

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Сердюк Андрій Васильович

УДК 69.003:365.26

**ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ТА  
РОЗВИТКУ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА**

Спеціальність 08.00.04-економіка і управління підприємствами  
(економіка будівництва)

**Автореферат**

дисертації на здобуття наукового ступеня

кандидата економічних наук

Київ - 2010

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі менеджменту організацій, охорони праці та безпеки життєдіяльності Вінницького національного технічного університету

**Науковий керівник** - доктор економічних наук, професор  
Ушацький Сергій Андрійович  
Київський національний університет будівництва  
і архітектури, завідувач кафедри організації і  
управління будівництвом

**Офіційні опоненти:** доктор економічних наук, професор  
Кухленко Олег Васильович,  
Київський національний університет технології та  
дизайну, професор кафедри маркетингу

кандидат економічних наук  
Вахович Інна Володимирівна,  
Київський науково-дослідний інститут  
будівельного виробництва Мінрегіонбуду України,  
провідний науковий співробітник

Захист відбудеться " 25 " березня 2010 року о 13 год. 00 хв. на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.056.03 у Київському національному університеті будівництва і архітектури за адресою: 03680, м. Київ, Повітрофлотський проспект, 31.

З дисертацією можна ознайомитись в бібліотеці КНУБА за адресою: 03680, м. Київ, Повітрофлотський пр., 31, Київський національний університет будівництва і архітектури.

Автореферат розісланий « 24 » лютого 2010 р.

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради

Погорельцев В.М.

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** В умовах трансформації соціально-економічних відносин в Україні закономірним постає питання вдосконалення форм реалізації житлової політики, адже на сьогодні забезпечення населення житлом залишається важливою невирішеною проблемою. Значна частина населення проживає в незадовільних умовах. Забезпеченість житлом великою мірою визначає рівень життя населення, інтенсивність процесів міграції, депопуляцію населення та якість людських ресурсів в цілому. Здатність людини вирішити житлову проблему залежить від багатьох соціально-економічних факторів та процесів, що відбуваються в суспільстві. За умови низької платоспроможності переважної більшості населення країни лише 5-8 % населення країни може самотужки забезпечити себе власним житлом.

До основних факторів, що визначають доступність житла, можна віднести його вартість, сукупний дохід сім'ї, умови іпотечного кредитування, а також інфляційні процеси, обсяги будівництва житла, оподаткування нерухомості, розмір плати за житлово-комунальні послуги тощо.

Стан будівельного комплексу та наявність ефективного механізму відтворення житла нерозривно пов'язаний з розвитком багатьох сфер діяльності людини. Доступність житла за ціною та витратами в процесі експлуатації (енерговитратністю) поєднує інтереси громадян і держави. Таке становище стимулює наукові дослідження, спрямовані на удосконалення відомих і пошук нових методів та принципів зростання доступності житла.

Важливий внесок у розробку механізмів державного управління різними сферами соціально-економічного розвитку в умовах системних трансформацій суспільства зробили В. Бакуменко, В. Бодров, А. Гальчинський, В. Геєць, Е. Лібанова, Б. Данилишин, В.І. Куценко, М. Якубовський та інші.

Теоретичну основу дослідження з питань функціонування кредитного ринка, еволюції інфраструктури іпотечного кредитування житлового будівництва, критеріїв оцінки доступності житла, державної політики в житловій сфері склали праці вітчизняних і зарубіжних учених, зокрема А.Асаула, В. Базилевич, А. Гойка, Д. Даймонда, М. Денисенка, О. Євтуха, О. Кіреєва, Н. Косаревої, О. Кухленка, О. Любуня, В. Меркулова, К. Паливоди, М. Педана, В. Першина, В. Полтеровича, В. Савича, С. Ушацького та інших.

Задача підвищення доступності житла вимагає подальшого розвитку житлового господарства в Україні, формування цілісного комплексного підходу до вирішення цього важливого аспекту забезпечення життєдіяльності населення, який враховував би особливості формування попиту та пропозиції на нерухомість, вирішував недоліки організації іпотечного та будівельного ринків, сприяв підвищенню енергоефективності будівельної продукції тощо, що і обумовлює актуальність обраної тематики дослідження.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Наукові дослідження виконувались у відповідності з науковим напрямком діяльності Вінницького національного технічного університету (ВНТУ), а також згідно з

договором про творчу співпрацю між ВНТУ та Вінницьким регіональним управлінням Державної спеціалізованої фінансової установи "Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву", відповідно до державних програм забезпечення населення житлом.

**Мета і задачі дослідження.** Метою дисертації є теоретичне обґрунтування, розробка науково-методичних підходів і практичних рекомендацій щодо удосконалення організаційно-економічного механізму, спрямованого на підвищення доступності житла в Україні. Для досягнення поставленої мети необхідно було вирішити такі *задачі*:

- дослідити сучасний стан ринку житла в Україні, визначити коефіцієнти його доступності по регіонах;
- дослідити фактори, що визначають доступність житла, та визначити їх вплив на цей показник;
- узагальнити існуючі механізми фінансування будівництва житла та визначити роль іпотечного кредитування;
- дослідити теоретичні аспекти розвитку моделей іпотечного кредитування у світовій практиці та оцінити адекватність моделі, яка запроваджена в Україні, вітчизняним соціально-економічним умовам;
- розробити практичні рекомендації з удосконалення організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування житла;
- розробити модель оцінки забудовника під час проведення тендерів на будівництво житла та виділення земельних ділянок;
- дослідити принципи державної житлової політики та розробити рекомендації щодо її вдосконалення в умовах економічної кризи.

**Об'єктом дослідження** є ринок житла та система будівельно-інвестиційного і фінансового комплексів, що його формують.

**Предметом дослідження** є соціально-економічні відносини, що складаються в процесі відтворення житла в умовах ринкових перетворень та організаційно-економічні інструменти підвищення доступності житла.

**Методи дослідження.** У дисертаційній роботі були використані наступні загальнонаукові та спеціальні методи дослідження: діалектичний метод – для розробки засад формування державної житлової політики підвищення доступності житла; системного аналізу і синтезу – при визначенні факторів впливу на доступність житла; статистичний та метод порівняльного економічного аналізу – при визначенні впливу пропозиції житла на ринку на рівень його доступності; аналітичний, графічний, метод багатокритеріальної оцінки – для визначення особливостей реалізації сучасної житлової політики підвищення доступності житла в Україні; методи математичного моделювання з використанням теорії нечітких множин - при побудові математичної моделі оцінки рейтингу забудовника.

Інформаційними джерелами дисертаційної роботи стали законодавчі та нормативні акти України, офіційні матеріали Державного комітету статистики України, наукові праці провідних вітчизняних та зарубіжних учених у періодичних виданнях.

**Наукові результати**, що визначають новизну роботи і виносяться на захист, полягають у наступному:

- обґрунтовано диспропорцію попиту та пропозиції на ринку житла як ключового фактору зростання його вартості;
- класифіковано фактори доступності житла;
- встановлено залежність доступності житла від соціально-економічних показників, що характеризують стан національної економіки, розвиненості ринкових інституцій для впровадження іпотечного житлового кредитування;
- обґрунтована несвоєчасність запровадження в Україні дворівневої моделі іпотечного кредитування та визначено необхідні передумови розвитку іпотечного ринку в Україні; доведено необхідність застосування у вітчизняній іпотечній системі інструментів німецької моделі іпотеки;
- розроблено математичну модель оцінки забудовника під час проведення конкурсів на будівництво житла та виділення земельних ділянок;
- обґрунтовано необхідність та можливість розширення використання проектного фінансування як більш прогресивної форми фінансування будівництва;
- доведено необхідність створення механізму будівельних саморегулюючих організацій як засобу спрощення дозвільної системи в будівництві;
- доведено необхідність запровадження системного підходу в державному управлінні житлово-будівельним комплексом, системою іпотечних відносин, ринком інституційних інвесторів як необхідної умови збільшення доступності житла.

