

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

**ТИТОК ВІКТОРІЯ ВІКТОРІВНА**



**УДК 338.45.02:69]:[330.341.2:365.28](477)(043.3)**

**ІНСТИТУЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗВИТКУ ДОСТУПНОСТІ  
ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА**

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:** кандидат економічних наук, доцент  
**Белєнкова Ольга Юрїївна,**  
Київський національний університет будівництва і архітектури (м. Київ),  
доцент кафедри економіки будівництва

**Офіційні опоненти:** доктор економічних наук, професор  
**Шевчук Василь Якович,**  
Центр досліджень сталого розвитку (м. Київ),  
генеральний директор

кандидат економічних наук, доцент  
**Фісуненко Павло Анатолійович,**  
ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури» (м. Дніпро),  
доцент кафедри економіки та підприємництва

Захист відбудеться «01» липня 2020 р. о 13.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.056.10 у Київському національному університеті будівництва і архітектури за адресою: 03037, м. Київ, Повітрофлотський проспект, 31, КНУБА, 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.** Розвиток економіки України у напрямку євроінтеграції вимагає негайної адаптації інституційного середовища до вимог сталого розвитку та покращення якості життя, що викличе неминучі трансформації усіх сфер економічної діяльності, у тому числі житлового будівництва.

Ефективність житлового будівництва багато у чому визначається системою діючих норм, правил, традицій, організаційних структур і механізмів, від яких залежить формування чіткої і злагодженої взаємодії численних учасників інвестиційно-будівельного процесу: інвесторів, замовників, проектних, будівельних підприємств, постачальників матеріалів і обладнання та інших. Натомість неузгодженість дій зазначених суб'єктів неодмінно призводить до збільшення вартості будівництва, зриву термінів введення об'єктів, зниження якості робіт, що негативно впливає на доступність житла для населення. Тому держава, враховуючи вагоме значення будівельної галузі у структурі економіки і соціально-економічну значимість житлових умов населення, повинна сприяти удосконаленню інституційного забезпечення розвитку житлового будівництва з метою підвищення його доступності та стимулювання реалізації програм доступного житла серед особливо вразливих верств населення.

Теоретико-методологічні основи наукового розуміння доступності житла було сформовано у працях М. Габрієля, М. Робінсона, К. Джонса, С. Харріота, Е. Муллінера, А. Каклаускаса, Е. Завадскаса, Д. Макленнана, Р. Вільямса, М. Стоуна, Л. Фішера, Х. Поллаковського, Е. Глазера, Е. Маллінера, Х. Чжу, С. Лю та ін. Дослідження проблем формування інституційної структури управління житловим будівництвом проводилися в нашій країні і за кордоном протягом багатьох років. Значний внесок у дослідження проблем інституціалізації економіки внесли вчені О. Вірченко, В. Липов, Ю. Лопатинський, О. Шпикуляк, В. Якубенко, Р. Коуз, П. Друккер, Р. Арон, Ж. Еллюл, А. Тофлер, Дж. Несбіт, Г. Hodgson, L. Mlsoch, J. Commons, J. Jutting та ін.

Передумовою розробки інструментарію регулювання і планування державних програм розвитку доступного житла є результати досліджень С.П. Броневицького, Т.С. Кравчуновської, Н.І. Олійник, А.П. Осітнянко, І.П. Гнеся, В.І. Большакова та ін. Визначення поняття «доступність житла», аналіз макро-, мезо- і макроекономічних факторів, які впливають на неї, наведені у працях О. Беленкової, А. Гойка, І. Вахович, С. Дзюби, А. Іванченка, К. Ізмайлової, О. Коваленко, В. Лича, О. Молодід, К. Павлова, О. Павлової, Г. Рижакіної, А. Сердюка, Л. Сорокіної, С. Стеценка, І. Федуна, Н. Фісуненко, П. Фісуненка, Т. Цифри, В. Шевчука та інших.

У результаті аналізу робіт названих вчених можна зазначити, що наразі в економічній науці не у повній мірі наявні науково-практичні розробки, які б забезпечували теоретичне обґрунтування інституційного забезпечення реалізації державних програм створення доступного житла та підвищення доступності житлового будівництва для населення, що і обумовило важливість та актуальність обраної теми.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертаційна робота виконувалась відповідно до напрямків досліджень Київського національного університету будівництва і архітектури МОН України за темами: «Регулювання

параметрів економічної, організаційно-технологічної, екологічної та соціальної доступності житла як детермінанти "зеленої економіки"» (номер держреєстрації 0119U103796) – автором визначено перелік державних програм будівництва доступного житла, проведено компаративний аналіз їх реалізації, виявлено фактори, які впливають на доступність житла для населення різних міст України, «Розбудова сучасного економічно-аналітичного інструментарію девелоперського управління підрядним будівництвом» (номер держреєстрації 0115U000860) – автором здійснено аналіз розвитку доступності житла у 2015-2019 рр., проведено порівняльний аналіз показників доступності, «Організаційно-технічне проектування будівельної діяльності» (номер держреєстрації 0115U001646) – автором запропоновано алгоритми взаємодії замовника, проектувальника і генерального підрядника як складових інституційного забезпечення зведення і реалізації доступного житла.

**Мета і завдання дослідження.** Метою дисертаційної роботи є наукове обґрунтування, розробка і впровадження теоретико-методичних засад і прикладних напрямів удосконалення інституційного забезпечення розвитку державних програм доступності житла в Україні.

Досягнення вказаної мети зумовило необхідність визначення низки наукових завдань:

- розкрито теоретичні аспекти, взаємозв'язок та економічну сутність понять «доступність житла» і «доступне житло», «інституційне забезпечення розвитку доступності житлового будівництва», обґрунтовано необхідність удосконалення інституційного забезпечення і розвитку доступності житла;

- систематизовано головні методичні підходи і критерії оцінки доступності житла, які використовують у світовій практиці, виявлено їх переваги і недоліки;

- досліджено сучасний стан ринку житла та проведено компаративну діагностику областей України за коефіцієнтами доступності, здійснено аналіз стану виконання державних цільових програм будівництва доступного житла;

- розроблено «дерево цілей» удосконалення інституційного забезпечення розвитку доступності житла, концептуальною основою для якого визначено максимізацію соціально-екологічної корисності;

- запропоновано використовувати двоетапну діагностику при реалізації державних програм доступного житла: на базі модифікованих коефіцієнтів доступності – для експрес-оцінки, та поглиблену комплексну оцінку, яка враховує нецінові фактори доступності, спрямовану на формалізацію вибору об'єктів для реалізації державних програм будівництва доступного житла;

- створено організаційно-економічні моделі у складі тринарної системи об'єднання цілей (ТСОЦ) основних учасників будівництва, здійснено аналіз розподілу функціональних ролей між учасниками будівництва, форм їх інтеграції і взаємодії як резервів підвищення доступності;

- визначено напрямки удосконалення інституційного забезпечення доступності житлового будівництва на прикладі реалізації програм будівництва доступного житла у м. Василькові.

**Об'єктом дослідження** є процес розвитку доступності житлового будівництва для різних верств населення.

**Предметом дослідження** є теоретико-методичні та прикладні засади інституційного забезпечення розвитку доступності житлового будівництва та реалізації програм будівництва доступного житла.

**Методи дослідження.** Методологічною основою дослідження стали фундаментальні положення макроекономіки, економіки будівництва, зеленої економіки, державного регулювання, сталого розвитку.

У роботі використовувались наступні методи: діалектичний метод – для розробки засад формування державної житлової політики підвищення доступності житла; системного аналізу і синтезу – при визначенні факторів впливу на доступність житла; статистичний та метод порівняльного економічного аналізу – при визначенні впливу пропозиції житла на ринку на рівень його доступності; метод багатокритеріальної оцінки – для визначення факторів впливу на доступність житла в межах реалізації державних цільових програм, особливостей реалізації сучасної житлової політики підвищення доступності житла в Україні; інституційний – для дослідження взаємовідносин органів влади, місцевого самоврядування, учасників інвестиційно-будівельного процесу, населення; абстрактно-логічний – для обґрунтування мети, завдань і висновків дослідження; метод аналогій та порівнянь – для вивчення світового досвіду удосконалення інституційного забезпечення розвитку доступності житла; монографічний – для аналізу наукових праць, нормативних документів та інших видань; статистичний – для оцінювання тенденцій розвитку житлового будівництва.

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

Інформаційними джерелами дисертаційного дослідження стали законодавчі та нормативні акти України з питань будівництва, рекомендації міжнародних організацій, офіційні матеріали Державної служби статистики України, Міністерства розвитку громад та територій України, Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України, Академії будівництва України.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає у наступному:

*удосконалено:*

- систему інституційного забезпечення розвитку житлового будівництва органами центральної та місцевої влади, яку на відміну від усталених підходів, доповнено комплексом управлінських заходів у вигляді «дерева цілей», що враховує організаційні, нормативно-правові та інформаційно-методичні заходи, схемою можливості формування доступності житла учасниками інвестиційно-будівельного процесу на різних етапах будівництва, організаційно-економічними моделями забезпечення доступності житла за допомогою ТСОЦ державних, місцевих та приватних учасників на основі мотивованої зацікавленості, що дозволить збільшити роль та віддачу від інституційного забезпечення на розвиток доступності житла;

- методичний підхід до проведення експрес-оцінки доступності житла, який на відміну від усталених, враховуючи доходи різних груп населення, дає змогу здійснити вартісну оцінку доступності житлового будівництва диференційовано для окремих категорій населення, які потребують поліпшення житлових умов;

- методичний підхід до поглибленого визначення доступності окремих житлових комплексів, що заснований на комплексному поєднанні цінових і нецінових факторів, у якому, на відміну від існуючих підходів, додатково використано екологічну, соціальну, ринкову, організаційну, планувальну, інноваційну складові, що дозволило виявляти причини низького попиту на деякі збудовані об'єкти, визначати доступність житла ще на стадії техніко-економічного обґрунтування та корегувати окремі параметри житлових комплексів з метою збільшення їх доступності;

