

**Ключевые слова:** *еколого-экономические ограничения, рециклинг, экологизация, девелопмент, циркулярная модель производства, устойчивое развитие*

**A.V. Shpakova**

**Assessment of the attractiveness of construction technologies in conditions of socio-environmental limitations**

*The article considers the variant indicators of the assessment of production (in particular, construction) technologies used for the production of products on the principles of sustainable development. The greening of the construction industry, aimed at minimizing the use of natural resources, must proceed by replacing the existing linear production model with a circular economic model as the most appropriate resource-saving requirement.*

*Ways of introduction of the strategy of ecological construction for the construction industry of Ukraine are proposed while involving in the process of new construction and modernization by the development companies the mechanisms of recycling of building structures, products and materials.*

**Keywords:** *ecological and economic constraints, recycling, greening, development, circular production model, sustainable development*

**Посилання на статтю:**

**АРА:** Shpakova, H.V. (2018) Otsinka pryvablyvosti budivelnykh tekhnolohii v umovakh sotsialno-ekolohichnykh obmezhen. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 38, 215 – 220.

**ДСТУ:** Шпакова Г.В. Оцінка привабливості будівельних технологій в умовах соціально-екологічних обмежень [Текст] / Г.В. Шпакова // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – 2018. – № 38. – С. 215 –220.

**УДК 332.821**

**О.В. Каховська,**

докт. екон. наук, професор

ORCID: 0000-0002-6235-968X

*ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»,  
м. Дніпро*

## **ДЕРЖАВНА ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА В ЗАБЕЗПЕЧЕННІ ДОБРОБУТУ НАСЕЛЕННЯ**

*У статті сформульовані принципи державної житлової політики, які визначають напрями її сталого розвитку для забезпечення добробуту населення. Відзначено важливість проведення державою заходів по покращенню умов і якості проживання населення через значний вплив розвитку галузі житлового будівництва на динаміку соціальних і економічних показників країни та окремих регіонів. Визначено та узагальнено головні цілі державної житлової політики, а*

*також запропоновано інструменти та механізми державної житлової політики, направлені на покращення існуючої ситуації в забезпеченні населення житлом.*

**Ключові слова:** *житлова політика, державне регулювання, добробут населення, критерій ефективності, соціальне житло, доступне житло.*

**Постановка проблеми.** В сучасних умовах розвитку країни підвищення якості рівня життя населення має стати одним з пріоритетних напрямків здійснення соціально-економічної політики держави. Адже проблеми, пов'язані з незадовільним станом житлової сфери погіршують демографічну обстановку та гальмують соціально-економічний розвиток країни [1].

Державна житлова політика має бути направлена на вирішення низки питань, що сьогодні заважають покращити показники забезпеченості населення якісним житлом. До них можна віднести високі ціни на житло, відсутність ринку іпотечного кредитування та ефективних житлових програм, наявність великих обсягів застарілого житлового фонду, ущільнення житлової забудови з ігноруванням розвитку навколишньої інфраструктури [2].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Значний внесок у вирішення питань теоретичного характеру і вдосконалення практики реалізації житлової політики внесли такі вчені та практики, як А.М. Асаул, О.І. Барановський, В.О. Воронін, В.М. Геєць, А.А. Гриценко, Д.В. Ісаєнко, Е.В. Лянце, В.Л. Мелко, М.М. Мамчин, Н.І. Олійник, Г.О. Шемелюк. Разом з тим, досліджували особливості реалізації державних житлових програм в Україні та їх вплив на добробут громадян О.М. Непомнящий, М.С. Куйбіда, К.В. Паливода, В.І. Кравченко, Д.О. Харечко, Т.В. Шевчук.

**Мета статті** полягає у дослідженні цілей формування і реалізації державної житлової політики в Україні, узагальненні наявних головних проблем національного ринку житла, а також у пошуку шляхів їх вирішення та обґрунтуванні механізмів реалізації державної політики в зазначеному напрямку.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Реалізація державної житлової політики має забезпечуватись комплексним і системним підходом до визначення головних інструментів та механізмів соціального, економічного і політичного впливу, які мають відповідати загальній стратегії розвитку країни з огляду на поточний стан економіки.

