

В.В. Титок старший викладач кафедри організації та управління будівництвом, Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ
Orcid 0000-0002-9527-3006

ВПЛИВ ІНСТИТУЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НА ДОСТУПНІСТЬ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Анотація. Розглядаються особливості формування інституційної структури ринку житлового будівництва. Надається характеристика складу інституційної структури забезпечення розвитку ринку доступного житлового будівництва. Визначені основні фактори інституційного забезпечення, які впливають на доступність житла. За допомогою кореляційно-регресійного аналізу створено рівняння впливу цих факторів на структуру ринку житлового будівництва. Значення факторів "кількість нежитлових будівель", "частка створених об'єднаних територіальних громад", "кількість міст, що отримали повноваження щодо архбудконтролю", "кількість фондів підтримки підприємництва", "кількість бізнес-інкубаторів", мають обернений зв'язок із концентрацією ринку. Із зростанням цих показників, коефіцієнт доступності житла зменшується, що є позитивним, тобто доступність житла для населення зростає. Фактор "кількість координаційних рад" має із результуючим показником прямий зв'язок. Тобто, чим більша "кількість координаційних рад", тим менше доступність житла для населення, що свідчить про недостатній рівень інституційного забезпечення в країні.

Ключові слова. інституційне забезпечення, розвиток доступності житлового будівництва, учасники ринку доступного житлового будівництва, коефіцієнт доступності, фактори інституційного розвитку.

Постановка проблеми. Стратегічною метою державної житлової політики є забезпечення доступності житла для всіх категорій громадян, а також відповідність обсягу житлового фонду потребам населення. Реалізація цієї стратегічної мети передбачає створення умов для зростання пропозицій на ринку житла, що відповідають потребам різних груп населення, створення умов для підвищення доступності житла для всіх категорій громадян держави; забез-

печення відповідності обсягу житлового фонду потребам населення і формування комфортного міського середовища та середовища сільських громад. Створити умови для реалізації довгострокових проєктів в житловій сфері – найважливіше завдання інститутів розвитку доступного житлового будівництва.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Інституційні засади розвитку суспільних формацій і господарських систем висвітлюються у публікаціях

Концепція державної політики по досягненню цілі 10.4. «Україні мають комфортне та доступне житло»		
ФАКТОРИ доступності житла	ПІДХОДИ	КРИТЕРІЙ
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Нормативно-правові</i> <ul style="list-style-type: none"> ✓ нормативні акти ✓ податкове законодавство ✓ окремі нормативні акти регіонального рівня та ін. - <i>Ринок житла</i> <ul style="list-style-type: none"> ✓ кількість ринкового житла (власність, оренда) ✓ кількість соціального житла ✓ якість житла та ін. - <i>Економічного становища</i> <ul style="list-style-type: none"> ✓ ціни на житло ✓ орендна плата ✓ витрати на житло і пов'язані витрати ✓ рівень доходу населення ✓ індекс споживчих цін ✓ доступу до іпотечних кредитів на житло ✓ депозитні пропозиції та ін. - <i>Соціального становища</i> <ul style="list-style-type: none"> ✓ демографічна структура населення ✓ рівень життя населення ✓ рівень безробіття та ін. - <i>Екологічно-географічні</i> <ul style="list-style-type: none"> ✓ екологічна ситуація ✓ наявність розвинутої інфраструктури ✓ наявність місцевих природних ресурсів - <i>Інституційні</i> 	<div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center;">Соціально-орієнтований</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 виступають муніципальна влада.</p> </div> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center;">Класичний організаційно-виробничий</p> <p>Для учасники - забудовник і покупець. Іпотека для сприяння у фінансуванні залучається комерційний банк, що має договір про співпрацю з даним забудовником. Найовіше будівництво, продаж житла з розстрочкою платежу до закінчення будівництва, отримання співробітниками житлових позик на своєму підприємстві.</p> </div> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">Інституційний</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, потребуючих поліпшення житлових умов.</p> </div>	<p>оцінки якості функціонування ринку доступного житла</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Якість житла</i> <ul style="list-style-type: none"> ✓ структура житлового фонду по формам власності ✓ структура житлового фонду по категоріям житла ✓ рівень зношення будівель і комунікацій ✓ якості характеристики житла ✓ наявність розвинутої інфраструктури - <i>Доступність житла</i> <ul style="list-style-type: none"> ✓ чисельність населення ✓ середня забезпеченість населення житлом ✓ кількість людей, що стоять в черзі на покращення житлових умов ✓ рівень реальних доходів ✓ структура населення по рівнях доходу ✓ рівень цін на житло - <i>Інвестиційна активність</i> <ul style="list-style-type: none"> ✓ обсяги і структура інвестицій в будівництво ✓ темпи будівництва і введення в експлуатацію ✓ незавершене будівництво ✓ індекси цін на будівельні матеріали і послуги ✓ рентабельність будівництва - <i>Розвиток ринку</i> <ul style="list-style-type: none"> ✓ чисельність будівельних організацій ✓ кількість посередників на ринку нерухомості ✓ ціни на первинному і вторинному ринках ✓ нормативно-правове забезпечення
МЕТОДИКИ ОЦІНКИ ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛА		
<p style="text-align: center;"><i>Традиційні:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - методика ООН-ХАБІТАТ - метод співвідношення - залічкові методи: <ul style="list-style-type: none"> ✓ метод Т.Г. Овсянникова і Д.К. Празукіна ✓ методика Г.М. Стерника, А.А. Краснопільської - методика Housing Affordability Index (HAI) – індекс доступності житла з іпотечним кредитом 	<p style="text-align: center;"><i>Сучасні:</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"> - MAVT (Multi-Attribute Value Theory). - AHP (Analytic Hierarchy Process) - TOPSIS (Technique for Order Preference by Similarity to the Ideal Solution). - PROMETHEE (Preference Ranking Organization METHod for Enrichment Evaluations) - COPRAS (COMplex PROportional ASsessment of alternatives) 	

