

## Лекція 1

**Тема: Місце та перспективи розвитку будівельної галузі в народному господарстві України.**

### План

1. Регулювання макроекономічної ролі будівельного комплексу.
2. Державна політика щодо будівництва та його підгалузей.
3. Фінансовий механізм будівельного комплексу.
4. Пріоритетні напрями розвитку будівельної галузі.

### 1. Регулювання макроекономічної ролі будівельного комплексу

Криза до краю загострює відомі проблеми, висвітлює до того часу непомітні і породжує нові. Відомо, що будівництво є специфічною галуззю.

З одного боку, для національного господарства воно виступає важелем економічного зростання, оскільки реалізує більшу частину інвестицій в основний капітал усіх галузей виробничої сфери та інфраструктури, фактично формуючи структуру економіки. У цій ролі промислове будівництво на собі відчуває прискорення або сповільнення розвитку інших виробничих сфер і з цих позицій може вважатися індикатором економічної динаміки.

З іншого — цивільне будівництво відображає вже результати соціально-економічного розвитку. Однак тією мірою, якою споживання є важелем зростання виробництва, житлове будівництво знову ж таки може виступати рушійною силою економіки.

Будівництво залежить від тенденцій на фінансових ринках, соціальної, економічної та фінансової політики держави, зокрема щодо методів державного регулювання галузі в умовах ринкових відносин, прямої державної підтримки будівництва.

**Учасниками будівельного процесу** у широкому сенсі виступають численні суб'єкти господарювання: власники земельних ділянок, замовники, забудовники, девелопери, інвестори, управлінські, посередницькі, фінансово-банківські структури, страхові компанії, архітектурні, проектні та інжинірингові фірми, підрядники і субпідрядники, виробники і постачальники матеріалів та конструкцій, власники збудованих промислових і цивільних об'єктів та мешканці будинків, а також органи місцевої влади, експертні, погоджувальні та інші інституції.

Результати у будівництві залежать від ситуації на ринку землі та земельних відносин, на фінансових ринках, ринках проектних, посередницьких та управлінських послуг, матеріалів, техніки і технологій, підрядних робіт, ринку послуг з експлуатації будівель. Окрім конкуренції на зазначених ринках, регулюючу роль у формуванні взаємовідносин учасників і результатів будівництва відіграють місцеві та центральні органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, інші інституції, зокрема з експертизи і контролю будівництва тощо. Формуючи умови діяльності

перелічених суб'єктів, держава може стимулювати або гальмувати розвиток будівництва.

## **2. Державна політика щодо будівництва та його підгалузей**

Аби будівництво функціонувало як потужний важіль економіки і соціального розвитку, аби інвестиції у спорудження та експлуатацію будівель були ефективними для учасників і держави, необхідно розглядати будівництво із системних позицій, а не лише як галузь та організаційно-технологічні процеси на будівельному майданчику. Звужене трактування будівництва успадковане нами від планового господарства, де питання доцільності будівництва, його розміщення, ефективності, фінансування, проектних рішень, учасників, ціни, подальшої експлуатації тощо вирішувалися поза галуззю, централізовано, а будівельникам залишалося лише виконати свою місію на майданчику. В нових ринкових умовах, як бачимо, все змінилося.

Будівництво сьогодні має розглядатися на макрорівні у системі національного господарства як багатогалузевий інвестиційно-будівельно-експлуатаційний комплекс (будівельний комплекс), а у системі економічних відносин на мікрорівні — як процес конкуренції і взаємодії на об'єктах низки незалежних спеціалізованих суб'єктів ринку з їхніми інтересами і капіталами.

Перейдемо на макрорівень. Стратегія розвитку окресленого вище будівельного комплексу, державна політика щодо його підтримки мають виходити зі стратегій соціально-економічного розвитку держави та її регіонів, які для своєї реалізації потребуватимуть певного рівня розвитку будівництва — промислового, енергетичного, транспортного, житлово-цивільного тощо.

Разом з тим очевидно, що стратегії соціально-економічного розвитку і держави, і регіонів завжди є результатом політики і похідною від того, яка політична сила перебуває при владі: орієнтується вона передусім на промисловий розвиток чи на соціальні цілі, використовує переважно адміністративні чи ринкові регулятори.

