

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Бичков Олександр Петрович

УДК 69.003:658:152

**Економічні механізми та фактори відтворення
житла в Україні**

Спеціальність – 08.07.03 – „Економіка будівництва”

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Київ - 2005

Дисертацією є рукопис.

Роботу виконано в Науково-дослідному інституті будівельного виробництва Держбуду України.

Науковий керівник - доктор економічних наук, професор **Крушевський Аркадій Володимирович**, Науково-дослідний інститут будівельного виробництва Держбуду України, провідний науковий співробітник, м. Київ.

Офіційні опоненти:

- доктор економічних наук, професор **Педан Михайло Петрович**, Київський національний університет будівництва і архітектури, професор кафедри економіки будівництва, м. Київ;
- кандидат економічних наук, доцент **Чернявський Анатолій Дмитрович**, Українсько-російський інститут менеджменту і бізнесу ім. Б.М.Єльцина Міжрегіональної академії управління персоналом, професор кафедри управління бізнесом, м. Київ.

Провідна установа - Науково-дослідний економічний інститут Міністерства економіки України, м. Київ.

Захист відбудеться “ 30 ” листопада 2005 року о 13⁰⁰ годині 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 у бібліотеці Київського Національного університету будівництва і архітектури за адресою: 03680, м. Київ, Повітрофлотський проспект, 31.

Автореферат розісланий “ 25 ” жовтня 2005 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради Д 26.056.03,
кандидат економічних наук, доцент

Погорельцев В.М.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Житло є однією з пріоритетних потреб людини. За обставин, коли значна частина населення України проживає в незадовільних умовах – гуртожитках, комунальних квартирах, які непридатні для мешкання, житлова сфера знаходиться в занепаді, а кошти, які направляються на її розвиток, незначні й щорічно зменшуються – проблема відтворення житла є однією з найгостріших у країні. В той же час у цій сфері, як в жодній іншій поєднуються інтереси громадян і держави. Вона є домінантою будь-якої економіки, оскільки має потужний мультиплікаційний ефект у процесі відтворення, і тому повинна використовуватись як рушій економічного та соціального прогресу.

У зв'язку з цим першочерговим у забезпеченні стабільного розвитку є створення ефективного механізму взаємодії відтворення житла із загальним макроекономічним і соціальним розвитком. Місце, роль і значення житлової сфери для розвитку країни обумовлює необхідність віднесення проблеми регулювання процесу відтворення житла до рангу найважливіших теоретичних досліджень. Результатом їх і повинні стати методологічні та методичні розробки економічних механізмів відтворення житла і його ринку, обґрунтування напрямів і методів реформування житлового та будівельного секторів економіки, а також розробки науково обґрунтованої програми розвитку житлової сфери.

Дефіцит теоретичних розробок стримує процеси формування правових засад відтворення житла, розробки обґрунтованих програм його розвитку.

Наукові та практичні розробки вітчизняних вчених і господарників, присвячені проблемам розвитку житлового сектора економіки в умовах ринкових трансформацій, з'явилися лише останнім часом. Це розробки В.Балицького, А.Беркути, С.Бушуєва, В.Бесєдіна, А.Гойка, М.Долішнього, Т.Кіщенко, Г.Крамаренка, А.Крушевського, Т.Качали, В.Куценко, Л.Левіта, Ю.Манцевича, В.Міхельса, Г.Онищука, М.Педана, А.Пересади, В.Поколенка, В.Погорельцева, С.Сташевського, М.Тимчука, О.Удовенка, С.Ушацького, В.Федоренка, Є.Федосової, де автори викладають своє бачення шляхів удосконалення процесів відтворення житла.

Проте ці роботи ще не повністю відображають економічні процеси відтворення житла та не дають адекватної теоретичної основи для формування в країні ефективної житлової політики в період ринкових перетворень і відповідного розвитку житлового та будівельного секторів економіки. Все це зумовило необхідність проведення комплексного системного дослідження основних впливових економічних характеристик процесів відтворення житла в умовах соціально орієнтованої ринкової економіки та обґрунтування оптимальних шляхів і механізмів вирішення житлової проблеми в Україні, що визначає актуальність теми дисертаційного дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Робота відповідає напрямкам та завданням програмних документів „Про державне

прогнозування та розробку програм економічного і соціального розвитку України” від 23 березня 2000 року, Указам Президента України від 28 червня 1999 року „Про стимулювання житлового будівництва” та від 15 липня 1999 року „Про основні напрямки забезпечення житлом громадян України на 1999-2005 роки”. Вона написана з урахуванням затверджених програм забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей, а також регіональних програм розвитку житлового будівництва. Також дослідження проводилися у відповідності до планової наукової тематики Науково-дослідного інституту будівельного виробництва Держбуду України та Ради з вивчення продуктивних сил України НАН України: “Проведення моніторингу проблем будівництва житла в Україні та підготовки пропозиції щодо вдосконалення фінансово-кредитних механізмів будівництва житла” (номер державної реєстрації 21/68/240600/08); планів науково-дослідних робіт з розробки схеми (прогнозу) розвитку і розміщення продуктивних сил регіонів (областей) України до 2015 року (комплексне фундаментальне дослідження) - шифр 3.1.5.85, що виконується відповідно до постанови №5 Бюро відділення економіки НАН України від 14 вересня 2001 року.

Основна мета і задачі дослідження. Метою дисертації є розробка теоретичних засад, концептуальних і практичних підходів щодо розробки дієвих організаційно-економічних механізмів регулювання процесів відтворення житла в Україні та забезпечення сталого розвитку житлового сектора економіки в процесі ринкових трансформацій.

Досягнення цієї мети обумовило необхідність постановки та вирішення наступних завдань:

розкрити суть та зміст процесу відтворення житла в ринкових умовах, як об’єкта економічного аналізу; виявити фактори та чинники, що впливають на розвиток житлового і будівельного секторів, а також на ринок житла;

визначити основні актуальні вимоги ринку та обґрунтувати роль і функції відтворення житла у формуванні економічного потенціалу житлового сектора;

провести науково-аналітичні оцінки розвитку житлового будівництва в Україні та за кордоном;

на основі системного аналізу зробити оцінку економічного механізму зрушень у структурі відтворення житла та в розвитку економіки;

дослідити економічні фактори, які впливають на показник введення в експлуатацію житлових будинків, та розрахувати величини їх впливу на розвиток житлового будівництва;

дати оцінку законодавчої бази стосовно приватизації державного житлового фонду та її впливу на процеси відтворення житла і формування його ринку;

науково обґрунтувати пропозиції щодо вдосконалення законодавчої та нормативної бази, що регулюють процеси житлового будівництва;

розрахувати економетричні залежності показника введення в експлуатацію житлових будинків від основних економічних факторів;

визначити вплив економічних факторів на відтворення житла на сучасному та прогнозованому етапах розвитку економіки країни та її регіонів;

застосувати системний підхід до створення моніторингу дії процесів відтворення житла;

обґрунтувати наукові методи прогнозування попиту на житло та введення в експлуатацію житлових будинків;

розробити алгоритми введення в експлуатацію житлових будинків в залежності від форм власності, за допомогою яких визначити напрями ефективного відтворення житла.

