**Бичков Олександр Петрович. Економічні механізми та фактори відтворення житла в Україні : Дис... канд. екон. наук: 08.07.03 / НДІ будівельного виробництва Держбуду України. — К., 2005. — 175арк. — Бібліогр.: арк. 160-171**

|  |  |
| --- | --- |
|

|  |
| --- |
| **Бичков О.П. Економічні механізми та фактори відтворення житла в Україні.** - Рукопис.Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю - 08.07.03 – “Економіка будівництва” - Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ, 2005.В роботі показано, що житлове будівництво в Україні розвивається повільно і не забезпечує населення житловою площею згідно з попитом на житло. Головними факторами відтворення житла в Україні є інвестиції, доходи населення, кредитоспроможність банків. Велике значення для обґрунтуваннянаукових результатів по створенню моніторингу відтворення житла має системний підхід. За його допомогою створено економетричні залежності між показником введення в експлуатацію житлових будинків та факторами, які показали, що великий вплив на розвиток житлової сфери мають інвестиції, доходи населення і структури квартир у багатоквартирних будинках. Вартість житла в значній кількості регіонів України не має впливу на платоспроможний попит на житло. Найменший розвиток житлової сфери відбувається за державної форми власності. В престижних регіонах України (Київ, Севастополь, Дніпропетровська область) попит на житло зростає незалежно від того, що зростають і ціни за 1 кв. м житлової площі. Розвиток ринкових відносин в Україні поступово відбувається. |

 |
|

|  |
| --- |
| 1. Проблеми забезпечення умов для розширеного відтворення житла та створення його ефективного ринку є найбільш актуальними. Вони активно досліджуються в розвинутих країнах, у Східній Європі та Росії. В Україні такі проблеми залишаються майже не розробленими. Це стримує трансформаційні зміни в економіці, реальну приватизацію житлового фонду, введення в торговий оборот землі, розвиток іпотечного кредитування, реконструкцію старої житлової забудови, запровадження нових інвестиційних та фінансово-кредитних механізмів розширеного відтворення житла.
2. Проведене дослідження засвідчило, що в умовах становлення ринку житла в Україні найбільш важливим з теоретичної точки зору є визначення змісту поняття та сутності відтворення житла та становлення його ринку, виявлення особливостей його організації, системи державного регулювання, інститутів та інструментів у різних соціально-економічних формаціях та на різних етапах їх розвитку, існуючі моделі цього ринку з урахуванням національних, правових та економічних особливостей, вивчення досвіду країн з перехідною економікою, що впровадили нові засади відтворення житла і його ринку.
3. Ринок житла і його відтворення є закономірним явищем для розвинутої ринкової економіки, визначає характер економічної системи країни, виконує найбільш важливі функції регулювання економічного розвитку держави. Житлове будівництво (особливо на основі іпотечного кредитування) має набути статусу базової галузі життєдіяльності та державної підтримки, що має великий мультиплікаційний ефект для прискорення економічного розвитку України. При збільшенні обсягів житлового будівництва збільшиться виробництво в суміжних галузях, зростатимуть доходи бюджетів та громадян; розширюватиметься зайнятість. Виходячи з цього, основними напрямами розвитку ринку житла в державі в контексті адаптації зарубіжного досвіду визначено створення ефективної системи державного регулювання цього ринку, що включатиме формування економіко-правових основ, запровадження системи державного регулювання, розвиток системи інструментів іпотечного ринку житла, мінімізації ризиків, захисту інтересів кредиторів та інвесторів.
4. За результатами дослідження вперше встановлено економетричні залежності показників введення в експлуатацію житлових будинків від економічних факторів і визначено величину впливу кожного з них на обсяги житлового будівництва, введення в експлуатацію житлових будинків, інвестицій та кількості квартир за різних форм власності, розраховано величини впливу цих факторів на масштаби відтворення житла; на основі застосування системного підходу розроблено його економіко-математичні методи обчислення прогнозу введення в експлуатацію житлових будинків і попит на квартири різних типів.
5. Вперше обчислено залежність показника введення в експлуатацію житлових будинків від факторів інвестицій і вартості житлової площі в усіх регіонах України; виявлено регіони України, в яких ринкові відносини в житловій сфері вже мають місце, та характеристики цих зрушень, а також виявлено регіони України, де ринкові економічні важелі ще не мають достатнього впливу; визначено, що головним економічним механізмом впровадження нової житлової політики має бути забезпечення розширення платоспроможного попиту населення на житло як товар, а також зміна форм і методів фінансування житлового будівництва.
6. Визначено пріоритетні напрями формування ринку житла, основні механізми та економічні фактори, а також нормативно-правове забезпечення, яке впливає на процес відтворення житла.
7. Розрахунки за отриманою залежністю між показником введення в експлуатацію житлових будинків і економічними факторами показали, що в Україні у переважній більшості регіонів цей показник значною мірою залежить від інвестиційного клімату в регіоні, черги на житло, вкладів населення своїх коштів на депозитні рахунки в банки, і в незначній мірі залежить від обсягу цінних паперів.
8. Розрахунки величини впливу основних факторів на обсяг введення в експлуатацію житла за різними формами власності показали, що інвестиції та кількість квартир у будинку мають великий вплив на показник для всіх форм власності, особливо для приватної та кооперативної, і незначний вплив мають грошові доходи населення.
9. Розрахунки величини впливу інвестицій і опосередкованої вартості 1 кв. м

житлової площі по регіонах України показали, що у переважній більшості регіонів України великий вплив має обсяг інвестицій та невеликий вплив – опосередкована вартість 1 кв. м житлової площі, тобто в цих регіонах вже починають працювати ринкові відносини.1. Інвестиції у житлове будівництво є важливим економічним важелем у сфері будівництва житла, а опосередкована вартість 1 кв. м житла ще не відіграє великої ролі у процесі відтворення житла. В таких регіонах як Київ, Севастополь, Дніпропетровська область завдяки великому напливу до них заможних верств населення склалася ситуація, від якої попит на житло великий, а ціни на житло не впливають на обсяги введення в експлуатацію житлових будинків.
2. Для аналізу процесів житлового будівництва велике значення має створення моніторингу відтворення житла за принципами системного підходу.
3. За допомогою складової системного аналізу отримано пошукові методи прогнозування попиту на квартири різного типу - від однокімнатних до п’ятикімнатних.
 |

 |