- механізм забезпечення доступності житла, який, на відміну від існуючих, спрямований на скорочення трансакційних витрат основних учасників будівництва внаслідок розподілу їх функціональних ролей та форм інтеграції на основі ТСОЦ, що покращує інформаційне забезпечення взаємодії проектувальника, генпідрядника та субпідрядних організацій під час отримання дозвільних документів на проектування і будівництво, розробки організаційно-технологічної моделі виконання робіт;

*дістали подальшого розвитку:*

- двоетапна методика компаративної діагностики та вибору житлових приміщень, споруджуваних за державними цільовими програмами будівництва доступного житла, яка, на відміну від існуючих, забезпечує всебічну поглиблену оцінку доступного конкретного будинку і спрощує застосування цифрових технологій в управлінні державними програмами забезпечення населення доступним житлом, оскільки забезпечує формалізацію процесів і процедур прийняття рішення щодо доступності оцінюваного житла для певних категорій населення;

- понятійно-категоріальний апарат економічної науки, зокрема, уточнено дефініцію «*інституційне забезпечення розвитку доступності житлового будівництва*» як сукупність заходів та дій державних, муніципальних та територіальних органів влади, спрямованих на усталене підвищення доступності житлового будівництва шляхом формування нових або трансформацію існуючих норм, правил, нормативно-правових актів, традицій, організаційних структур і механізмів взаємодії всіх учасників інвестиційно-будівельного процесу;

- сукупність принципів державної житлової політики, яку доповнено наступними: обов'язковість цільового управління доступністю житла вимогою забезпечення сталого розвитку будівельної галузі під час виконання державних житлових програм; систематичного моніторингу досягнення цільового рівня індикаторами доступності житла. На відміну від усталених, запропоновані принципи базуються на засадах сталого розвитку будівництва менеджменту й визначає пріоритетні напрямки інституційного регулювання галузі.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає у можливості використання розроблених положень, висновків і рекомендацій для розроблення нормативно-правової та методичної бази щодо вдосконалення інституційного забезпечення розвитку доступності житла. Головним практичним результатом дослідження є розробка системи пріоритетних заходів із координації взаємодії всіх учасників будівництва житла, реалізація яких дозволить удосконалити інституційне забезпечення розвитку доступності житла. Рекомендації автора також можуть бути

використані для розробки елементів стратегії забезпечення сталого розвитку у частині забезпечення доступності житла на державному, регіональному або галузевосекторальному рівнях.

Практична цінність роботи підтверджена позитивними підсумками впровадження її результатів в практику діяльності Міністерства у справах ветеранів, тимчасово окупованих територій та внутрішньо переміщених осіб України (довідка №22/5.3-3834-19 від 16.12.2019 р.), Управління містобудування, архітектури та контролю за розвитком інфраструктури Васильківської міської ради Київської області (довідка №958/22.01-18 від 28.12.2019 р.). Результати дослідження застосовано при розробці ДСТУ-Н Б А.3.1-33:2015 Настанова щодо підготовки та складання договорів підряду на виконання проектно-вишукувальних та будівельних робіт (особистий внесок: додаток 2.) Також наукові результати дисертаційної роботи були використані Київським національним університетом будівництва і архітектури у навчальному процесі при викладанні нормативних дисциплін «Макроекономіка» для студентів спеціальності 051 «Економіка», «Організація та управління будівництвом» для спеціальностей 192 «Будівництво та цивільна інженерія» та 073 «Менеджмент» (довідка 12.1-9/1167 від 15.10.2019 р.).

**Особистий внесок здобувача.** Наукові результати, теоретичні положення, практичні розробки, висновки та рекомендації, що виносяться на захист, належать особисто автору, є його особистим теоретичним та практичним внеском у розвиток економічної науки.

**Апробація результатів дисертації.** Основні результати дисертації доповідались та одержали схвалення на 12 міжнародних та всеукраїнських наукових і науково-практичних конференціях, інформація щодо яких наведена у списку опублікованих праць [п.п. 16-27].

**Публікації.** Основні результати дисертації оприлюднено в 28-ти наукових працях, з яких 15 статей, опублікованих у виданнях, що входять до міжнародних наукометричних баз, з яких 13 входять до переліку фахових видань, затверджених ДАК МОН України, 1 Державний стандарт України.

**Структура та обсяг дисертації.** Дисертація складається з анотацій (українською та англійською мовами), списку праць за темою дисертації, вступу, основної частини в складі трьох розділів, загальних висновків, списку використаних джерел (248 найменувань) та 11 додатків. Загальний обсяг дисертації становить 263 сторінки, у тому числі обсяг основного тексту – 163 сторінки, список використаних джерел, що містить 248 найменувань, та додатки – 69 сторінок.

## **ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ**

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

У першому розділі «Теоретико-методичні підходи до інституційного забезпечення доступності житла як концептуальна основа сталого розвитку будівництва» розкрито теоретичні аспекти та економічну сутність понять



«доступність житла», «доступне житло», «інституційне забезпечення розвитку доступності житлового будівництва» як базових складових сталого розвитку суспільства, здійснено аналіз наукових праць, методів оцінювання і критеріїв доступності житла на макроекономічному та галузевому рівнях (рис. 1), обґрунтовано необхідність удосконалення інституційного забезпечення розвитку доступності житла. Це дало можливість конкретизувати напрями дослідження, здійснити попередній відбір індикаторів, які можуть використовуватись для оцінки доступності житла.

Концепція державної політики по досягненню цілі 10.4. «Українці мають комфортне та доступне житло»		
ФАКТОРИ	ПІДХОДИ	КРИТЕРІЙ
<p>доступності житла</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Нормативно-правові</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ нормативні акти</li> <li>✓ податкове законодавство</li> <li>✓ окремі нормативні акти регіонального рівня та ін.</li> </ul> </li> <li>- <i>Ринку житла</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ площа ринкового житла (власність, оренда)</li> <li>✓ площа соціального житла</li> <li>✓ якість житла та ін.</li> </ul> </li> <li>- <i>Економічного середовища</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ціни на житло</li> <li>✓ орендна плата</li> <li>✓ витрати на житло і повсякденні витрати</li> <li>✓ рівень доходу населення</li> <li>✓ індекс споживчих цін</li> <li>✓ доступ до іпотечних кредитів на житло</li> <li>✓ депозитні пропозиції та ін.</li> </ul> </li> <li>- <i>Соціальної стаповища</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ демографічна структура населення</li> <li>✓ рівень життя населення</li> <li>✓ рівень безробіття та ін.</li> </ul> </li> <li>- <i>Еколого-географічні</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ екологічна ситуація</li> <li>✓ наявність розвинутої інфраструктури</li> <li>✓ наявність місцевих природних ресурсів</li> </ul> </li> <li>- <i>Інституційні</i></li> </ul>	<p><b>Соціально-орієнтований</b></p> <p>Надання державної допомоги для вирішення житлового питання (власність, оренда) найбільш соціально вразливих груп населення в межах фінансових можливостей держави. Надання громадянам житла з фонду соціального призначення. Основним інвестором в таких схемах виступає муніципальна влада.</p> <p><b>Організаційно-виробничий</b></p> <p>Два учасники - забудовник і покупець. Іноді для сприяння у фінансуванні залучається комерційний банк, що має договір про співпрацю з даним забудовником. Пайове будівництво, продаж житла із розстрочкою платежу до закінчення будівництва, отримання співробітниками житлових позик на своєму підприємстві.</p> <p><b>Інституційний</b></p> <p>Реалізація бюджетних програм надання державної підтримки громадянам для будівництва доступного житла через механізми кредитно-фінансової допомоги на будівництво (придбання) житла, у т. ч. перегляд та удосконалення порядку фінансування існуючих житлових програм, відновлення фінансування молодіжного кредитування. Удосконалення існуючих механізмів для задоволення житлових потреб громадян, які потребують поліпшення житлових умов.</p>	<p>оцінки якості функціонування ринку доступного житла</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Якість житла</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ структура житлового фонду за формами власності</li> <li>✓ структура житлового фонду за категоріями житла</li> <li>✓ рівень зношення будівель і комунікацій</li> <li>✓ якісні характеристики житла</li> <li>✓ наявність розвинутої інфраструктури</li> </ul> </li> <li>- <i>Доступність житла</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ чисельність населення</li> <li>✓ середня забезпеченість населення житлом</li> <li>✓ кількість людей, які перебувають у черзі на покращення житлових умов</li> <li>✓ рівень реальних доходів</li> <li>✓ структура населення за рівнем доходу</li> <li>✓ рівень цін на житло</li> </ul> </li> <li>- <i>Інвестиційна активність</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ обсяги і структура інвестицій у будівництво</li> <li>✓ темпи будівництва житла і введення в експлуатацію</li> <li>✓ обсяги незавершене будівництво</li> <li>✓ індекси цін на будівельні матеріали і послуги</li> <li>✓ рентабельність будівництва</li> </ul> </li> <li>- <i>Розвиток ринку</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ кількість будівельних організацій</li> <li>✓ кількість посередників на ринку нерухомості</li> <li>✓ ціни на первинному і вторинному ринках житлової нерухомості</li> <li>✓ нормативно-правове забезпечення</li> </ul> </li> </ul>
<b>МЕТОДИ ОЦІНКИ ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛА</b>		
<p><i>Однокритеріальні:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- методика ООН-ХАБІТАТ</li> <li>- метод співвідношення</li> <li>- залишкові методи:</li> <li>✓ метод Т.Г. Овсянникова і Д.К. Празюкіна</li> <li>✓ методика Г.М. Стерника, А.А. Краснопілської</li> <li>- методика Housing Affordability Index (HAI) – індекс доступності житла з іпотечним кредитом</li> </ul>	<p><i>Багатокритеріальні:</i></p> <p>Методи багатокритеріального аналізу рішень (MCDA/MCDM) пропонують широкий спектр підходів до аналізу і порівнянню альтернатив з використанням об'єктивних і суб'єктивних, кількісних і якісних значень факторів: До базових моделей MCDM відносяться наступні:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MAVT (Multi-Attribute Value Theory).</li> <li>- AHP (Analytic Hierarchy Process)</li> <li>- TOPSIS (Technique for Order Preference by Similarity to the Ideal Solution).</li> <li>- PROMETHEE (Preference Ranking Organization Method for Enrichment Evaluations)</li> <li>- COPRAS (COmplex PROportional ASsessment of alternatives)</li> </ul>	

**Рис. 1. Теоретико-методична база удосконалення інституційного забезпечення розвитку доступності житла**

Визначено, що відповідно до п. 1 ст. 4 Закону України (ЗУ) № 800-VI від 25.12.2000 «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», «*доступне житло*» (housing affordability) – це збудовані й ті, що будуються за державної підтримки, житлові будинки (комплекси) та квартири. За формулюванням Міністерства розвитку громад та територій України: «*доступне житло* – це житло, що може бути побудоване або придбане за власні кошти громадянами, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства, за умови їх державної підтримки».

