

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

ШАПОШНІКОВА ІННА ОЛЕКСАНДРІВНА



УДК 332.812.14:[330.362](477)(043.3)

**МАКРОЕКОНОМІЧНЕ РЕГУЛЮВАННЯ РІВНОВАГИ РИНКУ
ПЕРВИННОГО ЖИТЛА**

Спеціальність 08.00.03 – економіка та управління національним господарством

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Київ – 2020

Дисертацією є рукопис

Робота виконана у Київському національному університеті будівництва і архітектури Міністерства освіти і науки України

Науковий керівник: доктор економічних наук, професор
Сорокіна Леся Вікторівна
Київський національний університет будівництва і архітектури (м. Київ)
професор кафедри економіки будівництва

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Каховська Олена Володимирівна
ДВНЗ "Придніпровська державна академія будівництва та архітектури" (м. Дніпро)
професор кафедри економіки та підприємництва

доктор економічних наук, доцент
Павлов Костянтин Володимирович
Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки (м. Луцьк)
професор кафедри аналітичної економіки та природокористування

Захист відбудеться «02» липня 2020 р. о 13.00 на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.056.10 у Київському національному університеті будівництва і архітектури за адресою: 03037, м. Київ, Повітрофлотський проспект, 31, зал засідань, ауд. 319.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Київського національного університету будівництва і архітектури за адресою: 03037, м. Київ, Повітрофлотський проспект, 31.

Автореферат розісланий «30» травня 2020 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради



І.С. Івахненко

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Визначальна роль первинного ринку житлової нерухомості для стабільності економічного і соціального середовища країни вимагає створення системи регулювання та стимулювання його розвитку на державному та місцевому рівнях. Головною метою політики уряду щодо житлового будівництва має бути створення передумов для урівноваження попиту та пропозиції. Адже і досі не вирішеною залишається проблема забезпечення доступним житлом домогосподарств та громадян, які цього потребують першочергово: молодих сімей, учасників АТО, внутрішньо переміщених осіб. Незважаючи на щорічну стабільну, в межах 1%, позитивну динаміку нарощування обсягу житлового фонду країни, чимало домогосподарств не можуть придбати житло. Головні перешкоди на шляху вирішення цієї проблеми - низький рівень доходів переважної більшості населення країни, нерозвиненість іпотечного ринку та обмеженість бюджету державних житлових програм. Наявність незадоволеного попиту саме на доступне житло призводить до дисбалансу ринку житла і, як наслідок, - до зниження соціальних стандартів якості життя, погіршення умов відтворення людського капіталу, зниження продуктивності праці та валового національного продукту. Тому забезпечення довгострокової рівноваги на первинному ринку житла має стати одним із пріоритетних завдань макроекономічної політики України, а отже, актуальним є проведення як теоретичних досліджень, так і розробка практичних рекомендацій, які могли б використовуватись на загальнодержавному та місцевих рівнях.

Теоретичні підходи до формування державної політики щодо стратегії економічного і соціального розвитку країни розробили О. Барановський, А. Гальчинський, В. Геєць, А. Гриценко, Д. Ісаєнко, Дж. Кейнс, О. Каховська, Ю. Кіндзерський, В. Лич, Д. Лук'яненко, А. Маршалл, Л. Проданова, П. Самуельсон, У. Ростоу, П. Ромер, С. Фесак, М. Шмельов та інші. Механізми функціонування житлового будівництва як галузі економіки вивчали А. Гойко, О. Деркач, Л. Сорокіна, С. Стеценко та інші. Значний внесок у практичний досвід житлового будівництва, розробку інструментів та механізмів фінансування будівництва, а також його законодавчого забезпечення зробили В. Кравченко, В. Куйбіда, К. Паливода, В. Поляченко та інші. Вивченню факторів, що призводять до дисбалансу попиту та пропозиції первинного ринку житла, присвятили роботи Дж. Акерлоф, А. Бережна, В. Воронін, П. Гудзь, В. Запотоцька, К. Павлов, Дж. Стігліц, Г. Марковіц, Д. Канеман, Е. Лянце, С. Шарова, М. Шолз та інші. Практику впровадження державних житлових програм та їх вплив на соціальний розвиток країни вивчали В. Омельчук, С. Ничипоренко, Д. Харченко, Т. Шевчук та інші.

Праці зазначених науковців та існуюча законодавчо-нормативна база обумовили теоретичну основу для даного дослідження, а аналіз висвітлених в них проблемних питань переконує, що державне регулювання процесів первинного ринку житла є нагальною потребою.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Наукові дослідження з проблематики макроекономічного регулювання рівноваги ринку первинного житла виконувались в рамках науково-дослідних тем Київського національного університету будівництва і архітектури МОН України: «Моделі прогнозування індикаторів економічної безпеки будівництва» (номер держреєстрації

0119U103844), де автором запропоновано концептуально-методичний підхід до прогнозування ціни пропозиції та вартості будівництва житла; «Вартісний інжиніринг як концептуальна основа управління ресурсами будівельного підприємства» (номер держреєстрації №0115U005104), в межах якої автором запропоновано методика організаційно-інституційного забезпечення системи державного регулювання ринку житла на засадах вартісного інжинірингу; "Регулювання параметрів економічної, організаційно-технологічної, екологічної та соціальної доступності житла як детермінанти "зеленої економіки" (номер держреєстрації 0119U103796), де автором узагальнено дані щодо економічної доступності житла та проаналізовано ефективність впровадження державних житлових програм.

Об'єктом дослідження є процеси формування та реалізації державної політики регулювання розвитку первинного ринку житла.

Предметом дослідження є особливості і закономірності досягнення макроекономічної рівноваги на ринку житла, теоретико-методичні засади та інституційні інструменти її забезпечення у перспективі.

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є наукове обґрунтування, поглиблення теоретико-методичних засад та розробка практичних рекомендацій щодо удосконалення макроекономічного регулювання рівноваги первинного ринку житла.

Для досягнення зазначеної мети було сформульовано та вирішено такі **завдання**:

- узагальнено теоретичні концепції рівноваги первинного ринку житлової нерухомості;
- виконано декомпозицію умов і механізмів збалансованості національного і локальних ринків первинного житла;
- виконано діагностику чинників нестабільності цін житлової нерухомості на первинному ринку і порушення його рівноваги;
- систематизовано складові структури пропозиції новобудов та істотні ознаки неврівноваженості локальних ринків;
- обґрунтовано концептуальні засади організаційно-інжинірингового забезпечення розробки і реалізації державних житлових програм;
- розроблено методика визначення і моніторингу комерційного потенціалу новобудов органами державної і місцевої влади;
- розроблено схему практичної реалізації державного інжинірингового моніторингу вартості житла.

Методи дослідження. Методологічною основою роботи є фундаментальні та прикладні положення економічної теорії, теорії державного регулювання економіки. Теоретичною основою роботи є загальнонаукові та спеціальні методи дослідження. Зокрема, при вивченні особливостей функціонування локальних і регіональних ринків первинної житлової нерухомості, чинників ефективності державних соціальних житлових програм та механізмів їх впровадження використано ситуаційний, процесний, системний, порівняльний підходи. Економіко-математичне моделювання застосовувалось при оцінці впливу економічних, технічних факторів

на стан ринку нерухомості та при прогнозуванні цінових тенденцій розвитку ринку новобудов.

В процесі розгляду поставлених задач для більш чіткого та наочного відображення результату використано набір функціональних програм в середовищі MS Excel та Statistica 13.

Інформаційну базу дослідження становлять праці вітчизняних та зарубіжних вчених, які вивчали проблематику ринку житла та заходи макроекономічної політики по забезпеченню його збалансованого розвитку, законодавчі та нормативні акти України, офіційні матеріали Державної служби статистики України, Міністерства розвитку громад та територій України, Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України, Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, Національного банку України та інформаційно-аналітичних агенцій України та світу.