Житлова політика є невід'ємною складовою соціально-економічної політики держави, яка направлена на реалізацію конституційного права громадян країни на житло та спрямована на забезпечення права людини на гідне життєве середовище з високою якістю та комфортністю проживання [3]. Вона сприяє скороченню соціальної нерівності, підтриманню гідного рівня життя населення та поліпшення умов соціальної інтеграції.

Головною метою житлової політики є забезпечення населення доступним житлом, що задовольняє визнаним нормам якості. До цілей державної житлової політики також можна віднести забезпечення більшої соціальної стабільності, економічного зростання, допомогу у придбанні житла молоді, ефективний розподіл фінансових і земельних ресурсів, забезпечення захисту навколишнього середовища. Можливість придбати житло позитивно впливає на якість життя громадян, що, в свою чергу, сприяє поліпшенню життєвих можливостей населення, пов'язаних зі здоров'ям, сім'єю, роботою, освітою і відпочинком. Також слід відзначити суттєвий вплив державної житлової політики на

демографічні показники як країни в цілому, так і окремих її регіонів: чисельність та приріст населення, міграція, показники народжуваності та середньої тривалості життя.

Активна житлова політика спричиняє збільшення обсягів житлового будівництва і, як наслідок, збільшення кількості робочих місць, загального зростання доходів та відповідного зростання вітчизняної економіки.

Узагальнимо головні цілі житлової політики держави:

- сприяння розвитку галузі житлового будівництва на законодавчому та нормативно-правовому рівні;
- забезпечення стабільного функціонування ринку житлової нерухомості;
- створення умов і можливостей придбання житла громадянам з невисокими статками, молоді та сімей з дітьми;
- створення комплексу соціальних гарантій для громадян з низькими доходами, в тому числі, за рахунок надання в оренду соціального житла;
- забезпечення виконання екологічних норм при будівництві житлових об'єктів;
- сприяння підвищенню інвестиційної привабливості ринку житла заходами, направленими на зниження рівня корупції в галузі житлового будівництва та створення умов рівної конкуренції суб'єктам господарювання;
- забезпечення функціонування систем експлуатації та комунального забезпечення житлових будинків;
- сприяння розвитку нових технологій в житловому будівництві, що має за мету загальне здешевлення вартості будівництва житла.

До основних інструментів державної житлової політики можна віднести стимулюючі та обмежувальні заходи [4]. Головною метою стимулюючих заходів є збільшення загальної пропозиції у сегменті доступного житла за рахунок впровадження державних програм доступного і соціального житла, а також реалізації політики, направленої на розвиток ринку орендного житла. До складу обмежувальних заходів відносяться встановлені на законодавчому рівні обмеження щодо розміру орендної плати за житло для певної категорії населення (малозабезпечені та соціально незахищені громадяни, багатодітні сім'ї), захист наймачів від стрімкої зміни орендної плати та від виселення.

Політика стимулювання житлового будівництва включає в себе наступні механізми: надання державної допомоги у формі субсидій та позик з низькою ставкою; надання державних гарантій по кредитах; впровадження пільгових податкових ставок та зборів (наприклад, земельного податку); виділення земельних ділянок під житлове будівництво по зниженим цінам [5].

Важливим елементом державної житлової політики має бути забезпечення участі у розвитку ринку житла всіх зацікавлених суб'єктів - забудовників, будівельних організацій та асоціацій, місцевих органів влади та інших [6].

Таким чином, основними напрямками державної житлової політики по забезпеченню добробуту населення, мають бути:

1. Розробка і реалізація державних стратегічних програм розвитку ринку житла. Вони мають розподілятися на програми впровадження доступного житла, в тому числі за рахунок надання громадянам бюджетних субсидій для оплати частини вартості житла, що купується, або за допомогою надання пільгових кредитів на придбання житла та програми впровадження соціального житла, яке

має надаватись на безоплатній основі або в оренду найбільш вразливим верствам населення.

2. Розробка та реалізація державних житлових програм, направлених на поліпшення житлових умов певних категорій громадян: молоді, військовослужбовців, внутрішньо переміщених осіб, багатодітних сімей.