Сформульовано авторські визначення щодо понять: *доступність житла* – це такий стан ринку житла, який забезпечує можливість для населення при наявному рівні доходів і сформованому рівні цін на житло придбати його у власність або орендувати, без значного погіршення життєвого рівня, використовуючи ринкові механізми і державну підтримку в даному напрямку та *інституційне забезпечення розвитку доступності житлового будівництва* – сукупність заходів та дій

державних, муніципальних та територіальних органів влади, спрямованих на усталене підвищення доступності житлового будівництва шляхом формування нових або трансформацію існуючих норм, правил, нормативно-правових актів, традицій, організаційних структур і механізмів взаємодії всіх учасників інвестиційно-будівельного процесу.

Встановлено, що підвищення доступності житла в країні є головною макроекономічною метою державного регулювання у сфері житлового будівництва, а реалізація і планування програм зведення доступного житла є одним із важливих, але не єдиним засобом досягнення такої мети. Визначено, що сьогодні існує нагальна потреба в удосконаленні інституційного забезпечення розвитку доступності житла, а також державного регулювання і планування житлового будівництва в довгостроковій перспективі із урахуванням цілей сталого розвитку.

Проаналізовано головні методичні підходи і критерії оцінки доступності житла, які використовують у світовій практиці на основі чого виявлено, що наразі широко розповсюдженим у провідних країнах світу є використання коефіцієнтів доступності, які вигідно вирізняються простотою, легкістю розрахунків.

**У другому розділі** *«Діагностика умов і тенденцій інституційного забезпечення розвитку доступності житла»* висунуто наукову гіпотезу, сформульовано мету та задачі дослідження. Здійснено аналіз будівельної активності в Україні в 1990-2018 рр., проведено компаративну діагностику областей України за коефіцієнтами доступності, запропоновано диференціювати коефіцієнти доступності за видами діяльності, та методичний підхід до поглибленої оцінки доступності житла для окремих будівельних об'єктів, проведено аналіз стану та виконання програм будівництва доступного житла.

Аналіз показав, що наразі уся система інституційного забезпечення будівництва трансформується. Так, створено інститути місцевого самоврядування, регіонального розвитку, саморегулювання, ряд громадських інститутів (Академія будівництва, Конфедерація будівельників України, Гільдія проєктувальників у будівництві, Асоціація виробників будівельних матеріалів тощо). Активно формується нормативно-правова база взаємодії органів державної і місцевої влади з громадськістю та бізнесом щодо взаємного інформування (прес-релізи, прес-конференції, веб-сайти тощо), моніторингу (участі у опитуваннях, звернення громадян, круглі столи, громадські слухання, консультації, громадські ради, громадський контроль, громадські експертизи, моніторинг, петиції, партнерські програми, "гарячі лінії" тощо), забезпечення участі в прийнятті рішень (діяльності консультативно-дорадчих, експертних і аналітичних органів, комісій, проекти державо-приватного партнерства).

Однак на сьогодні говорити про завершення формування дієвої інституційної системи, здатної забезпечувати ефективну реалізацію програм доступного житла та доступності будівництва в цілому та в основі якої знаходяться чітко встановлені правила та норми, поки що зарано, про що свідчить недостатня доступність житла для населення. Так, середня забезпеченість житлом в Україні становить 23,7 кв. м загальної площі на одну людину, що значно менше, ніж у багатьох європейських країнах (Норвегії – 74 кв.м/люд., у Франції – 43, в ряді країн Східної Європи – близько

35, у США – більше 60). Відповідно до міжнародних стандартів обсяг будівництва житла має становити 1 кв.м/люд. у рік. В Україні він є значно нижчим, що свідчить про довгострокову тенденцію до зменшення доступності житла (рис. 2).

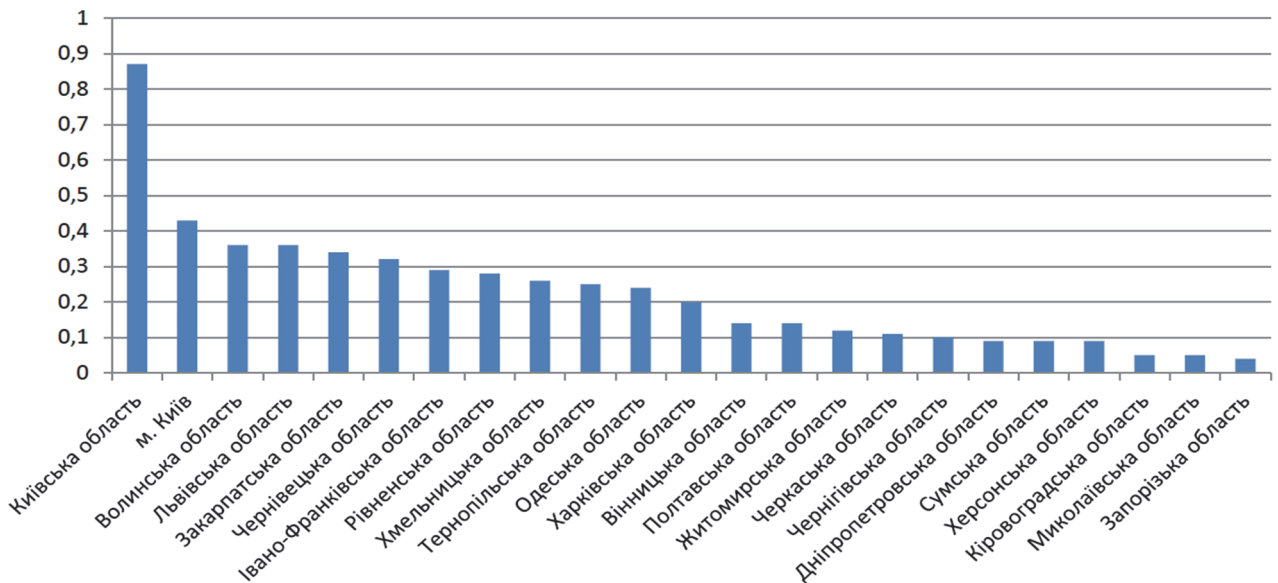


**Рис.2. Прийняття в експлуатацію нового житла у 1990-2018 рр. в Україні**

*Розраховано автором на основі даних Держстату*

Виявлено коливання аналізованих показників із періодами зростання у 2008, 2013 і 2015 рр. та падіння у 2000, 2009 та 2018 рр. В останні роки в Україні на одну людину будується 0,14–0,26 кв. м.

Аналіз обсягів прийняття в експлуатацію житла у розрізі областей України виявив значні диспропорції у регіональному вимірі. Так, у Києві та Київській області будується більше третини всього житла (рис. 3).



**Рис.3. Прийняття в експлуатацію нового житла по областях у 2018 р.**

*Розраховано автором на основі даних Держстату*

На основі даних Державної служби статистики України проведено компаративну діагностику областей України за коефіцієнтами доступності (табл. 1).

У результаті розрахунків визначено, що хоча вартість 1 м. кв. житла є найбільшою у м. Київ, але завдяки найвищій середній заробітній платі у місті серед усіх областей України, коефіцієнт доступності склав лише 5,9 років. Найбільшим коефіцієнт є у Одеській обл. – 13,3 років. В якості індикатору витрат родини (В) використовується прожитковий мінімум або споживчі витрати. На 1 січня 2020 р.

прожитковий мінімум ( $V_{\min}$ ) 2102 грн, а споживчі витрати на одну особу (СВ) – 4563 грн.

Таблиця 1

## Коефіцієнти доступності в 2019 році по областях України

Область	РВ <sup>1</sup> , грн/кв.м	ЗП <sup>2</sup> , грн.	Кдж <sup>РВ-ВЗ</sup>	Область	РВ <sup>1</sup> , грн/кв.м	ЗП <sup>2</sup> , грн.	Кдж <sup>РВ-ВЗ</sup>
Україна	15290	9223	7,5	Миколаївська	16400	8577	9,0
Вінницька	15568	8262	9,0	Одеська	23060	8296	13,3
Волинська	13678	7559	9,2	Полтавська	15713	8815	8,3
Дніпропетровська	16085	9645	7,4	Рівненська	12730	7682	8,3
Донецька	-	10045	-	Сумська	11879	7488	8,1
Житомирська	12895	7485	8,8	Тернопільська	13377	7068	10,0
Закарпатська	16758	8109	10,0	Харківська	18590	8029	11,3
Запорізька	15588	9356	7,5	Херсонська	13833	7139	10,2
Івано-Франківська	13243	7775	8,5	Хмельницька	13300	7439	9,2
Київська	14395	9722	6,5	Черкаська	13300	7654	8,7
Кіровоградська	11517	7279	8,2	Чернівецька	14222	6958	11,0
Луганська	-	7607	-	Чернігівська	14560	7184	10,6
Львівська	16213	8231	9,5	м. Київ	24760	15783	5,9

Розраховано автором за даними Держстату

Здійснено аналіз впливу інституційних чинників (усього 17 факторів) на доступність житла, у результаті якого отримано лінійне рівняння множинної регресії:

$$K_{дж} = 11,28 - 11,66 \cdot X_1 - 1,91 \cdot X_2 - 0,44 \cdot X_3 - 0,09 \cdot X_4 - 0,09 \cdot X_5 + 0,09 \cdot X_6 \quad (1)$$

де  $K_{дж}$  – коефіцієнт доступності житла, років;

$X_1$  – площа нежитлових будівель, прийнятих в експлуатацію у розрахунку на одну особу, кв. м;

$X_2$  – частка об'єднаних громад у їх загальній плановій кількості;

$X_3$  – кількість бізнес-інкубаторів;

$X_4$  – кількість міст, що отримали повноваження щодо архбудконтролю;

$X_5$  – кількість фондів підтримки підприємництва;

$X_6$  – кількість координаційних рад.