**Практичне значення.** Отримані результати дозволяють застосовувати представлені висновки для вдосконалення управлінських процесів відтворення житла з використанням основного фінансового механізму – іпотечного кредитування, обґрунтована перспективність та доцільність впровадження німецької моделі іпотеки. Розраховані коефіцієнти доступності житла в регіональному аспекті. Впровадження методики комплексної оцінки забудовника дозволяє визначити інтегральний показник надійності претендента, враховуючи як показники фінансової стабільності, виробничі фактори підприємства, так і показники якості проекту, зокрема фактори енергетичної ефективності житла. Окремі результати дисертації використані Управлінням капітального будівництва Вінницької міської ради; Вінницьким регіональним управлінням ДСФУ Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву; у навчальному процесі Вінницького національного технічного університету при викладанні дисципліни “Організація і управління будівництвом”.

**Особистий внесок здобувача** полягає в обґрунтуванні нових підходів і теоретичних положень щодо підвищення ефективності реалізації державної політики забезпечення доступності житла. Авторські розробки щодо формування та реалізації житлової політики в Україні сформульовані особисто автором, опубліковані в наукових працях, які містять основні положення,

висновки та пропозиції. Особистий внесок здобувача в наукових працях, опублікованих у співавторстві [1,4,5,7,8], наводяться в списку наукових праць.

**Апробація результатів дисертації.** Основні теоретичні положення та практичні результати дисертаційної роботи доповідались і одержали схвалення на 34-й (2005 рік), 35-й (2006 рік), 37-й (2008 рік) наук. -техн. конф. Вінницького національного технічного університету, на 7 міжн. наук. -техн. конф. “Наука і освіта” (Дніпропетровськ, 2004); на 1 міжн. наук.-прак. конф “Інноваційно-інвестиційна модель розвитку національної економіки” (Донецьк, 2008); на 5 міжн. наук. -прак. конф “Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації” (Тернопіль, 2008); на VIII міжн. наук. -прак. конф “Науково-технічний розвиток: економіка, технології, управління” (Київ, 2009); на міжн. наук.-прак. конф “Актуальні проблеми економічного розвитку України в умовах глобалізації” (Вінниця, 2009); на всеукр. наук.-прак. конф “Проблеми формування конкурентоспроможності підприємств за умов нестабільної світової економіки” (Вінниця, 2009).

**Публікації.** Основні положення дисертації опубліковані в 14 наукових працях загальним обсягом 3,9 друкованого аркуша, з них 7 – у фахових виданнях, які входять до переліку, затвердженого ВАК України, загальним обсягом 2,5 друкованих аркушів.

**Структура дисертації.** Дисертація складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг дисертації – 150 сторінок. Загальна кількість ілюстрацій – 31; таблиць – 12. Список використаних джерел літератури містить 167 найменувань.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

Житло перебуває на одному з перших місць у ієрархії життєвих потреб людини, оскільки людина, що має власний дім або квартиру, психологічно більш стійка і має більш сприятливі передумови для створення сім'ї, народження дітей, що є досить важливим в умовах депопуляції населення. Сьогодні на пересічного українця приходиться 22,8 кв.м. загальної площі, що в 2-4 рази менше, ніж в розвинених країнах. Значна частина населення проживає в незадовільних умовах. Вирішення житлової проблеми потребує вирішення надзвичайно широкого спектру соціальних, економічних, технологічних та інших проблем, які накопичились в суспільстві.

Більшість людей перестали сподіватись на державну допомогу в процесі реалізації конституційного права на власне житло. Якщо у 1990 році на квартирному обліку перебували 2 млн. 638 тис. сімей, то в 2008 році їх було 1 млн. 216 тис. сімей. Так, якщо у 1990 році одержали житло 235 тис. сімей, то у 2008 році - лише 17 тисяч. Тобто, якщо у 1990 році квартиру отримала приблизно кожна 11 сім'я з числа черговиків, то у 2008 році - кожна 72, - лише 1,4 % тих, що перебували у черзі на житло у 2008 році. Це значить, що за існуючих темпів середньому черговику доведеться чекати більше 60 років.

## Низькі обсяги будівництва і невисока якість нового житла стимулюють

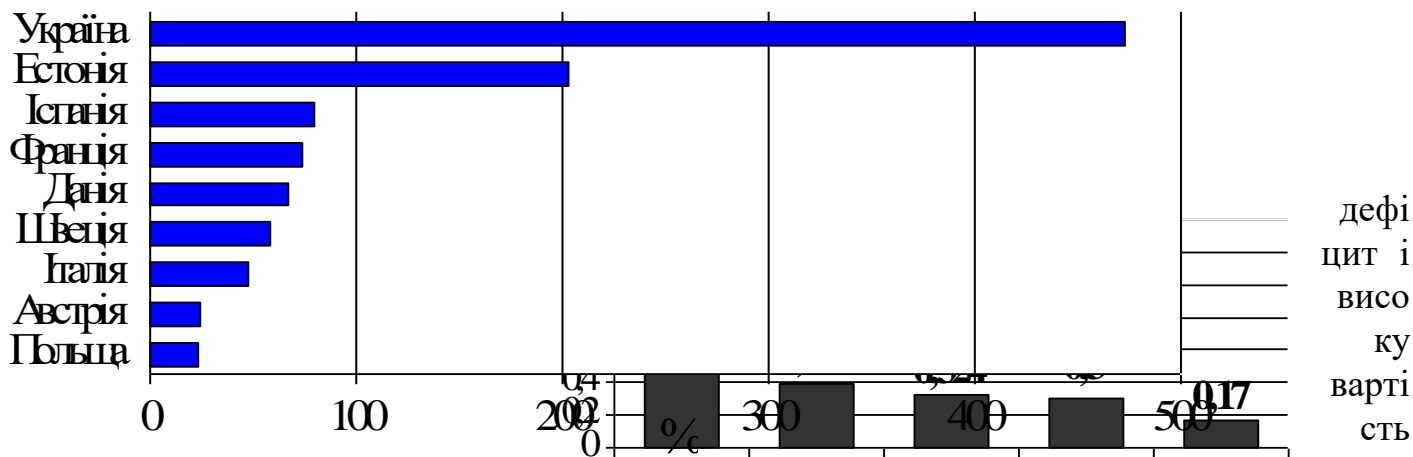


Рис. 2. Зміна вартості нерухомості в деяких країнах світу за 2003-2007 рр.

Рис. 1. Обсяг побудованого житла на 1 людину, м. кв. в рік (2003-2007 р.)

первинному, так і на

вторинному ринку нерухомості. Саме тому держава має створити сприятливі умови для самозабезпечення житлом переважної частини населення та адресної допомоги для окремих категорій населення.

Крім ціни житла та рівня доходів населення до основних факторів, що визначають доступність житла, доцільно віднести наявність дієвих механізмів споживчого сервісу (розвиненість і умови іпотечного кредитування, субсидії тощо) та обсяги житлового будівництва.

