

DOI: [10.32702/2307-2105-2018.11.201](https://doi.org/10.32702/2307-2105-2018.11.201)

УДК 336.71(075.8)

*М. С. Садов'як,  
аспірант, ДВНЗ "Університет банківської справи"*

## **РОЗВИТОК ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА НА БАЗІ СОЦІОТЕХНОПОЛІСНОЇ МОДЕЛІ**

*М. S. Sadovyak  
doctoral student of Banking University*

### **DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION ON THE BASIS OF SOCIOTECHNOLOGY-BASED MODEL**

*У статті здійснено теоретичне обґрунтування напрямів розвитку житлового будівництва на базі соціотехнополісної моделі. Автором визначено соціотехнополіс як просторово обмежену систему житлових і соціально-побутових об'єктів, де за цілеспрямованої підтримки держави створюються умови для інноваційного розвитку суспільства. Серед основних завдань створення та функціонування соціотехнополісів: залучення людського інтелекту до упровадження високих технологій та використання його як "точки зростання" інвестиційної активності, створення умов для раціонального використання кадрового та інтелектуального потенціалу молодого населення регіону; створення необхідних умов для концентрації інвестиційних ресурсів; підтримка підприємництва та розвиток конкуренції; вирішення ряду соціальних проблем, зокрема житлової та проблеми зайнятості; максимально ефективно (орієнтоване на перспективу) використання бюджетних коштів, які спрямовуються на соціальні цілі, зокрема на пільгове кредитування молодіжного житлового будівництва; створення нового середовища життєдіяльності. В організаційному плані мережа структурних утворень типу «Соціотехнополіс» повинна включати такі чотири компоненти: наукову зону (великі університети, державні науково-технічні організації та науково-дослідні інститути); індустріальну зону, в якій створюватиметься та розвиватиметься промисловий потенціал; інвестиційну зону (мережа фінансових посередників, які забезпечуватимуть надходження інвестиційних ресурсів в систему соціотехнополісу; соціальну зону (житлові об'єкти та об'єкти соціально-культурного призначення). Пропонується для діяльності соціотехнополісів ввести спеціальний режим інвестиційної та інноваційної діяльності, що діятиме при виконанні інвестиційних та інноваційних проектів за пріоритетними напрямками. Цей режим передбачатиме державну підтримку соціотехнополісів, у тому числі податкові та митні пільги. Використання для проектів соціотехнополісів спеціального режиму інвестиційної та інноваційної діяльності має передбачати тривалість життєвого циклу інновацій у 5 років, щоб забезпечити необхідне фінансування для подальшого розвитку структури та створення найоптимальніших умов для його ефективною діяльності.*

*In the article the theoretical substantiation of directions of development of housing construction on the basis of sociotechnical-polish model is carried out. The author identifies sociotechnopolis as a spatially limited system of housing and social-household objects, where the purposeful support of the*

*state creates conditions for the innovative development of society. Among the main tasks of the creation and functioning of sociotechnologies: the involvement of human intelligence in the introduction of high technologies and its use as a "point of growth" of investment activity, creation of conditions for rational use of personnel and intellectual potential of the young population of the region; creation of the necessary conditions for the concentration of investment resources; business support and competition development; solving a number of social problems, in particular housing and employment issues; the most effective (outlook-oriented) use of budget funds aimed at social purposes, in particular, on preferential lending for youth housing construction; creation of a new environment of life. In organizational terms, a network of structural units of the type "Sociotechnopolis" should include the following four components: the scientific zone (large universities, state scientific and technical organizations and research institutes); an industrial zone in which industrial potential will be created and developed; investment zone (financial intermediaries), social zone (residential objects and objects of social and cultural purpose). It is proposed for the activity of sociotechnologies to introduce a special regime of investment and innovation activities that will be implemented Investment and innovation projects in priority areas. This regime will provide state support to socio-economic polities, including tax and customs privileges. The investment and innovation activities of the socio-economic regions should envisage the life cycle of innovations for 5 years in order to provide the necessary funding for the further development of the structure and creation of the most optimal conditions for its effective operation.*