Предметом дослідження є механізми регулювання процесу відтворення житла та здійснення житлової політики в умовах перехідної економіки.

Об'єктом дослідження є система відтворення житла в Україні в період здійснення економічних реформ.

Механізм і методика дослідження. Теоретичною і методологічною основою дисертаційної роботи є фундаментальні положення економічної теорії з розвитку соціально орієнтованої ринкової економіки, системний аналіз, економетрична теорія розвитку процесів, наукові праці вітчизняних і зарубіжних вчених з питань економіки житлової сфери та вимоги щодо забезпечення житлом населення за нормами, які наближаються до норм цивілізованих країн світу.

Інформаційну базу дослідження склали законодавчі та нормативні документи щодо проведення економічних реформ, соціального розвитку та захисту населення, аналітичні та статистичні матеріали Міністерства економіки, Держбуду, Держкомстату, Мінфіну та Фонду Державного майна України, матеріали міжнародної статистики, опубліковані ООН, ЮНКТАД, ЮНІДО, праці зарубіжних науковців та матеріали науково-практичних конференцій, симпозіумів, семінарів.

Наукова новизна одержаних результатів. Про наукову новизну дослідження свідчать отримані теоретико-методологічні та практичні результати, використання яких забезпечує розв'язання поставлених у роботі завдань з удосконалення механізму регулювання процесу відтворення житла в умовах ринкових трансформацій економіки України.

Наукова новизна та значення роботи полягає в тому, що вперше для галузі житлового будівництва на основі системного підходу розроблені економетричні залежності введення в експлуатацію житлових будинків від економічних факторів, обчислені кількісні характеристики впливу економічних факторів на процес відтворення житла за різних форм власності і в різних регіонах України, та з'ясовані чинники, які впливають на розвиток ринкових відносин у житловій сфері в різних регіонах України. Розроблені методи можна розглядати як науково-методичну та інформаційну базу для створення моніторингу розвитку житлового будівництва в Україні.

Обґрунтованість і достовірність наукових положень та висновків щодо

розроблення наукових підходів, економетричних залежностей та відповідної комплексної системи побудови моніторингу були доведені аналітичним шляхом із застосуванням теорії математичної статистики і апроксимації.

Практичне значення отриманих результатів. Теоретичні розробки дослідження покладено в основу науково-методичного обґрунтування для проведення практичних розрахунків з виявлення впливу економічних факторів на показник житлового будівництва. Найбільш суттєвими прикладними результатами є: визначено кількісні коефіцієнти еластичності, які показали сутність впливу фактору на показник, - найбільший вплив на показник введення в експлуатацію житлових будинків мають інвестиції, платоспроможність населення, вклади населення в банки на депозити, найменший вплив мають цінні папери; виявлено ступінь впливу величини вартості 1 кв. м житла на показник величини житлової площі; виявлено регіони, де вартість 1 кв. м житла не впливає на показник введення в експлуатацію житлових будинків, тобто в цих регіонах ринкові відносини ще дуже слабкі.

Практична достовірність і цінність результатів дисертаційної роботи підтверджується результатами впровадження основних положень методики за такими напрямками: визначення залежностей між показником введення в експлуатацію житлових будинків та економічними факторами; прогнозування попиту на різні види квартир; визначення регіонів з низьким розвитком ринкових відносин в житловій сфері.

Апробація результатів дисертації. Основні результати дослідження доповідалися на таких конференціях: Перша Міжнародна науково-практична конференція „Техніко-економічна ефективність та фінансово-інвестиційний механізм реконструкції житлового фонду України”, Київ, 24-25 квітня 2001р.; Міжнародна конференція „Применение опыта стран с рыночной экономикой в области жилищного финансирования в странах с переходной экономикой: роль государственного и частного секторов при распределении долей риска”, Вільнюс, 18-19 жовтня 2001р.; Міжнародна науково-практична конференція „Проблеми розвитку іпотечного ринку та шляхи їх розв’язання”, Київ, 7-8 грудня 2001р.; Третя Міжнародна науково-практична конференція „Інвестиції ХХІ століття: проблеми ефективності”, Умань, 7-8 червня 2002р.; Всеукраїнська науково-практична конференція „Сучасні проблеми соціально-економічного розвитку регіонів України”, Донецьк, 9-10 вересня 2002р.; Науково-технічна конференція „Вітчизняний та міжнародний досвід переробки відходів”, Ялта, 16-19 вересня 2002р.; Круглий стіл „Проблеми формування іпотечного ринку в контексті фінансової безпеки України”, Київ, 30 вересня 2002р.

Особистий внесок здобувача. Всі пошукові результати дослідження, які виносяться на захист, отримані автором особисто.

Публікації: 11 статей у фахових виданнях, які входять до переліку, затвердженого ВАК України, 4 статті у додаткових виданнях. Загальний обсяг - 4,1

друкованих аркуша, з них 4,0 належать особисто автору.

Структура та обсяг роботи. Дисертація складається із вступу, чотирьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Повний обсяг дисертації складає 175 сторінки, в т.ч. основний текст – 145 сторінки, таблиці - 8 сторінок, рисунки - 6 сторінок, список використаної літератури – 12 сторінок, додатки – 4 сторінки.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

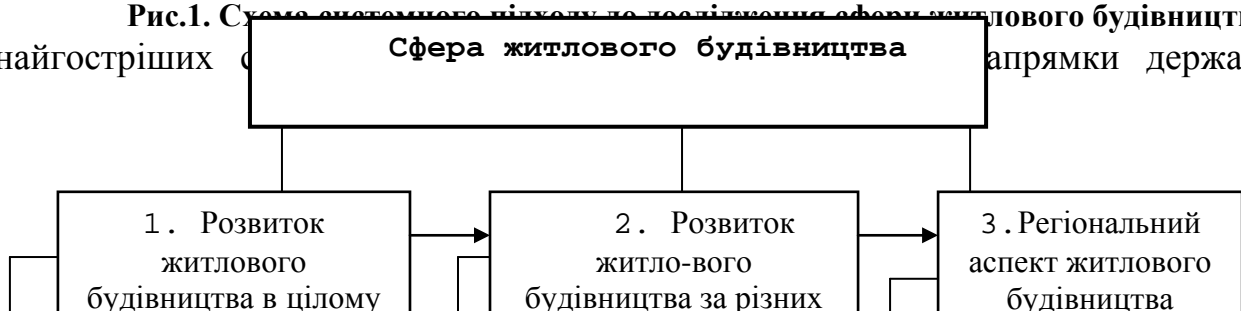
У вступі доведено актуальність теми дослідження, визначені об'єкт та предмет, теоретичне і практичне значення, обґрунтовано мету, основні завдання та методи дослідження, визначена наукова новизна отриманих результатів, апробація та структура роботи.