Відповідно до міжнародних стандартів відтворення житла, річний обсяг будівництва повинен знаходитись в межах 1 м<sup>2</sup> на людину. Натомість в останні роки в Україні на одну людину будувалось протягом 2003-2007 років 0,13-0,22 м<sup>2</sup>, що значно менше за показники пострадянських країн, не кажучи про країни ЄС та США (рис. 1). Щоб досягти середньоєвропейського показника забезпеченості житлом на одну людину – 30-35 кв.м., з урахуванням нинішніх обсягів будівництва в рік, Україні знадобиться приблизно 60 років. Економічна криза додатково загальмувала будівництво житла в Україні, яке суттєво скоротилось в 2009 році.

В Україні важливим чинником залишається низький рівень платоспроможності населення. Наприкінці 1-го кварталу 2009 р. середня нарахована заробітна плата в Україні була однією з найнижчих в Європі і складала лише 6% середньої заробітної плати у Франції.

Житло є товаром першої необхідності, причому досить дорогим товаром, що характерно для всіх без винятку країн світу. Однак, досліджуючи динаміку подорожчання житла в Україні і країнах Європейського союзу, можна прийти до висновку про надмірно завищену вартість житла в нашій країні (рис. 2).

З приведених даних видно, що динаміка подорожчання житла набагато перевищила як рівень інфляції, так і рівень зростання доходів населення за відповідний період. В розвинутому та конкурентному середовищі таке зростання ціни спровокувало би відповідну активність серед забудовників, адже це віддзеркалює зростання попиту. Та якщо порівняти динаміку зміни

вартості житла і обсяги житлового будівництва, то диспропорція виявиться дуже суттєвою. Так, вартість житла за останні 3 роки по Україні зросла в середньому в 2,6 рази, а обсяги житлового будівництва зросли лише на третину. Навіть враховуючи часовий лаг, властивий будівництву, в умовах зростання цін на житло адекватною реакцією на попит було б відповідне зростання обсягів будівництва, однак цього не відбувалось, до чого призвів комплекс причин, зокрема:

- значна монополізація регіональних ринків будівництва житла на фоні відсутності належного державного контролю за цінами на житло;
- надмірні адміністративні та корупційні бар'єри доступу на ринок житлового будівництва, отримання земельної ділянки та дозволу на будівництво, що вимагає від будівельних фірм чималих додаткових витрат;
- складний і тривалий процес погодження технічної документації, який на сьогоднішній день може тривати до двох з половиною років.

Абсолютно недостатні обсяги будівництва; відсутність альтернативних нерухомості інвестиційних інструментів у населення; висока рентабельність будівельних організацій через значні ризики; надмірна енергетична складова при виробництві будівельних матеріалів та утриманні житла; технологічно низький рівень житлового будівництва та податкове навантаження, зокрема обов'язкові відрахування на розвиток міської інфраструктури в сукупності сприяли зростанню цін на житло. Придбання житла протягом кількох років було одним з найбільш прибуткових способів вкладення капіталу, який давав досить високий стабільний рівень доходу, формуючи спекулятивний попит і відповідну ціну.

На підставі даних комітету з аналізу ринку нерухомості асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України АСН(р)У про ціни на житлову нерухомість в обласних центрах України, за підсумками 2007 року розраховані коефіцієнти доступності житла. Розрахунок цього коефіцієнта для різних міст України показує істотні розходження, однак для всіх регіонів властива загальна риса: з огляду на те, що нормальними у світовій практиці вважаються значення, що не перевищують 3–5 років, у всіх регіонах України житло малодоступне. Придбати квартиру в 55 кв.м. звичайна українська родина може в середньому лише за 12,5 років, площею 73 кв. м. - за 16 років. Однак якщо враховувати наявний дохід родини за винятком мінімальних споживчих витрат (528 гривні в 2007 році), тривалість накопичувального періоду радикально збільшується (рис. 3).

Наведені дані видаються нереалістичними, вони нібито унеможливають функціонування ринку нерухомості, оскільки за такого рівня цін та динаміки їх зростання, населення було б неспроможне навіть у довгостроковій перспективі придбати житло. Проте ринок житла живріє і поясненням цьому є наявність тіньового сектора в економіці і доходах населення.



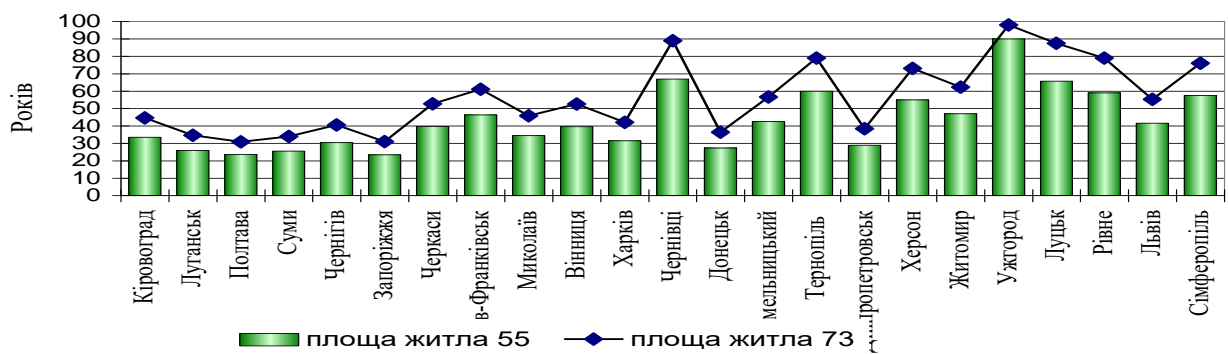


Рис. 4. Модифікований коефіцієнт доступності житла за 2007 р. (кількість років)

Рис. 3. Модифікований коефіцієнт доступності житла за 2007р. (кількість років)

За таких умов з метою подолання житлової кризи та підвищення доступності житла для переважної частини населення країни необхідним є розвиток різноманітних схем фінансування будівництва і придбання готового житла, та забезпечення умов, за яких ці схеми працюватимуть найефективніше. В Україні залежно від джерел фінансування діють *дотаційні, корпоративні та банківські* схеми фінансування будівництва житла, щоправда жодна з них не здатна реалізовуватись настільки масштабно, наскільки це необхідно.

В світі найбільш поширеним засобом фінансування придбання житла є іпотека. Поява ринку житлового іпотечного кредитування в Україні датується початком 2000-х років. З 2004 р. щорічний іпотечний кредитний портфель Українських банків зростає в 2-3 рази. Оскільки з 13 жовтня 2008 року банки припинили кредитування, то приріст іпотечних кредитів у I кварталі 2009 року вперше став негативним. Загалом за 6 місяців 2009 року загальний іпотечний портфель банків скоротився на 6,79% у відносному значенні, або на 7178 млн. грн. в абсолютному. Станом на 1 липня 2009 року загальний розмір іпотечного портфеля банків в Україні становив 100,4 млрд. гривень.

Важливим показником розвитку іпотеки є частка іпотечних кредитів у ВВП країни. Так, в розвинених країнах вона становить 30-100% ВВП; в країнах, що розвиваються, цей показник сягає 10-30%. В країнах ЄС загальна сума іпотечного боргу населення на початок 2005 року складала 5,74 трлн. доларів (45% ВВП), в США - 7,31 трлн. доларів (65% ВВП), в Україні цей показник за підсумками 2007 року склав 8,6%.

Ідеологічними розбіжностями в моделях іпотечного кредитування є принципова відмінність у механізмах отримання ресурсів та участі держави в іпотечних відносинах, а також специфіка функціонування ринку іпотечних цінних паперів (рис. 4).