Рис. 1. Основні підходи до доступності житла (авторська розробка)

Учасники ринку доступного житлового будівництва	Функції учасників			Цілі учасників
	Організаційно-правова сфера	Фінансова сфера	Проектна і виробнича сфера	
Забудовники	Отримання земельної ділянки під будівництво, дозволів на будівництво, здійснення проєктування і будівництво, отримання дозволу на введення об'єкту в експлуатацію	Укладання договорів пайової участі з фізичними і юридичними особами	Виступає утримувачем об'єкта житлового будівництва на балансі до передачі його власникам	Отримання прибутку, звільнення від сплати внесків на розвиток інженерної, транспортної, соціальної інфраструктури населених пунктів та передачі місцевим органам влади частини збудованого житла
Інвестори	Інвестування проєктування і будівництва житлового об'єкта і об'єктів інженерно-комунальної інфраструктури	Забезпечує власними та позиковими коштами фінансування інвестиційного проєкту	Організація інвестування будівельного процесу	Отримання доходів від інвестицій, отримання у власність площі об'єкта, що належить від частки контракту
Учасники в пайовому будівництві житла		Внесення коштів на будівництво житла		Отримання у власність частини житла (квартири)
Генеральний підрядник			Зведення житлового об'єкту по договору генпідряду з замовником-забудовником з залученням підрядних організацій	Отримання прибутку від надання генпідрядних послуг і будівельної діяльності
Субпідрядні, проєктні та спеціалізовані профільні організації			Виконання окремих видів робіт, які доручаються генпідрядником або замовником	Отримання прибутку від будівельної та іншої діяльності
Містобудівні організації	Прийом об'єкта в експлуатацію по акту передачі приймальної комісії, контроль за дотриманням державних норм при зведенні об'єкта			Отримання відрахувань грошових коштів
Регіональні органи влади і управління	Надання земельної ділянки під будівництво, оформлення дозвільних документів на будівництво			Отримання у власність частини площі житлового об'єкта або компенсації у вигляді грошової суми в рахунок свого паю
Природні монополії	Визначення тарифів за підключення і технічне обслуговування створених об'єктів інженерної інфраструктури до комунальних мереж, встановлення розміру компенсації на створення даних об'єкта, прийом в експлуатацію			Отримання у власність повостворених об'єктів інженерно-комунальної інфраструктури, отримання компенсації на створення даних об'єкта

Рис. 2. Асиметрія цілей і функцій учасників ринку доступного житлового будівництва [2]

авторів: Р. Коуз, Д. Норт, О. Вільямсон, Т. Веблен, А. Чухно, В. Якубенко; питання інституційного регулювання – досліджують О. Шпичак, Ю. Перський та ін.

Особливу увагу останнім часом в економічній науці приділено факторам доступності. Теоретико-методологічні основи розвитку наукового розуміння доступності житла було сформовано у працях М. Габрієля, М. Робінсона, К. Джонса, С. Харріота, Е. Муллінер, А. Каклаускаса, Е. Завадскаса, Д. Макленнана, Р. Вільямса, М. Стоуна, Л. Фішера, Х. Поллаквотського, Е. Глазера, Е. Маллінера, Х. Чжу, С. Лю та ін. Дослідження, присвячені визначенню поняття доступності житла, визначенню макро-, мезо- і макроекономічних факторів, які впливають на доступність,

наведені у працях А. Гойка, А. Іванченка, К. Ізмайлової, О. Коваленко, В. Лича, О. Молодід, К. Павлова, О. Павлової, Г. Рижаквої, А. Сердюка, Л. Сорокіної, С. Стеценка, І. Федун, Т. Цифри, В. Шевчука та інших, проте можна зазначити, що наразі в економічній науці не у повній мірі наявні науково-практичні розробки, які б визначали зв'язок між доступністю житла та розвитком ринків.