В першому розділі наведено аналіз наукових досліджень відтворення житла шляхом стислого огляду використаних джерел за такими напрямками: інвестування в Україні, особливості відтворення житла в Україні, житлове будівництво за кордоном. Визначено, що процеси відтворення житла тісно пов'язані з процесами розвитку економіки країни. Проблема відтворення житла в Україні є актуальною, і потрібно з'ясувати величини впливу економічних важелів на обсяги введення житлових будинків та розробити рекомендації щодо їх використання в підготовці стратегії відтворення житла. Застосування економетричних методів для визначення кількісних показників відтворення житла та попиту на житло в різних регіонах країни і за різних форм власності є важливими пошуковими проблемами. На основі аналізу літературних джерел визначено мету та завдання дослідження, які викладено у вступі.

У другому розділі викладено наукові засади відтворення житла в ринкових умовах. Ринкові перетворення мають місце не стільки в економіці в цілому, як у її ланках. Тому, згідно з теорією системного аналізу, керуючись метою досягнення певних цілей, необхідно всю систему будівництва житлових будинків розглядати як ряд взаємопов'язаних підсистем. Ці підсистеми досліджуються окремо із врахуванням необхідних взаємозв'язків та головних факторів спеціальними методами. Отримані локальні рішення синтезуються у глобальне рішення, яке і є продуктом системного дослідження. Схема системного підходу до дослідження сфери житлового будівництва наведена на рис. 1. Метою системного дослідження є виявлення залежностей між обсягом введення в експлуатацію житлових будинків і головними економічними факторами, від яких він залежить. Для цього використовується метод найменших квадратів.

У третьому розділі розглянуто проблеми трансформації житлового фонду і реформування житлового сектору економіки. За відсутності ефективного механізму господарювання житлове будівництво в Україні залишається однією з

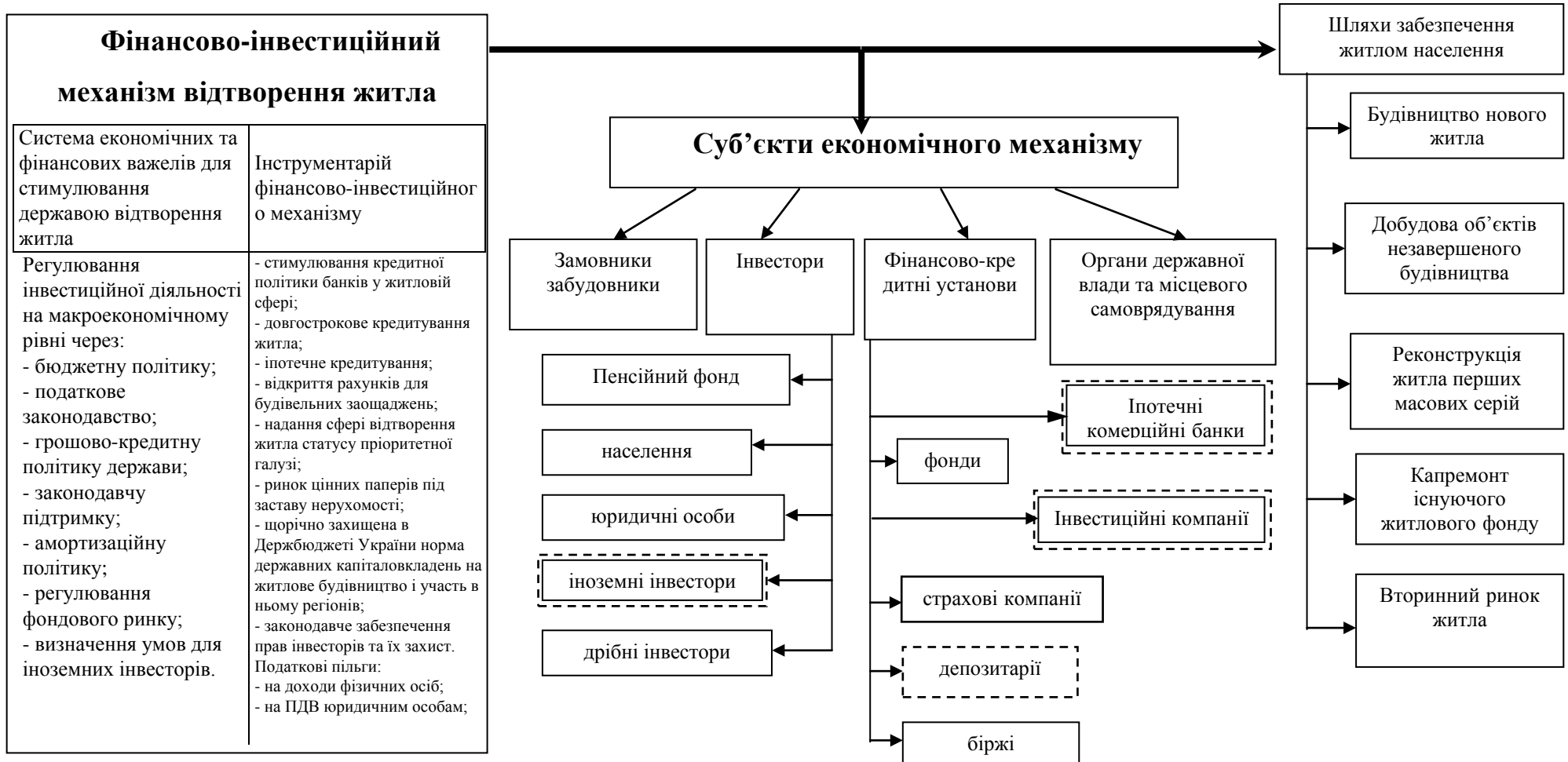
найгостріших **Рис.1. Схема системного підходу до дослідження сфери житлового будівництва** напрямки державної



житлової політики передбачають обов'язок держави забезпечити житлом соціально незахищених громадян, а для інших створюють умови для придбання житлової площі за рахунок власних коштів чи кредитів. Тобто розпочався процес створення ринку житла. Його розвиток повинен відбуватися за рахунок залучення коштів населення, підприємств, банків, фондів тощо. Обмежені обсяги централізованих капітальних вкладень пропонується спрямовувати на завершення будівництва житла високого ступеня готовності для категорії громадян, яким його надання гарантується законами України. Для цього потрібно ширше використовувати іпотечне кредитування, розвивати приватну форму власності, створювати умови конкуренції у житловому будівництві та інше. Необхідно створювати і розширювати відповідні ринкові структури: біржі, фонди іпотеки, банки, страхові компанії. Особливу увагу потрібно приділити удосконаленню процесів приватизації державного житлового фонду. Для цього необхідно використовувати світовий досвід і впроваджувати різні форми приватизації: платну, безоплатну, комбіновану. Це буде сприяти створенню розвинутого конкурентного ринку житла. Великі потреби існують у здійсненні капітального ремонту існуючих житлових будинків, але для цього не вистачає коштів. Визначення необхідного обсягу капітального ремонту, потрібних ресурсів і потужностей має здійснюватись на науковій основі. Можна дати такі рекомендації щодо підвищення ефективності ремонтної політики: введення плати населення на капітальний ремонт, бюджетне фінансування цільових програм ремонту житлового фонду, спонсорська допомога.

З розвитком ринкової економіки житло набуває статусу цінного майна. Житло як нерухомість може успішно виступати як предмет застави і виконувати функцію повноцінного, врегульованого законодавством та цілеспрямованого засобу для регулювання і розвитку економічних процесів відтворення житла.