**Ключові слова:** *житлове будівництво, інвестиційна діяльність, інноваційна діяльність, соціотехнополіс, соціально-економічний розвиток.*

**Key words:** *housing construction, investment activity, innovative activity, sociotechnology, social and economic development.*

**Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичним завданнями.** Перспективи соціально-економічного розвитку України визначаються реаліями сьогодення: економічною політикою держави, її нормативно-правовим забезпеченням, нестабільністю політичної ситуації, рівнем життя населення, і, безперечно – сприятливим інвестиційним кліматом.

Без активізації інвестиційної діяльності неможливо здійснити прогресивні структурні зрушення в економіці, інноваційне оновлення її реального сектора, підвищити конкурентоспроможність та забезпечити соціально-економічний розвиток як регіонів, так і держави загалом. Тому необхідною умовою досягнення зазначених цілей, у тому числі й розвитку житлового будівництва, є залучення значних коштів вітчизняних та зарубіжних інвесторів.

Тривалий досвід ринкових перетворень в Україні свідчить, що для вирішення цієї проблеми слід використати нетрадиційні підходи та механізми. В процесі реформування економічної системи України та побудови відкритого суспільства з високим рівнем соціальної орієнтованості необхідно у стислі терміни знайти такі рішення, які б принципово вплинули на покращення ситуації і, в подальшому стимулювали всебічний розвиток регіонів країни.

В умовах відсутності коштів, необхідних для проведення структурної перебудови економіки України та інтеграції у світовий економічний простір, важливого значення набуває питання створення та функціонування спеціальних (вільних) економічних зон, що об'єктивно зумовлено процесом територіального розподілу праці, усупільненням виробництва та зростаючим розвитком зовнішньоекономічних зв'язків та обсягів обмінних операцій між окремими регіонами та країнами. Відбувається формування географічно акцентованих територій для здійснення відповідних операцій, в результаті чого формуються особливі територіально-виробничі структури, у межах яких встановлюються спеціальний режим економічної діяльності та особливі правила застосування чинного законодавства країни.

За умови переходу до інформаційного суспільства новими світовими мегатенденціями є забезпечення економічного прогресу на базі інновацій, які є результатом об'єднання можливостей науково – технічного потенціалу разом з соціально - економічними потребами. Світова практика вже впровадила декілька структур, які дозволяють сконцентрувати матеріальні ресурси на інноваційному розвитку. Одним з найпоширеніших інструментів прискорення науково-технічного розвитку, а водночас і вирішення соціальних проблем вважається соціотехнополісна модель розвитку, у якій за свідомої підтримки держави створюється збалансована ноосистема всіх умов життєдіяльності людей: соціальних, економічних, культурних, політичних та природно-екологічних.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спирається автор, виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується**

**означена стаття.** Сьогодні механізми фінансування житлового будівництва є предметом обговорення серед вітчизняних вчених та практиків. Певні аспекти створення та функціонування цих інструментів розглянули у своїх працях С. Аржевітін, В. Базилевич, О. Євтух, А.А. Пересада, О. Рибак, В. Савчин та ін. Однак попри чималу кількість праць науковців із проблематики житлового будівництва, до кінця не обґрунтовано і не розроблено систему фінансування інвестиційних проектів у зазначеній сфері, що потребує теоретичного, методичного і практичного вирішення. Нинішня система фінансування житлового будівництва поки що не повною мірою відповідає сучасним вимогам і не має потрібної методологічної основи. Однак актуальним залишається питання вибору ефективного механізму залучення інвестицій для фінансування будівництва на основі соціотехнополісної моделі з огляду на сучасні особливості її прояву, а також ролі державно-приватного партнерства у вітчизняній системі фінансування житлового будівництва.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Мета дослідження – обґрунтування напрямів розвитку житлового будівництва на базі соціотехнополісної моделі. Досягнення поставленої мети зумовлює вирішення сукупності наукових завдань, зокрема визначення сутності і завдань соціотехнополісу, обґрунтування його структури та функцій складових елементів, визначення джерел залучення інвестиційних ресурсів у систему соціотехнополісу, формування переліку стимулів для активізації житлового будівництва в межах соціотехнополісу.

**Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів.** Соціотехнополіс – це просторово обмежена система житлових і соціально-побутових об'єктів, де за цілеспрямованої підтримки держави створюються умови для інноваційного розвитку суспільства, збалансована система соціальних, економічних, культурних, екологічних та політичних умов життєдіяльності людей, свідомо та цілеспрямовано створена територіальною громадою чи об'єднанням територіальних громад для інноваційного розвитку сучасно орієнтованої своєї частини, що компактно мешкає на функціонально відокремленій території в межах чи в наближенні до населеного пункту [1].

Створення ноосистем на зразок «Соціотехнополісів» розглядається як технологія оптимізації та динамізації розвитку уже існуючих населених пунктів (переважно, міст) або моделювання/довготермінового планування розвитку ще не освоєних територій, які культивуються в межах чи в наближенні до населених пунктів.

Нині назріла об'єктивна необхідність у розробці сучасної моделі соціотехнополісів, трансформації їх у новітні форми територіальної інтеграції, де конгломерат із науки, освіти та високоякісного виробництва, а також житлова та соціально-побутова зона, створені навколо них, спричиняють “ланцюгову” реакцію із соціально-економічної активності. Саме такі організаційні структури повинні стати унікальним підґрунтям для створення інфраструктури інноваційних і соціальних зв'язків, політичних та економічних цінностей, організації навколишнього середовища та життєдіяльності, за допомогою яких можна впроваджувати новітні технології не лише у сфері виробництва, але й в житловому будівництві, охороні здоров'я, педагогіці, інформаційному та юридичному забезпеченні. Серед основних завдань створення та функціонування соціотехнополісів такі:

- залучення людського інтелекту до упровадження високих технологій та використання його як “точки зростання” інвестиційної активності, створення умов для раціонального використання кадрового та інтелектуального потенціалу молодого населення регіону;
- створення необхідних умов для концентрації інвестиційних ресурсів;
- підтримка підприємництва та розвиток конкуренції;
- вирішення ряду соціальних проблем, зокрема житлової та проблеми зайнятості;
- максимально ефективно (орієнтоване на перспективу) використання бюджетних коштів, які спрямовуються на соціальні цілі, зокрема на пільгове кредитування молодіжного житлового будівництва;
- створення нового середовища життєдіяльності.

В організаційному плані мережа структурних утворень типу «Соціотехнополіс» повинна включати такі чотири компоненти:

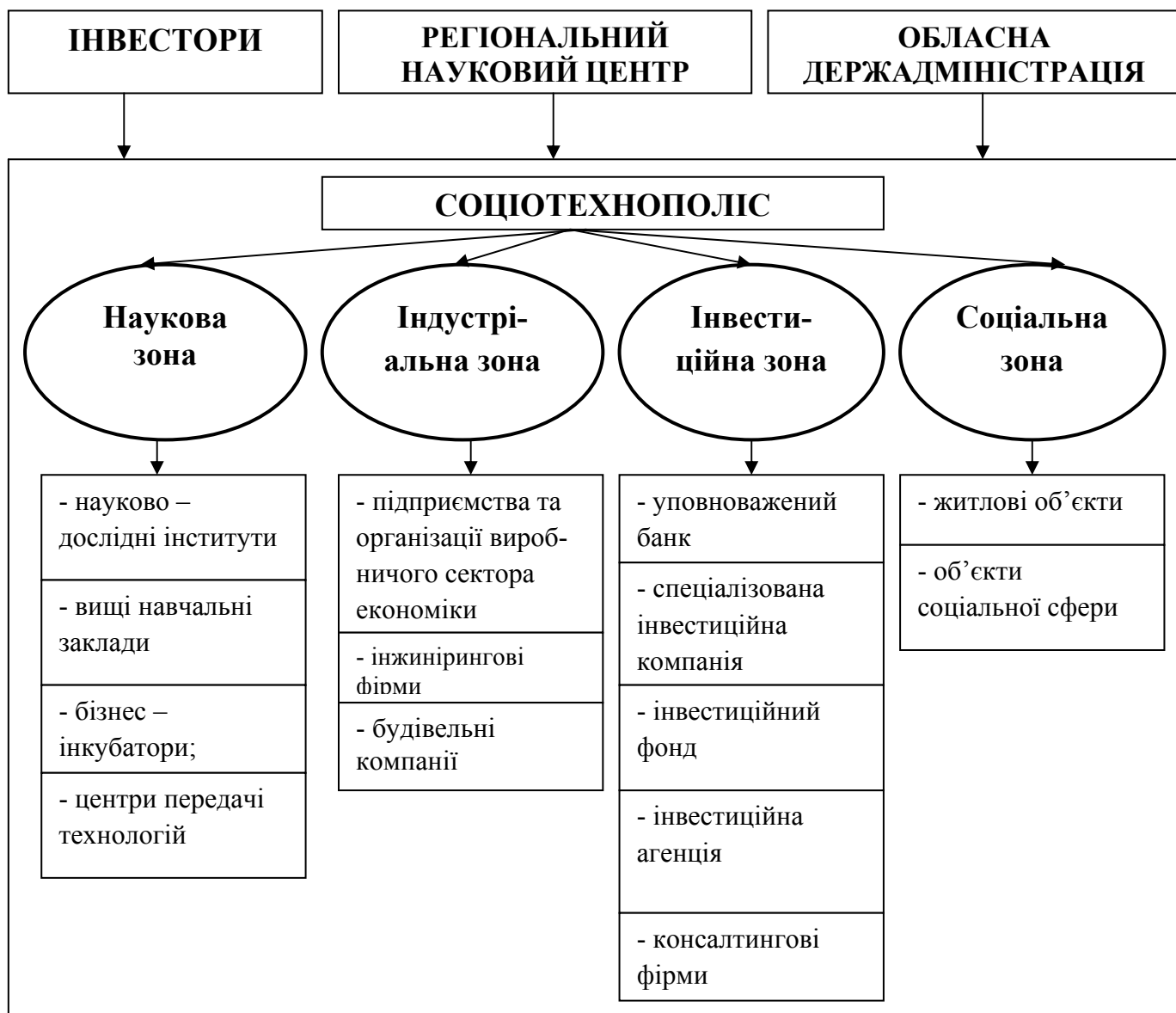
- **наукову зону**, до якої належать великі університети, державні науково – технічні організації та науково – дослідні інститути;
- **індустріальну зону**, в якій створюватиметься та розвиватиметься промисловий потенціал;
- **інвестиційну зону**, у якій передбачається створення розгалуженої мережі установ, фінансових посередників, які забезпечуватимуть надходження інвестиційних ресурсів в систему соціотехнополісу;
- **соціальну зону**, в межах якої будуть розміщені житлові об'єкти та об'єкти соціально – культурного призначення.

Схематично інфраструктуру соціотехнополісу відображено на рисунку 1.