З методологічної точки зору, в усіх випадках для стратегічного управління будівельним комплексом потрібне бачення моделі його функціонування у національній економіці — моделі, побудованої на новому, викладеному вище баченні будівництва і новому механізмі взаємовідносин суб'єктів господарювання. Тільки на основі такої моделі можна виявити основні чинники, макроекономічні взаємозв'язки та тенденції, залежність інвестиційно-будівельної активності від економічних циклів, процесів у галузях і регіонах, здійснювати науково обгрунтоване прогнозування і регулювання державою розвитку будівельного комплексу. І, навпаки, без цієї моделі ми постійно потраплятимемо у ситуацію, як то кажуть, «мудрого потім».

Так, стало зрозумілим, але запізно, що у передкризовий період існували серйозні диспропорції між інвестиційно-будівельною діяльністю у певних галузях і сферах та економічною доцільністю їх розвитку.

Наприклад, існувало величезне, економічно невиправдане недофінансування будівництва й оновлення об'єктів житлово-комунального господарства, яке фактично призвело до погіршення якості комунальних послуг при збільшенні їх ресурсомісткості і підвищенні вартості.

Хто як повинен здійснювати стратегічне управління будівельним комплексом?

Органи державного управління у будівництві мають бути перебудовані шляхом більшої концентрації основних функцій стратегічного планування і регулювання інвестиційно-будівельно-експлуатаційного процесу у профільному міністерстві і чіткого взаємоузгодження другорядних функцій між іншими міністерствами і відомствами з метою досягнення максимальної ефективності будівництва на рівні національної економіки і економіки підприємств-учасників та споживачів будівельної продукції. Не можуть існувати локальні системи управління будівельним комплексом, коли ті чи інші завдання і функції лежать поза компетенцією відповідних органів державної влади і органів місцевого самоврядування чи самоврядних організацій.

Сферою безпосереднього впливу Мінрегіонбуду на інвестиційно-будівельний процес є нині, власне, його частина від освоєння ділянки під забудову і проектування до завершення будівництва, тобто відносини замовника з підрядником, які формують вартість будівництва. Іншими інституціями впливу держави на інвестиційно-будівельний процес також виступають: Держкомзем та органи місцевого самоврядування у землевідведенні, землекористуванні; галузеві міністерства у промисловому будівництві; Мінжитлокомунгоспу процесі експлуатації будівель та інженерної інфраструктури.

### **3. Фінансовий механізм будівельного комплексу**

Фінансово-економічні умови та механізми, договірні відносини, які мають величезний вплив на обсяги будівництва, регулюються іншими або за участі інших центральних та місцевих органів влади, передусім Мінекономіки та Мінфіном.

Механізм банківського фінансування значною мірою регулюється Національним банком, питання оподаткування — Верховною Радою, Мінфіном і ДПА. Всі ці інституції разом визначають напрями та умови розвитку будівництва, кількість, ціну і якість будівельної продукції, але зазвичай Мінрегіонбуд виявляється у ролі відповідального. Саме з міністерства питають, наприклад, чому ціни на житло багато раз перевищують собівартість будівництва. Це вимагає посилення стратегічно-аналітичних функцій, зайняття більш активної позиції у державному

регулюванні розвитку всього інвестиційно-будівельно-експлуатаційного комплексу.

#### **4. Пріоритетні напрями розвитку будівельної галузі**

Стратегічні цілі соціально-економічного розвитку знаходять своє відображення у завданнях розвитку регіонів, галузей, у тому числі будівництва, тобто у регіональних і галузевих цільових програмах.

**Державні цільові програми** цікавлять передусім як інвестиційні плани, що реалізовуватимуться певною мірою через капіталовкладення, тобто через будівництво. Не менше цікавлять вони і у регіональному розрізі, бо є частинами планів регіонального розвитку і будівництва. Адже, не знаючи заходів державних програм на території, неможливо планувати власні програми із залученням додаткових власних ресурсів.

У розвинених країнах соціально-економічна стратегія розвитку формується і реалізується як комплекс середньо- і довгострокових програм, фінансування яких становить від 50% (у США) до 80% (у Франції) усіх бюджетних видатків. В Україні ж державні цільові програми сприймаються спрощено: як декларативні документи для відповідних органів галузевого або регіонального управління та суб'єктів господарювання задля можливого, але не обов'язкового отримання ними фінансування або пільг у ході щорічного бюджетного процесу. Виконання програм достатньою мірою не контролюється за строками і результатами, програми недофінансовуються, створюючи, з одного боку, джерело марнування бюджетних коштів, а з іншого — механізм інфляції (як незавершене виробництво) і механізм кризи.