Четвертий розділ присвячений аналізу економічних механізмів та факторів відтворення житла. Функціонування економічного механізму при вирішенні житлової проблеми здійснюється із залученням широкого кола суб'єктів, а саме: іпотечних комерційних банків, інвестиційних компаній, фондів, страхових компаній, депозитаріїв, бірж. Активними учасниками мають стати органи державної влади та місцевого самоврядування, на яких покладається законодавча підтримка процесу. Діяльність суб'єктів цього механізму відтворення житла здійснюється за допомогою відповідних економічних та фінансових важелів для стимулювання і підтримки цього процесу. Передбачається відповідне, закріплене законодавством регулювання інвестиційної діяльності, яке реалізується через бюджетну політику, податкове законодавство, грошово-кредитну та амортизаційну політику, регулювання фондового ринку, визначення умов діяльності іноземних інвесторів. Структура економічного механізму відтворення житла відображена на рис. 2.



Умовні позначки напрямів, які: вимагають доопрацювання====; потрібно створити, запровадити -----

Рис. 2. Структура економічного механізму відтворення житла в Україні

Головними факторами, від яких залежить обсяг введення в експлуатацію житлових будинків, можна вважати обсяг інвестицій в житловий капітал у житловому будівництві та опосередковану вартість спорудження 1 кв. м загальної площі квартир будинку. Якщо позначити через y величину введення в експлуатацію житлових будинків, а через x_1 – обсяг інвестицій, x_2 - величину опосередкованої вартості 1 кв. м загальної площі квартир будинку, то ця залежність може мати лінійний характер: $y = a_0 + a_1 x_1 + a_2 x_2$, де коефіцієнти a_0 , a_1 , a_2 вираховуються за методом найменших квадратів на основі статистичних даних. Дослідження проведено у всіх регіонах України на основі офіційних статистичних даних, взятих з матеріалів статистичного щорічника України за 2003 рік та „Збірника нормативних та методичних документів з питань ціноутворення та організації будівництва (Ціноутворення в будівництві)” Держбуду України. Показник y введення в експлуатацію житлових будинків вимірюється у тис. кв. м, перший фактор x_1 - інвестиції в основний капітал у житлове будівництво вимірюється в порівняних цінах в млн. грн., другий фактор x_2 - опосередкована вартість спорудження 1 кв. м загальної площі квартир будинку вимірюється в гривнях. Результати розрахунків за методом найменших квадратів наведені в табл.1. При наведенні результатів розрахунків використовуються такі позначення: R^2 – коефіцієнт множинної детермінації; H – середньоквадратичні відносні стандартні похибки; E_1 – коефіцієнт еластичності показника по першому фактору; E_2 - коефіцієнт еластичності показника по другому фактору.

Аналіз характеристик отриманих залежностей показує, що в цілому ринкові перетворення в житловому будівництві мають місце. Взагалі по Україні відносні похибки $H=4,2\%$ невеликі, коефіцієнт кореляції між факторами менше від 0,5, тобто фактори можна вважати слабо залежними між собою. Коефіцієнт еластичності по першому фактору досить великий, що вказує на значну ефективність інвестицій в процесі будівництва житла. Коефіцієнт еластичності по другому фактору невеликий за абсолютною величиною і від’ємний. Це означає, що вартість одного квадратного метра площі впливає на обсяг будівництва житла у відповідності до ринкових законів (із збільшенням ціни житлової площі зменшується обсяг будівництва житла).

В таких регіонах як 1.Автономна Республіка Крим, 5.Донецька область, 6. Житомирська область, 7. Закарпатська область, 8.Запорізька область, 9.Івано-Франківська область, 11.Кіровоградська область, 12.Луганська область, 13.Львівська область, 17.Рівненська область, 18.Сумська область, 21.Херсонська область, 22.Хмельницька область, 23.Черкаська область, 24.Чернівецька область, 25.Чернігівська область стан такий же, як і по Україні: інвестиції позитивно впливають на введення в експлуатацію житла, а вартість 1кв. м площі негативно впливає на показник введення житлової площі.

В таких регіонах, як: 2.Вінницька область, 3.Волинська область, 10.Київська область, 15.Одеська область, 20.Харківська область, 26. м. Київ обидва коефіцієн-

Таблиця 1

Характеристики залежностей показника від факторів

i	Регіон	Залежність	R ²	H%	E ₁	E ₂
0	Україна	$y=3213,6+1,62x_1-0,97x_2$	0,5	4,2	0,62	-0,15
1	АР Крим	$y=47,8+2,8x_1-0,05x_2$	0,7	15	0,99	-0,17
2	Вінницька	$y=4,02+3,16x_1+0,02x_2$	0,66	12	0,88	0,09
3	Волинська	$y=42,7+1,55x_1+0,023x_2$	0,15	13,5	0,55	0,14
4	Дніпропетровська	$y=501,5-0,47x_1+0,0007x_2$	0,04	10,6	-0,17	0,001
5	Донецька	$y=410,4+0,62x_1-0,13x_2$	0,97	2,9	0,22	-0,05
6	Житомирська	$y=161,5+1,4x_1-0,1x_2$	0,95	7,8	0,43	-0,55
7	Закарпатська	$y=83,1+2,17x_1-0,025x_2$	0,60	10,0	0,66	-0,15
8	Запорізька	$y=83,7+1,26x_1-0,001x_2$	0,82	12,5	0,51	-0,005
9	Івано-Франківська	$y=32,5+2,16x_1+0,05x_2$	0,53	6,7	0,63	-0,22
10	Київська	$y=216,8+0,96x_1+0,045x_2$	0,80	5	0,34	0,1
11	Кіровоградська	$y=93,5+0,93x_1-0,02x_2$	0,76	8,8	0,29	-0,17
12	Луганська	$y=148,8+1,6x_1-0,03x_2$	0,65	11,5	0,46	-0,1
13	Львівська	$y=390+0,44x_1-0,07x_2$	0,82	2,8	0,12	-0,2
14	Миколаївська	$y=130,6+1,34x_1-0,06x_2$	0,86	6,5	0,41	-0,44
15	Одеська	$y=114,6+1,82x_1+0,002x_2$	0,73	7,8	0,62	0,006
16	Полтавська	$y=102,0+2,1x_1-0,061x_2$	0,91	6,3	0,78	-0,24
17	Рівненська	$y=66,0+2,12x_1-0,02x_2$	0,60	11,9	0,62	-0,14
18	Сумська	$y=117,4+0,78x_1-0,03x_2$	0,50	10,6	0,27	-0,21
19	Тернопільська	$y=103,1-1,25x_1+0,08x_2$	0,17	18,3	-0,35	0,53
20	Харківська	$y= -20,5+2,36x_1+0,04x_2$	0,31	9,5	0,95	0,12
21	Херсонська	$y=163,5+0,33x_1-0,05x_2$	0,74	6,2	0,09	-0,31
22	Хмельницька	$y=19,5+3,24x_1-0,04x_2$	0,86	6,7	1,04	-0,14
23	Черкаська	$y=96,9+1,5x_1-0,02x_2$	0,70	8,8	0,45	-0,12
24	Чернівецька	$y=141,7+1,6x_1-0,06x_2$	0,66	7,2	0,25	-0,43
25	Чернігівська	$y=92,6+1,19x_1-0,03x_2$	0,80	6,7	0,35	-0,24
26	м. Київ	$y=122,7+0,37x_1+0,38x_2$	0,98	3,7	0,29	0,54
27	м. Севастополь	$y=83,8-0,12x_1-0,01x_2$	0,05	25	-0,05	-0,01

ти еластичності позитивні, що вказує на те, що інвестиції позитивно впливають на обсяг житлового будівництва, а ціна фактично не грає ролі. Тобто в цих областях ринкові процеси у сфері будівництва житлової площі поки що не відбуваються. Ціна на житлову площу ще не впливає на показник будівництва житла так, як це повинно бути за ринковими законами.