Наукову новизну дослідження визначають такі положення:

удосконалено:

- систематизацію характеристичних показників новобудов, які формують структуру ринкової пропозиції за комплексною системою критеріїв, яка, у порівнянні з існуючими, враховує економічні інтереси всіх суб'єктів первинного ринку житла. Це дає змогу визначити істотні ознаки невірноваженості локальних ринків та оцінювати ризики втрати пропозиції житла для кожного об'єкта, який вже побудовано, споруджується або проектується;

- науково-методичний підхід до оцінювання впливу макроекономічних факторів на ціну пропозиції і вартість будівництва житла, що, на противагу іншим, представляє собою сукупність лінійних і нелінійних регресійних моделей і дозволяє підвищити достовірність прогнозування стану первинного ринку житла;

- схему практичної реалізації державного інжинірингового моніторингу вартості житла на первинному ринку, що, на відміну від наявних, містить три структурні рівні та дозволяє у найкоротші строки з мінімальними витратами забезпечити систематичне виконання перевірки відповідності ціни пропозиції квартир споживчим характеристикам новобудов;

- методику визначення і моніторингу комерційного потенціалу новобудов органами державної і місцевої влади, яка, на відміну від існуючих, враховує відповідність ціни продажу, встановленої забудовником, якісним характеристикам об'єкта та ризик непродажу житла у середньостроковій перспективі. Методика дає змогу оцінити зміни ефективності реалізації житлових програм внаслідок участі в них кожного житлового будинку.

дістали подальшого розвитку:

- систематизація наукових теорій рівноваги первинного ринку житла, яка, на відміну від існуючих, виокремлює його у цілісний макроекономічний сектор, що здійснює соціальну, економічну та інвестиційну функції. Це дає змогу ідентифікувати причини порушення рівноваги на ринку житла і відповідно корегувати дисбаланси попиту і пропозиції;

- науковий підхід до виконання аналітичної декомпозиції умов і механізмів збалансованості національного і локальних ринків первинного житла, який, на противагу існуючим, розроблено у вигляді набору формалізованих і графічних

моделей. Підхід сприяє кращій ідентифікації ринкових дисбалансів і більш точному визначенню пріоритетних напрямків стабілізаційної макроекономічної політики;

- розробка концепції впровадження вартісного інжинірингу у сферу управління державними житловими програмами, що, у порівнянні з існуючими, враховує професійні компетенції та визначає функції вартісного інженера у сфері державного управління. Реалізація концепції дасть змогу отримати довгостроковий соціально-економічний ефект за рахунок доступу всіх учасників ринку до актуальної інформації щодо пропозиції житла.

Практичне значення одержаних результатів полягає у можливості використання запропонованого наукового, методичного та інформаційного інструментарію щодо макроекономічного регулювання рівноваги первинного ринку житла, які впроваджені у: Державній спеціалізованій фінансовій установі "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" (№2203/11 від 23.12.2019р.) у частині запропонованих підходів до прогнозування ціни пропозиції квартир та вартості будівництва житла, а також оцінки ефективності впровадження державних та регіональних житлових програм; Фонді державного майна України та Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства (№2929/227 від 23.12.2004р., свідоцтво про реєстрацію авторського права на твір №14208) у частині визначення вартості окремих елементів житлових будинків; ТОВ «СПЕЦПРОМПРОЕКТ» (№27-12/19 від 10.12.2019р.) та ТОВ "КУА ОЗОН" (№140/12 від 10.12.2019р.) в частині запропонованих підходів до організаційно-інституційного забезпечення системи управління із застосуванням елементів вартісного інжинірингу. Аналітичні матеріали дисертації використані Київським національним університетом будівництва і архітектури при розробці робочих програм, методичних матеріалів та практичних завдань з дисциплін «Фінанси» та «Макроекономіка» для студентів спеціальності 051 «Економіка» і дисципліни «Економіка будівництва» для студентів спеціальності 192 «Будівництво та цивільна інженерія» (№14.2-7/127 від 03.12.2019 р.).

Особистий внесок здобувача. Всі положення, що виносяться на захист, отримані автором особисто. Теоретичне обґрунтування, наукові результати, практичні розробки, висновки та рекомендації, що висвітлені у роботі, належать автору і є його теоретичним та практичним внеском у розвиток економічної науки.

Апробація результатів дисертації. Основні положення і результати наукових розробок і досліджень автора з теми дисертації апробовані і отримали позитивну оцінку на: Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасний стан і тенденції розвитку економіки країни», Запоріжжя, 2016 р.; Міжнародній науково-практичній конференції «Економіко-управлінські та інформаційно-аналітичні новації в будівництві», Київ, 2019р.; Всеукраїнській науково-практичній конференції «Інфраструктура фінансового ринку: стан та перспективи розвитку в умовах інноваційної економіки», Київ, 2019р.; Всеукраїнській науково-практичній конференції «Менеджмент, фінанси та аудит: теоретичні підходи та практичні аспекти розвитку», Одеса, 2020 р.; Міжнародній науково-практичній конференції для студентів, аспірантів та молодих учених «Становлення нової економіки в сучасних умовах: особливості, напрями та пріоритети», Київ, 2020 р.; Міжнародній науково-практичній конференції "Проблеми генезису економіки інтелектуально-

інноваційного капіталу", Київ, 2020р.; II Міжнародній науково-практичній конференції "Економіко-управлінські та інформаційно-аналітичні новації в будівництві", Київ, 2020 р.

Публікації. Основні результати дисертації опубліковано у 22 наукових працях, у тому числі 13 статей опубліковані у виданнях, які входять до переліку фахових видань, затвердженого ДАК МОН України, 5 з яких внесено до міжнародних наукометричних баз, та в 1 монографії.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, загальних висновків, списку використаних джерел, додатків. Загальний обсяг дисертації становить 289 сторінок, у тому числі обсяг основного тексту – 198 сторінок, список використаних джерел, що містить 254 найменування, та додатки – 40 сторінок.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У *вступі* обґрунтовано актуальність теми, сформульовано мету та основні завдання, визначено об'єкт, предмет і методи дослідження, наукову новизну та практичне значення одержаних результатів. Наведено відомості про впровадження результатів роботи, їх апробацію та публікації.

У першому розділі «**Теоретичні засади забезпечення рівноваги первинного ринку житлової нерухомості**» досліджено секторальне значення ринку первинного житла, визначено його специфічні особливості, упорядковано безпосередніх учасників, а також чинну законодавчу і нормативно-правову базу регулювання їх діяльності. Проаналізовано теоретичні підходи щодо макроекономічних важелів впливу на учасників будівельного ринку й визначено найважливіші функції первинного ринку житла: *соціальну*, що має потужний довгостроковий ефект, який виявляється через забезпечення населення житлом і створення нових робочих місць; *економічну*, що забезпечує створення валової доданої вартості не лише в будівництві, але й у суміжних галузях, насамперед у виробництві будівельних матеріалів, та на тих сегментах фінансового ринку, які задіяні в інвестиційно-будівельному процесі; *інвестиційну* функцію, яка забезпечує трансформацію заощаджень у реальний продуктивний капітал.

У роботі визначено ключові характеристики розвитку первинного ринку нерухомості, які впливають на результати стабілізаційної макроекономічної політики, а саме: відмінності у розвитку регіонів, передусім соціальні, економічні, інвестиційні; відносно низькі транзакційні витрати, залежність ліквідності від ринкового сегменту, циклічність розвитку, низьку активність ринку іпотечних угод.

Досліджено генезу теорій рівноваги, визначено їх концептуальні засади щодо макроекономічного регулювання житлового будівництва. На основі вивчення постулатів, обґрунтованих представниками класичного і неокласичного напрямків, доведено неспроможність саморегуляції первинного ринку житла на підставі наступних обмежень: нездатності функціонувати в умовах економічної нестабільності, відсутності ринкового механізму забезпечення суспільними благами громадян із низькою платоспроможністю; неможливості ринкових механізмів протистояти монополізму, недосконалій конкуренції, нерівномірному розвитку регіонів. Виявлено неефективність відокремленого застосування політики самовирівнювання територій, або інтенсивної їх підтримки - необхідно гнучко

поєднувати ці напрямки, узгоджуючи їх із іншими заходами державного втручання в економіку. Виконано декомпозицію умов і механізмів збалансованості вітчизняного ринку первинного житла.

Досліджено проблеми, які спричиняють виникнення дисбалансів ринку житлового будівництва України, а також виконано їх класифікацію за джерелами порушення рівноваги (рис.1).



Рис.1. Дестабілізатори розвитку первинного ринку житла

Побудовано комплекс структурних моделей ринкової рівноваги (рис. 2), які враховують вподобання споживачів регіону щодо якісних характеристик житла, його проектних параметрів, ціни житла, мети його купівлі, статусу покупця й доступних йому джерел фінансування.