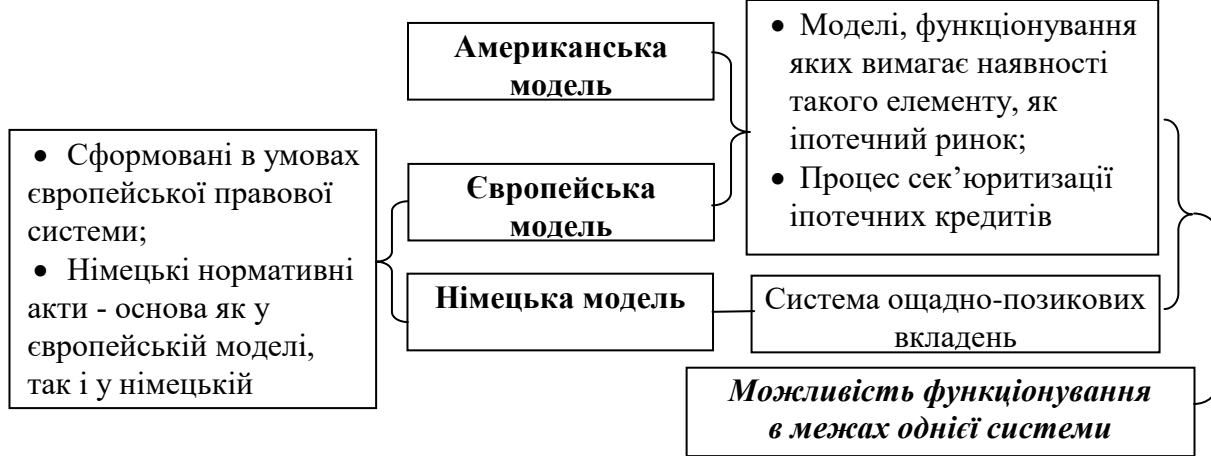


Рис. 4. Основні системи іпотечного кредитування

Основні перешкоди розвитку іпотеки в Україні лежать в площині функціонування ринку іпотечних цінних паперів, усунення яких має сприяти капіталізації ресурсів, поєднуючи фінансовий ринок з ринком нерухомості. Недоліки в організації іпотечного кредитування у вітчизняній банківській системі призвели до того, що на сьогодні, за оцінками експертів, частка проблемних кредитів в кредитному портфелі банків становить більше 15%.

Законодавчо Україна визначилась з моделлю іпотечного кредитування – це дворівнева (американська) модель, яка використовує спеціально організований ринок цінних паперів, забезпечених заставними на нерухомість. Особливості розвитку української економіки свідчать, що для використання цієї моделі немає необхідних передумов і з об'єктивних причин вона масово не працюватиме ще принаймні кілька років. Принциповою перешкодою виступатиме відсутність розвинутого ринку інституційних інвесторів і взагалі фінансової інфраструктури. Для широкого використання *європейської* моделі недостатня потужність вітчизняної банківської системи. Основний недолік запровадження *німецької* моделі – обмеженість її можливої масштабності. У вітчизняному законодавстві практично не враховані інструменти німецької моделі, але її впровадження виглядає найбільш простим та доречним на найближчу перспективу. В Україні доцільно розвивати симбіоз всіх трьох систем, в різні періоди спостерігатиметься переважання кожної з них.

В умовах великого дисбалансу між попитом на житло і пропозицією так званий вільний ринок житла трансформувався в «дикий», не прийнятний для населення. Це призводить до надмірного зростання цін і вимивання дешевого житла, зниження цінової доступності і доступності іпотеки. В таких умовах стає майже беззмістовним поняття «доступне житло», «житло економкласу», яке може проектуватись і будуватись, але вільний комерційний розпродаж житла в умовах гострого його дефіциту та безконтрольності за цінами з боку держави виводить його з цієї категорії.

Ключові елементи державної житлової політики, направленої на зростання доступності житла, узагальнені на рис. 5. Можна відзначити відсутність реальних дій в трьох з чотирьох основних елементних блоків.

## Стимулювання попиту

- Розвиток іпотечного кредитування;
- Розвиток системи ощадно-позикових вкладень;
- Державні соціальні програми забезпечення житлом;
- Прозорі та безпечні механізми фінансування житлового будівництва.

## Регулюючі чинники

- Розвиток механізмів страхування в будівництві та на ринку нерухомості;
- Стимулювання енергозбереження в будівництві та житловій сфері;
- Впровадження механізму саморегулювання;
- Обов'язкова прозора система держреєстрації прав та обліку житла.

## Стимулювання пропозицій

- Демоніполізація ринку землі та прозорі механізми її реалізації;
- Ліквідація надмірних адміністративних бар'єрів;
- Нові підходи в забудові (орієнтація на комплексну забудову, розвиток малоповерхового приміського будівництва);
- Вільна конкуренція на будівельному ринку (допуск іноземних будівельних компаній).

## Елементи державної житлової політики

## Політика нормативного та економічного впливу

- Податкова політика (оподаткування нерухомості, жорстка податкова політика в сфері житл. інвест.);
- Розвиток альтернативних напрямків інвестування капіталу;
- Активний розвиток ринкових фінансових інститутів іпотечної інфраструктури (пенсійні фонди, страхові компанії, тощо).

Рис. 5. Ключові елементи державної житлової політики

В розвинених країнах більше 75% населення проживає в малоповерхових будинках. Малоповерхова житлова забудова в Україні розвивається обмежено і гальмується відсутністю механізму прозорого виділення земельних ділянок під забудову. За даними офіційної статистики, в 2008 році з 10,496 млн. кв. м введеного в експлуатацію житла, більше 56% побудовано індивідуальними забудовниками. Для підтримки масової малоповерхової забудови житлових некомерційних об'єднань громадян для спрощення дозволу на будівництво необхідно проекту документацію замінити планом земельної ділянки з позначенням місця розміщення інших дозволених об'єктів нерухомості для малоповерхового будівництва. Надзвичайно важливе значення набуває відновлення поточної організації будівництва, особливо для масової малоповерхової забудови, яка забезпечує скорочення строків будівництва, зменшення собівартості будівельного об'єкту.

Підвищенню доступності житла могла б сприяти заміна ліцензії свідоцтвом асоціації будівельних саморегулюючих організацій (БСО), яке не має обмеженого терміну дії. БСО захищає інтереси і права своїх членів в спорах з державними органами і споживачами, сприяє зростанню рівня надання послуг, підвищенню кваліфікації, взаємодопомоги, відслідковує зміни в нормативно-правових актах та дозволяють більш ефективно добиватись

поставлених цілей. За рахунок саморегуляції карликові сумнівні компанії не зможуть вигравати будівельні конкурси з великою кошторисною вартістю, що характерно для України. Саме БСО мають провести ревізію будівельних компаній і взяти на себе всю відповідальність. При цьому функції корупційних державних органів будуть замінені суспільним контролем учасників будівельного ринку. БСО сприятимуть зменшенню бюджетних витрат на утримання державних органів контролю, бюрократії і корупції. Ідея впровадження саморегулюючого механізму на ринку житла не є чимось новим – вона знайшла широке впровадження в світі.

Сприяння конкуренції на ринку будівництва житла шляхом вільного допуску іноземних будівельних компаній та створення сприятливих передумов розвитку ринкових фінансових інститутів іпотечної інфраструктури (пенсійні фонди, страхові компанії тощо) в певній мірі забезпечували б адекватне ціноутворення на будівельному ринку.

Введення податку на нерухомість, за оцінками експертів, може забезпечити зменшення вартості житла на 10-20%. В 130 країнах світу цей податок успішно використовується, становить переважно більше 40% надходжень до місцевих бюджетів і спрямовується на утримання доріг, мереж тощо. На пострадянському просторі лише в Україні і Таджикистані він відсутній.