Множинний коефіцієнт кореляції  $R=0,743$ , детермінації  $R^2=0,55$  – отже, близько 55 % варіацій залежної змінної враховані у моделі і обумовлені впливом включених у модель факторів. Статистична значущість отриманого рівняння регресії оцінюється за допомогою критерію Фішера.  $F_{розр}=3,29 > F_{табл}=3,41$  (довірча ймовірність 0,05), рівняння регресії слід визнати статистично значущим.

Значення факторів ( $X_1, X_2, X_3, X_4, X_5$ ), мають обернений зв'язок із доступністю житла. Із зростанням цих показників, коефіцієнт доступності житла зменшується, що є позитивним, тобто доступність житла для населення зростає. Тобто, чим краще розвинута система інституційного забезпечення діяльності будівельних підприємств, тим більше доступність житла,  $X_6$  (кількість координаційних рад) – прямий (може свідчити про нерозвиненість інституційної інфраструктури). Обернений зв'язок фактору  $X_1$  із  $K_{дж}$ , свідчить про те, що доступність житла на сьогодні багато у чому

<sup>1</sup> РВ – ринкова вартість житла, грн/кв.м

<sup>2</sup> ЗП – середня місячна зарплата по регіонам за січень, грн.

<sup>3</sup> В – витрати родини, грн.

визначається неціновими чинниками (доступністю лікарень, шкіл, дитячих садочків, магазинів, об'єктів культурно-соціального призначення) Тому при розрахунках доступності житла слід враховувати зазначені чинники.

Аналіз інституційного забезпечення розвитку доступного житла в Україні дозволив виявити, що низка заходів (Концепція Державної програми забезпечення населення житлом на період 2008-2012 рр., Державна програма забезпечення населення житлом на 2008-2015 рр.) так і не почали працювати, оскільки співвиконавці не дійшли згоди щодо її базових положень (стосовно категорій громадян, яким надаватиметься державна підтримка, доцільності використання існуючих та створення нових фінансово-інвестиційних механізмів державної підтримки, створення Державного іпотечного фонду тощо).

Остаточне формулювання цілей і завдань відбулось тільки коли у структурі Міністерство розвитку громад і територій України (Мінрегіон до 2019 р.) було створено окремий самостійний структурний підрозділ – Управління розробки та реалізації державних житлових програм. Саме цей підрозділ (у різний час під різною назвою) з 2008 року і по сьогоднішній день опікується програмою будівництва доступного житла. Цим підрозділом схвалено Концепцію Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009-2016 рр., на підставі якої розроблена «Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 рр.». Але ця програма також не мала позитивного результату – замість запланованих 265,8 тис. квартир за програмою надано 3771 квартиру –1,4% від плану (рис. 4), що викликає потребу в удосконаленні існуючої системи.



Рис. 4. Реалізація державних програм будівництва доступного житла у 2013-2018 рр.

*Розраховано автором на основі даних Мінрегіону*

Проведена діагностика розвитку доступності житла в Україні та реалізації програм доступного житла дозволила виявити ряд протиріч і проблем розвитку інституційного забезпечення житлового будівництва, а саме: слабка розвиненість інституційної інфраструктури, потребу в удосконаленні нормативно-правового забезпечення, недостатня реалізація програм будівництва доступного житла тощо.

У третьому розділі «Удосконалення інституційного забезпечення розвитку житлового будівництва на засадах доступності» запропоновано ієрархічну систему заходів щодо удосконалення інституційного забезпечення розвитку доступності

житла. Це дозволить отримати ефективні механізми регулювання доступності житлового будівництва та реалізації державних програм, оскільки усі учасники інвестиційно-будівельного процесу зацікавлені у формалізації взаємодії з органами влади, між собою та громадськістю.

У якості рушійної сили удосконалення інституційного забезпечення будівництва використовується мотивована зацікавленість учасників інвестиційно-будівельного процесу:

*зацікавленість державних і місцевих органів влади* забезпечується шляхом отримання дієвих механізмів забезпечення доступності житла за рахунок запровадження стандартів та ефективних процедур вибору об'єктів для участі у програмах будівництва доступного житла, моделей та інструментарію електронних торгів, вибору учасників будівництва, ведення електронних реєстрів надійних і недобросовісних забудовників, формалізації процедур прийняття документації по містобудівному проектуванню (схеми територіального планування, концепції розвитку, генеральний план міста), надання земельних ділянок. Це значно спрощує процедури урядування, а переведення їх у електронний формат дозволить прискорити час прийняття рішень, при цьому усунувши корупційну складову;

*зацікавленість будівельних підприємств* забезпечується за рахунок розширення повноважень саморегулюючих організацій, а саме: отримання ними дозволів надавати такі послуги, як видача містобудівного обґрунтування, експертиза проектної документації та контроль якості будівельних робіт;

*зацікавленість інвесторів будівництва і громадськості* забезпечується за рахунок отримання дієвих важелів впливу на рішення щодо будівництва, відведення земельних ділянок, необхідності реалізації програм розвитку територій тощо.

Наразі розвиваються інститути (створюють нові об'єднання, установи, державні та місцеві органи і структури) та інституції (нові закони і підзаконні акти, норми, розробляються стратегії і програми розвитку житлового будівництва), при одночасному підвищенні ролі місцевого рівня у формуванні доступності житла. Управління зазначеним процесом пропонується проводити у вигляді ієрархічної схеми на основі побудови «дерева цілей» (рис. 5).

Досягнення генеральної мети (A) можливо представити, спираючись на наведене «дерево цілей» за допомогою взаємозв'язків зі стратегічними цілями ( $X_i$ ) та тактичними заходами ( $X_{ij}$ ) у вигляді аналітичної форми логічної функції:

$$A = V_1 U V_2 U V_3 = (X_{1.1} U X_{1.2} U X_{1.3} U X_{1.4}) U (X_{2.1} U X_{2.2} U X_{2.3} U X_{2.4} U X_{2.5} U X_{2.6}) U (X_{3.1} U X_{3.2} U X_{3.3}), \quad (2)$$

де A – це генеральна мета побудови та реалізації «дерева цілей»;  $V_i$  – коефіцієнт значимості стратегічних цілей по відношенню до генеральної мети;  $V_{ij}$  – коефіцієнт значимості тактичних заходів до стратегічних цілей;  $X_i$  – стратегічні цілі;  $X_{ij}$  – тактичні заходи; U – диз'юнкція.

Стратегічними цілями виступають  $X_1$  – удосконалення організаційного забезпечення доступності житла;  $X_2$  – удосконалення інформаційно-методичного забезпечення доступності житла та оцінювання об'єктів, які претендують на участь у державних і муніципальних програмах будівництва доступного житла;  $X_3$  – удосконалення нормативно-правового забезпечення доступності житла та програм будівництва доступного житла.