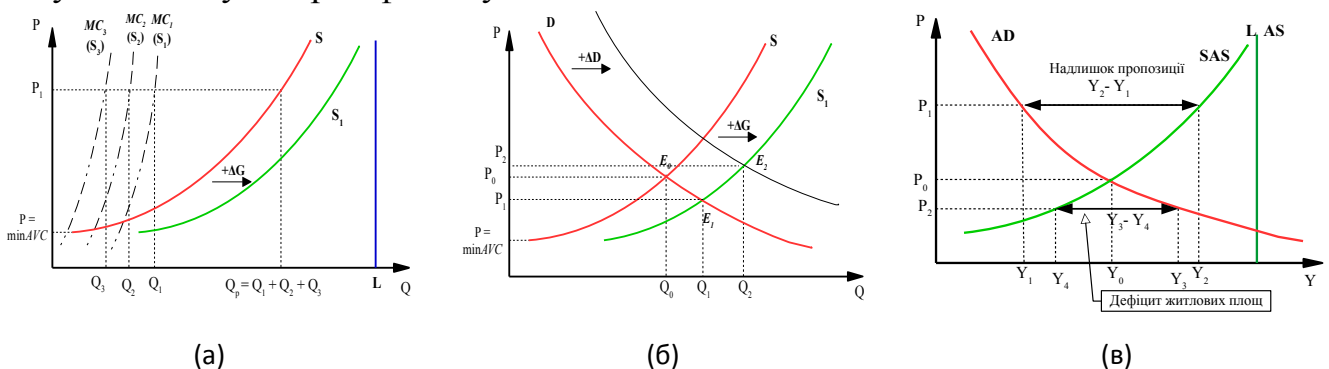


Рис. 2. Формування рівноваги на локальному ринку первинного житла: (а) - утворення короткострокової пропозиції забудовників; (б) - дисбаланси ринку та їх усунення; (в) - модель AD-AS в аналізі рівноваги ринку первинної житлової нерухомості. Примітки: ΔG - додаткові видатки уряду, спрямовані на стимулювання житлового будівництва; ΔD - зміни попиту; L - максимальна місткість ринку; AVC - середні змінні витрати; MC - граничні витрати.

Обґрунтовано структурну модель, спрямовану на визначення потенційного

ефекту від запровадження державних програм підтримки житлового будівництва:

$$\text{НП} + \text{ЧП} + \text{ПП} = \text{ОС} + \text{ОЧ} + \text{ОД}, \quad (1)$$

де НП, ЧП, ПП - виражена у відсотках питома вага відповідно неплатоспроможного, частково платоспроможного та повністю платоспроможного попиту у його загальному обсязі; ОС, ОЧ, ОД - виражена у відсотках частка пропонування житла у загальній вартості житла в новобудовах на умовах: відповідно повної оплати, розрахунку частинами впродовж трьох років, а також оплати за рахунок державних і місцевих бюджетів.

На основі дослідження моделі рівноваги локального ринку житла доведено, що політика макроекономічного регулювання має одночасно стимулювати пропозицію недорогого житла, але стримувати попит, що досягається завдяки цільовому характеру і адресності стабілізаційних заходів.

Розгляд моделі AD-AS (рис. 2в) у контексті національного ринку первинного житла виявив важливий імператив політики державного регулювання - гостру потребу у контролі за цінами і недопущенні втрат купівельної спроможності громадян та погіршення їх добробуту.

Другий розділ «Аналіз розвитку ринку первинного житла та його дисбалансів» присвячено кількісній оцінці детермінант пропозиції та попиту, а також визначенню впливу характеристичних показників об'єктів житлової нерухомості на рівновагу ринку житла.

Виконані дослідження показали, що внаслідок невваженої політики на ринку житлової забудови держава не визначає ключові напрямки його розвитку та, відповідно, не впливає на процес врівноваження попиту та пропозиції.

Проведено діагностику чинників нестабільності цін житлової нерухомості і рівноваги первинного ринку з урахуванням часового й ресурсного аспектів. Запропоновано науково-методичний підхід до прогнозування ціни пропозиції та вартості будівництва житла, який враховує сукупність макроекономічних факторів. Отримано математичну модель, яка найкраще відображає залежність вартості продажу 1м² житла від часу (на прикладі м. Києва) для поточної цінової тенденції, яка має вигляд ступеневої регресії: $Y(t) = 1191,16 \cdot t^{-0,08}$ ($R^2 = 0,95$, похибка <1%). Для прогнозування цін на первинному ринку житла для інших регіонів країни рекомендовано застосовувати поправочні коефіцієнти до розробленої моделі.

Обґрунтовано деталізовану та узагальнюючу економетричні моделі вартості будівництва, які доцільно використовувати для прогнозування дисбалансів первинного ринку житла (табл. 1).

Таблиця 1

Моделі вартості будівництва житла і їх статистичні характеристики

Тип моделі	Регресійна залежність	А-похибка, %	R ²	F - критерій
Деталізована	$Y^1 = 365,0325 - 8,2274X_1 + 0,78X_2 + 0,2205X_3 + 1,959X_4 - 0,0805X_5$	8,25	0,82	$37,95 > F^*_{кр}=2,37$
Узагальнююча	$Y^2 = 504,9293 - 12,8377X_1 + 0,6786X_6$	5,61	0,83	$112,4 > F^*_{кр}=3,15$

Примітки. Y - опосередкована вартість будівництва житла, дол./м²; x₁ - курс долара, грн./дол.; x₂ - ціна нафти сорту brent, дол./барель; x₃ - середня заробітна плата на 1 працюючого, дол.; x₄ - ціни на цемент М400, дол./т; x₅ - ціни на арматуру АІІІ-16, дол./т; x₆ - ціни на будівельні роботи, дол.

Узагальнюючи залежність прибутку забудовника від співвідношення ціни продажу та вартості будівництва 1м^2 житла, запропоновано експоненційну модель кількісної залежності між зміною собівартості робіт та ціною продажу житла: $f(x) = 465,2 \exp^{(0,0019x)}$.

З метою систематизації головних характеристик сучасних об'єктів житлової нерухомості, які є детермінантами попиту і пропозиції, було розроблено комплексну систему критеріїв. Обґрунтовано три макрокритерії групування житлових об'єктів первинного ринку житла країни: будівельну привабливість, ризик зупинки будівництва і споживчо-технічні параметри об'єкта.

Обґрунтовано зміст критерію *будівельної привабливості регіону* як потенційної доходності забудовника при будівництві житла на певній території (табл.2). Пропонований показник демонструє інтенсивність розвитку будівельної галузі і описується такими частковими факторами: кількість новобудов, ціна продажу 1м^2 квартири, вартість будівництва. Критерій будівельної привабливості рекомендовано до застосування забудовниками для оцінки потенційного результату, а органами державної та місцевої влади - для визначення рівня інвестиційної привабливості регіонів.

Таблиця 2

Розподіл регіонів по кластерах за рівнем будівельної привабливості

Показники	Середні значення			Різниця між кл.1 та кл. i		F-критерій	p-рівень, $p < 0,05$
	Кл. 1	Кл. 2	Кл. 3	$i = 2$	$i = 3$		
Пропозиція об'єктів	235	40	36	195	199	58,19	0,00000
Медіана ціни продажу, дол./ м^2	653	481	350	172	303	28,9	0,00000
Рентабельність будівництва, %	88,99	50,89	16,89	38	72	18,38	0,00003

Розраховано автором за даними Мінрегіону та забудовників

Надано авторське тлумачення змісту поняття "ризик зупинки будівництва" у контексті макрокритерію врівноваженості регіонального ринку житла - це імовірність припинення будівельного процесу на об'єкті в конкретному економіко-правовому середовищі. Його значення запропоновано визначати на основі кількості об'єктів, будівництво яких було тимчасово призупинено або законсервовано, зокрема, на підставі відсутності фінансування чи порушення чинного законодавства. Обґрунтовано доцільність визначення ризику зупинки будівництва для покупців житла при прийнятті рішення щодо інвестування та для державних органів влади при відборі об'єктів для участі у державних житлових програмах.

Сформовано набір часткових факторів, об'єднаних макрофактором "споживчо-технічні параметри об'єкта", і визначено учасників ринку, для яких необхідна оцінка його впливу - це структурні підрозділи органів державної і місцевої влади, які розробляють програми по забезпеченню населення житлом, та забудовники, що потребують найточнішого визначення вартості будівництва за умов використання різних технологій, матеріалів, а також під час прогнозування попиту на об'єкти певного класу.

