

ОСНОВНІ НАПРЯМКИ СПРИЯННЯ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА У МОДЕЛІ ІНДИКАТИВНОГО УПРАВЛІННЯ БУДІВЕЛЬНОЮ ГАЛУЗЗЮ

Охарактеризовано сучасний стан розвитку будівельної галузі і житлового будівництва. Описано напрями розвитку житлового будівництва. Виокремлено індикативне управління як ефективне управління розвитком житлового будівництва.

Ключові слова: житлове будівництво, індикативне управління, будівельна галузь.

Актуальність проблеми. Індикативне управління у будівельній галузі – поняття відносно нове, а тому набуває актуальності питання визначення ефективного підходу до управління будівельною галуззю. У час економічної кризи питання ефективності управління набуває важливого характеру.

Аналіз останніх наукових досліджень. Проблема визначення і характеристики системи індикативного управління та розроблення його регламенту потребує дослідження економічних та правових аспектів індикативного управління. Вагомий внесок у вирішення цієї проблеми зробили В.Б. Авер'янова [2], В.І. Кушкін, Н.А. Волгін [3], у роботах яких описано систему індикативного управління, суть державного регулювання ринкової економіки.

Мета дослідження. Визначити напрями сприяння розвитку житлового будівництва у моделі індикативного управління будівельною галуззю.

Викладення основного матеріалу дослідження. Індикативне (рекомендаційне) управління – це пасивна форма управління життєдіяльністю регіонів та територіальним розвитком держави загалом. До індикативного планування входять: аналітичні роботи, що розкривають тенденції територіального розвитку; прогнози таких тенденцій, зокрема міжрегіональних пропорцій, регіональних балансів трудових ресурсів, робочих місць, водних, паливно-енергетичних, мінерально-сировинних ресурсів, продовольства, грошових доходів та видатків населення тощо.

Будівельна галузь є однією з основних галузей економіки України. Саме розвиток цієї галузі забезпечує виконання соціально-економічних показників розвитку країни. За останні роки після початку фінансово-економічної кризи в будівництві відбувся спад. Це показують показники загальної площі, введеної в експлуатацію (рис. 1).

Як видно з табл., у 2010 р. обсяг виконаних будівельних робіт зменшився порівняно з 2009 р., тому можна говорити про стрімкий спад будівельних робіт через фінансово-економічну світову кризу. А отже, питання виводу будівельної галузі з кризи, збільшення обсягів будівництва набувають дуже важливого характеру.

Отже, на сьогодні вітчизняна будівельна галузь входить у стадію рецесії. Причинами такої негативної ситуації для будівельної галузі стала відсутність фінансування під прийняті державою антикризові закони з підтримки будівельного ринку, а також те, що не розроблено або перебувають на різних етапах розроблення процедури, передбачені антикризовими законами. Ще однією причиною значного спаду обсягів будівництва є відсутність споживчого кредитування.

Табл. Обсяг виконаних будівельних робіт за 2010 р. [6]

Період	У фактичних цінах, млн грн	У % до відповідного періоду попереднього року
Січень	1478	75,9
Січень-лютий	3253,9	79,1
Січень-березень	5699,6	78,6
Січень-квітень	8248	78,8
Січень-травень	10977,1	80
Січень-червень	14295,5	80,7
Січень-липень	18132	83,3
Січень-серпень	22265,6	86
Січень-вересень	26784,9	87,4