Більш детально зупинимося саме на характеристиці інвестиційної зони соціотехнополісу, так як вона, на нашу думку, відіграватиме ключову роль у функціонуванні цієї системи як єдиного цілого. Здійснюючи створення соціотехнополісу, варто особливо підійти щодо процедури планування інвестиційної інфраструктури, оскільки без подібних перетворень будь – які способи введення в дію та оптимізації внутрішнього механізму інвестування виявляться неефективними та призведуть лише до поліпшень, що носять тимчасовий характер. На думку автора, основними елементами інвестиційної інфраструктури соціотехнополісу можуть бути:

**1. Уповноважений банк.** Як одна з найважливіших складових інвестиційної складової, такий банк повинен виконувати набагато ширший спектр послуг, притаманний будь – якому універсальному банку. У широкому розумінні, такий банк має стати сполучною ланкою соціотехнополісу з іншими економічними суб'єктами, а головним чином – з внутрішніми та зовнішніми інвесторами.

Для такої великої структури уповноважений банк повинен для того, щоб задовольняти поточні та інвестиційні потреби всіх підприємницьких структур, що функціонують у системі соціотехнополісу, і спроможний узгодити економічні інтереси як усієї системи, так і кожного економічного суб'єкта зокрема.



**Рис. 1. Пропонована структура соціотехнополісу**  
(розробка автора)

Домінуючими функціями, які виконуватиме такий банк, будуть:

**-мобілізаційна** – вибір найбільш ефективних джерел та способів формування інвестиційних ресурсів, залучення коштів на внутрішньому та міжнародному валютно-фінансових ринках для фінансування інвестиційно – інноваційних проектів.

**-експертна** – відбір та експертиза інвестиційних проектів, розробка методичних рекомендацій та критеріїв їх оцінки з точки зору доцільності та економічної привабливості, а також вибір банків, які уповноважені стати його агентами;

**-стимулююча** – розробка та реалізація комплексу заходів щодо фінансування інвестицій для модернізації, капітального та житлового будівництва, науково – дослідних робіт, а також застосування лізингових форм, схем консорціумного кредитування, в яких цей банк виступатиме в ролі головного менеджера чи кредитора;

**-платіжна** – організація проходження фінансових ресурсів, встановлення кореспондентських відносин, розрахунково – касове обслуговування клієнтів, здійснення міжнародних розрахунків;

**-контрольна** – контроль за ефективним і цільовим використанням інвестиційних ресурсів, видача гарантійних листів та контроль за виконанням кредитних угод.

Таким чином, формування і розвиток багатофункціональної інвестиційної інфраструктури соціотехнополісу на чолі з уповноваженим банком могло б значно підвищити ефективність надходження, обертання та використання інвестиційних ресурсів системи та зробити її конкурентноздатною.

2. **Спеціалізована інвестиційна компанія**, що входить до системи соціотехнополісу, має відіграти надзвичайно важливу роль, оскільки саме така компанія повинна бути представником соціотехнополісу на вітчизняному та зарубіжних фондових ринках. Після акціонування цінні папери тих економічних суб'єктів, що функціонують в системі соціотехнополісу, можуть стати одним з джерел залучення фінансових ресурсів у вигляді портфельних інвестицій. Будь – який інвестор, зокрема зовнішній, насамперед повинен бути упевненим у прибутковості та ліквідності інвестицій, що спрямовуються в соціотехнополіс, тобто можливості отримання прибутку. Тому спеціалізована інвестиційна компанія може здійснювати:

- первинне розміщення (андерайтинг) акцій та облігацій підприємств;
- операції з купівлі – продажу цінних паперів на міжнародних та вітчизняних фондових ринках;
- контроль за кількістю та котируванням та підтримка ліквідності цінних паперів підприємницьких структур на фондовому ринку [3];

Разом з **інвестиційним фондом** така компанія може акумулювати інвестиційні ресурси шляхом випуску і розміщення цінних паперів для здійснення інвестиційних проектів і завершення тих, що вже реалізуються або тимчасово заморожені. Крім того, ці фінансові інститути можуть розміщувати частину свого інвестиційного портфеля в інші високорентабельні проекти, прибуток від яких спрямовуватиметься для додаткових інвестицій в соціотехнополіс. Наявність такої структури у системі буде надзвичайно корисним, оскільки власники цінних паперів будуть застраховані від будь – яких можливих ускладнень, тому що всі дії цих фінансових інститутів будуть знаходитися під їхнім повним контролем. Крім того, через інвестиційний фонд можливо здійснювати фінансування житлового будівництва. Схема фінансування будівництва з використанням ІСІ та інвестиційних договорів більш детально викладена у підрозділі 1.3 даного наукового дослідження.