З урахуванням структури та статистичної значущості групування областей в розрізі макрокритеріїв і часткових факторів, включених до їх складу, визначено істотні ознаки невірноваженості локальних ринків. Для кожного із регіонів

розраховано кількісні значення ризику зупинки будівництва багатоквартирних житлових будинків (табл. 3) та наявність втрат у пропозиції житла.

Таблиця 3

Результат розрахунку ризику зупинки будівництва об'єктів на регіональних ринках

№ п/п	№ класу	Регіон (область)	% об'єктів, будівництво яких припинено	Середнє по кластеру, %	Ризик зупинки будівництва	№ п/п	№ класу	Регіон (область)	% об'єктів, будівництво яких припинено	Середнє по кластеру, %	Ризик зупинки будівництва
1	1	м. Київ	34,58	23,36	наявний	13	2	Миколаївська	4,00	12,38	відсутній
2	2	Київська	21,29	12,38	наявний	14	3	Полтавська	0,00	1,78	відсутній
3	1	Одеська	1,31	23,36	відсутній	15	2	Рівненська	31,71	12,38	наявний
4	3	Вінницька	0,00	1,78	відсутній	16	3	Сумська	0,00	1,78	відсутній
5	3	Волинська	5,26	1,78	наявний	17	3	Тернопільська	1,96	1,78	наявний
6	1	Дніпропетровська	30,36	23,36	наявний	18	1	Харківська	28,57	23,36	наявний
7	2	Житомирська	8,33	12,38	відсутній	19	1	Херсонська	18,75	23,36	відсутній
8	2	Закарпатська	13,64	12,38	наявний	20	2	Хмельницька	10,59	12,38	відсутній
9	1	Запорізька	33,33	23,36	наявний	21	1	Черкаська	16,67	23,36	відсутній
10	2	Івано-Франківська	2,41	12,38	відсутній	22	2	Чернівецька	7,50	12,38	відсутній
11	3	Кіровоградська	0,00	1,78	відсутній	23	3	Чернігівська	5,26	1,78	наявний
12	2	Львівська	11,98	12,38	відсутній						

Розраховано автором за даними Держстату, забудовників та ріелторських агенцій

Обґрунтовано умови відсутності ризику втрат обсягу пропозиції на регіональному ринку. Для цього необхідно, щоб частка об'єктів, будівництво яких припинено, не перевищувала середньокластерного значення, одержаного внаслідок розподілу великої репрезентативної вибірки за сукупністю всіх макрокритеріїв.

З метою розподілу регіонів за кожним із критеріїв було проведено кластерний аналіз областей України за допомогою методу кластеризації *k-середніх*. За результатами проведеної кластеризації за критерієм споживчо-технічних характеристик житлових об'єктів регіони України розподілились наступним чином. До *кластера 1* увійшло 7 регіонів: м. Київ, Дніпропетровська, Запорізька, Одеська, Харківська, Херсонська та Черкаська області. До *кластера 2* увійшло 9 регіонів: Київська, Житомирська, Закарпатська, Івано-Франківська, Львівська, Миколаївська, Рівненська, Хмельницька та Чернівецька області. До *кластера 3* увійшло 7 регіонів: Вінницька, Волинська, Кіровоградська, Полтавська, Сумська, Тернопільська та Чернігівська області.

У розділі 3 "**Організаційно-інжинірингове забезпечення макроекономічного регулювання ринку первинного житла**" сформульовано основні задачі удосконалення макроекономічної політики в галузі житлового будівництва: сприяння транспарентності первинного ринку житла шляхом створення доступних загальнонаціональних інформаційних ресурсів та усунення недоліків чинної законодавчої і нормативно-правової бази; покращення умов відтворення людського капіталу за рахунок якісних умов відпочинку та забезпечення резерву підвищення продуктивності праці; зниження соціальної напруги у суспільстві за рахунок задоволення однієї із базових людських потреб - належних умовах проживання та побуту; прискорення соціально-економічного розвитку депресивних регіонів;

покращення інвестиційної привабливості регіонів шляхом створення нових робочих місць у будівельній і суміжних галузях; забезпечення доступності фінансово-кредитних ресурсів для всіх учасників первинного ринку житла; зниження рівня монополізації будівельного ринку.

Доведено, що ефективне макроекономічне регулювання ринку житла можливе лише при врахуванні інтересів трьох ключових його учасників: покупців (інвесторів), забудовників та держави.

Запропоновано пріоритетні напрямки державної житлової політики: збільшення кількості адресних державних та регіональних житлових програм при дотриманні їх цільової спрямованості; покращення інвестиційного клімату, підвищення платоспроможного попиту, а також макроекономічні механізми їх реалізації (рис. 3).

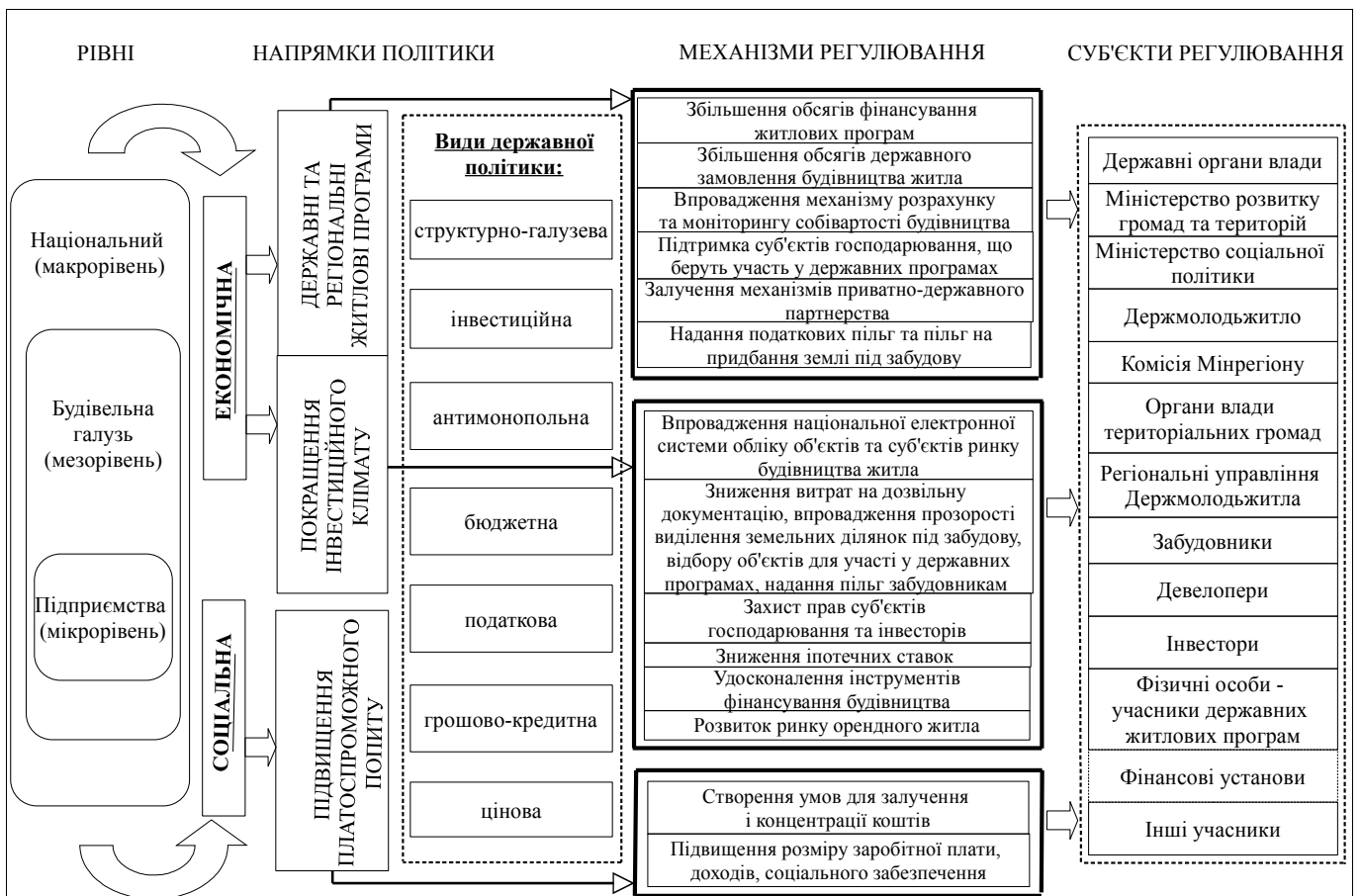


Рис. 3. Напрямки та механізми державної житлової політики по регулюванню рівноваги первинного ринку житла

Проаналізовано результативність державних житлових програм, які здійснювались в Україні у 1998-2018 роках, в частині кількості угод, обсягів фінансування та площі збудованого житла за допомогою розрахованого автором індикаторного показника - середнього розміру компенсаційних витрат, що припадає на одну угоду, укладену в рамках програми.