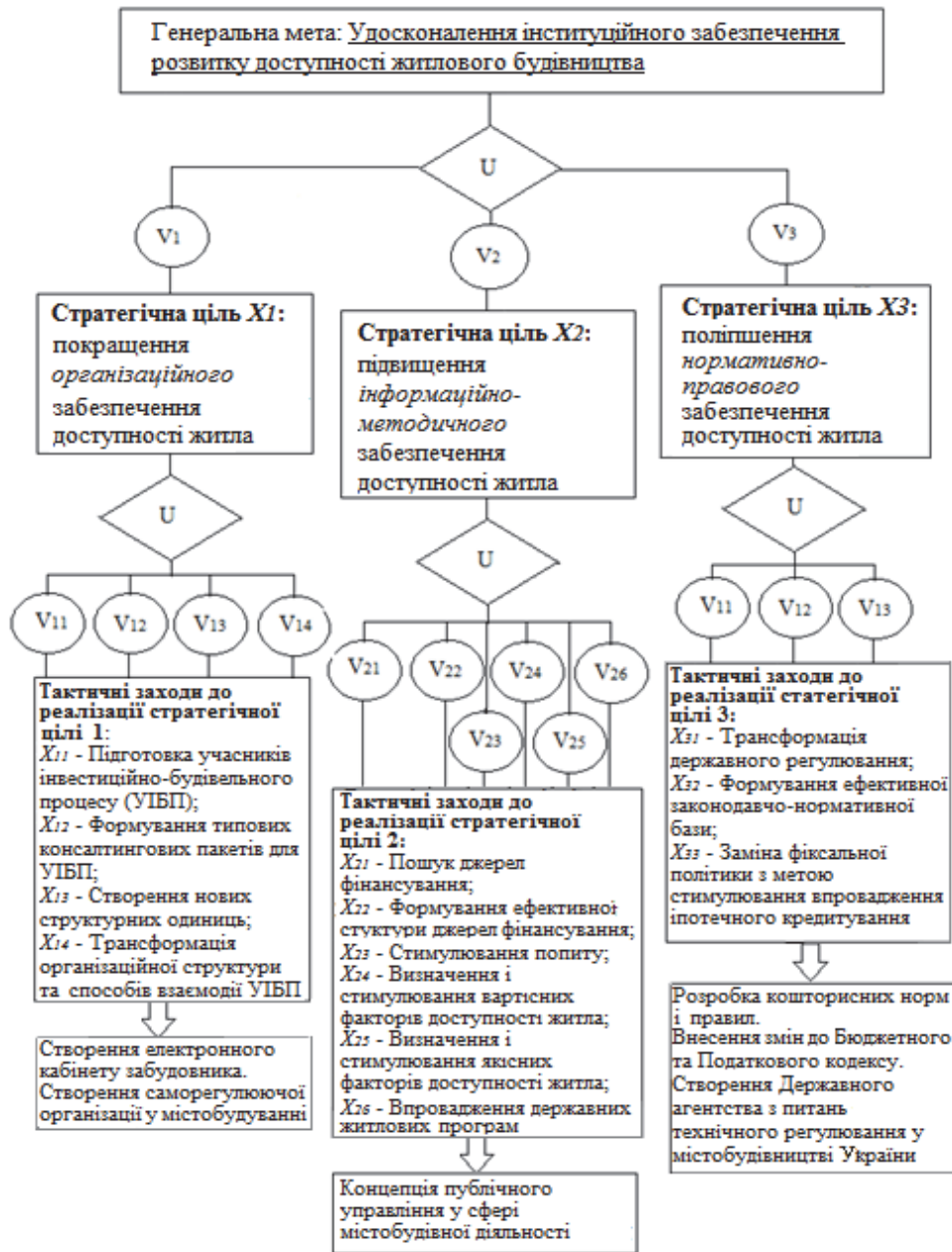
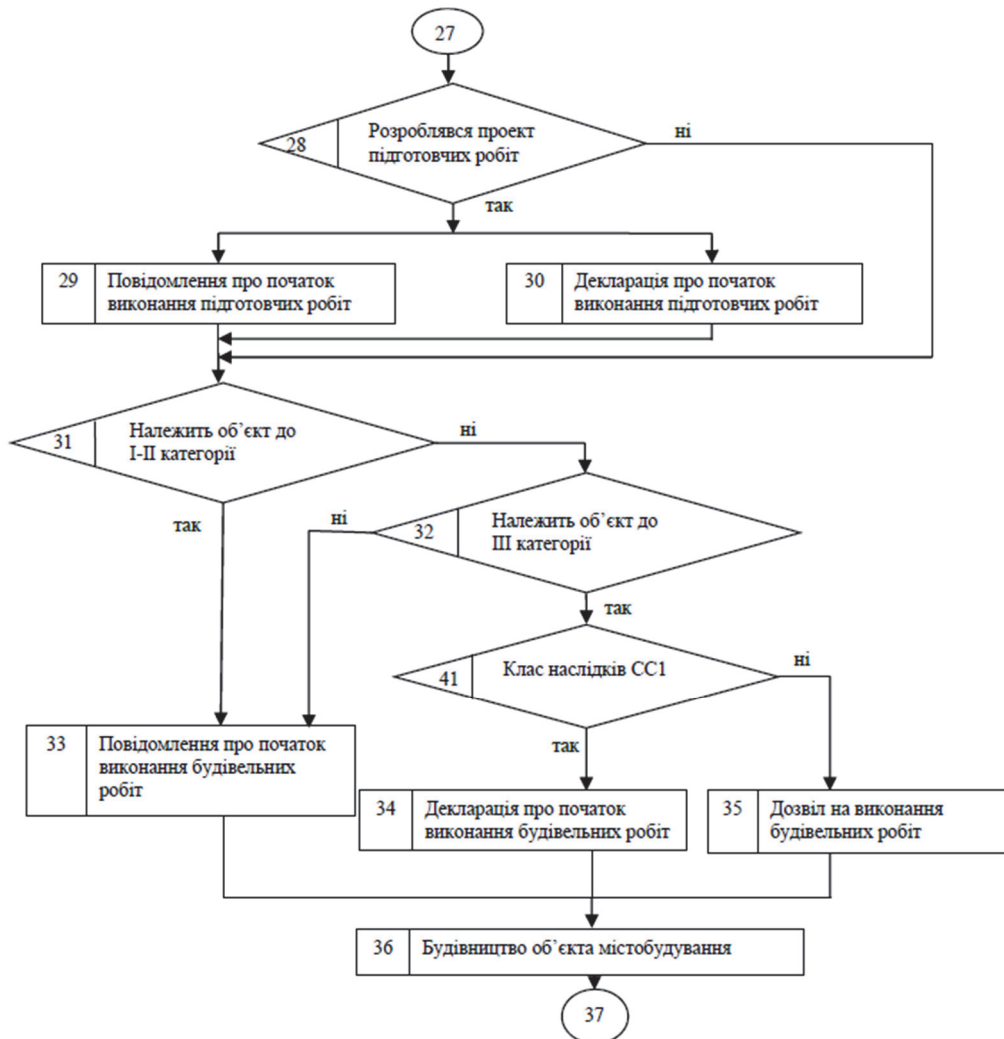


Рис. 5. «Дерево цілей» удосконалення інституційного забезпечення розвитку доступності житлового будівництва

В якості *організаційного* забезпечення пропонується здійснити формалізацію і цифровізацію дозвільних процедур на базі електронних кабінетів замовника і електронних сторінок місцевих органів влади. Створені автором моделі діяльності та розподілу функціональних ролей учасників інвестиційно-будівельного процесу, форм їх інтеграції і взаємодії виступають у якості «дорожніх карт» підвищення доступності, базою яких є чітке визначення функцій та етапів діяльності замовника, генеральної підрядної організації і проектувальника, складові системи електронного інформування учасників про хід інвестиційно-будівельного процесу, можливості та умови участі у програмах будівництва доступного житла. У якості прикладу такої формалізації наведено фрагмент моделі отримання замовником дозвільних документів на проектування і будівництво об'єкту (рис. 6).



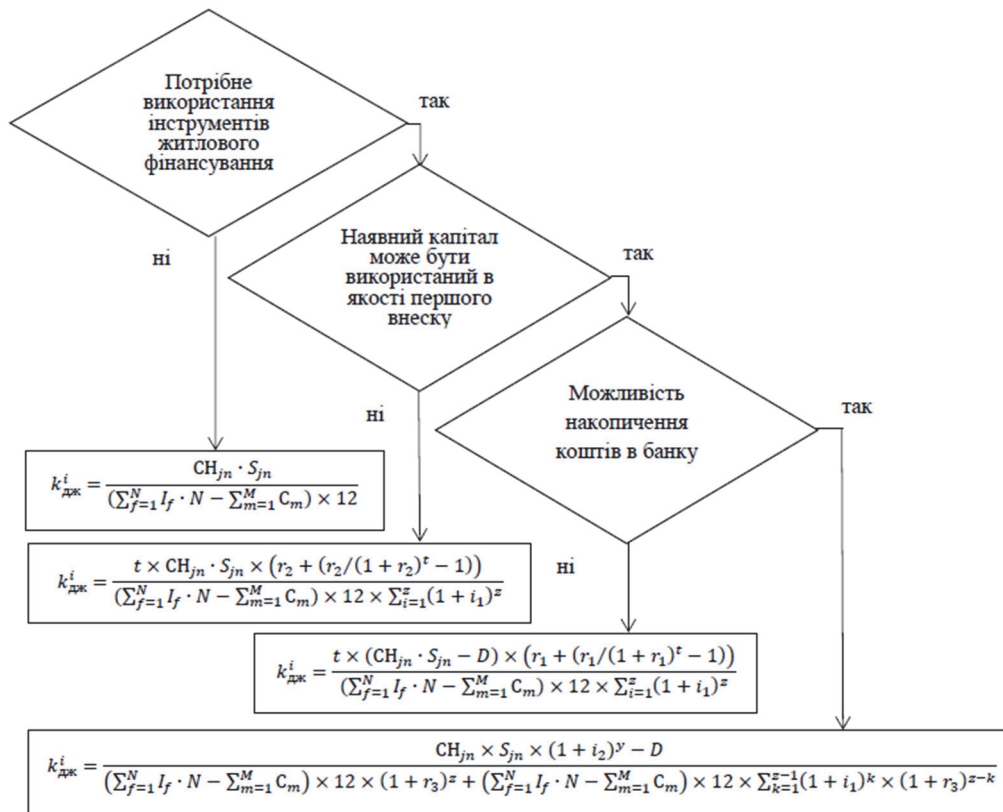
**Рис. 6. Фрагмент моделі формалізації дозвільних документів на будівництво об'єкта, які виконує «Замовник»**

Поліпшення *нормативно-правового* забезпечення. Пропонується створити механізми правових гарантій та захисту житлових прав, у тому числі на управління житлом, і відповідальності щодо впровадження державної житлової політики, а також механізмів реалізації та захисту прав з управління житлом та виконання обов'язків з управління. Нормативно-правове забезпечення розвитку доступності житла базується на Конституції України, Житловому і Бюджетному кодексах, ЗУ «Про соціальні послуги», «Про житлово-комунальні послуги», «Про житловий фонд соціального призначення», «Про основні засади державної житлової політики», «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб», «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», Постанов КМУ «Про деякі питання забезпечення громадян доступним житлом», «Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом» тощо.

Наразі в Україні створено нормативно-правову базу забезпечення доступності житла. Проте темпи реалізації системи управління житловим фондом є повільними, потрібно створити реальні механізми, що потребує від регіональних і муніципальних органів влади відповідних дій.



