосподарств із невеликим доходом та стимулювання використання кредитних ресурсів необхідно: розвивати іпотечне кредитування, у тому числі заходами, спрямованими на зниження процентної ставки; створювати умови для концентрації та залучення вільних коштів юридичних та фізичних осіб в інвестування в житлове будівництво.

У рамках *соціальної політики* для забезпечення збільшення платоспроможного попиту доцільно законодавчо запровадити підвищення розміру заробітних плат, соціального забезпечення та інших доходів, на розмір яких прямо чи опосередковано впливає держава.

Висновки. Для більш продуктивного функціонування первинного ринку житла існує гостра потреба у теоретико-прикладному обґрунтуванні ефективної системи управління галуззю житлового будівництва, яке б дало змогу задіяти низку механізмів, спрямованих на створення ключових важелів урегулювання дисбалансу ринку житла. Очевидно, що діяльність державних органів влади, спрямована на поліпшення та відновлення балансу між попитом і пропозицією, призведе до зростання обсягів житлового будівництва та, відповідно, до певного насичення попиту на житло серед малозабезпечених громадян.

За рахунок макроекономічної державної політики в галузі житлового будівництва можуть бути вирішені такі завдання:

- завдяки будівництву нового житла відбувається стимулювання зростання трудомістких видів виробництва та часткове вирішення за цей рахунок такої соціальної проблеми, як рівень зайнятості;
- зниження соціального напруження за рахунок можливості отримати житло;
- пришвидшення соціально-економічного розвитку депресивних регіонів;
- поліпшення інвестиційної привабливості регіонів завдяки створенню та розвитку інфраструктури, а також створенню нових робочих місць як у будівельній галузі, так і у суміжних;
- збільшення доступності фінансово-кредитних ресурсів для учасників первинного ринку житла;
- зниження монополізації будівельного ринку;
- створення ефективного законодавства та доступних національних інформаційних ресурсів для забезпечення прозорості існування первинного ринку житла.

Отже, саме макроекономічна регулююча роль держави та запровадження необхідних механізмів дадуть змогу уряду зменшити нерівноваженість ринку первинного житла завдяки задоволенню частини попиту на житло, що призведе до поліпшення як соціальних, так і макроекономічних показників країни.

Список використаних джерел:

1. Житловий фонд України : статистична інформація / Державна служба статистики України. URL : https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm (дата звернення: 12.11.2019).
2. Будівельний ефект допінгу на економіку. Як поєднуються чинники росту та індикатор здорової економіки / Офіс ефективного регулювання (BRDO). URL : http://brdo.com.ua/wp-content/uploads/2018/04/Preza_Lvov_Fynans2018_pravky-1.pdf (дата звернення: 22.11.2019).
3. Давиденко Н.М., Воронченко О.В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 5-7.
4. Паливода К.В. Механізми та інструменти фінансування житлового будівництва за умов соціально-економічної нестабільності в Україні. *Інвестиції: практика і досвід*. 2018. № 1. С. 5–10.
5. В. Поляченко. Возобновим жилищне строительство – возродим економіку. *Зеркало недели*. 2010. № 10. URL : https://zn.ua/ECONOMICS/vozobnovim_zhilischnoe_stroitelstvo_vozrodim_ekonomiku.html (дата звернення: 14.10.2019).

6. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. № 436-IV / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18. № 19–20. № 21–22. Ст. 144.
7. Куйбіда В. Уроки кризи і оновлене бачення будівництва. *Дзеркало тижня*. 2010. № 3. URL : https://dt.ua/ECONOMICS/uroki_krizi_i_onovlene_bachennya_budivnitsva.html (дата звернення: 10.10.2019).
8. Павлов К.В. Інвестиційні зрушення в політиці підвищення конкурентоспроможності на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Економіка і менеджмент»*. 2017. № 25. С. 38–41.
9. Шмелев Н. Модернізація економіки: імперативи державного участя. *Свободная мысль*. 2010. № 2. С. 15–26.
10. Кіндзерський Ю. Цілі, інструменти та моделі промислової політики в економічних перетвореннях. *Вісник Київського національного торговельно-економічного університету*. 2009. № 5. С. 5–18.
11. Нахкур Т.Ф. Ефективність політики державного регулювання інвестицій у будівництво в Україні. *Менеджер*. 2018. № 1. С. 112–116.
12. Біловський О.А. Напрями реформування державної житлової політики України : аналітична доповідь. Київ : Національний інститут стратегічних досліджень. 2013. 55 с.
13. Капітальні інвестиції за джерелами фінансування за видами економічної діяльності за 2018 рік : статистична інформація / Державна служба статистики України. URL : http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2019/ibd/kindj_ek/arch_kindj_ek.htm (дата звернення: 22.10.2019).
14. Заяць В.С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 2. С. 137–151.
15. Паливода К.В. Значення державної політики нарощування доходів населення для активізації інвестиційної діяльності. *Ефективна економіка*. 2009. № 2. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2009_2_19 (дата звернення: 22.11.2019).