Виявлено труднощі та перешкоди в ефективній реалізації державних житлових програм. З метою їх усунення запропоновано авторську концепцію впровадження вартісного інжинірингу у сферу управління державними житловими програмами.

Метою концепції є інформаційне забезпечення всіх етапів реалізації державних житлових програм, спрямованих на вибір оптимальних рішень щодо будівельних

об'єктів, які братимуть участь у державних чи місцевих житлових програмах, підвищення економічної ефективності впроваджених рішень, наближення і пролонгація періоду максимізації соціально-економічних ефектів, мінімізація витрат і ризиків їх зростання.

У концепції визначено компетенції та функції фахівців служби вартісного інжинірингу, яка має створюватись не лише на будівельних підприємствах, але й імплемуватись до структур державної та місцевої влади.

Запропоновано ввести в науковий обіг поняття комерційного потенціалу житлових об'єктів як міри потенційної їх привабливості, яка формується в залежності від економічних інтересів учасників ринку: держави, інвесторів, забудовників (рис. 4).



Рис. 4. Головні фактори впливу на комерційний потенціал житлових будинків

Розроблено методикау визначення і моніторингу комерційного потенціалу житлових об'єктів, призначену для органів державної та місцевої влади, що здійснюють регулювання соціальної сфери і капітального будівництва (рис.5). Методика дає змогу оцінити доцільність залучення до державної чи місцевої житлової програми певної новобудови і передбачає чотири етапи, відображені на рис.5. В основу оцінювання змін ефективності програм покладено кількісні результати розрахунку комерційного потенціалу, вираженого рівнем адекватності ціни продажу, встановленої забудовником.

Обґрунтовано необхідність проведення моніторингу комерційного потенціалу за методикою (рис. 5) для усіх новобудов із подальшим внесенням результатів у спеціальну "Базу перевірених житлових об'єктів", яка агрегуватиме інформацію з усіх регіонів України. Передбачено, що кожному житловому об'єктові буде надано рейтинг відповідно міри їх привабливості для держави, а також щомісячний перегляд і оновлення рейтингів.

Запропоновано авторську схему практичної реалізації державного інжинірингового моніторингу вартості житла на первинному ринку (рис.6), якою передбачено створення "Центру державного інжинірингового моніторингу вартості

житла" як структурного підрозділу Міністерства розвитку громад та територій України, відповідального за ведення Державного реєстру житлових об'єктів-новобудов та забезпечення вільного доступу до нього користувачів.

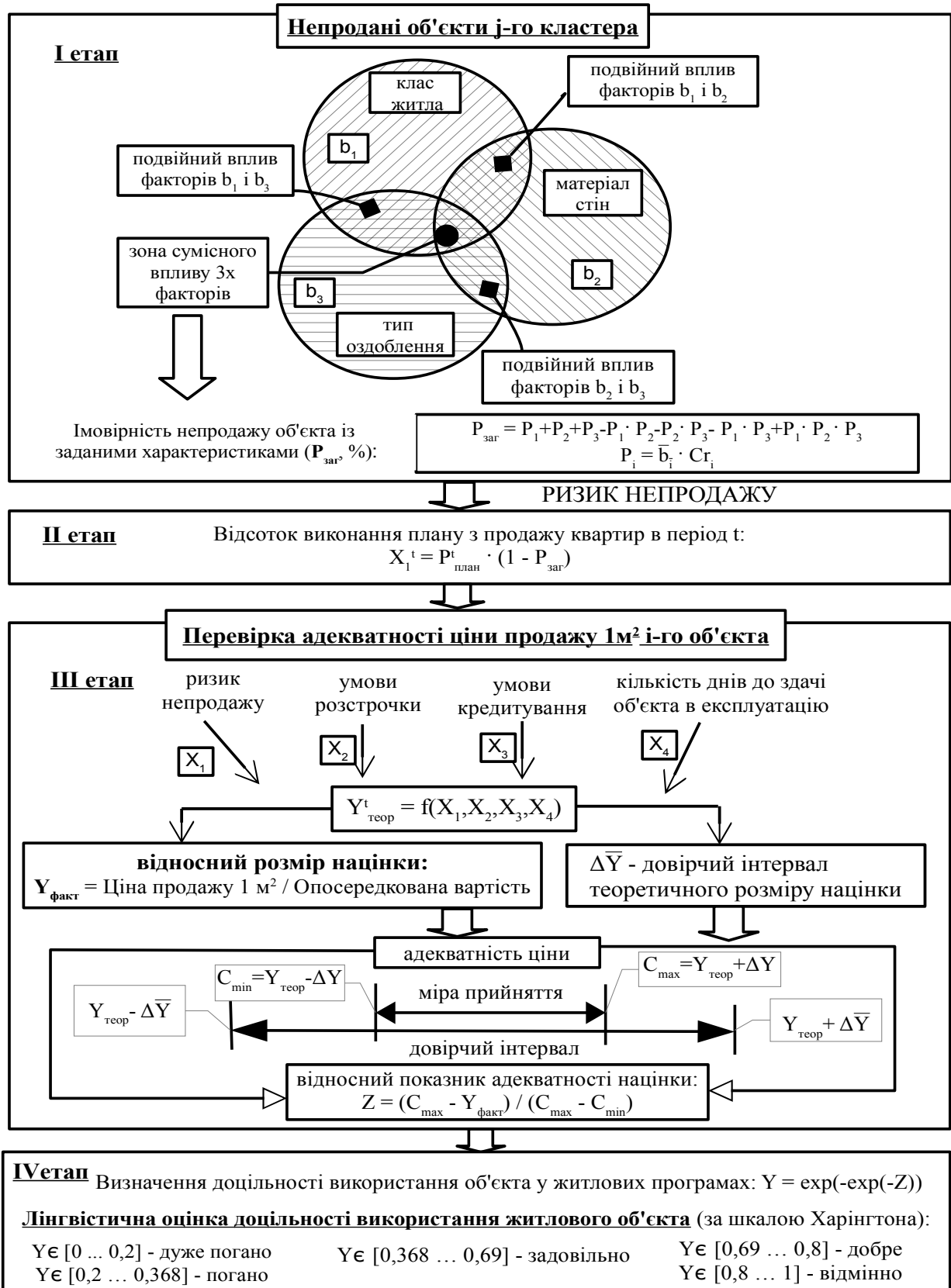


Рис. 5. Методика визначення і моніторингу комерційного потенціалу новобудов органами державної і місцевої влади