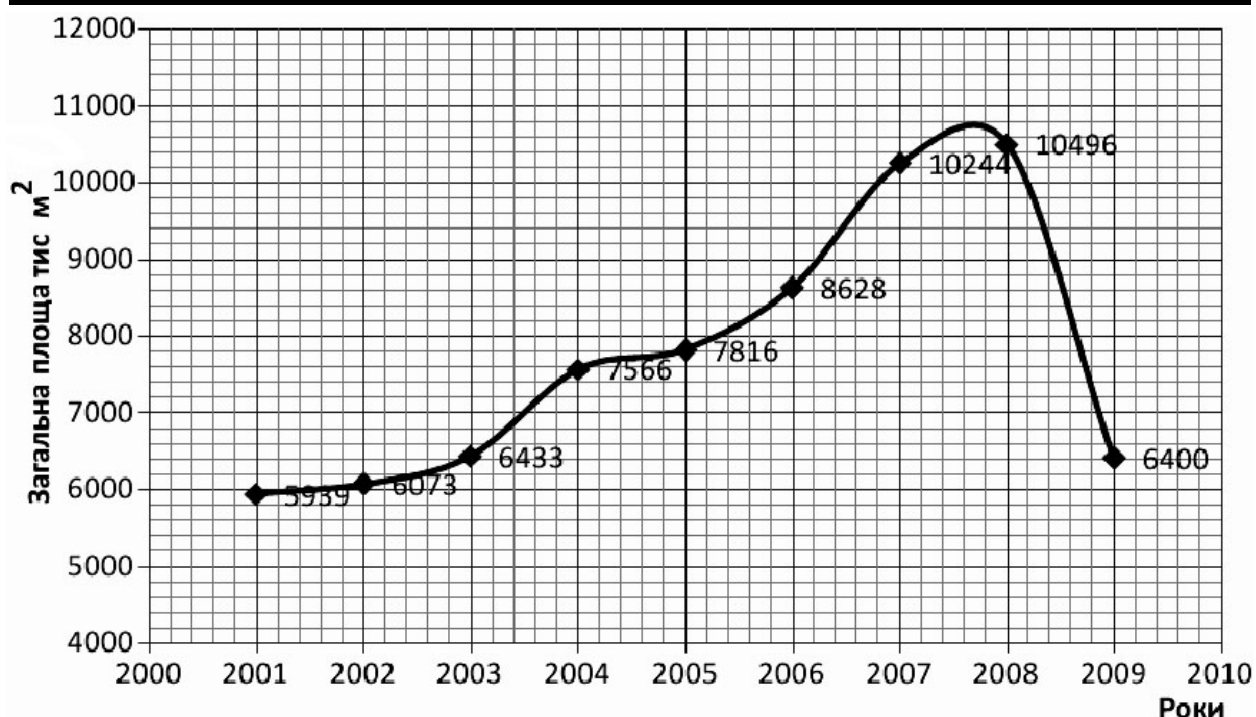


Рис. 1. Введення в експлуатацію загальної площі, тис. м² [6]

Проте можна зазначити, що попри загальний спад у будівництві, у 2010 р. він почав сповільнюватися. Метою побудови моделі індикативного управління будівельною галуззю є вирішення проблем розвитку житлового будівництва, що забезпечує доступність житла широким верствам населення. Основними завданнями індикативного управління будівельною галуззю є: створення повноцінного збалансованого ринку житла як з боку пропозиції, так і попиту; залучення приватних інвестицій у житлове будівництво; формування ефективного ринку будівельної індустрії; підвищення доступності іпотечного кредитування і житлових будівельних заощаджень для широких верств населення. Основні напрямки реалізації програми можна поділити на дві групи (рис. 2).

Стимулювання платоспроможного попиту полягає у підвищенні доступності житла для широких верств населення, яке забезпечується також шляхом здешевлення іпотечного кредитування і кредитів системи житлових будівельних заощаджень для населення. Удосконалення системи іпотечного кредитування потрібно здійснювати у два етапи і паралельно зі заходами, яких вживають з метою зниження вартості житла, уникнення створення передчас-

ного підвищеного платоспроможного попиту, а також цінового і тимчасового дисбалансу на ринку житла.