Проаналізуємо причини такого стану справ, щоб врахувати допущені помилки, переосмислити сутність програм і по-новому підійти до їхнього планування і управління реалізацією, зокрема у будівництві. Доки не буде чіткої стратегії соціального і економічного розвитку держави, доти стримуватиметься впровадження програмно-цільового планування і управління. Без програмно-цільового управління неможливе належне прогнозування розвитку будівництва і управління регіональним розвитком.

Сьогодні портфель державних програм не прив'язаний до соціальної та економічної стратегії розвитку України. В країні реалізується дві сотні державних програм, тисячі регіональних і місцевих програм та проектів. Усі вони системно не пов'язані, не узгоджені за цілями, строками і ресурсами, не забезпечені фінансами і управлінням.

Дбаючи про прогнозованість будівельної діяльності і регіонального розвитку, їх керованість, міністерство підтримує ідею значного звуження переліку державних програм, переходу від кошторисно-витратного фінансування до фінансування, орієнтованого на результат. Обсяг асигнувань повинен бути достатнім для досягнення запланованих результатів, а скорочення або припинення фінансування, що позначається на планах будівництва і регіонального розвитку, має здійснюватися лише за окремою

формалізованою процедурою відповідно до чітких і прозорих критеріїв. Цільові програми повинні входити до бюджетів на відповідні роки як «захищені статті». Функції розпорядників коштів треба посилити фаховим управлінням програмами.

Таким чином, можна сказати, що потребує комплексного перегляду регламент як програмно-цільового управління, так і управління окремими програмами, а саме:

- вибір і правове забезпечення місця і функцій програмно-цільового управління в системі державного управління;
- нормативно-методичне забезпечення: розробка сукупності документів, що регламентують для учасників програм зміст, методику підготовки і форму програмних документів
  - концепцій, планів, експертиз, звітів тощо, а також процедури для учасників на всіх стадіях здійснення програм;
  - організаційно-управлінське забезпечення: методи проектування, організаційна форма, структура, функції та фінансування органів управління програмами;
  - інформаційне забезпечення: джерела, склад і якість інформації, методи її обробки, що забезпечують повноту і достовірність на стадіях розробки, прийняття рішень і моніторингу здійснення програм;
  - програмно-технічне забезпечення: технічні і спеціальні програмні засоби обробки інформації, підтримки прийняття рішень на стадії планування, прийняття та контролю програмами;
  - фінансове забезпечення: регламентація ресурсно-фінансового обґрунтування програм, розрахунку витратної і дохідної частин, механізмів залучення і повернення коштів, вартості капіталу, отримання і розподілу ефекту, бюджетного планування видатків і, що важливо, доходів програм на кількарічний період.

Мінрегіонбудплану є запровадити і апробувати у своєму відомстві удосконалені методи планування, моніторингу, контролю і прогнозованого фінансування програм, що мають стратегічне значення для розвитку регіонів і України загалом, містять значну будівельну компоненту.

Крім удосконалення фінансування, регламентації тощо, потребує реорганізації державне управління програмами. З урахуванням, з одного боку, середньо- і довгостроковості програм, а з іншого — недовговічності урядів напрошується висновок про недоцільність передачі урядові функцій щодо формування портфеля програм і регламентації програмного управління в цілому. Ці функції доцільно сконцентрувати в органі управління портфелем державних програм (наприклад, Раді з цільових державних програм) при президентові України. Організаційні і контрольні функції, зокрема щодо поточного бюджетного фінансування галузевих програм та оцінки їхніх результатів, доцільно залишити нарівні уряду та відповідних міністерств.

Заслуговує на окрему увагу, наприклад, ідея створення Державного фонду регіонального розвитку (проект закону України «Про засади державної

регіональної політики»), який має бути частиною спеціального фонду державного бюджету та використовуватися виключно для реалізації програм і проектів, передбачених системою довго- та середньострокових документів державної регіональної політики. Необхідність запровадження такого фінансового інструменту продиктована насамперед відсутністю у значної частини громад необхідної економічної бази забезпечення наповнення місцевих бюджетів розвитку. Водночас трансферти з державного бюджету переважно спрямовуються не на реалізацію інфраструктурних та інших проектів, а на надання базових соціальних послуг;

Важливо наголосити, що будь-який окремий фінансовий інструмент у кінцевому підсумку має спиратися сталу економічну базу та бути стабільним у довгостроковому періоді. Саме тому передбачається, що основним джерелом наповнення Державного фонду регіонального розвитку буде частина надходжень від податку на прибуток підприємств. Такий механізм не тільки забезпечить передбачуваність фінансування, а й встановить прямий зв'язок між його обсягами та ефективністю використання.