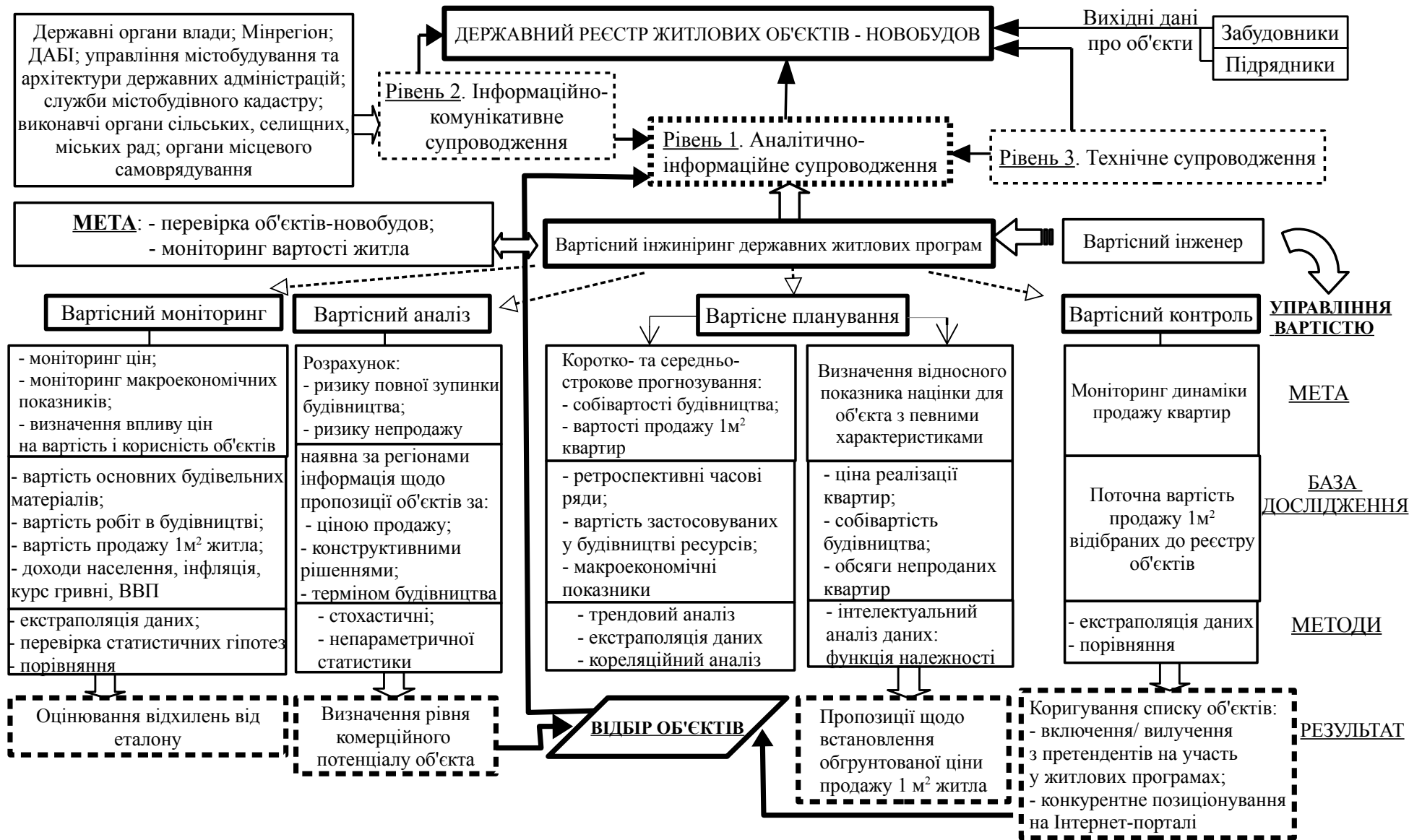


Рис. 6. Схема практичної реалізації інжинірингового моніторингу вартості житла

Пропонована функціональна архітектура зазначеного центру містить три структурні рівні (рис.6):

1. *Аналітично - інформаційне супроводження* Державного реєстру житлових об'єктів-новобудов. Цей організаційний рівень забезпечується розрахунково-аналітичним відділом, який на засадах вартісного інжинірингу відбирає об'єкти до зазначеного реєстру, наповнює його та оновлює, а також надає економічне обґрунтування граничної ціни об'єкта, за якою він може бути обраним для участі у державних житлових програмах.

2. *Інформаційно-комунікативне супроводження* Державного реєстру житлових об'єктів-новобудов, на якому виконується перевірка забудовника щодо законності його діяльності та щодо правочинності будівництва об'єкта, а також здійснюється низка регулівних заходів: консультації, експертиза проектів, технічна оцінка, технологічний та юридичний аудит тощо.

3. Рівень *технічного супроводження* Державного реєстру житлових об'єктів-новобудов забезпечується спеціальним відділом, який відповідає за розробку та технічну підтримку функціонування реєстру: систем та мереж обміну інформацією, баз даних, відповідного електронного Інтернет-ресурсу.

Запропонована організаційно-функціональна структура центру дає змогу практичної реалізації інжинірингового моніторингу вартості житла у найбільш короткі строки та з найменшими витратами, оскільки ґрунтується на комплексному використанні аналітично-інформаційних технологій.

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ

Результатом дисертаційної роботи є наукове обґрунтування, розробка та вдосконалення теоретико-методичних засад і прикладних інструментів макроекономічного регулювання рівноваги первинного ринку житла, що дозволило авторові сформулювати наступні висновки.

1. Узагальнення теоретичних концепцій дало змогу визначити основні функції первинного ринку житла: соціальну, економічну, інвестиційну, які, в свою чергу, забезпечують виконання ціноутворюючої, регулятивної, транзакційної, інформаційної та посередницької функцій. При цьому обґрунтовано необхідність виокремлення первинного ринку житла у цілісний макроекономічний сектор, який потребує цілеспрямованого, систематичного державного регулювання, здійснюваного з метою усунення дисбалансів обсягів попиту і пропозиції, оскільки на цьому ринку механізми ринкового саморегулювання неспроможні збалансувати інтереси сторін як у довго-, так і у короткостроковій перспективі.

2. Поглиблений аналіз наукових теорій формування попиту і пропозиції на реальні блага взагалі, й на інвестиції в об'єкти житлової нерухомості зокрема, дозволив обґрунтувати структурну модель рівноваги ринку первинного житла, яка, на відміну від існуючих, дає змогу визначити потенційний соціально-економічний ефект стимулювальної структурної політики. Графічні моделі декомпозиції умов рівноваги національного і локальних ринків первинного житла дають змогу визначити імперативи стабілізаційної політики держави: контроль за рівнем інфляції в країні, недопущення втрат економічного благополуччя населення, регулювання обсягу попиту на доступне житло шляхом забезпечення цільового характеру і

адресності державних житлових програм. Доведено, що ефективне макроекономічне регулювання рівноваги можливе при врахуванні інтересів трьох ключових учасників первинного ринку житла: покупців (інвесторів), забудовників та держави.

3. В результаті діагностики чинників мінливості цін на первинному ринку житла виявлено основні передумови його дисбалансу: низький платоспроможний попит переважної більшості домогосподарств, високі ціни на житло, нерозвиненість іпотечного кредитування, відсутність дієвих державних житлових програм, що обумовило значне відставання обсягів державних інвестицій у житлове будівництво у порівнянні із вкладеннями коштів населення й уповільнення динаміки забезпеченості населення житлом. Побудовано сукупність економетричних моделей, які дають змогу кількісно вимірювати вплив вартості основних виробничих ресурсів на вартість будівництва і ціну пропозиції житла та її зміни у середньостроковій перспективі. Виявлено, що найефективнішим стимулятором вартості будівництва є ціна цементу - одного із основних будівельних матеріалів, дестимулятор - курс долара до гривні, що позначається недовірою до національної валюти як засобу заощаджень.

4. Виконання систематизації складових структури пропозиції новобудов дало змогу обґрунтувати комплексну систему критеріїв, яка враховує економічні інтереси всіх суб'єктів первинного ринку житла, що дозволяє запобігти нерівноважним станам ринку у перспективі. Комплексність системи передбачає урахування трьох критеріїв: будівельної привабливості регіону, що характеризує потенційну доходність забудовника при будівництві житла на певній території і в цілому демонструє інтенсивність розвитку будівельної галузі; ризику зупинки будівництва, який відображає частку проблемних об'єктів, що сформувалася в конкретному економіко-правовому середовищі; сукупності споживчо-технічних параметрів, яка враховує такі характеристики об'єкта, як клас, технологія будівництва, матеріал стін, тип оздоблення, вид опалення, тип прибудинкової території. Розраховані на основі цих критеріїв інтегральні показники дозволяють оцінити розмір рівня будівельної привабливості та ризику зупинки будівництва у певному регіоні, а також порівнювати регіони між собою за даними ознаками. Застосування даної системи критеріїв під час дослідження дисбалансів регіональних ринків первинного житла дозволило оцінити ризики втрат у пропозиції житла, які проявляються у збільшенні кількості незбудованих об'єктів, незважаючи на вкладення коштів інвесторів у будівництво.