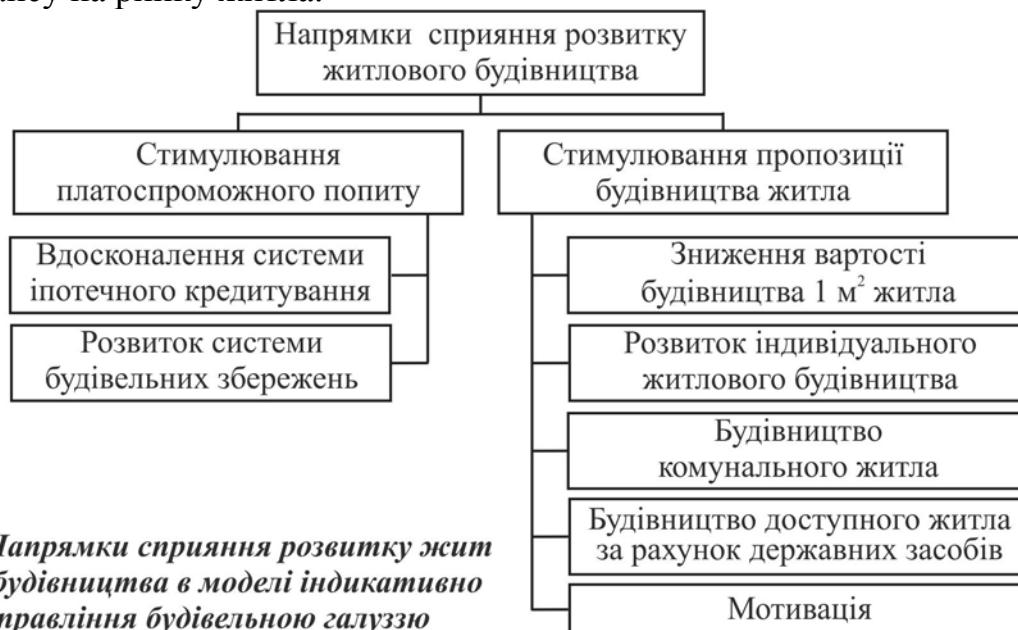


Рис. 2. Напрямки сприяння розвитку житлового будівництва в моделі індикативного управління будівельною галуззю

Система житлових будівельних заощаджень є механізмом фінансування житла, який базується на нагромадженні індивідуальних заощаджень, для отримання позики з метою покращення житлових умов. Ця система житлових будівельних заощаджень призначена для категорії громадян, що не мають достатніх засобів для внесення первинних внесків під час отримання іпотечних кредитів у банках, але мають достатньо стабільний дохід. Роль держави у відносинах між суб'єктами системи будівельних заощаджень полягає у:

- наданні підтримки системі житлових будівельних заощаджень шляхом виплати громадянам-вкладникам премії за внесками на ці заощадження;
- здешевленні кредитного ресурсу, відновленні та розширенні іпотечного кредитування;
- створенні фонду житлових субсидій;
- державному замовленні (незахищені верстви населення, вчителі, лікарі, працівники культури, котрі працюють у бюджетній сфері, військовослужбовці);
- молодіжному кредитуванні, відновленні та розширенні всіх механізмів;
- створенні державних (стимулятивних) податкових пільг.

Стимулювання пропозиції спрямоване на будівельні компанії. Для забезпечення доступності побудованого житла для населення потрібно передбачити заходи, спрямовані на зниження вартості його будівництва. В Україні потрібен перехід до сучасних ефективних і енергоощадних архітектурно-будівельних рішень.

Необхідно вилучити витрати забудовників житлових будинків, пов'язані з пайовою участю у розвитку міських енергоджерел (оплата за приєднувану потужність), перенісши витрати на розвиток і облаштування магістральних і внутрішньоквартальних інженерних мереж, інших об'єктів інженерної інфраструктури на місцеві виконавські органи.

Для встановлення реального рівня витрат і уникнення невинновано завищених цін у будівництві житла потрібно продовжити роботи зі впровадження і подальшого вдосконалення нових кошторисних нормативів. Необхідно

обговорити можливість ініціювання впровадження в Україні низки будівельних податкових пільг. Наприклад, пільги під час купівлі земельної ділянки для будівництва житлового будинку, будівництво житлового будинку, ремонт і модернізацію житлового будинку або квартири.

Також можуть бути пільги за відсотками по кредиту і після повернення ПДВ. Запровадження цих пільг не тільки розширює можливість наших громадян отримати доступне житло, але й відкриває значні можливості для легалізації як заощаджень і заробітної плати, так і будівництва загалом.

Розвиток індивідуального житлового будівництва є важливим етапом стимулювання пропозиції будівництва.

Для подальшого розвитку індивідуального житлового будівництва необхідно здійснити такі заходи:

- використання в житловому будівництві прогресивних технологій, сучасних архітектурно-будівельних і містобудівних рішень, екологічно чистих, сучасних за дизайном видів продукції і матеріалів, що відповідають за асортиментом і номенклатурою платоспроможному попиту різних верств населення як на елітне житло, так і на житлові будинки для громадян з невисокими доходами;
- відведення земельних ділянок під будівництво будинків поблизу магістральних інженерних мереж, а також на територіях, не зайнятих будовами і комунікаціями.