У якості інформаційно-методичного забезпечення пропонується створення механізму моніторингу стану житлового фонду, зокрема віднесення до ветхого та аварійного; системи обліку громадян, у тому числі багатодітні сім'ї, молоді сім'ї, учасники АТО/ООС, внутрішньо переміщені особи, та інші особи, які потребують на поліпшення житлових умов, об'єктів і забудовників, що претендують на участь у державній житловій програмі та проводити інформаційно-освітні кампанії спрямовані на інформування населення про права та обов'язки як власників житла. Запропоновано двоетапний підхід до оцінки доступності житлового будівництва. На першому етапі запропоновано оцінювати доступність не в цілому для усіх громадян України, а диференційовано для окремих груп населення, що дозволить обирати найбільш вразливі верстви та вживати відповідних заходів, серед яких впровадження програм державної підтримки, збільшення заробітних плат тощо. Запропоновано диференціювати коефіцієнти доступності відповідно до доходів окремих категорій громадян на яких розраховані програми будівництва (придбання) доступного житла з використанням різних фінансово-інвестиційних механізмів (рис. 7):



де  $CH_{jn}$  – вартість кв. м житла в залежності від класу нерухомості  $j$  та кількості кімнат  $n$ ;  
 $S_{jn}$  – площа квартири, кв. м;  $I_f$  – доходи кожного члена сім'ї в місяць в залежності від виду діяльності  $f$ ;  
 $N$  – кількість працездатних членів сім'ї;  $C$  – розмір середньомісячних витрат кожного члена сім'ї;  $M$  – загальна кількість осіб в сім'ї ( $m=1, 2, \dots, N, \dots, M$ );  $z$  – термін кредитування (накопичення) в роках;  $t$  – термін кредитування в місяцях;  $D$  – наявний капітал домогосподарства, який може бути використаний в якості першого внеску;  $i_1$  – темп зростання доходів населення;  $i_2$  – темп зростання цін на житло;  $r_1$  – процентна ставка по іпотечному кредиту при певному первинному внеску на  $z$  років в сотих частках, поділена на 12;  $r_2$  – процентна ставка по лізингу;  $r_3$  – процентна ставка за вкладами у банку на  $z$  років.

**Рис. 7. Коефіцієнт доступності житла при використанні існуючих механізмів житлового фінансування**

У випадку, коли  $CB > 3П$ , то розрахунок коефіцієнту доступності не можливий (табл. 3). Розрахунок показав, що якщо в Україні коефіцієнт доступності без використання інструментів житлового фінансування склав 7,5 років, то для працівників освіти – 36,2 р., культури – 68,9 р., охорони здоров'я – 259,9 р.

Таблиця 3

### Модифіковані коефіцієнти доступності для окремих категорій населення у 2019 р.

Вид діяльності (f)	ЗП, грн.	Кдж	Кдж <sup>РВ</sup>	Кдж <sup>РВ-В<sub>min</sub></sup>	Кдж <sup>РВ-СВ</sup>
Сільське господарство	8832	4,1	5,3	8,0	23,6
Поштова та кур'єрська діяльність	5996	6,1	7,8	15,6	-
Тимчасове розміщування й організація харчування	6734	5,4	7,0	12,5	-
Інформація та телекомунікації	17552	2,1	2,7	3,2	4,4
Фінансова та страхова діяльність	19131	1,9	2,4	2,9	3,8
Освіта	8139	4,5	5,8	9,1	36,2
Охорона здоров'я та надання соціальної допомоги	7025	5,2	6,7	11,6	259,9
Мистецтво, спорт, розваги та відпочинок	8666	4,2	5,4	8,3	25,7
Функціонування бібліотек, архівів, музеїв та інших закладів культури	7524	4,8	6,2	10,3	68,9

Диференціація розрахунків відповідно до доходів окремих видів діяльності дозволить визначати області, які потребують додаткового моніторингу та розробки програм підтримки будівництва житла.

На другому етапі, запропоновано методичний підхід поглибленої оцінки доступності житла окремих будівельних об'єктів, які реалізуються у рамках державних програм будівництва доступного житла. У основу даного підходу покладено метод комплексної пропорційної оцінки проектів (COPRAS), який дозволяє поєднати і формалізувати економічні, соціальні та екологічні фактори як кількісного, так і якісного характеру за єдиною шкалою оцінки. Метод оцінює пріоритетний порядок та ступінь корисності альтернатив, показуючи у відсотках ступінь, в якому одна альтернатива є кращою чи гіршою, ніж інші, що порівнюються. Приклад застосування даного методу на основі житлових будинків у м. Василькові наведено на рис. 8.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1		<b>Первинна матриця прийняття рішень за методом COPRAS</b>							
2	Критерій (i)	z	Одиниця	Альтернативи (j)				W	
3			вимірювання	ЖК Столичний	ЖК Garden Sky	КМ "Озерний Хуторок"	КМ "Скіфський"		
4	1	Співвідношення ціни на житло і доходів	-	Коефіцієнт	2,85	2,51	5,36	5,9	0,0619
5	2	Частка витрати на оренду у доходів	-	%	43	24	0	93	0,0612
6	3	Сума витрат на комунальні послуги	-	%	7,3	7,1	15	15,1	0,0597
7	4	Розмір процентних ставок	+	Бали	18	18	18	18	0,0576
8	5	Наявність іпотечного кредитування	+	Бали	35	35	35	35	0,0576
9	6	Наявність орендованого житла	+	%	52	19	19	10	0,0512
10	7	Наявність доступного житла	+	%	50	50	0	0	0,0469
11	8	Безпека (рівень злочинності)	-	Бали	25	25	10	10	0,0462
28		<b>Зважена нормалізована матриця для COPRAS</b>							
29			Sj+	0,2078	0,1934	0,1448	0,1401		
30			Sj-	0,0771	0,0669	0,0645	0,1052		
31			Qj	0,2846	0,2821	0,2367	0,1965		
32			Рейтинг	1	2	3	4		
33			Nj, %	100%	99,10%	83,20%	69%		

Рис. 8. Фрагмент первинної матриці та результати прийняття рішення за методом COPRAS для оцінки доступності житла в м. Василькові

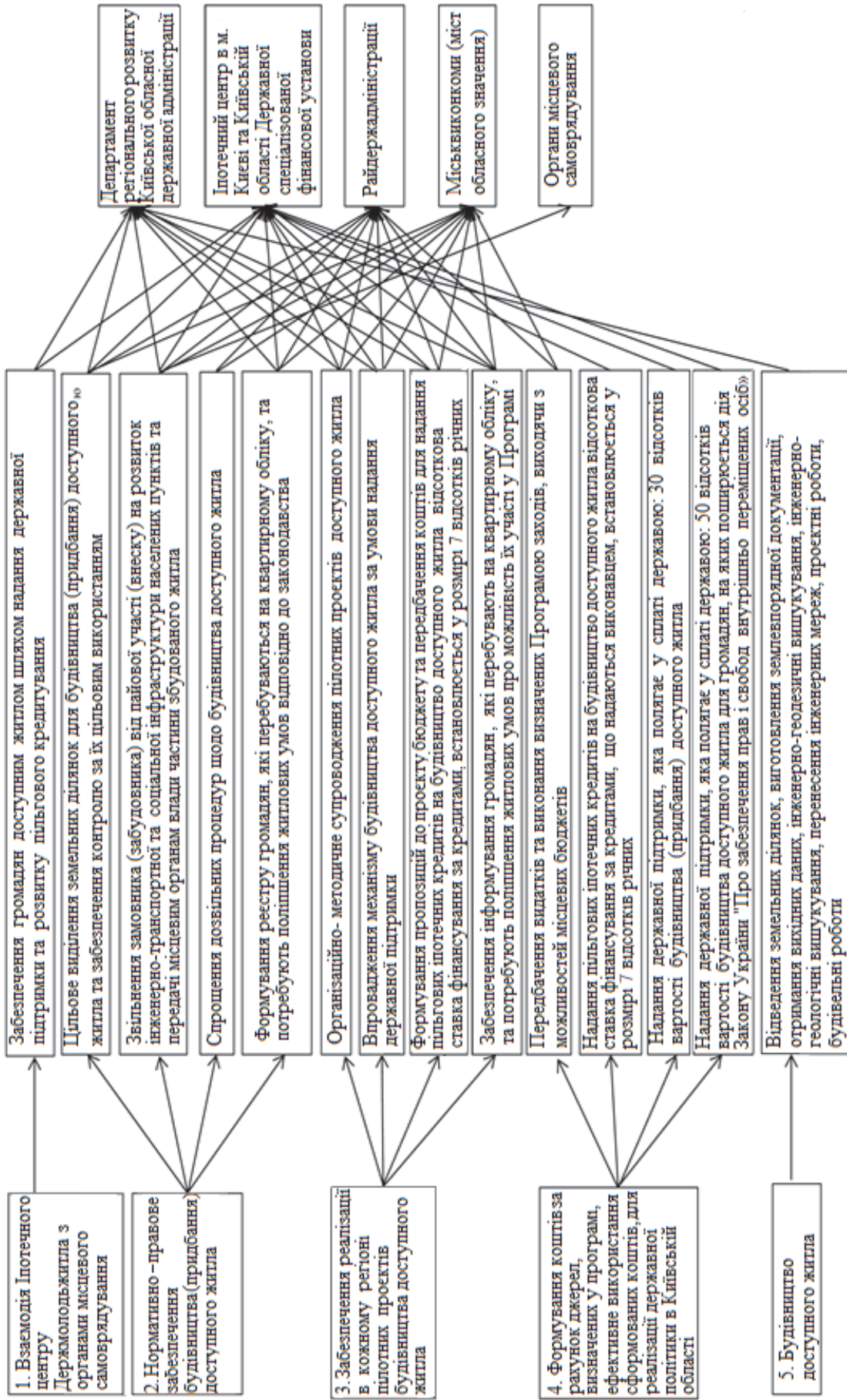


Рис. 9. Інституційне забезпечення виконання Програми будівництва (придбання) доступного житла в Київській області на 2019-2023 роки

## ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ

В дисертаційній роботі вирішено важливе науково-прикладне завдання із розробки концептуальних положень удосконалення інституційного забезпечення розвитку доступності житла.

*Значення результатів роботи для науки:* одержані результати розширюють теоретичну базу макроекономіки шляхом створення нового підходу до удосконалення інституційного забезпечення житлового будівництва на засадах сталого розвитку. В основу пропонованого удосконалення покладено комплексне оцінювання доцільності реалізації окремих житлових приміщень для різних верств населення на умовах, передбачених державними інвестиційними програмами, спрямованими на підвищення доступності житлового будівництва.

*Значення результатів роботи для практики* визначається створенням диференційованих коефіцієнтів доступності житла у розрізі окремих видів економічної діяльності, які надають змогу здійснювати швидко діагностику доступності у розрізі окремих верств населення, розробленням методики оцінки окремих об'єктів щодо доцільності їх участі у програмах будівництва доступного житла, що на якісно новому рівні дає можливість державним та місцевим органам влади здійснювати вибір об'єктів.