5. За результатом аналізу ефективності державних житлових програм, що реалізовувались упродовж 1998-2018 років, виявлено основну причину їх неефективності - упущення і прорахунки за рахунок відсутності інжинірингового супроводу на етапах їх розробки і реалізації. Для усунення цієї проблеми обґрунтовано Концепцію впровадження вартісного інжинірингу у сферу управління державними програмами, мета якої - інформаційне забезпечення всіх етапів реалізації програм, спрямованих на мінімізацію інвестиційних витрат і втрат запланованого соціально-економічного ефекту. Концепцією передбачено імплементацію служби вартісного інжинірингу до структур державної і місцевої влади. Уточнено поняття "вартісний інжиніринг у сфері державного управління", яке визначається як "комплекс наукових і практичних послуг, направлених на

управління вартістю стратегічними державними проектами із застосуванням ефективних методів дослідження", а також узагальнено фахові вимоги до спеціалістів - вартісних інженерів у сфері державного управління, що дозволяє структурувати елементи механізму державного регулювання ринку житла та підвищити ефективність впровадження запропонованої концепції.

6. Запропоновано методіку визначення рівня комерційного потенціалу новобудов органами державної і місцевої влади, яка дозволяє створити базу даних перевірених житлових об'єктів для всіх регіонів країни з можливістю присвоєння рейтингу кожному житловому об'єкту. Це дозволить державним органам влади швидко приймати рішення щодо можливості участі певних житлових об'єктів у державних та регіональних програмах, надасть можливість оцінити ризики за даним об'єктом, а також прорахувати фінансові витрати і на основі отриманих розрахунків прийняти рішення щодо інвестування у більш вдалий об'єкт. Також це дозволить місцевим органам влади розробляти ефективні локальні житлові програми, спрямовані на підтримку домогосподарств, що цього потребують: у відповідності із соціально-економічним становищем регіону, бюджетом, сформованим на зазначені програми, та кількістю заявок від громадян на участь у таких програмах.

7. Розроблено організаційний механізм підтримки рівноваги первинного ринку житла із обґрунтуванням схеми практичної реалізації державного інжинірингового моніторингу вартості житла, в рамках якої запропоновано організаційно-інституційне забезпечення системи державного регулювання ринку житла на засадах вартісного інжинірингу, що має три структурних рівні: аналітично-інформаційний, інформаційно-комунікативний та рівень технічного супроводження. Це дає змогу практичної реалізації інжинірингового моніторингу вартості житла у найбільш короткі строки та з найменшими витратами, оскільки ґрунтується на комплексному використанні аналітично-інформаційних технологій.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті в наукових фахових виданнях України, які включені до міжнародних наукометричних баз:

1. Шапошнікова І.О. Кластерний аналіз первинного ринку житлової нерухомості України: просторовий розріз. *Науковий погляд: економіка та управління*. 2019. №1(63). С.59–67 (DOI: <https://doi.org/10.32836/2521-666X/2019-1-63-8>). (Видання внесене до МНБ Google Scholar, Index Copernicus).

2. Шапошнікова І.О. До проблеми державного регулювання первинного ринку житла. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2019. № 28 (ч.2). С.143-148. (Видання внесене до МНБ Google Scholar, Index Copernicus).

3. Шапошнікова І.О. Сучасні тенденції розвитку первинного ринку житла. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського. Серія: Економіка і управління*. 2019. Том 30 (69). №6 (Ч.1). С.40-47. (Видання внесене до МНБ Google Scholar, Index Copernicus).

4. Шапошнікова І.О. Визначення комерційного потенціалу новобудов. *Науково-виробничий журнал «Бізнес-навігатор»*. 2019. №6.1 (56). С.124-130. (Видання внесене до МНБ Google Scholar, Index Copernicus).

5. Шапошнікова І.О. Аналіз часових рядів первинного ринку житлової нерухомості м. Києва. *Економічний вісник університету. ДВНЗ «Переяслав–Хмельницький державний педагогічний університет імені Григорія Сковороди»*. 2018. №36/1. С.139-147 (DOI: 10.5281/zenodo.1219766). (Видання внесене до МНБ Ulrichsweb Global Serials Directory, International Scientific Indexing, Directory Indexing of International Research Journals, Academic Research Index, Open Academic Journals Index, CyberLeninka, Index Copernicus, Google Scholar, Національна бібліотека України імені В.І. Вернадського, РІНЦ).

Статті в наукових фахових виданнях України:

6. Шапошнікова І.О. Рейтингове моделювання первинного ринку житлової нерухомості України. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2019. №40. С.25-35.

7. Шапошнікова І.О., Сорокіна Л.В., Гойко А.Ф. Концептуальні основи визначення умов збалансованості первинного ринку житла. *Будівельне виробництво. Серія: економічні науки*. 2019. №68. С.69-78. (Особистий внесок: аналіз макроекономічних теорій, запропоновано структурні моделі ринкової рівноваги).

8. Шапошнікова І.О. Вдосконалення системи державного регулювання ринку житла на засадах вартісного інжинірингу. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2018. №38. С.205-214.

9. Шапошнікова І.А. Аналіз підходів к определению причин перерасхода затрат строительных проектов. *Будівельне виробництво. Серія: економічні науки*. 2016. № 61/2. С.63-70.

10. Шапошнікова І.А. Эволюция концептуальных подходов к анализу сущности и структуры инжиниринга. *Вісник ОНУ ім. І.І. Мечникова. Серія "Економіка"*. 2015. Т. 20. №5. С.157-162.

11. Шапошнікова І.О. Оцінка вартості малоповерхових житлових будинків: основні підходи, проблеми, шляхи вдосконалення. *Міжвідомчий науково-технічний збірник. Будівельне виробництво*. 2014. №57. С.76-80.

12. Чуб В.Ф., Шапошнікова І.О., Дворнік В.В. Щодо нормативної бази для оцінки вартості відтворення малоповерхових житлових будинків. *Державний інформаційний бюлетень про приватизацію*. 2005. №1. С.29–33. (Особистий внесок: здійснено аналіз впливу вартості мереж на загальну вартість будівництва житлових будинків).

13. Дворнік В.В., Чуб В.Ф., Шапошнікова І.О. Щодо методології використання поправок під час визначення вартості будівель і споруд витратним методом. *Державний інформаційний бюлетень про приватизацію*. 2003. №8. С.49–51. (Особистий внесок: розробка методики визначення вартості структурних елементів будівель).

Монографії:

14. Економетричний інструментарій управління фінансовою безпекою підприємств будівництва: [моногр.] / Л.В. Сорокіна, А.Ф. Гойко, С.П. Стеценко, К.В. Ізмайлова, І.О. Шапошнікова та інші / За наук. ред. Л.В. Сорокіної, А.Ф. Гойко. - К.: Київський національний університет будівництва і архітектури, 2017. - 404 с. (Особистий внесок: Розділ 3.2. Аналіз підходів до оцінки перевитрат бюджетів будівельних проектів. С. 177-183; Розділ 5.5.1. Роль вартісного інженера в системі

забезпечення фінансової безпеки підрядного підприємства. С. 341-344).

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

15. Шапошнікова І.О. Особливості розвитку первинного ринку житла України. *Менеджмент, фінанси та аудит: теоретичні підходи та практичні аспекти розвитку* : матеріали Всеукраїнської наук.-практ. конф., м. Одеса. ГО "Центр економічних досліджень та розвитку". О.:ЦЕДР, 2020. С. 23-28.

16. Шапошнікова І.О. Визначення умов збалансованості первинного ринку житла. *Проблеми генезису економіки інтелектуально-інноваційного капіталу* : збірник тез міжнар. наук.-практ. конфер., м. Київ, 2020. С.166-171.

17. Шапошнікова І.О. Концептуальні основи теорій рівноваги ринку житла. *Економіко-управлінські та інформаційно-аналітичні новації в будівництві* : матеріали II міжнар. наук.-практ. конфер., м. Київ, КНУБА. С.87-90.

18. Шапошнікова І.О. Підходи до вдосконалення організаційної системи державного регулювання ринку житла. *Становлення нової економіки в сучасних умовах: особливості, напрями та пріоритети* : матеріали міжнар. наук.-практ. конфер. для студентів, аспірантів та молодих учених, м. Київ. К.: Аналітичний центр «Нова Економіка», 2020. С. 32-35.

19. Шапошнікова І.О. Аналіз характеристичних показників первинного ринку житлової нерухомості України. *Інфраструктура фінансового ринку: стан та перспективи розвитку в умовах інноваційної економіки* : матеріали Всеукраїнської наук.-практ. конф., м. Київ. К.: ГО «Київський економічний науковий центр», 2019. С. 17-22.