В таких регіонах, як: 4.Дніпропетровська область, 19.Тернопільська область, 27. м. Севастополь інвестиції і ціни на житлову площу ще мало впливають на показник введення в експлуатацію житлових будинків. У цих регіонах у сфері житлового будівництва ще не працюють закони ринку.

Метою проведення досліджень є визначення залежності формування житла від економічних факторів та проведення аналізу впливу цих факторів на введення в

експлуатацію житлових будинків.

Дослідження процесу введення житла в Україні дозволило виділити основні фактори, від яких залежить обсяг введених в експлуатацію житлових будинків. Назви цих факторів, позначення й одиниці виміру наведено в табл. 2.

Таблиця 2

Економічні фактори та показник введення житла

№ п/п	Позначення	Назва	Одиниця виміру
1	X ₁	Інвестиції в основний капітал у порівняних цінах	млн. грн.
2	X ₂	Квартирна черга	тис. чол.
3	X ₃	Грошові доходи населення	млн. грн.
4	X ₄	Середня заробітна плата у будівництві	грн.
5	X ₅	Кошти підприємств і організацій та населення в комерційних банках	млн. грн.
6	X ₆	Вклади населення	млн. грн.
7	X ₇	Курс валют	грн. за 1 дол. США
8	X ₈	Вартість цінних паперів	млн. грн.
9	У	Введення в експлуатацію житлових будинків	тис. кв. метрів

Для отримання залежностей між показником U та факторами використано метод найменших квадратів та статистичні дані за 1995-2003 рр. Розрахунки дали наступні результати:

$$U = 800,13 + 1,79X_1 + 0,903X_2 + 0,007X_3 - 5,16X_4,$$

коефіцієнт детермінації $R^2 = 0,96$, середньоквадратична стандартна відносна похибка $H=3\%$. Коефіцієнти еластичності такі: по першому фактору X_1 : $E_1 = 0,69$, по другому фактору X_2 : $E_2 = 0,28$, по третьому фактору X_3 : $E_3 = 0,06$, по четвертому фактору X_4 : $E_4 = -0,17$.

Врахування інших факторів дали наступні результати:

$$U = 6470,6 - 0,308X_5 + 0,486X_6 + 255,9X_7 + 0,009X_8,$$

коефіцієнт детермінації $R^2=0,86$, середньоквадратична стандартна відносна похибка $H=0,1\%$. Коефіцієнти еластичності такі: по фактору X_5 : $E_5 = -0,93$, по фактору X_6 : $E_6 = 0,37$, по фактору X_7 : $E_7 = 0,18$, по фактору X_8 : $E_8 = 0,05$.

Аналізуючи отримані результати розрахунків, можна зробити такі висновки:

1. Виходячи з того, що коефіцієнти детермінації великі, а середньоквадратичні стандартні похибки малі, то розрахунки відповідності до досліджуваних процесів можна прийняти.
2. Оскільки показник фактору $E_1 = 0,69$ великий, то можна вважати, що інвестиції в основний капітал відіграють відповідно велику роль у відтворенні житла.
3. Виходячи з того, що показник фактору $E_2 = 0,28$ також має позитивну і значну величину, то квартирна черга також значно впливає на процес відтворення житла.
4. Оскільки показник $E_3 = 0,06$ малий, то грошові доходи населення відіграють поки

що незначну роль у відтворенні житла.

5. Оскільки показник $E_4 = -0,17$ від'ємний і незначний, то середня зарплата у будівництві не впливає позитивно на відтворення житла.

6. Оскільки показник $E_5 = -0,93$ від'ємний і значний, то кошти підприємств, організацій і населення, які знаходяться в банках, не відіграють позитивної ролі у відтворенні житла (їх краще переводити у фінансування житла).

7. Оскільки показник $E_6 = 0,37$ значний і позитивний, то це означає, що вклади населення відіграють значну роль у відтворенні житла.

8. Оскільки $E_7 = 0,18$ позитивний і невеликий, то це означає, що курс валют позитивно впливає на відтворення житла.

9. Оскільки $E_8 = 0,05$ малий і позитивний, то це означає, що вартість цінних паперів майже не впливає на відтворення житла.

У перехідний період в Україні відбувається розшарування власності за наступними формами: державна, комунальна, приватна, колективна та міжнародних організацій і осіб. Процеси відтворення житла також відбуваються за цими формами власності.

Для проведення досліджень введені такі позначення: V – введення в експлуатацію житлових будинків всього по Україні, тис. кв. м; V_1 – введення в експлуатацію житлових будинків за державною формою власності, тис. кв. м; V_2 – введення в експлуатацію житлових будинків за комунальною формою власності, тис. кв. м; V_3 – введення в експлуатацію житлових будинків за приватною формою власності, тис. кв. м; V_4 – введення в експлуатацію житлових будинків за колективною формою власності, тис. кв. м; a_{1j} – структури інвестицій за j -ої форми власності в порівняних цінах в млн. грн.; a_{2j} – інвестиції в основний капітал та будівельно-монтажні роботи за j -ї форми власності в порівняних цінах в млн. грн.; a_{3j} – кількість квартир у будинках квартирного типу за j -ї форми власності.

Проведені розрахунки за методом найменших квадратів дали такі результати для визначення залежності величини введення в експлуатацію житлових будинків V від факторів a_1, a_2, a_3 .

Для загального обсягу введення в дію житлових будинків отримана така залежність:

$V = 1608,9 + 0,211a_1 + 0,146a_2 + 40,9a_3$, коефіцієнт детермінації $R^2 = 0,92$; середньоквадратична стандартна відносна похибка $H = 1,6\%$; коефіцієнт еластичності по першому фактору (a_1 – інвестиції в основний капітал у житлове будівництво): $E_1 = 0,08$; коефіцієнт еластичності, по другому фактору (a_2 – вартість будівельно-монтажних робіт у порівняних цінах): $E_2 = 0,17$; коефіцієнт еластичності по третьому фактору (a_3 – кількість квартир у будинках квартирного типу): $E_3 = 0,48$. Отже, на цей період будівництва житлових будинків особливо важливе значення мала кількість квартир у житлових будинках та інвестиції.