Сьогодні на утримання житлового фонду та будівництво нового житла витрачається більше 30% енергоресурсів, що споживаються в країні. Наближення до рівня будівництва, співставного із середньоєвропейським (1 кв.м. житла на одну людину в рік) вимагатиме суттєвого зростання потреби в енергоресурсах, що зумовлює актуальність підвищення ефективності їх використання в житловому секторі.

Вітчизняна практика доводить, що виділення землі під будівництво часто відбувається з численними порушеннями. Досвід “еліта-центрів” та інших подібних історій свідчить, що на будівельному ринку мають діяти чіткі критерії визначення забудовника певної території. Відповідно до генплану території міська влада може оголошувати конкурс на забудову певних площ і на конкурсних засадах відбирати найбільш прийняттого претендента-збудовника. До забудовника висувається низка вимог, до яких необхідно віднести насамперед наявність досвіду роботи, відсутність скарг на забудовника з боку громадян, розмір активів та наявність власного капіталу, якість будівництва тощо. В теорії економічного аналізу для отримання узагальнених комплексних оцінок застосовують різні методи приведення різноманітних показників в єдиний інтегральний показник. Очевидно, що таке оцінювання відноситься до класу задач прийняття рішень. В сучасній вітчизняній практиці проведення тендерів найчастіше використовуються бальні підходи, які не позбавлені певних недоліків.

Логіка запропонованого в роботі механізму оцінювання забудовника *ґрунтується на теорії нечітких множин*, що дозволяє суттєво розширити кількість факторів, які аналізуються, та визначити рейтинг забудовника.

Принциповими перевагами такого підходу є те, що фактори можуть бути як кількісними, так і якісними. Моделі, розроблені на базі нечіткої логіки, здатні “навчатись”, що мінімізує розбіжність між експериментальними даними та модельними результатами.

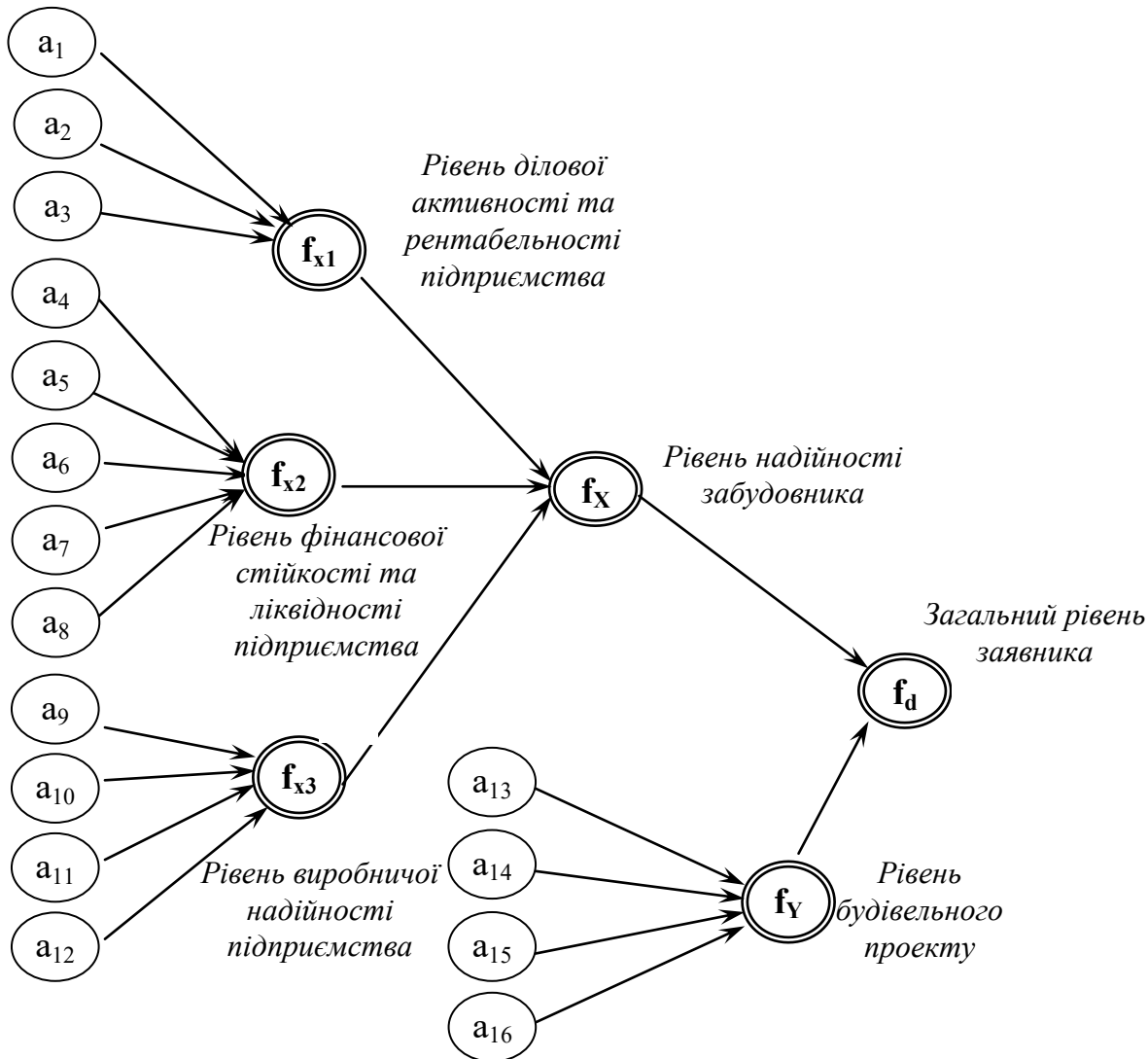


Рис. 6. Дерево логічного висновку ієрархічних зв'язків факторів, які визначають рівень заявника-забудовника

Структура узагальненої математичної моделі визначення рейтингу забудовника представлена у вигляді дерева логічного виведення (рис. 6), що описує ієрархічну сукупність співвідношень між факторами впливу. Показник та фактори впливу розглядаються як лінгвістичні змінні, що описуються за допомогою нечітких термів на відповідних універсальних множинах (табл. 1). Функції належності нечітких термів побудовано за методом парних порівнянь експертних оцінок з подальшою апроксимацією гаусовими кривими.

## Формалізація частинних параметрів лінгвістичними змінними

Позначення та назва параметра	Універсальна множина	Терми для оцінки
$a_1$ - коефіцієнт оборотності активів	[0; 10]	низький, середній, високий
$a_2$ - коефіцієнт оборотності власного капіталу	[0; 20]	низький, середній, високий
$a_3$ - рентабельність продукції за прибутком від операційної діяльності	[0; 30] %	низька, середня, висока
$a_4$ - коефіцієнт забезпеченості оборотних активів власним капіталом	[0; 0,5]	нижче норми, відповідає нормі, вищий за норму
$a_5$ - коефіцієнт фінансової стабільності	[0; 10]	низький, відповідає нормі, високий
$a_6$ - коефіцієнт фінансового леверіджа	[0; 1]	відповідає нормі, не відповідає нормі
$a_7$ - коефіцієнт поточної ліквідності	[0; 10]	низький, відповідає нормі, високий
$a_8$ - темп росту власних обігових коштів	[0; 5]	незадовільний, нормальний, високий
$a_9$ - досвід роботи	[0; 20] років	малий, середній, високий
$a_{10}$ - коефіцієнт концентрації БМР	[0,5; 1,5]	нижче норми, норма, вище норми
$a_{11}$ - наявність скарг та порушень законодавства	[0; 1] л.о.	наявні, відсутні
$a_{12}$ - коефіцієнт плинності кадрів	[0; 0,1]	низький, середній, високий
$a_{13}$ - вартість 1 м. кв.	[-50; 50] %	низька, середня, висока
$a_{14}$ - комплексність проекту	[0; 1] у.о.	крапкова забудова, окремий будинок з комплексною інфраструктурою, комплексна забудова території із необхідною інфраструктурою
$a_{15}$ - схема фінансування будівництва	[0; 1] у.о.	дольове будівництво (кошти майбутніх власників), забудовник (проектне фінансування), забудовник (власні кошти)
$a_{16}$ - клас енергоефективності будівлі	[45; 150] кВтгод/м <sup>2</sup> рік	- клас В, клас С, клас Д