*Проведені дослідження забезпечили одержання наступних результатів та висновків:*

1. Розкрито теоретичні аспекти, взаємозв'язок та економічну сутність понять «доступність житла» і «доступне житло», «інституційне забезпечення розвитку доступності житлового будівництва», обґрунтовано необхідність удосконалення інституційного забезпечення розвитку доступності житла. Сформульовано авторські визначення понять: *доступність житла* – це стан ринку житла, який забезпечує можливість для населення при наявному рівні доходів і сформованому рівні цін на житло придбати його у власність або орендувати, без значного погіршення життєвого рівня, використовуючи ринкові механізми і державну підтримку в даному напрямку та *інституційне забезпечення розвитку доступності житлового будівництва* сукупність заходів та дій державних, муніципальних та територіальних органів влади, спрямованих на усталене підвищення доступності житлового будівництва шляхом формування нових або трансформацію існуючих норм, правил, нормативно-правових актів, традицій, організаційних структур і механізмів взаємодії всіх учасників інвестиційно-будівельного процесу. Встановлено, що генеральною метою сталого розвитку будівництва є підвищення його доступності для найбільш широких верств населення. При цьому однією із діалектичних передумов сталого розвитку економіки є зростання доступності житла у короткостроковому періоді як переходу до якісно нової форми відтворення житлового фонду, що призведе до зменшення потреби у доступному житлі на довгострокову перспективу. Поштовхом і сприятливим навколишнім середовищем для цього процесу має стати розвиток інституційного забезпечення розвитку доступності будівництва.

2. Систематизовано основні методичні підходи до оцінки доступності житла, серед яких можна виділити соціально орієнтований, організаційно-виробничий, інституційний. Здійснено класифікацію найрозповсюдженіших у світовій практиці

методик оцінки доступності житла, шляхом розподілу їх на цінові і нецінові. Обґрунтовано вплив нецінових індикаторів на втрату доступності більш дешевим житлом за рахунок відсутності належної інфраструктури, медичного обслуговування, доступу до освіти, культурно-розважальних об'єктів тощо. Запропоновано використовувати модифіковані коефіцієнти доступності, розрахунок яких здійснюється виходячи із середньої заробітної плати для кожного із видів діяльності, що дозволить диференційовано підходити до оцінювання доступності житла для різних верств населення.

3. Досліджено сучасний стан ринку житла та проведено компаративну діагностику областей України за коефіцієнтами доступності квартир в новобудовах. Визначено, що середня забезпеченість житлом в Україні становить 23,7 кв. м загальної площі на одну людину, що значно менше, ніж у багатьох країнах світу. Відповідно до міжнародних стандартів річний обсяг будівництва житла має становити 1 кв. м на людину, тоді як в Україні цей показник складає 0,14–0,26 кв. м, що призводить до усталеного зменшення доступності житла у стратегічній перспективі. Аналіз коефіцієнтів доступності житла в різних областях України дозволив виявити, що доступність житлової нерухомості коливається від 5,9 років (м. Київ) до 13,5 років (Одеська обл.). Проведена діагностика дозволила виявити ряд протиріч і проблем розвитку доступності житлового будівництва, а саме: нерозвиненість інституційної інфраструктури, нормативно-правового забезпечення, реалізацією програм будівництва доступного житла тощо. Отримано залежність коефіцієнта доступності від наступних чинників:  $X_1$  – площа нежитлових будівель, прийнятих в експлуатацію у розрахунку на одну особу, кв. м;  $X_2$  – частка об'єднаних громад у їх загальній плановій кількості;  $X_3$  – кількість бізнес-інкубаторів;  $X_4$  – кількість міст, що отримали повноваження щодо архбудконтролю;  $X_5$  – кількість фондів підтримки підприємництва;  $X_6$  – кількість координаційних рад. Отримана модель пояснює 55% варіацій залежної змінної (доступність житла).

4. Удосконалення інституційного забезпечення доступності житлового будівництва запропоновано виконувати у вигляді «дерева цілей». Трьома стратегічними цілями, реалізація яких спрямована на зростання доступності житла, є: удосконалення нормативно-правового забезпечення, організаційної складової та інформаційно-методичного забезпечення. Розкрито сутність, структуру та порядок формування «ієрархії цілей» як комплексної системи, що складається із стратегічних цілей, реалізація яких здійснюється через поєднання тактичних заходів, спрямованих на удосконалення інституційного забезпечення доступності житлового будівництва, а саме: розробка методичних підходів до оцінювання доступності для окремих груп населення, формалізація процедур проектування, будівництва та отримання дозвільної документації, цифровізація процесів взаємодії органів влади з учасниками інвестиційно-будівельного процесу, що дозволить уникнути корупційної складової, передача повноважень місцевим органам влади та громадським об'єднанням тощо.

5. У рамках удосконалення системи методичного забезпечення запропоновано використовувати двоетапну діагностику при реалізації державних програм доступного житла. Запропоновано використовувати модифікований коефіцієнт доступності, у якому диференційовано для кожного із видів діяльності здійснюється розрахунок,

виходячи із середньої заробітної плати, що дозволило виявити верстви населення, для яких житлове будівництво є низько доступним або зовсім недоступним, а саме: освіта – 36,2 роки, діяльність у сфері культури – 68,9 років, охорона здоров'я та надання соціальної допомоги – 259,9 років. Запропоновано методику комплексної оцінки доступності окремих будівельних об'єктів, які реалізуються у рамках державних програм будівництва доступного житла, з використанням методу COPRAS, який дозволив поєднати і формалізувати економічні, соціальні та екологічні фактори як кількісного, так і якісного характеру за єдиною шкалою оцінки.

6. У рамках організаційного забезпечення доступності житлового будівництва створено систему організаційно-економічних моделей на базі ТСОЦ основних учасників будівництва – замовника, генерального підрядника і проектувальника, рушійною силою якого виступає мотивована зацікавленість кожної із сторін. Виконано аналіз розподілу функціональних ролей між учасниками будівництва, форм їх інтеграції і взаємодії, визначено напрямки удосконалення інституційного середовища як резервів підвищення доступності житла, що дозволило створити єдиний інформаційний простір для стейкхолдерів проектів будівництва доступного житла, скоротити процедури обміну інформацією, оформлення документації, введення в експлуатацію та оцінювання нових і вже реалізованих проектів.

7. Визначено напрямки удосконалення інституційного забезпечення доступності житлового будівництва на прикладі реалізації програм будівництва доступного житла у м. Василькові. У результаті впровадження розробок автора у практику державного регулювання будівництва доведено:

- доцільність удосконалення інституційного забезпечення розвитку доступності житлового будівництва в Україні;
- необхідність комплексного використання при здійсненні програм житлового будівництва доступного житла заходів організаційного, методичного і нормативно-правового забезпечення;
- необхідність проведення подальших досліджень щодо поєднання макро- мезо- та мікроекономічних заходів з метою забезпечення доступності житла.

## **СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

*Наукові праці, в яких опубліковано основні результати дисертації:*

*Статті у наукових фахових виданнях України, які включені*

*до міжнародних наукометричних баз:*

1.Беленкова О.Ю., Титок В.В. Формування конкуренції на ринках первинної нерухомості: теоретичні передумови, моделі, чинники. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2020. № 44. С. 147–164. (МНБ: *BASE, ROAD, WorldCat, Google Scholar*) (Особистий внесок: розроблено модель впливу чинників на доступність житла).

2. Титок В.В. Удосконалення системи регулювання поведінки з відходами як екологічного параметра доступності житла. *Управління розвитком складних систем*. 2019. № 40. С. 225-230 (МНБ: *Ulrich's, Copernicus, BASE*).

3. Титок В.В. Вплив інституційного забезпечення на доступність житлового будівництва. *Будівельне виробництво*. 2019. № 68. С. 71-86 (МНБ: *Index Copernicus, SIS, Google Scholar*).

4. Титок В.В. Організаційно-економічний механізм взаємодії учасників інвестиційно-будівельного процесу. *Будівельне виробництво*. 2019. № 66. С. 73-79. (МНБ: *Index Copernicus, SIS, Google Scholar*).

5. Титок В.В. Комплексний набір критеріїв оцінки доступності житла. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2019. № 42. С. 92-99. (МНБ: *BASE, ROAD, WorldCat, Google Scholar*).

6. Титок В.В. Доступність житла для населення: методичні аспекти та інституційні чинники. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2018. № 38. С. 147-161. (МНБ: *Google Scholar*).

7. Титок В.В. Комплексний попередній аналіз інноваційно-інвестиційного проекту в житловому будівництві. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2015. № 34. С. 137-148. (МНБ: *Google Scholar*).

8. Титок В.В. Механізм введення в експлуатацію самовільно побудованих індивідуальних житлових об'єктів. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2014. № 31. С. 172-178. (МНБ: *Google Scholar*).

9. Титок В.В. Формування моделі житлового будівництва в місті. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2013. № 30. С. 90-99. (МНБ: *Google Scholar*).

10. Титок В.В. Управління тривалістю створення житлового будівельного об'єкта. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2013. № 29. С. 137-141. (МНБ: *Google Scholar*).

11. Титок В.В. Організаційно-технологічна модель створення будівельного об'єкта з позиції замовника. *Будівельне виробництво*. 2012. № 53. С. 40-45. (МНБ: *Google Scholar*).

12. Титок В.В., Євдоченко О.М. Сучасний стан процедури отримання замовником будівництва дозвільних документів. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2012. № 28. С. 230-237 МНБ: *Google Scholar*). (Особистий внесок: розроблено алгоритм отримання дозвільних документів на будівництво доступного житла, визначено напрями спрощення дозвільної системи).

13. Титок В.В. Модель суміщення робіт різних етапів інвестиційно-будівельного процесу. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2012. № 26. С. 117-122. (МНБ: *Google Scholar*).