Залежність введення в експлуатацію житлових будинків за державною формою власності V_1 від факторів a_{11}, a_{12}, a_{13} визначилась таким чином:

$V_1 = -27,5 + 0,51a_{11} + 0,013a_{12} + 44,18a_{13}$, коефіцієнт детермінації $R^2=0,99$; середньоквадратична стандартна відносна похибка $H=1,6\%$; коефіцієнт еластичності по першому фактору a_{11} – інвестиціям в основний капітал у житлове будівництво: $E_{11}=0,31$; коефіцієнт еластичності по другому фактору a_{12} - вартість будівельно-монтажних робіт: $E_{12}=0,005$; коефіцієнт еластичності по третьому фактору a_{13} – кількість квартир у будинках квартирного типу: $E_{13}=0,68$. Таким чином, найбільшу роль у цьому періоді відіграв третій фактор.

Залежність введення в експлуатацію житлових будинків за комунальною власністю V_2 від факторів a_{21} , a_{22} , a_{23} виявилась такою:

$V_2 = 19,4 + 0,09 a_{21} + 0,11 a_{22} + 48,5 a_{23}$, коефіцієнт детермінації $R_2=0,97$; середня квадратична стандартна відносна похибка $H=2,3\%$; коефіцієнт еластичності по першому фактору a_{21} дорівнює $E_{21}=0,06$; коефіцієнт еластичності по другому фактору - $E_{22}=0,17$; коефіцієнт еластичності по третьому фактору - $E_{23}=0,72$. Отже, найбільший вплив у цьому періоді має третій фактор.

Залежність введення в експлуатацію житлових будинків за приватною формою власності від факторів a_{31} , a_{32} , a_{33} отримано таку:

$V_3=1351,6 - 2,86 a_{31}+3,45 a_{32}+44,0 a_{33}$, коефіцієнт детермінації $R^2=0,87$; середньоквадратична стандартна відносна похибка $H=1,7\%$; коефіцієнт еластичності по першому фактору a_{31} дорівнює $E_{31}=-0,74$; по другому фактору a_{32} – $E_{32}=0,94$; по третьому фактору a_{33} – $E_{33}=0,65$.

Залежність введення в експлуатацію житлових будинків за колективною формою власності V_4 від факторів a_{41} , a_{42} , a_{43} отримано таку:

$V_4=4252,2+0,1 a_{41}-0,001 a_{42}+43,4 a_{43}$, коефіцієнт детермінації $R^2=0,95$; середньоквадратична стандартна відносна похибка $H=2,3\%$; коефіцієнт еластичності по першому фактору a_{41} дорівнює $E_{41}=0,04$; коефіцієнт еластичності по другому фактору a_{42} - $E_{42}=-0,002$; коефіцієнт еластичності по третьому фактору a_{43} - $E_{43}=0,65$. Найбільший вплив має третій фактор, а другий фактор майже не впливає.

Отже, введення в експлуатацію житлових будинків істотно залежить від інвестицій в основний капітал, величини квартирної черги на житло, вкладів населення в банки, курсу валют (інфляції), а за всіх форм власності – від інвестицій і кількості квартир в будинках квартирного типу. Незначну роль відіграють грошові доходи населення (якщо вони не спрямовані на інвестиції), середня заробітна плата у будівництві, кошти підприємств у банках, вартість цінних паперів.

Якщо розглядати систему моніторингу для забудови міст і забезпечення житлом населення, то всю систему управління введення в експлуатацію житлових будинків можна розподілити на 7 підсистем, як показано на рис. 3.

Для визначення впливу факторів на житловий фонд застосовується кореляційний аналіз і розглядаються такі фактори: 1. Грошові доходи населення в млрд. грн.; 2. Весь житловий фонд в млн. кв. м; 3. Забезпечення населення житлом



Рис. 3. Схема взаємозв'язків між підсистемами системи моніторингу відтворення житла

на одну особу в кв. м; 4. Квартирна черга на поліпшення житлових умов в тис. чол.; 5. Інвестиції в основний капітал у житлове будівництво в порівняних цінах в млн. грн.; 6. Введення в експлуатацію житлових будинків в тис. кв. м.

Аналіз коефіцієнтів кореляції показує: весь житловий фонд значно залежить від грошових доходів населення ($R_{21}=0,98$), забезпеченості населення житлом на одну особу ($R_{23}=0,92$), квартирної черги на поліпшення умов ($R_{24}=-0,97$), інвестицій в основний капітал ($R_{25}=0,99$), інвестицій в основний капітал у житлове будівництво ($R_{26}=0,77$), але мало залежить від введення в експлуатацію житлових будинків ($R_{27}=-0,23$).

За методом найменших квадратів обчислена залежність між показниками Y введення в експлуатацію житлових будинків у тис. кв. м та факторами: X_1 - інвестиції у житлове будівництво в млн. грн.; X_2 - грошових доходів населення в млрд. грн.; X_3 - квартирної черги у тис. чол. Залежність можна виразити у вигляді функції: $Y=1201-2x_1+0,02x_2+1,2x_3$, коефіцієнт множинної детермінації $R^2=0,75$, а відносна середньоквадратична стандартна похибка дорівнює $H=1,3\%$. Коефіцієнти еластичності по факторам такі: по першому фактору $E_1=-0,7$; по другому фактору $E_2=0,2$; по третьому фактору $E_3=1,1$. За цією функцією можна визначити прогнози введення в експлуатацію житлових будинків в залежності від значень факторів.

Визначення попиту на квартири зроблено на основі анкетних опитувань. У цьому випадку використовувались анкети, в яких відображалися дані про бажану черговість придбання (будівництва) квартир: 1) - однокімнатних; 2) - двокімнатних; 3) - трикімнатних; 4) - чотирикімнатних; 5) - п'ятикімнатних; а також доходи особи, яка цю анкету заповнює. На основі цих даних обчислені ймовірності P_{ij} того, що i -го типу квартира буде придбана за j -ою черговістю. Таким чином формується матриця: $P = P_{ij}$. Далі визначається питома вага S_i ($s=1,2,3,4,5$) покупців, які мають певну кількість грошей, за видами квартир.

Ринок може надати квартири з ймовірностями r_i , які вираховуються за формулою: $R=PS$, де R -вектор - стовбець ймовірностей r_i , S - вектор-стовбець питомої ваги покупців. Таким чином можна отримати прогнози ймовірностей попиту на квартири різного виду. На основі проведеного в 2004 році по регіонах України анкетування і обробки інформації отримано такі дані для ймовірностей придбання квартир у 2005 році:

$$P = \begin{pmatrix} 0,30 & 0,25 & 0,15 & 0,10 & 0,05 \\ 0,20 & 0,25 & 0,20 & 0,15 & 0,10 \\ 0,15 & 0,20 & 0,16 & 0,03 & 0,02 \\ 0,10 & 0,15 & 0,10 & 0,02 & 0,04 \\ 0,05 & 0,02 & 0,07 & 0,10 & 0,15 \end{pmatrix}, \quad S = \begin{pmatrix} 0,40 \\ 0,20 \\ 0,10 \\ 0,05 \\ 0,01 \end{pmatrix}, \quad R=PS = \begin{pmatrix} 0,186 \\ 0,160 \\ 0,176 \\ 0,082 \\ 0,037 \end{pmatrix}.$$

Тобто найбільша ймовірність придбання однокімнатних квартир $R_1=0,186$; на другому місці - ймовірність придбання трикімнатних квартир $R_3=0,176$; на третьому місці - ймовірність придбання двокімнатних квартир $R_2=0,160$; на четвертому місці - ймовірність придбання п'ятикімнатних квартир $R_5=0,1$; на п'ятому місці - ймовірність придбання чотирикімнатних квартир $R_4=0,082$.