Наведеному на рис. 6 дереву логічного висновку відповідає така система співвідношень:

$$D = f_D(X, Y), \quad (1)$$

$$X = f_X(x_1, x_2, x_3), \quad (2)$$

$$x_1 = f_{x_1}(a_1, a_2, a_3), \quad (3)$$

$$x_2 = f_{x_2}(a_4, a_5, a_6, a_7, a_8), \quad (4)$$

$$x_3 = f_{x_3}(a_9, a_{10}, a_{11}, a_{12}), \quad (5)$$

$$Y = f_Y(a_{13}, a_{14}, a_{15}, a_{16}), \quad (6)$$

де  $f(\bullet)$  – функціональний зв'язок між вхідними та вихідними змінними заданих нечітких баз знань;  $D$  – загальний рівень заявника;  $X$  – рівень надійності забудовника;  $x_1$  – рівень ділової активності та рентабельності підприємства;  $x_2$  – рівень фінансової стійкості та ліквідності підприємства;  $x_3$  – рівень виробничої надійності підприємства;  $Y$  – рівень будівельного проекту.

Укрупнені параметри відповідно до формул 1-6 формалізовані трьома термами - "низький", "середній", "високий".

Як приклад, в таблиці 2 наведено нечітку базу знань для рівняння (3). Кожний рядок такої таблиці відповідає одному правилу типу "якщо – тоді". Зв'язок між лінгвістичними змінними всередині одного правила здійснюється з залученням логічної операції ТА. В межах однієї бази знань лінгвістичні правила-рядки пов'язані логічною операцією АБО. Особливість виразів типу "ЯКЩО - ТОДІ", які формулюються на природній мові, полягає в тому, що їхня адекватність, на відміну від кількісних моделей, не змінюється при незначних коливаннях вихідних оцінок у той чи інший бік.

Таблиця 2

Нечітка база знань для рівняння (3)

№	Якщо			Тоді
	a <sub>1</sub>	a <sub>2</sub>	a <sub>3</sub>	x <sub>1</sub>
1	низький	низький	низький	низький
2	низький	середній	низький	низький
3	середній	низький	низький	низький
4	середній	середній	середній	середній
5	середній	середній	низький	середній
6	середній	низький	середній	середній
7	низький	середній	середній	середній
8	високий	високий	високий	високий
9	високий	високий	середній	високий
10	середній	високий	високий	високий
11	високий	середній	високий	високий

Для визначення загального рейтинга заявника враховується його ранг по шкалі від 0 до 100, для чого застосовується процедура дефазифікації – перетворення нечіткої множини в чітке число, яка в пропонованій моделі здійснюється методом «центру ваги». Модель реалізована в середовищі облікової системи Matlab 7 з використанням програмного пакету Fuzzy Logic Toolbox v.2.1, призначеного для проектування і дослідження систем прийняття рішення на базі нечіткої логіки.

## ВИСНОВКИ

1. Аналіз розвитку ринку житла в Україні засвідчив, що державна політика в житловій сфері була недосконалою та безсистемною. Як наслідок - виникла величезна диспропорція між попитом та пропозицією житла станом на 2008 рік, що в свою чергу сприяло формуванню абсолютно неадекватних цін на житло протягом кількох попередніх років. Фінансова криза підкреслила ці та інші недосконалості ринку житла, а особливо іпотечної системи України і засвідчила, що без внесення принципових змін проблема забезпечення доступності житла не вирішиться. Ці зміни мають носити системний характер, зокрема стосуватись не лише суто будівельного сектору економіки, а й взагалі розвитку економіки в цілому.

2. Враховуючи специфічний вплив на доступність поліпшення житлових умов різноманітних факторів, їх доцільно класифікувати наступним чином: вартість і наявність житла на ринку, механізми споживчого сервісу (розвиненість і умови іпотечного кредитування, субсидії тощо), рівень доходів населення. Формування ринку доступного житла можливе тільки у випадку збалансованого розвитку всіх перерахованих вище факторів.

3. Основним показником, що характеризує національний ринок житла з

погляду можливості придбання квартир громадянами, вважається індекс доступності житла, який відображає співвідношення, що склалося між середніми цінами на житло і середніми доходами. Розрахований в цій роботі індекс для м. Києва та обласних центрів перевищує аналогічні показники у розвинутих країнах в 1,5-3 рази. Якщо у світовій практиці нормальним вважається строк 3–5 років, в Україні цей коефіцієнт для різних регіонів становить 12-16 років. А якщо враховувати наявний дохід родини за винятком мінімальних споживчих витрат (528 гривні в 2007 році), тривалість накопичувального періоду радикально збільшується і становить від 25 до 90 років в різних обласних центрах. При співставних цінах на нерухомість рівень доходів населення України набагато нижчий, ніж в європейських країнах.

4. В Україні залежно від джерел фінансування діють дотаційні, корпоративні та банківські схеми фінансування будівництва житла, щоправда жодна з них не реалізовувалась настільки масштабно, наскільки це необхідно. З 2004 року в Україні спостерігалось значне зростання житлового іпотечного кредитування, щорічно іпотечний кредитний портфель українських банків зростав вдвічі, однак ринок іпотеки залишається дуже невеликою частиною економіки, особливо в порівнянні з більш зрілими іпотечними ринками інших країн. За оцінками експертів, іпотечні кредити доступні приблизно 10-15% працездатного населення. Частка іпотечних кредитів у ВВП України за підсумками 2007 року склала 8,6%, тоді як в розвинених країнах вона становить 30-100% ВВП; в країнах, що розвиваються - 10-30%.

5. Фінансова криза загострила недоліки розвитку іпотечної системи в Україні (зокрема, майже 84% іпотечних кредитів видавались в іноземній валюті, “довгі” кредити видавались за наявності “короткої” ресурсної бази тощо), - це створило проблему неповернення кредитів та паралізувало банківську систему. Недоліки в організації іпотечного кредитування у вітчизняній банківській системі призвели до того, що на сьогодні, за оцінками експертів, частка проблемних кредитів в кредитному портфелі банків становить більше 15%.

6. Україна законодавчо запровадила дворівневу (американську) модель, яка передбачає наявність організованого ринку цінних паперів, забезпечених заставними на нерухомість. Особливості розвитку української економіки свідчать, що для використання цієї моделі немає необхідних передумов і з об'єктивних причин вона масово не працюватиме ще принаймні кілька років. Принциповою перешкодою виступатиме відсутність розвинутого ринку інституційних інвесторів і необхідної фінансової інфраструктури. Для широкого використання *європейської* моделі потужність вітчизняної банківської системи недостатня. На найближчу перспективу найбільш доступним та доречним виглядає впровадження німецької моделі (впровадження системи ощадно-позикових вкладень), яка ефективно працює в східноєвропейських країнах, демонструючи значно вищу ефективність порівняно із системами банківської іпотеки. Основний недолік її запровадження – обмеженість можливої масштабності. На наш погляд, в



Україні потрібно розвивати симбіоз всіх трьох систем, в різні періоди спостерігатиметься переважання кожної з них.