*Статті в наукових періодичних виданнях інших держав із напрямку, з якого підготовлено дисертацію:*

14. Stetsenko S.P., Tytok V.V., Emelianova O.M., Bielienkova O.Yu., and Tsyfra T.Yu. Management of Adaptation of Organizational and Economic Mechanisms of Construction to Increasing Impact of Digital Technologies on the National Economy. *Journal of Reviews on Global Economic*. 2020. № 9. P. 149-164. (МНБ: **Scopus**) (Особистий внесок: запропоновано «дерево цілей» удосконалення інституційного забезпечення розвитку доступності житлового будівництва в Україні).

15. Tytok V. Choice of organization forms for construction of residential objects taking into account interests and abilities of different participants. *European Scientific Journal*. 2015. № 8. P. 21-34. (МНБ: Google Scholar, Open J gate, Index Copernicus, Gale's Academic Databases, ProQuest, Ulrich's, EBSCO).

*Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

16. Титок В.В. Використання енергозберігаючих технологій в будівництві. *Наукова конференція молодих вчених, аспірантів і студентів КНУБА: тези доповідей*. Київ, 2011. С. 63-64.

17. Титок В.В. Модель управління скорочення інвестиційно-будівельного циклу. *Наукова конференція молодих вчених, аспірантів і студентів КНУБА: тези доповідей*. Київ, 2012. С. 77-78.

18. Титок В.В. Сучасні напрями підвищення організаційно-технологічної надійності будівельного виробництва. *Ефективні технології в будівництві: програма та тези доповідей міжнар. наук.-техн. конф.*. Київ, 2016. С. 88-89.

19. Титок В.В. Управління організаційно-економічною надійністю розвитку міської території. *Ефективні технології в будівництві: програма та тези доповідей II міжнар. наук.-техн. конф.*. Київ, 2017. С. 148.

20. Демидова О.О., Нікогосян Н.І., Шатрова І.А., Титок В.В. Організація проведення практичних занять методом аналізу конкретних ситуацій. *Наука и образование: сб. тр. XI междунар. науч. конф. (г. Хайдусобосло (Венгрия), 4–13 янв. 2018 г.)*. Хмельницький, 2018. С. 101-103. (Особистий внесок: аналіз ситуацій щодо змін інституційного забезпечення на доступність житла в навчальному процесі).

21. Демидова О.О., Нікогосян Н.І., Шатрова І.А., Титок В.В. Ігрове проектування як метод підвищення ефективності навчання спеціалістів будівництва. *Современные достижения в науке и образовании: сб. тр. XIII междунар. науч. конф. г. Нетания (Израиль)*. 2018. С. 155-158. (Особистий внесок: запропоновано впровадження ігрового проектування розвитку доступності житла в навчальний процес).

22. Титок В.В. Проблема плінності кадрів в організації будівельної сфери. *Актуальні проблеми управління соціально-економічними системами: матеріали міжнар. наук.-практ. інтернет-конф.*. Луцьк, 2018. С. 125-128.

23. Титок В.В. Маркетинг взаємовідносин – сучасна управлінська концепція в будівельній галузі. *Ефективні технології в будівництві: програма та тези доповідей IV міжнар. наук.-техн. конф.*. Київ, 2019. С. 83.

24. Ємельянова О.М., Титок В.В. Методичні основи управління якістю будівельної продукції. *Комплексне забезпечення якості технологічних процесів та систем (КЗЯТПС – 2019): матеріали тез доп. IX міжнар. наук.-практ. конф.*. Чернігів, 2019. С. 272-273. (Особистий внесок: сформовано вимоги учасників інвестиційно-будівельного процесу і держави до якості доступного житла.)

25. Демидова О.О., Нікогосян Н.І., Шатрова І.А., Титок В.В. Особливості застосування інструментарію маркетингових комунікацій в будівництві. *Сучасні досягнення у науці та освіті: зб. пр. XIV міжнар. наук. конф. м. Нетания (Ізраїль)*. 2019. С. 234-238 (Особистий внесок: проаналізовано комплекс маркетингових комунікацій реалізації державної програми «Доступне житло»).



26. Ємельянова О.М., Титок В.В. Обліково-аналітичне забезпечення системи управління якістю об'єктів будівництва. *Intellectual economics. management and education: proceedings of the 1st International Symposium*. Vilnius, 2019. P. 145-147. (Особистий внесок: запропоновано впровадження сертифікація згідно вимог міжнародних стандартів якості ISO 9000 для державних органів, підприємств, саморегульованих організацій).

27. Титок В.В. Екологічна безпека як складова доступності житла. *Сучасний стан та перспективи розвитку економіки, логістики та агротехнологій в Україні: програма всеукр. наук.-практ. конф.*. Ніжин, 2019. С. 66-68.

*Наукові праці, які додатково відображають наукові результати:*

28. ДСТУ-Н Б А.3.1-33:2015. Настанова щодо підготовки та складання договорів підряду на виконання проектно-вишукувальних та будівельних робіт. [Чинний від 2016-10-01]. Вид. офіц. Київ: Мінрегіон України, 2016. 21 с. (Інформація та документація). (Особистий внесок здобувача: розроблено орієнтовний перелік функцій основних учасників будівництва).

## АНОТАЦІЯ

**Титок В.В. Інституційне забезпечення розвитку доступності житлового будівництва.** – 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.

Сформовано понятійні засади інституційного забезпечення розвитку доступності житлового будівництва як сукупність заходів та дій держави (місцевих органів влади), спрямованих на формування нових або трансформацію існуючих інституцій (традицій, норм, правил, нормативно-правових актів) та інститутів (організаційних структур, державних органів, підприємств та саморегульованих організацій), які впливають на розвиток доступності житла в цілому та підвищення ефективності реалізації державних програм зведення доступного житла.

Визначено головну макроекономічну мету державного регулювання у сфері житлового будівництва – підвищення доступності житла. При цьому реалізація і планування програм зведення доступного житла є одним із важливих, але не єдиним засобом досягнення такої мети. Проаналізовано головні методичні підходи і критерії оцінки доступності житла, які використовують у світовій практиці. Виявлено, що наразі широко розповсюдженим у провідних країнах світу є використання коефіцієнтів доступності, які вигідно вирізняються простотою, легкістю розрахунків.

Доведено потребу зміни інституційного середовища формування доступності жила у межах громад, зокрема осучаснення екологічної, соціальної, ринкової, фіскальної, організаційної, правової, планувальної та інноваційної складових. Запропоновано організаційно-економічну модель заходів з виконання Програми будівництва (придбання) доступного житла в Київській області, що забезпечить їх економічну доцільність та екологічну безпечність.

*Ключові слова: інституційне забезпечення, доступність житла, коефіцієнт доступності, організаційне, інформаційно-методичне і нормативно-правове забезпечення.*

## АННОТАЦИЯ

**Титок В.В. Институциональное обеспечение развития доступности жилищного строительства.** – 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.

Сформировано понятие «институциональное обеспечения развития доступности жилищного строительства» как совокупность мероприятий и действий государства (местных органов власти), направленных на формирование новых или трансформацию существующих институтов (традиций, норм, правил, нормативно-правовых актов) и институтов (организационных структур, государственных органов, предприятий и саморегулируемых организаций), которые влияют на развитие доступности жилья в целом и повышение эффективности реализации государственных программ строительства доступного жилья.

Определена главная макроэкономическая цель государственного регулирования в сфере жилищного строительства - повышение доступности жилья. При этом реализация и планирования программ строительства доступного жилья является одним из важных, но не единственным средством достижения такой цели. Проанализированы главные методические подходы и критерии оценки доступности жилья, которые используют в мировой практике. Выявлено, что сейчас широко распространенным в ведущих странах мира является использование коэффициентов доступности, которые выгодно отличаются простотой, легкостью расчетов.

Доказана потребность в изменении институциональной среды формирования доступности жилья, в частности осовременивания экологической, социальной, рыночной, фискальной, организационной, правовой, планировочной и инновационной составляющих. Предложено организационно-экономическую модель мероприятий по выполнению Программы строительства (приобретения) доступного жилья в Киевской области, что обеспечит их экономическую целесообразность и экологическую безопасность.

*Ключевые слова: институциональное обеспечение, доступность жилья, коэффициент доступности, организационное, информационно-методическое и нормативно-правовое обеспечение.*

## ANNOTATION

**Tytok V.V. Institutional Support for Housing Accessibility Development.** – 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 research is devoted to the solution of the actual scientific problem - substantiation of theoretical and methodical approaches and practical recommendations on institutional support of development of accessibility of housing construction. The scientific

approaches to solving the problems related to the availability of housing with a clear definition of priority among them, the reasons for their emergence, on the basis of which proposals of legislative, institutional and organizational direction to solve them are given and the expected results are presented. The conceptual bases of institutional support for development of accessibility of housing construction as a set of measures and actions of the state (local authorities) aimed at forming new or transformation of existing institutions (traditions, norms, rules, normative-legal acts) and institutions (organizational structures, state bodies, enterprises and self-regulatory organizations) that influence the development of affordable housing in general and increase the efficiency of the implementation of state affordable housing programs.

It is determined that improving the accessibility of housing in the country is the main macroeconomic goal of state regulation in the field of housing construction, and the implementation and planning of affordable housing construction programs is one of the important, but not the only means of achieving this goal. The main methodological approaches and criteria for assessing the affordability of housing that are used in the world practice are analyzed, which shows that widespread availability in the leading countries of the world is widely used in terms of simplicity, ease of calculation.

The need to change the institutional environment for shaping the accessibility of residential areas within communities, including the modernization of environmental, social, market, fiscal, organizational, legal, planning and innovation components has been proved. An organizational and economic model of measures for the implementation of the Program of construction (purchase) of affordable housing in the Kyiv region has been developed, which will ensure their economic feasibility and environmental safety.

The principles of the state housing policy of sustainable development are defined and recommendations for its improvement in the direction of increasing the availability of housing are developed.

*Keywords: institutional support, housing affordability, accessibility factor, organizational, methodological and regulatory support.*