3. Впровадження програм соціального захисту населення шляхом реалізації адресної державної допомоги в залежності від статусу покупця.

4. Проведення державної політики, направленої на загальне збільшення доходів населення по відношенню до прожиткового мінімуму.

5. Розробка ефективних і дієвих механізмів іпотечного кредитування;

6. Забезпечення розвитку місцевої інфраструктури та дотримання плану міської забудови щодо будівництва шкіл, дитячих садочків, лікарень.

7. Реалізація заходів, спрямованих на загальне поліпшення житлових умов населення: забезпечення виконання екологічних умов, наявності зон відпочинку, парків, скверів, дитячих та спортивних майданчиків, комплексів.

8. Сприяння розвитку ринку орендного житла.

Критеріями оцінки ефективності реалізації державної житлової політики мають стати позитивна динаміка показників доступності житла для населення та його комфортності, а також раціональність використання коштів державного та місцевих бюджетів на державні програми доступного і соціального житла. Крім того, оцінку ефективності державної житлової політики необхідно проводити на основі показників, обґрунтованих для кожного регіону країни з урахуванням відмінностей їх соціально-економічного розвитку [7].

**Висновки.** Таким чином, зазначений комплекс запланованих та реалізованих державою заходів, спрямованих на забезпечення населення однією із головних потреб людини – житлом, призведе до поліпшення умов життя населення, підвищення демографічних показників країни, покращення загального соціально-економічного розвитку країни.

#### *Список літератури:*

1. Асаул А.М. Економіка нерухомості: підручник / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: Лібра, 2004. – 304 с.

2. Кравченко В.І. Житлова проблема – оголений нерв суспільства / В.І. Кравченко // Дзеркало тижня. Україна. – 2002. – №36. – С.11.

3. Харечко Д.О. Державне регулювання реалізації житлових прав громадян України / Д.О. Харечко, М.С. Куйбіда. // Демократичне врядування. – 2016. – Вип. 16-17. – URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeVr\\_2016\\_16-17\\_14](http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeVr_2016_16-17_14) (дата звернення: 20.12.2017).

4. Непомнящий О. Особливості реалізації державних програм житлового будівництва / О. М. Непомнящий // Актуальні проблеми державного управління : зб. наук. пр. – Х. : Вид-во ХарПІ НАДУ «Магістр». – 2011. – Вип. 1(39).– С.182–190.

5. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва : Закон України від 25.12.2008 р. № 800-VI // Відомості Верховної Ради України.

6. Паливода К.В. Значення державної політики нарощування доходів населення для активізації інвестиційної діяльності / К.В. Паливода // Ефективна

економіка. – 2009. – №2. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek\\_2009\\_2\\_19](http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2009_2_19) (дата звернення: 10.12.2017).

7. Ісаєнко Д. Стратегія формування державної соціальної політики регулювання розвитку житлового будівництва в Україні / Д.В. Ісаєнко // Публічне управління: теорія та практика : збірник наукових праць Асоціації докторів наук з державного управління – Х.: Вид-во «ДокНаукДержУпр». – 2011. – Вип. 4 (8). – С.96–102.

#### **References:**

1. Asaul, A.M., Bryzhan, I.A. & Chevhanova, V.Ya. (2004) *Ekonomika nerukhomosti*. p. 304.

2. Kravchenko, V.I. (2002) *Zhytlova problema - oholenyi nerv suspilstva*. Dzerkalo tyzhnia. Ukraina, no.36, pp.11.

3. Kharechko, D.O. & Kuibida, M.S. (2016). *Derzhavne rehuliuвання realizatsii zhytlovykh prav hromadian Ukrainy*. *Demokratychnе vriaduvannya*, no. 16-17. Available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeVr\\_2016\\_16-17\\_14](http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeVr_2016_16-17_14) (accessed: 20.12.2017).

4. Nepomniashchyi O. (2011) *Osoblyvosti realizatsii derzhavnykh program zhytloвого budivnytstva*. *Aktualni problemy derzhavnoho upravlinnia*. no. 1(39), pp. 182 – 190.