Для забезпечення ефективності використання ресурсів фонду додатково передбачено систему заходів щодо усунення головних корупційних ризиків, таких, як конфлікт інтересів посадових осіб та органів державної влади, ситуативна зміна цільового призначення коштів, непрозорість проведення закупівель тощо. Ключовими у цьому сенсі є положення щодо запровадження прозорої процедури узгодження та колегіального прийняття рішень, чіткої системи планувальних документів і моніторингу, конкурсного відбору проектів, розмежування суб'єктів та об'єктів контролю за дотриманням фінансової дисципліни, а також норми щодо застосування процедур закупівель Світового банку.

Ухвалення закону, розробленого на базі найкращих європейських практик, та утворення передбаченого ним Державного фонду регіонального розвитку відкриє можливість поряд із коштами Державного бюджету України залучити для фінансування проектів регіонального розвитку значні кошти від Європейського Союзу через механізм прямої бюджетної підтримки.

Як свідчить досвід країн ЄС, функціонування Державного фонду регіонального розвитку не тільки дасть змогу забезпечити реалізацію державної регіональної політики та цілої низки секторальних політик, зокрема у сфері будівництва, а й суттєво вплине на обсяг надходження до бюджетів усіх рівнів та на підвищення добробуту населення.

Тепер розглянемо ринкові відносини учасників будівельного комплексу на мікрорівні.

На відміну від планової економіки, де будівництво здійснювалося в основному за участі державних замовника, проектувальника і підрядника, а вартість і ціна збігалися і були повністю детермінованими, ефективно функціонування інвестиційно-будівельно-експлуатаційного ринку об'єктивно потребує нових гравців і нового механізму ціноутворення. Мабуть, це є ключовим моментом для усвідомлення, якщо ми хочемо задіяти

ринкові регулятори ефективності будівництва, а не стихійні сили його деформацій, які проявилися у кризі.

Вихідна теза для розуміння функціонування ринкового механізму у будівництві: вартість робіт і послуг окремих учасників будівництва залежить від потреб та ринкової вартості використовуваних ресурсів (у тому числі фінансових); вартість кінцевої будівельної продукції складається в результаті економічних відносин між учасниками інвестиційно-будівельного процесу, а ціна — під впливом попиту-пропозиції на ринку нерухомості в регіональному і макроекономічному оточенні. За останні 20 років будівельний комплекс пережив спад і подальше піднесення, сформувавши у кожному регіоні те чи інше локальне конкурентне середовище. Але які організаційні форми і типи підприємств за розмірами, концентрацією і спеціалізацією ми при цьому отримали? Чи немає монополізму (зокрема технологічного — відсутності розвитку різних технологій і конструктивних рішень)? Які договірні та фінансові відносини між учасниками? Чи є всі складові для нормального функціонування ринку і ланцюжків відносин учасників будівництва на об'єкті?

Якщо порівняти з розвиненими країнами, то сьогодні в регіонах немає у достатній кількості ані фінансово надійних інвесторів, ані фінансово спроможних підрядників і виробників матеріалів, а особливо — допоміжних компаній, інжинірингових, консультаційних, управлінських, юридичних тощо, без чого ринкові відносини деформуються.

На відміну від схеми спрощення складу учасників будівництва у плановій економіці, ринкові умови, хоч як це парадоксально, потребують інколи збільшення кількості і різноманітності учасників саме для здешевлення будівництва шляхом управління витратами і вартістю, забезпечення його організаційно-фінансової стійкості і надійності. На відміну від одноманітної структури трестів і будівельних управлінь в адміністративно-командній економіці, з розвитком ринку виникають як великі компанії з повним будівельним циклом, так і потужні фінансово-управлінські генпідрядні компанії, а також менші, спеціалізовані будівельні компанії, інжинірингові фірми, компанії-посередники.

Причини та загальні тенденції такого структуроутворення зрозумілі. По-перше, якщо з фінансової точки зору будівництво — це інвестиційний процес учасників, то першим завданням усіх інвесторів є не втратити вкладених коштів і лише другим — отримати позитивний результат і максимальний ефект. Тому структура і відносини в інвестиційно-будівельному комплексі набувають певних специфічних рис. Зокрема, власники будівельних компаній хотіли б, аби ці компанії були менш вразливими до зміни попиту на будівництво; також виникають у великій кількості і зникають малі і некапіталомісткі компанії, на ринку залишаються великі генпідрядні компанії, які, втім, прагнуть більшої ліквідності капіталу (перетворення на інвестиційно-управлінські будівельні компанії).