ВИСНОВКИ

1. Проблеми забезпечення умов для розширеного відтворення житла та створення його ефективного ринку є найбільш актуальними. Вони активно досліджуються в розвинутих країнах, у Східній Європі та Росії. В Україні такі проблеми залишаються майже не розробленими. Це стримує трансформаційні зміни в економіці, реальну приватизацію житлового фонду, введення в торговий оборот землі, розвиток іпотечного кредитування, реконструкцію старої житлової забудови, запровадження нових інвестиційних та фінансово-кредитних механізмів розширеного відтворення житла.
2. Проведене дослідження засвідчило, що в умовах становлення ринку житла в Україні найбільш важливим з теоретичної точки зору є визначення змісту поняття та сутності відтворення житла та становлення його ринку, виявлення особливостей його організації, системи державного регулювання, інститутів та інструментів у різних соціально-економічних формаціях та на різних етапах їх розвитку, існуючі моделі цього ринку з урахуванням національних, правових та економічних особливостей, вивчення досвіду країн з перехідною економікою, що впровадили нові засади відтворення житла і його ринку.
3. Ринок житла і його відтворення є закономірним явищем для розвинутої ринкової економіки, визначає характер економічної системи країни, виконує найбільш важливі функції регулювання економічного розвитку держави. Житлове будівництво (особливо на основі іпотечного кредитування) має набути статусу базової галузі життєдіяльності та державної підтримки, що має великий мультиплікаційний ефект для прискорення економічного розвитку України. При збільшенні обсягів житлового будівництва збільшиться виробництво в суміжних

галузях, зростатимуть доходи бюджетів та громадян; розширюватиметься зайнятість. Виходячи з цього, основними напрямками розвитку ринку житла в державі в контексті адаптації зарубіжного досвіду визначено створення ефективної системи державного регулювання цього ринку, що включатиме формування економіко-правових основ, запровадження системи державного регулювання, розвиток системи інструментів іпотечного ринку житла, мінімізації ризиків, захисту інтересів кредиторів та інвесторів.

4. За результатами дослідження вперше встановлено економетричні залежності показників введення в експлуатацію житлових будинків від економічних факторів і визначено величину впливу кожного з них на обсяги житлового будівництва, введення в експлуатацію житлових будинків, інвестицій та кількості квартир за різних форм власності, розраховано величини впливу цих факторів на масштаби відтворення житла; на основі застосування системного підходу розроблено його економіко-математичні методи обчислення прогнозу введення в експлуатацію житлових будинків і попит на квартири різних типів.

5. Вперше обчислено залежність показника введення в експлуатацію житлових будинків від факторів інвестицій і вартості житлової площі в усіх регіонах України; виявлено регіони України, в яких ринкові відносини в житловій сфері вже мають місце, та характеристики цих зрушень, а також виявлено регіони України, де ринкові економічні важелі ще не мають достатнього впливу; визначено, що головним економічним механізмом впровадження нової житлової політики має бути забезпечення розширення платоспроможного попиту населення на житло як товар, а також зміна форм і методів фінансування житлового будівництва.

6. Визначено пріоритетні напрями формування ринку житла, основні механізми та економічні фактори, а також нормативно-правове забезпечення, яке впливає на процес відтворення житла.

7. Розрахунки за отриманою залежністю між показником введення в експлуатацію житлових будинків і економічними факторами показали, що в Україні у переважній більшості регіонів цей показник значною мірою залежить від інвестиційного клімату в регіоні, черги на житло, вкладів населення своїх коштів на депозитні рахунки в банки, і в незначній мірі залежить від обсягу цінних паперів.

8. Розрахунки величини впливу основних факторів на обсяг введення в експлуатацію житла за різними формами власності показали, що інвестиції та кількість квартир у будинку мають великий вплив на показник для всіх форм власності, особливо для приватної та кооперативної, і незначний вплив мають грошові доходи населення.

9. Розрахунки величини впливу інвестицій і опосередкованої вартості 1 кв. м

житлової площі по регіонах України показали, що у переважній більшості регіонів України великий вплив має обсяг інвестицій та невеликий вплив – опосередкована вартість 1 кв. м житлової площі, тобто в цих регіонах вже починають працювати ринкові відносини.

10. Інвестиції у житлове будівництво є важливим економічним важелем у сфері будівництва житла, а опосередкована вартість 1 кв. м житла ще не відіграє великої ролі у процесі відтворення житла. В таких регіонах як Київ, Севастополь, Дніпропетровська область завдяки великому напливу до них заможних верств населення склалася ситуація, від якої попит на житло великий, а ціни на житло не впливають на обсяги введення в експлуатацію житлових будинків.
11. Для аналізу процесів житлового будівництва велике значення має створення моніторингу відтворення житла за принципами системного підходу.
12. За допомогою складової системного аналізу отримано пошукові методи прогнозування попиту на квартири різного типу - від однокімнатних до п'ятикімнатних.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті у фахових виданнях, які входять до переліку, затвердженого ВАК України

1. Бичков О.П. Відтворення житла як фактор економічного зростання // Формування ринкових відносин в Україні. - К., НДЕІ, 2002. - №17 / Ч.1.-С.82-87.
2. Бичков О.П. Про моніторинг відтворення житла. // Сучасні проблеми соціально-економічного розвитку регіонів України. - Донецьк, ІЕП НАН України, 2002. - т. 1. – С.264-268.
3. Бичков О.П. Проблеми відтворення та формування економічних механізмів будівництва житла для військовослужбовців // Формування ринкових відносин в Україні. - К., НДЕІ, 2002. - № 18. - С.185-189.
4. Бичков О.П. Незавершене будівництво – вагомий чинник розширеного відтворення житла // Будівельне виробництво. - К.: НДІБВ, 2002. - №43. - С.79-81.
5. Бичков О.П. Проблеми розвитку будівельного комплексу і відтворення житла // Формування ринкових відносин в Україні. - К.: НДЕІ, 2002. - №19. - С.160-164.
6. Джабейло В.Б., Бичков О.П. Про порядок проведення моніторингу проблем житлового будівництва в Україні. - Донецьк, ІЕП НАН України, 2002. т. 2. С.295-300.
7. Бичков О.П. Актуальні питання відтворення житла і його моніторингу в Україні // Комунальне господарство міст. - К.: Техніка, ХДАМГ, 2003. - №48. - С.54-62.
8. Кухленко О.В., Джабейло В.Б., Базилевич І.О., Корзова О.В., Піріашвілі О.Б., Бичков О.П., Хохленко І.Ю. Інвестиційно-будівельний комплекс // Концепція і стратегія розвитку та розміщення продуктивних сил України. – Київ, 2003, РВПС НАН України. – С.145-171.
9. Джабейло В.Б. Бичков О.П. Шпакевич А.В. Особливості відновлення житлового фонду в умовах формування ринкових відносин в Україні // Продуктивні сили і регіональна економіка. - Київ, РВПС НАН України, 2003, Ч.2. - С.70-77.