References:

1. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy (2018) *Zhytlovyi fond Ukrainy* [Housing Fund of Ukraine], Kyiv: Informatsiino-analitychne ahentstvo. Available at: https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2007/zi/zf_u/2006_u.htm/ (accessed 12.11.2019).
2. Ofis efektyvnoho rehulivannia (BRDO - Better Regulation Delivery Office) (2018) *Budivelniy efekt dopinhu na ekonomiku. Yak poiednuitsia chynnyky rostu ta indyktor zdorovoi ekonomiky* [The construction effect of doping on the economy. How growth factors and the indicator of a healthy economy are combined], Ekspertno-analitychny tsentr. Available at: http://brdo.com.ua/wp-content/uploads/2018/04/Preza_Lvov_Fynans2018_prvky-1.pdf/ (accessed 22.11.2019).
3. Davydenko N.M., Voronchenko O.V. (2017) *Sutnist ta zakonirnosti rozvytku rynku nerukhomosti v Ukraini* [The essence and patterns of development of the real estate market in Ukraine]. *Investment: practice and experience*, no. 21, pp. 5-7.
4. Palyvoda K.V. (2018) *Mekhanizmy ta instrumenty finansuvannia zhytlovoho budivnytstva za umov sotsialno-ekonomichnoi nestabilnosti v Ukraini* [Mechanisms and instruments for housing financing in the face of socio-economic instability in Ukraine]. *Investment: practice and experience*, no. 1, pp. 5–10.
5. V. Poliachenko (2010) *Vozobnovym zhylyshchnoe stroitelstvo – vozrodyem ekonomyky* [We will resume housing construction – we will revive the economy]. *The mirror of the week*, no. 10. Available at: https://zn.ua/ECONOMICS/vozobnovim_zhilischnoe_stroitelstvo_vozrodim_ekonomiku.html (accessed 14.10.2019).
6. Verkhovna Rada of Ukraine (2003) *Hospodarskyi kodeks Ukrainy* [Economic Code of Ukraine]. Code of Ukraine of January 16, 2003 № 436-IV. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine. 2003. № 18. № 19–20. № 21–22. Art. 144.
7. Kuibida V. (2010) *Uroky kryzy i onovlene bachennia budivnytstva* [Lessons from the crisis and a renewed vision of construction]. *The mirror of the week*, no. 3 (782). Available at: http://www.ssr.org.ua/content/eng/archiv/dzerkalo_tyzhnya.pdf (accessed 10.10.2019).
8. Pavlov K.V. (2017) *Investytsiini zrushennia v politytsi pidvyshchennia konkurentospromozhnosti na rehionalnykh rynkakh nerukhomosti* [Investment shifts in the policy of increasing competitiveness in regional real estate markets]. *Scientific Bulletin of the International Humanities University. Series: Economics and Management*, no. 25, pp. 38–41.
9. Shmelev N. (2010) *Modernizatsiya ekonomiki: imperatyvy gosudarstvennogo uchastiya* [Modernization of the economy: imperatives of state participation]. *Free thought*, no. 2, pp. 15–26.
10. Kindzerskyi Yu. (2009) *Tsili, instrumenty ta modeli promyslovoi polityky v ekonomichnykh peretvorenniakh* [Goals, instruments and models of industrial policy in economic transformation]. *Bulletin of the Kyiv National University of Trade and Economics*, no. 5, pp. 5–18.
11. Nakhkur T.F. (2018) *Efektyvnist polityky derzhavnoho rehulivannia investytsii u budivnytstvo v Ukraini* [Efficiency of state regulation of investment in construction in Ukraine]. *Manager*, no. 1, pp. 112–116.
12. Bilovskiy O.A. (ed.) (2013) *Napriamy reformuvannia derzhavnoi zhytlovoi polityky Ukrainy* [Areas of reforming the state housing policy of Ukraine]. *Natsionalnyi instytut stratehichnykh doslidzhen*. Kyiv: National Institute for Strategic Studies. Available at: http://old2.niss.gov.ua/public/File/2013_analit/zhytlo.pdf (accessed 23.10.2019).
13. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy (2018) *Kapitalni investytsii za dzherelamy finansuvannia za vydamy ekonomichnoi diialnosti za 2018 rik* [Capital investment by sources of financing by type of economic activity for 2018], Kyiv: Informatsiino-analitychne ahentstvo. Available at: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2019/ibd/kindj_ek/arch_kindj_ek.htm (accessed 22.10.2019).
14. V.S. Zaiats (2019) *Rozvytok zhytlovoho budivnytstva yak faktor formuvannia zhytlovykh umov naseleння* [Housing development as a factor in shaping the living conditions of the population]. *Demography and the Social Economy*, no. 2, pp. 137–151.
15. K.V. Palyvoda (2009) *Znachennia derzhavnoi polityky naroshchuvannia dokhodiv naseleння dla aktyvizatsii investytsiinoi diialnosti*. [The importance of the state policy of increasing the income of the population for intensifying investment activity]. *An efficient economy*, no. 2. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2009_2_19 (accessed 22.11.2019).

К ПРОБЛЕМЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

Аннотация. В статье систематизированы научные подходы и законодательные требования, касающиеся необходимости внедрения государственной политики в области жилищного строительства. Проанализированы текущие проблемы рынка жилищного строительства в Украине и выявлены признаки неуравновешенности рынка в сегменте доступного жилья. Обобщены подходы к внедрению государственной жилищной политики. Доказаны целесообразность

проведения государством политики по обеспечению граждан доступным жильем и влияние этой политики на экономическое и социальное развитие страны. Признано, что главными направлениями государственной жилищной политики должны стать улучшение инвестиционного климата и повышение платежеспособного спроса. Предложены механизмы реализации государственной жилищной политики по основным направлениям экономической политики государства: бюджетной, инвестиционной, антимонопольной, денежно-кредитной.

Ключевые слова: первичный рынок жилья, жилая недвижимость, государственное регулирование, механизмы, инвестиции, доступное жилье, государственная политика, социальное развитие, жилищное строительство.

TO THE PROBLEM OF STATE REGULATION OF THE PRIMARY HOUSING MARKET

Summary. The aim of the article is to highlight and to study effective mechanisms of state housing policy. This policy should be aimed at the affordable housing market in order to balance it. This will provide a lasting social and economic effect. The significant role of the primary residential real estate market in the economic and social environment of the country requires the creation of a regulatory system and stimulation of its development at the state and regional levels with the involvement of local authorities. The main goal of government policy on housing should be the creation of prerequisites for balancing supply and demand in the affordable housing segment. Despite the annual stable positive dynamics of increasing the country's housing stock, there is a large unrealized demand for affordable housing. Today, the large number of citizens are not provided with affordable homes, such as families, as well as youth, ATO participants and refugees. Only 6% of households that need housing were able to take advantage of public housing programs. This situation is generally affected by the low income level of the vast majority of the country's population. Existing problems within the Ukrainian housing construction market have been analysed. The author determines imbalance within the affordable property segment of the market and summarizes possible approaches of state policy implementation. Certain steps towards the implementation of housing policy should be based on ensuring long-term economic growth and stable social development. The development and implementation of state housing policy should be simultaneously carried out at the national level, the level of the country's regions and the construction industry, and the level of business entities. Moreover he proves the necessity of state policy in providing affordable property to citizens and shows the positive future impact of this policy to economic and social development of the country. The improvement of investment opportunities and increase in solvent demand are named to be the main targets of the state housing policy. Finally, the writer suggests areas for state housing policy development - budget, investment, antitrust, monetary.

Key words: primary housing market, residential real estate, government regulation, mechanisms, investments, procurable housing, government policy, social development, residential construction.