Очевидно, що конкуренція між спеціалізованими, фінансово, технічно і управлінськи оснащеними учасниками впливає не тільки на надійність, а й на

кінцеву вартість будівництва. Потрібно, як це існує у розвинених країнах, щоб матеріальні, фінансові, людські ресурси підприємств-учасників були достатні для виконання ними договірних зобов'язань і компенсації збитків, щоб у договорах фіксувалися умови взаємодії, економічно обґрунтовувалися прибутки на вкладений капітал, обумовлювалася і могла бути реалізована відповідальність. Тут у нас попереду велика робота. Криза в житловому будівництві, наприклад, показала, що за існуючої організації інвестиційно-будівельного комплексу немає впевненості у фінансовій спроможності виконання усіма контрагентами договірних зобов'язань, а тим більше — компенсації шкоди при невиконанні контрактів.

На мою думку, рівень капіталізації всіх основних учасників житлового будівництва (забудовників, інвесторів, підрядників) був занадто низьким порівняно з масштабами будівельної діяльності, що стало однією з причин кризи, а саме — розриву подекуди інвестиційно-будівельного ланцюжка. Більша капіталізація мала би зменшити ризики і втрати, або, навпаки, капіталізація, що існувала, мала б обмежити рівень розвитку житлового будівництва.

Держава повинна посприяти відкриттю інформації про історію і фінансовий стан підприємств-контрагентів при договірних відносинах. Увесь ланцюжок будівельного процесу має бути максимально захищеним від ризиків зриву, коли внаслідок невиконання одним із учасників своїх зобов'язань виникають збитки інших, а він не може їх компенсувати. На часі запровадження оцінки і аудиту контрагентів, страхування ризиків, встановлення нових принципів вирішення спорів на основі відшкодування збитків і недоотриманих доходів.

Ще одним шляхом підвищення надійності будівельного ланцюжка є розвиток інфраструктури будівельного ринку (управлінських, інжинірингових, експертних, консультаційних, юридичних, фінансових послуг).

Поряд із поліпшенням структури учасників інвестиційно-будівельного ринку постає завдання вдосконалення ціноутворення у відносинах між ними.

По-перше, при збереженні ресурсно-витратного методу кошторисного ціноутворення його вдосконалення передбачає доповнення новими реальними статтями витрат, притаманними ринковим відносинам (вартість земельних ділянок, капіталу, податки, відрахування тощо), врахування у будівельних нормах нових технологій будівництва.

Необхідна розробка укрупнених кошторисних цін для використання на різних стадіях підготовки і планування проекту учасниками, в тому числі учасниками нового типу — девелоперами, управлінськими та інжиніринговими компаніями тощо, функції яких можуть виходити за межі безпосереднього будівництва, охоплюючи землекористування та експлуатацію будівель.

Має бути вдосконалена система земельних відносин в інвестиційно-будівельно-експлуатаційному процесі, умови отримання, користування і володіння земельними ділянками для визначення і контролю їхньої вартості у ціні будівельної продукції.



Має бути забезпечений перехід власності на земельні ділянки до тих, хто сплатив за них у вартості кінцевої будівельної продукції. Так само має бути вдосконалена система відносин власності на будівлі, зокрема схеми і умови отримання, користування, володіння індивідуальним житлом і багатоквартирними будинками в цілому з відповідальністю власників за експлуатацію об'єктів (у тому числі держави та органів місцевого самоврядування).

Ми маємо також визначитись у розмежуванні державної і недержавної систем інформації з ціноутворення, функцій розробки, затвердження і сфери застосування кошторисних норм і цін. З використанням досвіду європейських країн, швидше за все, потрібно створити розгалужену систему моніторингу і прогнозу цін на всі складові інвестиційно-будівельного процесу, проектні роботи, субпідрядні роботи, генпідряд, ремонтні роботи, управлінські, фінансові та інші складові ціни будівельної продукції.

Нова структура укрупнених норм повинна відповідати сучасним матеріалам і технологіям у будівництві, розвитку системи договірних відносин в інвестиційно-будівельному процесі із використанням зарубіжних аналогів. Держава може (але необов'язково) залишити за собою існуючу систему ресурсного нормування.

Відтак, відбудеться суттєва реорганізація функцій розробки і затвердження кошторисних норм і цін у будівельному комплексі. Зазнають змін сфери обов'язкового застосування кошторисних нормативів.