7. За останні два роки в Україні було прийнято цілу низку законодавчо-нормативних актів, спрямованих на підтримку будівельної галузі, спрощення дозвільних процедур та вирішення житлової проблеми. На сьогодні через відсутність повного необхідного законодавчого забезпечення та фінансування вони в повній мірі не працюють. Необхідної системності ці кроки не мають, адже без розвитку банківського сектору та фінансового ринку неможливо завпровадити повноцінну дворівневу іпотечну модель, а без законодавчого гарантування збереження вкладень населення та економічної стабільності - німецьку.

8. Серед характерних особливостей житлового будівництва в нашій країні можна відзначити високий рівень монополізації й адміністративного протекціонізму. Рішення даної задачі має бути спрямоване на перехід до конкурсних процедур надання земельних ділянок, розширення доступу забудовників на ринок житлового будівництва, зокрема за рахунок іноземних будівельних компаній, зниження фінансових витрат на стадії підготовки проектів і одержання дозволів на будівництво та орієнтацію на масове будівництво.

9. Розроблено модель оцінки забудовника під час проведення тендерів на будівництво житла та виділення земельних ділянок, яка враховує рівень ділової активності та рентабельності підприємства, рівень його фінансової стійкості та ліквідності, комплекс виробничих факторів та рівень будівельного проекту і базується на інтелектуальній підтримці прийняття рішення на базі нечіткої логіки, що дозволяє аналізувати як кількісні, так і лінгвістичні фактори.

Створення такої системи передбачало формалізацію процедури оцінки часткових показників якості забудовника на базі теорії нечітких множин, розробку математичної моделі й алгоритму для оцінки часткових показників за допомогою функцій належності; формування баз знань та розробку математичної моделі прийняття рішень на базі узагальненого дерева висновку.

10. Формування організаційно-економічного механізму розвитку ринку доступного житла має здійснюватись при одночасному вирішенні проблеми скорочення витрат енергії на стадії виробництва матеріалів, будівництва та утримання житлового фонду, що зокрема враховано в моделі оцінки забудовника та його комерційної пропозиції.

11. Ефективна житлова політика вимагає впровадження всіх можливих інструментів, доступних для розробки і реалізації завдань у житловому будівництві, до яких належить: подальший розвиток механізмів банківського іпотечного кредитування; впровадження накопичувальних механізмів придбання житла як альтернативи комерційній іпотеці (будівельно-ощадних кас, ощадно-позикових установ); забезпечення прозорих та безпечних взаємовідносин між усіма учасниками на всіх етапах процесу будівництва та реалізації житла; стимулювання проектного фінансування як прогресивної поширеної в світі форми фінансування інвестиційних проектів із адекватним

розподілом ризиків між учасниками, коли об'єктом вкладення коштів банку при проектному фінансуванні є конкретний інвестиційний проект, а не господарчо-виробнича діяльність підприємства; стимулювання розвитку класу орендного житла як окремого виду економічної діяльності; впровадження прозорих механізмів реалізації землі; орієнтація на комплексний розвиток територій і активне стимулювання позаміського будівництва з резервуванням великих житлових масивів як альтернативного напрямку існуючій на сьогоднішній день практиці «крапкової» забудови; доповнення державних механізмів управління будівельним сектором елементами ринкового саморегулювання.

## СПИСОК ОСНОВНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

### Статті у фахових виданнях, перелік яких затверджено ВАК України:

1. Сердюк А.В. Іпотечне кредитування як інструмент житлової політики / Ю.В. Кінзерський, А.В. Сердюк // Механізми регулювання соціальної сфери: Зб. наукових праць. / НАН України. Ін-т економіки. Ред. кол.: Новиков В.М. та ін. – Київ, 2002. -С.78-91. *(Проаналізовано стан іпотечного кредитування і обґрунтовано його взаємозв'язок із рівнем доступності житла).*
2. Сердюк А.В. Формування іпотечного фінансування житла в Україні / А.В. Сердюк // Формування ринкових відносин в Україні: Зб. наукових праць. Вип.11 (54) / Наук. Ред. І.К. Бондар. – К.: НДІЕ, 2005. – С.48-52.
3. Сердюк А.В. Концептуальні основи функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні / А.В. Сердюк // Формування ринкових відносин в Україні: Зб. наукових праць. Вип. 2 (57) / Наук ред.. І.К. Бондар. К.: НДІЕ, 2006. – С. 97-101.
4. Сердюк А.В. Доступність іпотечного кредитування в країні / С.А. Ушацький, А.В. Сердюк // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: Зб. наукових праць. Вип.17. – К.: КНУБА, 2007. - С.181-185. *(Класифіковано фактори впливу на доступність житла та визначено їх вплив).*
5. Сердюк А.В. Стандартизація житлового іпотечного кредитування як фактор прискорення темпів будівництва житла. / Ю.В. Кінзерський, А.В. Сердюк // Економіка: проблеми теорії та практики. Зб. наукових праць. Вип.195: в 4 т. - Том 11. - Дніпропетровськ: ДНУ, 2004. - С.540-548. *(Визначено сутність, роль та закономірності впливу стандартизації на зростання іпотечного кредитування житла).*
6. Сердюк А.В. Аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатності до використання у вітчизняних економічних умовах. / А.В. Сердюк // Вісник Вінницького політехнічного інституту. – 2008. - №1(76). – С.20-26.
7. Сердюк А.В. Механізми фінансування житла. / С.А. Ушацький, А.В. Сердюк // Вісник Хмельницького національного університету. - 2008. - №1. – т. 1. (103). -С.117-121. *(Досліджено сучасні схеми фінансування будівництва житла).*

## **Додаткові публікації та матеріали конференцій, де здійснено апробацію роботи:**

8. Сердюк А.В. Доступність житла в Україні: вимір та чинники впливу / Т.В. Сердюк, А.В. Сердюк // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві: Науково-технічний збірник. – Вінниця: УНІВЕРСУМ-Вінниця, 2007. – С.165-168. *(Розраховано показники доступності житла з використанням індексу доступності житла та модифікованого індексу доступності житла).*

9. Сердюк А.В. Перспективи впровадження механізму проектного кредитування в будівництві і реконструкції житла. / А.В. Сердюк // Матеріали сьомої міжнародної наук. практ. конф. «Наука і освіта 2004» Том 12. Інвестиційна діяльність. – Дніпропетровськ: Наука і освіта, 2004. - С.37-40.

10. Сердюк А.В. Особливості розвитку іпотечного кредитування в умовах трансформації економіки України / А.В. Сердюк // Матеріали першої міжн. наук. практ. конф. «Інноваційно-інвестиційна модель розвитку національної економіки». - Донецьк: ДНУЕТ, 2008. - С. 429-432.

11. Сердюк А.В. Банківський сектор як ключовий фактор розвитку іпотеки в Україні. / А.В. Сердюк // Зб. тез доп. П'ятої міжн. наук. практ. конф. молодих вчених «Економічний і соціальний розвиток України в ХХІ столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації», ч. 2. - Тернопіль: ТНЕУ, 2008. - С.193-195.

12. Сердюк А.В. Доступність житла в контексті кризових явищ в економіці України / А.В. Сердюк // Матеріали VIII міжн. наук. практ. конф. студентів, аспірантів і молодих вчених, 15-18 квітня 2009 р. - К.: НТУУ «КПІ», 2009. - С.69-70.