Будівництво комунального житла є одним із засобів збільшення пропозиції житла.

Вирішення житлових проблем окремих категорій громадян, перед якими держава має певні зобов'язання, є прерогативою місцевих виконавських органів. Державне комунальне житло громадянам, що соціально захищаються, надають без права його приватизації. Решта категорій громадян набуває житла у власність з використанням ринкових механізмів. Будівництво доступного житла за рахунок державних коштів є засобом забезпечення житлом населення, котре стоїть в черзі за житлом.

Для реалізації цієї програми державою повинні бути створені умови для забезпечення громадян житлом за допомогою будівництва недорогого і доступного житла для середнього класу вартістю, яка не перевищує опосередковану вартість спорудження житла. У процесі будівництва житла необхідно здійснити певний комплекс заходів.

Для цього місцеві виконавські органи:

- повинні розробити генеральні плани забудови обласних центрів з урахуванням планованого будівництва житла;
- повинні виділити земельні ділянки під плановану майбутню забудову в рамках генпланів, що розробляються, з урахуванням прив'язки до мережі інженерних комунікацій.

У будівельній галузі держава повинна мотивувати будівельні організації, аби вони виконували програми соціально-економічного розвитку і досягали індикаторів, закладених в індикативному плані будівельної галузі. Для цього можна використати низку мотиваційних заходів, які оформляють угодами між органами державної влади та будівельними організаціями:

- продаж землі під будівництво;
- зменшення податкової ставки;

- отримання кредиту за вигідною для організації ставкою;
- державні замовлення на будівництво.

Продаж землі під будівництво здійснюють на основі аукціонів, проте умовою аукціону може бути закладення певної частини держави в збудованому будинку на такій земельній ділянці. Щодо зменшення податкової ставки, то тут на весь період будівництва може бути закладена зменшена податкова ставка на якийсь з об'єктів оподаткування, взамін чого будівельна організація передає державі певну частину збудованого житла. Внаслідок отримання кредиту за низькою ставкою держава покриває різницю у ставках, а будівельна організація виконує певні задачі держави. Державне замовлення на будівництво – це найпоширеніша форма стимулювання будівельних організацій на виконання соціально-економічних програм будівельної галузі.

Висновки та перспективи подальших наукових розробок у цьому напрямі. Запровадження системи індикативного управління дасть змогу створити ефективну, конкурентну і демократичну модель індикативного управління розвитком будівельної галузі, за якої фактично саме суспільство щорічно за власні бюджетні кошти найматиме державні органи управління та відповідальних посадових осіб для професійного управління галуззю. При цьому суспільство зобов'язуватиме владу досягати наприкінці кожного року конкретних результатів роботи, які будуть визначені у системі індикаторів.

Література

1. Кузьмін О.Є. Теоретичні та прикладні засади менеджменту / О.Є. Кузьмін, О.Г. Мельник. – Львів : Вид-во "Інтелект-Захід", 2003. – 352 с.
2. Державне управління в Україні : навч. посібн. / наук. ред. д.ю.н. проф. В.Б. Авер'янова. – К. : Вид-во ТОВ "СОМИ", 1999. – 265 с.
3. Кушлин В.И. Государственное регулирование рыночной экономики / В.И. Кушлин, Н.А. Волгин. – М. : Изд-во "Экономика", 2002. – 312 с.
4. Иванов А.П. Менеджмент : учебник. – СПб. : Изд-во В.А. Михайлова, 2002. – 440 с.
5. Закон України "Про інвестиційну діяльність" // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1991. – № 47. – С. 646.
6. Держком. статистики України. [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.ukrstat.gov.ua/>

Колодий Ю.С. Основные направления содействия развитию жилищного строительства в модели индикативного управления строительной отраслью

Охарактеризовано современное состояние развития строительной отрасли и жилищного строительства. Описаны направления развития жилищного строительства. Выделено индикативное управление как эффективное управление развитием жилищного строительства.

Ключевые слова: жилищное строительство, индикативное управление, строительная отрасль.

Kolodiy Yu.S. The main areas to promote housing development in a model indicative of construction industry

Current state of building branch and housing was characterized. Ways of development of housing was described. Indicative management was have been choosen as effective management of development of building.

Keywords: housing, indicative management, the construction industry.