Гадаю, не викличе заперечень теза про те, що ефективне будівництво — це ефективні проектні рішення, що нестимуть у галузь новітні технології будівництва, забезпечуватимуть високі споживчі якості будівельної продукції.

Новою ідеєю в цьому сенсі є те, що проектні рішення потрібно вибирати не лише за критерієм вартості будівництва, а на основі оцінки життєвого циклу будівельної продукції. Для цього треба поступово перейти до будівельно-експлуатаційних норм. Це одночасно стане основою для обґрунтування тарифів на експлуатацію будівель у системі житлово-комунального господарства. Іншим шляхом може бути вдосконалення методики економічних розрахунків у складі проектно-кошторисної документації, коли на вимогу замовника проектант могли би дати оцінку вартості життєвого циклу будівлі. Та краще — і норми, і методика.

Таким чином, має бути суттєво розширена економічна частина будівельних проектів, розроблені нові вимоги до обов'язкових фінансово-економічних розрахунків з планування вартості та проведення її експертизи. На цій основі з'являться типові ефективні проекти і проектні рішення (передусім для об'єктів, що фінансуються з державного та місцевих бюджетів).

Окремо хочу зупинитися на містобудівних проектах. Комплексний підхід у цій справі потребує узгодження проектних рішень з державними, регіональними і місцевими програмами соціально-економічного розвитку та галузевими програмами ЖКГ, транспорту, очевидно, після їхнього

впорядкування. Це дасть нам координацію цілей, мінімізацію витрат, спрощення дозвільних процедур. Проектні інститути мають розширити свої функції від проектування містобудування до проектування комплексних програм. Наприклад, розглянемо, як було б розв'язано у цьому разі проблему відрахувань на розвиток інженерної інфраструктури. На мою думку, загальний норматив не вирішує питання. Якби існував генплан населеного пункту, програма соціально-економічного розвитку, відтак, програма будівництва, розвитку житлово-комунального господарства, інші програми, можна було б їх фінансово збалансувати, визначивши у тому числі згаданий норматив відрахувань. При цьому зрозуміло, що оскільки місцеві умови різні, то і баланси джерел та обсягів фінансування також у різних регіонах різнилися б. Зі зміною змісту та глибини проектування мають змінюватися й економічні основи діяльності проектних організацій.

Якість проектування, відображена у містобудівній, програмній, проектно-кошторисній документації, слугуватиме основою для визначення її вартості, виникне мотивація проектувальників у підвищенні ефективності проектних рішень. З'являться ноу-хау проектних рішень, що відобразатиметься у нематеріальних активах проектних організацій, а відтак, у вартості проектування і проектної організації як підприємства. Саме інформація щодо ефективних проектів лежатиме в основі оновлення кошторисних норм і цін.

## Висновки

Кризові явища у будівельному комплексі дали потужний поштовх до переосмислення причин виникнення проблем і пошуку нових, вільних від до кризових вад механізмів його подальшого розвитку.

Триединою місією держави у нових умовах є регулювання макроекономічної ролі будівельного комплексу, механізму економічних відносин його учасників і забезпечення ефективності проектних рішень.

Державну політику щодо будівництва та його підгалузей потрібно формувати 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.

Фінансовий механізм будівельного комплексу необхідно вдосконалювати, задіявши нові джерела та форми фінансування і досягнувши в такий спосіб балансу цілей стратегічного розвитку та його фінансового забезпечення.

Пріоритетні напрями розвитку будівництва мають впливати зі стратегій соціального та економічного розвитку держави, державних і регіональних цільових програм. Результативність та ефективність програм повинна забезпечуватися професійним плануванням і управлінням,

запровадженням процедури коригування програм, контролем за фінансуванням і строками виконання заходів.

Необхідно прискорити розвиток ринкових економічних відносин між учасниками будівництва, формування раціональної регіональної структури, інфраструктури і спеціалізації учасників будівництва, структури капіталу галузі і рівня капіталізації, вдосконалити систему договірних відносин, формування вартості, ціни і прибутку учасників будівництва, достатніх для їхнього функціонування і розвитку.

Потрібно забезпечити постійне підвищення ефективності проектних рішень у містобудуванні, будівництві і капітальному ремонті, враховуючи увесь комплекс витрат протягом життєвого циклу будівельної продукції, запровадити механізм мотивації науково-проектних організацій у розробці ефективних проектних рішень.