13. Сердюк А.В. Сучасні підходи до здешевлення вартості будівництва житла. / Л.Г. Бабур, А.В. Сердюк // Зб. наук. Праць міжн. наук. практ. конф. «Актуальні проблеми економічного розвитку України в умовах глобалізації», ч.1. – Вінниця: Центр підготовки навчально-методичних видань ВТЕІ КНТЕУ, 2009. – С.15-18. *(Запропоновано організаційно-економічні заходи щодо здешевлення будівництва).*

14. Сердюк А.В. Розвиток ринкових відносин у будівельному секторі як засіб підвищення доступності житла. / Л.Г. Бабур, А.В. Сердюк // Матер. доп. всеукр. наук. практ. конф. «Проблеми формування конкурентоспроможності підприємств за умов нестабільної світової економіки». 27 квітня 2009 р. – Вінниця: УНІВЕРСУМ-Вінниця, 2009. – С.44-46. *(Доведено вплив рівня конкуренції в будівельній галузі на доступність житла).*

## **АНОТАЦІЯ**

Сердюк А.В. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла.- Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.04 - економіка та управління підприємствами (економіка

будівництва). - Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ, 2010.

Забезпечення населення житлом є однією з основних умов соціальної стабільності суспільства. Встановлено взаємозв'язок між розвитком економіки та основними чинниками доступності житла, визначені найбільш суттєві причини, що перешкоджають розвитку ринку доступного житла. У дисертації розраховано коефіцієнти доступності житла для Києва, обласних центрів; розглянуті основні схеми фінансування будівництва - дотаційна, корпоративна, банківська; доведена передчасність впровадження американської моделі іпотечного кредитування житла через недостатній розвиток необхідних інститутів; розкрита перспективність впровадження німецької моделі іпотеки; розроблена модель оцінки забудовника при проведенні конкурсів на будівництво житла та виділення земельних ділянок; доведена необхідність системності у вирішенні проблеми підвищення доступності житла як обов'язкового принципу реалізації відповідної державної політики.

**Ключові слова:** ринок житла, коефіцієнт доступності житла, модифікований коефіцієнт доступності житла, механізми фінансування житла, іпотечне житлове кредитування, модель іпотеки.

## АННОТАЦІЯ

Сердюк А.В. Организационно-экономические основы формирования и развития рынка доступного жилья.- Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.04 - экономика и управление предприятиями (экономика строительства). – Киевский национальный университет строительства и архитектуры, Киев, 2010.

Диссертационная работа посвящена актуальным вопросам разработки теоретических основ повышения доступности жилья путем совершенствования управленческих процессов в строительстве доступного жилья с использованием основного финансового механизма – ипотечного кредитования. Обеспечение населения жильем является основным условием социальной стабильности общества и становится мощным стимулятором стабилизации и роста отечественной экономики, создания новых рабочих мест. Установлена взаимосвязь развития экономики и основных факторов доступности жилья, определены наиболее существенные причины, препятствующие развитию рынка доступного жилья. Низкая платежеспособность населения, отсутствие прозрачного рынка земельных участков, гипертрофированная разрешительная система строительства привела к снижению предложения жилья, и как следствие, - к спекулятивному росту цен на него. В последние года в Украине вводилось в эксплуатацию 0,17-0,23 кв.м. жилья на одного человека в год при принятых мировых стандартах – 1 кв.м. В диссертации рассчитаны коэффициенты доступности жилья для Киева, обласных центров.

Рассмотрены три основные схемы финансирования строительства – дотационная, корпоративная, банковская и исследованы механизмы их реализации через различные государственные программы. Исследованы ключевые элементы государственной жилищной политики, которая абсолютно не нацелена на решение задачи балансирования спроса и предложения. В частности, доказана необходимость существенного увеличения предложения на первичном рынке жилья и реализации соответствующей государственной жилищной политики.

Доказана преждевременность внедрения американской модели ипотечного кредитования жилья из-за отсутствия необходимых институций – прежде всего хорошо развитого рынка ценных бумаг, раскрыта перспективность внедрения немецкой модели ипотеки. Доказано, что рынок жилья характеризуется множеством недостатков, а особенно это касается особенностей развития ипотечной системы Украины. Без внесения принципиальных изменений проблема обеспечения доступности жилья не разрешится. Эти изменения должны носить системный характер, т.е. касаться не только сугубо строительного сектора экономики, а и развития всей экономики в целом.

Разработана модель оценки застройщика при проведении тендеров на строительство жилья и выделение земельных участков, которая учитывает уровень деловой активности и рентабельности предприятия, уровень его финансовой устойчивости и ликвидности, комплекс производственных факторов и уровень строительного проекта и базируется на интеллектуальной поддержке принятия решения на базе нечеткой логики, что позволяет анализировать как количественные, так и лингвистические факторы. Создание такой системы предусматривало формализацию процедуры оценки частичных показателей качества застройщика на базе теории нечетких множеств, разработку математической модели и алгоритма для оценки частичных показателей с помощью функций принадлежности; формирование баз знаний и разработку математической модели принятия решений на базе обобщенного дерева вывода.

Эффективная жилищная политика требует внедрения всех возможных инструментов, доступных для разработки и реализации задач в жилищном строительстве, к которым также целесообразно отнести: стимулирование проектного финансирования как прогрессивной распространенной в мире формы финансирования инвестиционных проектов с адекватным распределением рисков между участниками, т.к. при проектом финансировании объектом вложения средств банка является конкретный инвестиционный проект, а не хозяйственно-производственная деятельность предприятия; стимулирование развития класса арендного жилья как отдельного вида экономической деятельности; внедрение прозрачных механизмов реализации земли; ориентация на комплексное развитие территорий и активное стимулирование загородного строительства с резервированием крупных жилых массивов как альтернативного направления существующей на сегодняшний

день практике «точечной» застройки; дополнение государственных механизмов управления строительным сектором элементами рыночного саморегулирования.

**Ключевые слова:** рынок жилья, коэффициент доступности жилья, модифицированный коэффициент доступности жилья, механизмы финансирования жилья, ипотечное жилищное кредитование, модель ипотеки.

## ABSTRACT

Serdyuk A. Organizational and economic basis of formation and Roswitha affordable housing market .- manuscript.

The thesis for the degree of candidate of economic sciences, specialty 08.00.04 - economics and business administration (economics of construction). - Kyiv National University of Construction and Architecture, Kiev, 2010.

Providing shelter is a basic prerequisite for social stability. The interrelation of economic development and the basic factors of housing affordability, identified the most significant obstacles to the development of affordable housing market. In this thesis coefficients of housing affordability for Kyjeva, oblasnih centers, the basic construction financing scheme - subsidized, corporate, banking and prove that it was premature to implement the American model of mortgage lending due to the lack of the necessary institutions; revealed promising the introduction of the German model of mortgage; developed an assessment model builder during tenders for construction of housing and land allocation and prove the need for consistency in solving the problem of increasing housing affordability as a binding principle of appropriate public policy.

**Keywords:** housing market, housing affordability ratio, the modified coefficient of housing affordability, housing finance mechanisms, the model of the mortgage.

Підписано до друку 22.02.2010 р. Формат 29.7 × 42 1/4

Наклад 100 прим. Зам. № 2010-030

Віддруковано в комп'ютерному інформаційно-видавничому центрі

Вінницького національного технічного університету.

м. Вінниця, Хмельницьке шосе, 95. Тел.: (0432) 59-81-59