3. **Інвестиційна агенція**. Зусилля цього регіональної інвестиційної агенції повинні бути сконцентровані на стратегічному інвестиційному менеджменті соціотехнополісу, моніторингу його фінансових ресурсів для реалізації інвестиційних програм (зокрема й для житлового будівництва), активному маркетингу системи соціотехнополісу. На цього суб'єкта слід покласти такі функції (табл.1).

Цей структурний підрозділ повинен працювати над розробкою та удосконаленням вже існуючих форм управління інвестиційними ресурсами, поточне керування і регулювання активами в межах системи соціотехнополісу. У його обов'язки повинно входити створення моделей руху інвестиційних ресурсів як у середині системи, так і поза її межами, надання керівництву соціотехнополісу рекомендацій щодо управління як всією системою, так і кожною підприємницькою структурою зокрема, а також здійснення оперативного і стратегічного планування та прогнозування, інвестиційного моніторингу.

**Таблиця 1**  
**Функції інвестиційної агенції у системі соціотехнополісу [3]**

<b>Функції</b>	<b>Зміст функцій</b>
1. Функція програмування – розроблення інвестиційної стратегії соціотехнополісу	1.1. Обґрунтування пріоритетних цілей і напрямів інвестування 1.2. Обґрунтування зв'язку інтересів суб'єктів соціотехнополісу з державними та регіональними пріоритетами 1.3. Узгодження економічних інтересів соціотехнополісу і соціально-екологічних інтересів населення регіону
2. Інформаційно - маркетингова функція	2.1. Створення і підтримка сприятливого інвестиційного іміджу соціотехнополісу 2.2. Реклама інтелектуального й економічного потенціалу соціотехнополісу 2.3. Концентрація інвестиційних пропозицій суб'єктів соціотехнополісу 2.4. Реклама інвестиційних проектів, які реалізуються в межах системи соціотехнополісу як в середині країни, так і за кордоном, з метою залучення фінансових ресурсів
3. Експертиза і сертифікація інвестиційних проектів	3.1. Розгляд та оцінка потенційних інвестиційних проектів 3.2. Залучення незалежних експертів для оцінки особливо значущих в системі соціотехнополісу інвестиційних проектів
4. Функція моніторингу	4.1. Оцінка стану інвестиційних ресурсів соціотехнополісу 4.2. Оцінка інвестиційного попиту і пропозиції 4.3. Розробка і моніторинг заходів щодо залучення інвестиційних ресурсів 4.4. Оцінка і системний аналіз ходу реалізації інвестиційних проектів
5. Функція прогнозування	5.1. Розроблення на основі аналізу та моніторингу прогнозів розвитку ситуації і вироблення рекомендацій стосовно подолання негативних тенденцій
6. Сприяння в реалізації пріоритетних інвестиційних проектів	6.1. Розробка заходів економічного стимулювання інвестиційної активності економічних суб'єктів на території соціотехнополісу 6.2. Сприяння в доведенні до рівня бізнес-плану найбільш вагомих інвестиційних пропозицій 6.3. Допомога у розробленні схем фінансування, пошуку і проведенні переговорів з потенційними інвесторами 6.4. Розроблення схеми гарантій для особливо значущих інвестиційних проектів.