10. Бичков О.П. Методи формування попиту на відтворення житла // Формування ринкових відносин в Україні. - К.: НДЕІ, 2004. - №1. - С.135-138.
11. Бичков О.П. Економічні фактори відтворення житла // Формування ринкових відносин в Україні. – К.:НДЕІ, 2004. - № 9. – С.248-252.

Додаткові публікації та матеріали конференцій

1. Бичков О.П. Шляхи формування фінансово-інвестиційного механізму будівництва житла для військовослужбовців // Техніко-економічна ефективність та фінансово-інвестиційний механізм реконструкції житлового фонду України: Матеріали першої міжнародної науково-практичної конференції. НДІБВ Держбуду України, Київ, 24-25 квітня 2001р. – С. 39-43.
2. Бичков О.П. Про концепцію розвитку системи іпотечного житлового кредитування в Україні // Проблеми формування іпотечного ринку в контексті фінансової безпеки України. Збірник матеріалів Круглого столу, м. Київ. 30 вересня 2002 р. / Міжвідом. Коміс. з питань фін. безпеки при РНБОУ, Укр. агентство фін. розвитку. К.: 2002. - С. 105-111.
3. Бичков О.П., Джабейло В.Б. Особливості і тенденції переробки й використання відходів у будівництві // Труди міжнародної науково-практичної конференції “Вітчизняний та міжнародний досвід переробки відходів”. – К., 2002. – С. 29-31.
4. Джабейло В.Б., Бичков О.П. Мультипликационная зависимость между воспроизводством жилья и развитием национальной экономики // Внесок академіка В.І. Вернадського в дослідження проблем розвитку й розміщення продуктивних сил: Матеріали науково-практичної конференції 12-13 березня 2003 р., м. Київ, – К.: РВПС України НАН України, 2003. – Ч. 2. – С. 236-241.

АНОТАЦІЯ

Бичков О.П. Економічні механізми та фактори відтворення житла в Україні. - Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю - 08.07.03 – “Економіка будівництва” - Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ, 2005.

В роботі показано, що житлове будівництво в Україні розвивається повільно і не забезпечує населення житловою площею згідно з попитом на житло. Головними факторами відтворення житла в Україні є інвестиції, доходи населення, кредитоспроможність банків. Велике значення для обґрунтування

наукових результатів по створенню моніторингу відтворення житла має системний підхід. За його допомогою створено економетричні залежності між показником введення в експлуатацію житлових будинків та факторами, які показали, що великий вплив на розвиток житлової сфери мають інвестиції, доходи населення і структури квартир у багатоквартирних будинках. Вартість житла в значній кількості регіонів України не має впливу на платоспроможний попит на житло.

Найменший розвиток житлової сфери відбувається за державної форми власності. В престижних регіонах України (Київ, Севастополь, Дніпропетровська область) попит на житло зростає незалежно від того, що зростають і ціни за 1 кв. м житлової площі. Розвиток ринкових відносин в Україні поступово відбувається.

Ключові слова: інвестиції, доходи населення, житлове будівництво, показник, фактори, економетричні залежності, попит.

АННОТАЦІЯ

Бычков А.П. Экономические механизмы и факторы воспроизводства жилья в Украине. - Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата экономических наук по специальности 08.07.03 – Экономика строительства – Киевский национальный университет строительства и архитектуры, Киев, 2005.

В работе показано, что жилищное строительство в Украине развивается медленно и не обеспечивает население жилплощадью в соответствии со спросом. Жилищное строительство (особенно на основе ипотечного кредитования) должно приобрести статус базовой отрасли жизнедеятельности и государственной поддержки. Оно имеет большой мультипликационный эффект для ускорения экономического развития Украины. С увеличением объемов жилищного строительства будет возрастать производство в смежных отраслях, увеличатся доходы бюджетов и граждан. Так же существует необходимость создания эффективной системы государственного регулирования рынка жилья.

Основными факторами воспроизводства жилья в Украине являются инвестиции, доходы населения, кредитная способность банков. Большое значение для обоснования количественных показателей воспроизводства жилья имеют научные исследования экономических факторов, которые значительно влияют на этот процесс. Для этого использован метод получения степени влияния экономических факторов с помощью коэффициентов эластичности на основе рассчитанных эконометрических зависимостей между показателями введения в эксплуатацию жилых домов и основными факторами: инвестиции, стоимость жилья, доходы населения, структуры квартир в многоквартирных домах.

Получены результаты, которые показывают, что в некоторых регионах Украины не имеет значения фактор стоимости жилья. В этих районах рыночные отношения еще не оказывают влияния. К таким регионам относятся: Киев, Севастополь, Днепропетровская область. Получены результаты по введению в эксплуатацию жилых домов при разных формах собственности. Оказалось, что государственная форма собственности снижает воспроизводство жилья, а остальные – увеличивают. Полученные конкретные коэффициенты эластичности отражают степени влияния каждого фактора на показатель ввода в эксплуатацию жилых домов.

Предложен способ прогнозирования потребности в жилье на основе анкетных данных. Получены конкретные прогнозы. Можно сделать вывод, что

постепенно рыночные отношения переносятся и на сферу жилищного строительства.

Ключевые слова: инвестиции, доходы населения, жилищное строительство, показатель, факторы, эконометрические зависимости, спрос.

THE SUMMARY

A.P.Bychkov. Economic mechanisms and factors of accommodation reproduction in Ukraine. - Manuscript.

The dissertation is written to receive a scientific degree of the candidate of economic sciences on a speciality 08.07.03 - Economy of building - Kiev national university of building and architecture, Kyiv, 2005.

It is shown, in this work that the housebuilding construction in Ukraine develops slowly and does not provide the population with a living space according to demand. The main factors of accommodation reproduction in Ukraine are the investments, incomes of the population, credit ability of banks. The most important things for a substantiation of quantitative parameters of accommodation reproduction are the scientific researches of the factors, which considerably influence this process. For this purpose the method of a degree reception of influence of the factors with the help of factors of elasticity on the basis of designed econometrical dependences is used. Between parameters of putting buildings into commission and primary factors: the investments, cost of accommodation, incomes of the population, structure of apartments in multiflat buildings.

The received results show, that in some regions of Ukraine the factor of accommodation is of no importance cost. In these areas market relations are of no influence. Such regions are: Kiev, Sevastopol, Dnepropetrovsk area. The results on putting buildings into commission on different patterns of ownership are received. It occurred, that the state pattern of ownership reduces the accommodation reproduction, and others - increase. The received concrete factors of elasticity show degrees of influence of each factor on a parameter of commissioning flat buildings. The way of forecasting of required living spaces is offered on the basis of the biographical data. The concrete forecasts are received. It is possible to make a conclusion, that gradually market relations are being transferred on the sphere of housebuilding.

Key words: the investments, incomes of the population, housebuilding, parameter, factors, econometrical dependences, demand.