5. *Pro zapobihannya vplyvu svitovoi finansovoi kryzy na rozvytok budivelnoi haluzi ta zhytloвого budivnytstva*. *Zakon Ukrainy vid 25.12. 2008*. No. 800-VI . Verkhovna Rada Ukrainy.

6. Palyvoda, K.V. (2009) *Znachennia derzhavnoi polityky naroshchuvannya dokhodiv naselennia dlia aktyvizatsii investytsiinoi diialnosti*. *Efektivna ekonomika*, no.2. Available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek\\_2009\\_2\\_19](http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2009_2_19) (accessed: 10.12.2017).

7. Isaienko, D. (2011) *Stratehiia formuvannya derzhavnoi sotsialnoi polityky rehuliuвання rozvytku zhytloвого budivnytstva v Ukraini*. *Publichne upravlinnia: teoriia ta praktyka*, no. 4 (8), pp.96–102.

#### ***E.V. Каховская***

#### ***Государственная жилищная политика по обеспечению благополучия населения***

*В статье сформулированы принципы государственной жилищной политики, которые определяют направления ее устойчивого развития для обеспечения благосостояния населения. Отмечена важность проведения государством мероприятий по улучшению условий и качества проживания населения из-за значительного влияния развития отрасли жилищного строительства на динамику социальных и экономических показателей страны и отдельных регионов. Определены и обобщены основные цели государственной жилищной политики, а также предложены инструменты и механизмы государственной жилищной политики, направленные на улучшение существующей ситуации в обеспечении населения жильем.*

***Ключевые слова:*** *жилищная политика, государственное регулирование, благосостояние населения, критерии эффективности, социальное жилье, доступное жилье.*

#### ***O.B. Kakhovka***

#### ***State housing policy to ensure the well-being of the population***

*The article formulates the principles of the state housing policy, which determine the directions of its sustainable development to ensure the well-being of the population. The importance of the government taking measures to improve the conditions and quality of living of the population due to the significant influence of the development of the housing construction industry on the dynamics of social and economic indicators of the country and individual regions. The main goals of the state housing policy are defined and generalized, and the tools and mechanisms of the state housing policy aimed at improving the current situation in providing the population with housing are proposed.*

**Key words:** *housing policy, state regulation, welfare of the population, criteria of efficiency, social housing, affordable housing.*

**Посилання на статтю:**

**АРА:** Kakhovka, O.B. (2018) Derzhavna zhytlova polityka v zabezpechenni dobrobutu naselennya. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 38, 220 – 225.

**ДСТУ:** Каховська О.В. Державна житлова політика в забезпеченні добробуту населення [Текст] / О.В. Каховська // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – 2018. – № 38. – С. 220–225.

**УДК 338. 001.36:69.003**

**К.В. Ізмайлова,**

канд. екон. наук, професор

ORCID: 0000-0001-8460-110X

**Н.В. Боліла,**

старший викладач кафедри економіки будівництва

ORCID: 0000-0002-3353-8347

*Київський національний університет будівництва і архітектури*

## **МОДЕЛІ ПРОГНОЗУВАННЯ ВТРАТИ ФІНАНСОВОЇ СТІЙКОСТІ ЯК СКЛАДОВА СИСТЕМИ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ПІДПРИЄМСТВ**

*У статті здійснено огляд українських і зарубіжних моделей прогнозування фінансової стійкості, які можуть використовуватись управлінським персоналом будівельних підприємств. Визначено, що прогнозування фінансової стійкості є важливою складовою системи економічної безпеки будівельного підприємства. Аналіз літературних джерел дозволив визначити, що найбільш розповсюдженими методами оцінювання фінансової стійкості у даний час є метод коефіцієнтів і багатofакторні моделі, створені на основі використання кореляційно-регресивного аналізу. Обґрунтовано необхідність використання сучасних інформаційних технологій для формування системи економічної безпеки підприємств.*

**Ключові слова:** *антикризове управління, фінансовий аналіз, будівельне підприємство, загрози, ризики, модель прогнозування фінансової стійкості, економічна безпека.*