Також не менш важливим моментом є визначення джерел залучення інвестиційних ресурсів у систему соціотехнополісу. На нашу думку, ними можуть бути:

- кошти державного та місцевих бюджетів, що скеровуються для фінансування та кредитування інвестиційних та інноваційних проектів, або для формування капіталу соціотехнополісу;
- кошти, залучені за рахунок спеціальних емісій державних та регіональних цінних паперів, які розміщуються серед підприємств (фірм) та населення;
- інвестиційні кредити установ банків та вкладення в статутний капітал підприємницьких структур;
- приватні внутрішні та зовнішні інвестиції;
- прибуток суб'єктів соціотехнополісу;
- заощадження населення;
- податкові інвестиційні кредити тощо.

Організаційним принципом управління таким технополісом є програмне-цільове управління, планування та проектування з обов'язковим самоврядуванням, самоокупністю та самофінансуванням всіх програм, а організаційною основою – цільові довгострокові програми вирішення соціально – економічних, виробничо – економічних, науково – технічних, територіальних, екологічних та організаційно – господарських завдань [4, с. 19 – 20].

Важливим є визначення механізму оподаткування соціотехнополісу. Пропонується для діяльності соціотехнополісів ввести спеціальний режим інвестиційної та інноваційної діяльності, що діятиме при виконанні інвестиційних та інноваційних проектів за пріоритетними напрямками. Цей режим передбачатиме державну підтримку соціотехнополісів, у тому числі податкові та митні пільги. Використання для проектів соціотехнополісів спеціального режиму інвестиційної та інноваційної діяльності має передбачати тривалість життєвого циклу інновацій у 5 років, щоб забезпечити необхідне фінансування для подальшого розвитку структури та створення найоптимальніших умов для його ефективної діяльності.

Нами пропонується ввести відповідні фінансово-кредитні стимули для соціотехнополісів, особливо в частині розвитку житлового будівництва:

відміна податку на додану вартість за операціями з продажу будівельних матеріалів, надання послуг та виконання робіт, пов'язаних з реалізацією інвестиційних та інноваційних проектів у сфері житлового будівництва;

звільнення від оподаткування прибутку банків, отриманого від кредитування інвестиційних проектів у сфері житлового будівництва терміном понад 10 років, а також від вкладень в акції та довгострокові боргові цінні папери (понад 5 років), емітовані будівельними компаніями;

звільнення від оподаткування прибутку науково-дослідних установ, вузів, інжинірингових компаній, діяльність яких спрямована на створення та проектування так званих «інтелектуальних будинків»;

часткове (50%) формування резервів для відшкодування можливих втрат за активними операціями (насамперед інвестиційними кредитами на фінансування будівництва житла);

надання державних гарантій банкам за кредитами на фінансування житлового будівництва;

запровадження державного відшкодування (часткового) процентних ставок за інвестиційними кредитами, що спрямовуються на фінансування житлового будівництва, та передбачення обсягів відшкодування в Державному та місцевих бюджетах;

організація державного страхування кредитних вкладень банків, спрямованих на фінансування житлового будівництва;

звільнення від ввізного мита та податку на додану вартість будівельних та енергозберігаючих матеріалів, комплектуючих, а також відповідного обладнання, призначене для фінансового лізингу

Реалізація соціотехнополісної концепції, орієнтованої на науково – технічний та інноваційний розвиток, дасть змогу вирішити перш за все житлові проблеми та забезпечити низку позитивних результатів, а саме:

- апробувати й започаткувати функціонування в населених пунктах і регіонах мотиваційно-рекрутингової системи для збереження молоді із значним інтелектуальним та творчим потенціалом;

- започаткувати функціонування системи соціалізації та соціальної інтеграції молодих науковців, управлінців та інших молодих спеціалістів;

- виявити та залучити до активної соціальної діяльності найбільш динамічну і талановиту молодь;

- спорудити і облаштувати у відповідності до найсучасніших вимог молодіжні житлові комплекси;

- вирішити житлове питання для молодих сімей із значним інтелектуальним чи творчим потенціалом, які мешкають чи бажають переїхати на територію соціотехнополісу;

- залучити до реалізації окремих напрямів програм молодіжного житлового будівництва приватних (в т.ч. внутрішніх та зовнішніх) інвесторів;

- сформувані систему сучасних науково-дослідних комплексів;

- створити систему розробки, підготовки та реалізації науково обґрунтованих проектів, програм і планів, спрямованих на економічний розвиток територій.

**Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі.** Таким чином, значення соціотехнополісів для економіки України в контексті регіонального соціально – економічного розвитку полягає в наступному: вони сприяють максимальному збереженню науки та виробництва; це найзручніша форма територіальної організації, яка дає змогу за досить короткі терміни створювати так звані “інтелектуальні диверсифікати” – проектні колективи з висококваліфікованих спеціалістів та науковців; оскільки у в соціотехнополіс об'єднуються інвестиційні ресурси різноманітних економічних суб'єктів, то можливий ризик у цьому “фінансовому диверсифікати”

розподіляється пропорційно між усіма учасниками; структура цього типу не потребує великих господарських територій, хоча останні повинні бути максимально освоєні як в економічному, так і в соціальному плані; соціотехнополіси здійснюють структурну перебудову економіки з метою підвищення її наукомісткості, розвитку периферійних регіонів держави; за допомогою цього механізму є можливість використання новітнього обладнання, спільного користування обчислювальними центрами, інформаційними системами, прогресивними технологіями тощо; з'являється можливість створення нових робочих місць та вирішення проблеми забезпечення населення житлом.

Але в Україні доцільність створення таких структур та перспективи їхнього розвитку залежать перш за все від напрямів розвитку малого бізнесу, особливо венчурного, і стану економіки в цілому. Сьогодні такі соціотехнополіси доцільно створювати в містах Києві, Львові, Харкові, Дніпропетровську, Донецьку, Одесі. Розпочавши як бюджетні організації, соціотехнополіси через 5 – 10 років шляхом залучення державних, приватних та іноземних інвестицій можуть стати самостійними комерційними установами.

Соціотехнополісна концепція регіонального розвитку може бути реалізована тільки в рамках загальнонаціональної програми стимулювання економічного зростання в Україні. Вона орієнтована на інноваційну модель розвитку, дозволить за умови економічної кризи вирішити не лише проблему житлового будівництва, а й інші фінансові та соціальні проблеми населення, створити умови для покращення соціально-економічного стану в державі, що є предметом для подальших досліджень у даному напрямку.

#### **Література.**

1. Peiser, Richard B., with Anne B. Frej. Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business. Second Edition. Washington, D.C.: ULI-the Urban Land Institute, 2003.
2. Schmitz, Adrienne. Multifamily Housing Development Handbook. Urban Land Institute, 2000.
3. Schmitz, Adrienne. Residential Development Handbook (Uli Development Handbook). Urban Land Institute; 3rd edition, 2004.
4. Кондрашова Г.П. Доходные дома: история становления и перспективы развития для решения жилищной проблемы России и Украины / Г.П. Кондрашова// Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції - 2013 - №3. - С. 19-20.

#### **References.**

1. Peiser, R. B. and Frej, A. B. (2003), Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business, Second Edition, Urban Land Institute, Washington, D.C.
2. Schmitz, A. (2000), Multifamily Housing Development Handbook. Urban Land Institute, Washington, D.C.
3. Schmitz, A. (2004), Residential Development Handbook (Uli Development Handbook). 3rd edition, Urban Land Institute, Washington, D.C..
4. Kondrashova, G.P. (2013), "Profitable houses: the history of formation and development prospects for solving the housing problem of Russia and Ukraine", Naukovyy visnyk: Finansy, banky, investytsiyi, vol. 3, pp. 19-20.

*Стаття надійшла до редакції 29.10.2018 р.*