20. Шапошнікова І.О. Місце житлової нерухомості в соціально-економічному розвитку країни. *Економіко-управлінські та інформаційно-аналітичні новації в будівництві* : матеріали міжнар. наук.-практ. конфер., м. Київ, КНУБА. 2019. С. 190-191.

21. Шапошнікова І.А. Функции и задачи стоимостного инжиниринга в строительстве. *Сучасний стан і тенденції розвитку економіки країни* : матеріали міжнар. наук.-практ. конфер., м. Запоріжжя, Класичний приватний університет, 2016. С. 107-110.

Наукові праці, що додатково відображають результати дисертації:

22. Збірник укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд. Видання офіційне. *Держжитлокомунгосп України*. Київ, 2004.

АНОТАЦІЯ

Шапошнікова І.О. Макроекономічне регулювання рівноваги ринку первинного житла. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.03 – Економіка та управління національним господарством. Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ, 2020.

Дисертацію присвячено проблемі забезпечення рівноваги первинного ринку житла в процесі його розвитку. Проаналізовано поточний стан розвитку первинного ринку житла, досліджено проблему його невірноваженості та запропоновано механізми її макроекономічного врегулювання. Узагальнено наукові концепції

макроекономічної рівноваги в аспекті інвестиційно-будівельної діяльності, обґрунтовано структурні складові попиту і пропозиції первинного ринку житла та їх зміни, спричинені змінами соціально-економічних показників. Визначено детермінанти попиту і пропозиції новозбудованого житла, необхідні для ідентифікації станів локальних і регіональних ринків та розробки макроекономічної політики, спрямованої на їх стабілізацію. Розроблено науково-методичний підхід до діагностики інтенсивності впливу макроекономічних факторів на ціну пропозиції та вартість будівництва житла, який дозволяє підвищити достовірність прогнозування зміни станів первинного ринку житла. Удосконалено систематизацію характеристичних показників первинного ринку житла за комплексною системою критеріїв, яка враховує економічні інтереси всіх суб'єктів первинного ринку житла, що дає змогу визначати ризики втрат пропозиції житла та запобігати нерівноважним станам ринку у перспективі.

На основі емпіричних досліджень розроблено методику визначення і моніторингу комерційного потенціалу новобудов органами державної і місцевої влади й обґрунтовано необхідність її впровадження у сферу макроекономічного регулювання національного господарства, оскільки вона враховує рівень інвестиційної привабливості локальних та регіональних ринків, а також споживчі характеристики споруджуваних об'єктів і дає змогу визначати зміни економічної ефективності житлових програм. Запропоновано концепцію впровадження вартісного інжинірингу у сферу управління державними житловими програмами та визначено фахові компетенції та функції спеціалістів - вартісних інженерів у органах державного управління, що дозволить поліпшити інформаційне забезпечення механізму державного регулювання ринку житла. Розроблено концепцію практичної реалізації державного інжинірингового моніторингу вартості житла, в рамках якої запропоновано організаційно-інституційне забезпечення системи державного регулювання ринку житла на засадах вартісного інжинірингу. Це дає можливість практичної реалізації інжинірингового моніторингу вартості житла з найменшими витратами часу та фінансових ресурсів, оскільки ґрунтується на комплексному використанні аналітично-інформаційних технологій.

Ключові слова: макроекономічне регулювання, рівновага, первинний ринок житла, будівництво, інжиніринговий моніторинг.

АННОТАЦИЯ

Шапошникова И.А. Макроэкономическое регулирование равновесия рынка первичного жилья. - На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.03 - Экономика и управление национальным хозяйством. Киевский национальный университет строительства и архитектуры, Киев, 2020.

Диссертация посвящена проблеме обеспечения равновесия первичного рынка жилья в процессе его развития. Проанализировано текущее состояние первичного рынка жилья, исследована проблема его неуравновешенности и предложены механизмы ее макроэкономического урегулирования. Обобщены научные концепции макроэкономического равновесия в аспекте инвестиционно-строительной деятельности, обоснованы структурные составляющие спроса и

предложения первичного рынка жилья, а также их изменения, вызванные социально-экономическими факторами. Определены детерминанты спроса и предложения нового жилья, которые нужны для идентификации состояний локальных и региональных рынков и разработки макроэкономической политики, направленной на их стабилизацию. Разработан научно-методический подход к диагностике интенсивности влияния макроэкономических факторов на цену предложения и стоимость строительства жилья, который позволяет повысить достоверность прогнозирования изменения состояний первичного рынка жилья. Усовершенствована систематизация характеристических показателей первичного рынка жилья на основе комплексной системы критериев, которая учитывает экономические интересы всех субъектов первичного рынка жилья, что позволяет определять риски потерь предложения жилья и предотвращать неравновесные состояния рынка в перспективе.

На основе эмпирических исследований разработана методика определения и мониторинга коммерческого потенциала новостроек органами государственной и местной власти и обоснована необходимость ее внедрения в сферу макроэкономического регулирования национального хозяйства, поскольку она учитывает уровень инвестиционной привлекательности локальных и региональных рынков, а также потребительские характеристики строящихся объектов и дает возможность определять изменения экономической эффективности жилищных программ. Предложена концепция внедрения стоимостного инжиниринга в сферу управления государственными жилищными программами и определены профессиональные компетенции и функции специалистов - стоимостных инженеров в органах государственного управления, что позволит улучшить информационное обеспечение государственного механизма регулирования рынка жилья. Разработана концепция практической реализации государственного инжинирингового мониторинга стоимости жилья, в рамках которой предложено организационно-институциональное обеспечение системы государственного регулирования рынка жилья на основе стоимостного инжиниринга. Это дает возможность практической реализации инжинирингового мониторинга стоимости жилья с наименьшими затратами времени и финансовых ресурсов, поскольку основывается на комплексном использовании аналитически-информационных технологий.

Ключевые слова: макроэкономическое регулирование, равновесие, первичный рынок жилья, строительство, инжиниринговый мониторинг.

ABSTRACT

Shaposhnikova I.O. Macroeconomic regulation of the equilibrium of the primary housing market. - On the rights of the manuscript.

Thesis for candidate degree in specialty 08.00.03 - Economics and management of National Economy. Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv, 2020.

The dissertation is devoted to the problem of ensuring equilibrium of the primary housing market in the process of its development. The current state of the primary housing market is analyzed, the problem of its imbalance is investigated, and mechanisms for its macroeconomic settlement are proposed. The scientific concepts of macroeconomic

equilibrium in the aspect of investment and construction activities are generalized. The structural components of the supply and demand of the primary housing market, as well as their changes caused by socio-economic factors, are substantiated. Determinants of supply and demand for new housing are determined. They are necessary to identify the conditions of local and regional markets, as well as to develop macroeconomic policies aimed at stabilizing them.

A scientific and methodological approach to diagnosing the intensity of the influence of macroeconomic factors on the offer price and the cost of housing construction has been developed. It allows you to increase the accuracy of forecasting changes in the conditions of the primary housing market. The systematization of the characteristic indicators of the primary housing market has been improved on the basis of a comprehensive system of criteria that takes into account the economic interests of all the primary housing market entities. This allows you to determine the risks of loss of housing supply and prevent the disequilibrium state of the market in the future.

Based on empirical studies, a methodology has been developed for determining and monitoring the commercial potential of new buildings by state and local authorities, and the need for its implementation in the sphere of macroeconomic regulation by the national economy has been substantiated. This technique takes into account the level of investment attractiveness of local and regional markets, as well as consumer characteristics of facilities under construction. It makes it possible to determine changes in the economic efficiency of housing programs.

The concept of introducing cost engineering in the management of public housing programs is proposed and the professional competencies and functions of specialists - cost engineers in government are determined. This will improve the information support of the state housing market regulation mechanism.

Organizational and institutional support for the system of state regulation of the housing market based on cost engineering in the form of a scheme for the practical implementation of engineering monitoring of the cost of housing has been developed. It is based on the integrated use of analytical and information technologies and allows, in the shortest possible time, at the lowest cost, to ensure systematic continuous monitoring of the conformity of the offer price to the consumer characteristics of new buildings.

Keywords: macroeconomic regulation, equilibrium, primary housing market, construction, engineering monitoring.