Формулювання мети статті. Дослідження особливостей впровадження інституційного забезпечення розвитку доступності житлового будівництва.

Виклад основного матеріалу дослідження. Аналіз літературних джерел дозволив визначити потребу в науковому обґрунтуванні, розробці і впрова-

дженні теоретико-методичних засад і прикладних напрямів удосконалення інституційного забезпечення розвитку доступності житлового будівництва та реалізації програм будівництва доступного житла в Україні з метою досягнення цілі 10.4. "Українці мають комфортне та доступне житло" (рис. 1).

В якості основної цілі формування і розвитку інституційної структури ринку житлового будівництва можна розглядати мінімізацію витрат взаємодії учасників ринку. Процес узгодження інтересів суб'єктів ринку об'єктивно ускладнений у зв'язку з існуванням таких характеристик ринку, як значна кількість учасників з асиметричними інтересами і обмеженою раціональністю, специфікою продукту, що створюється на ринку, неповнота інформації і високий ступінь державного регулювання ринку нормами містобудівного, земельного, житлового законодавства. В сферу організаційно-правових і еконо-

мічних взаємостосунків суб'єктів ринку включено не тільки багато конкуруючих компаній-забудовників, але й спеціалізовані містобудівні організації, територіальна адміністрація, банківські і фінансові структури, які переслідують різні цілі. Дані обставини обумовлюють необхідність формування інституційної структури ринку як комплексу механізмів зниження транзакційних витрат, які сприяють досягненню більш високого рівня узгодженості інтересів суб'єктів ринку доступного житла (рис. 2).

Під інституційним забезпеченням розвитку доступності житлового будівництва будемо розуміти впорядковану сукупність нових і існуючих інституцій (традицій, норм, правил, нормативно-правових актів) та інститутів (державних та місцевих органів, підприємств і організацій, організаційних структур), а також заходи і дії державних і місцевих органів влади та інших учасників інвестиційно-будівельного



Рис. 3. Складові інституційної структури ринку доступного житлового будівництва [2]

процесу і громадськості, які впливають на розвиток доступності житла та ефективність реалізації державних програм зведення доступного житла.

Інституційну структуру ринку доступного житлового будівництва можна представити у вигляді ієрархічної системи, кожний рівень якої відображає одну з її якісних складових (рис. 3).

В основі моделі, яка відображає основні інститути ринку доступного житлового будівництва, фіксуються рівні, які характеризують найбільш загальні і стійкі стереотипи поведінки учасників ринку: ціннісні установки учасників, правові основи функціонування ринку, ієрархічна взаємодія суб'єктів [2].

Інституційна структура ринку доступного житлового будівництва може бути представлена у вигляді співвідношення сукупності взаємозв'язків учасників на окремих рівнях ієрархії, що обумовлює створення елементу міжрівневої взаємодії учасників ринку:

- мікрорівень, представлений фірмами-забудовниками, інвесторами, учасниками в пайовому будівництві, які взаємодіють на ринку доступного житлового будівництва;
- метарівень, під яким розуміється ринок житлового будівництва, його організація і взаємодія з іншими ринками (ринок комерційної нерухомості, ринок будівельних матеріалів, ринок праці, ринок землі). В дану систему взаємодії на метарівні можна також включити інституційне середовище, яке формує зовнішні умови, які визначають структуру зв'язків між об'єктами ринку доступного житлового будівництва;
- мезорівень (регіональні органи влади, природні монополії, саморегулювні та суспільні організації в сфері будівництва, фінансово-промислові групи);
- макрорівень (державні органи влади і управління).

Всі мікросуб'єкти (фірми-забудовники, інвестори, учасники в пайовому будівництві та ін.) відчують на собі вплив рішень, які приймаються на мезорівні регіональними органами влади (порядок формування, виділення земельної ділянки під забудову та її вилучення; порядок видачі дозволів на бу-

дівництво і введення об'єкта в експлуатацію, забезпечення виділених земельних ділянок об'єктами інженерної інфраструктури), природні монополії (визначення тарифів на підключення до об'єктів інженерної інфраструктури), саморегулювні організації в будівельному комплексі. Вплив на результати діяльності мікроекономічних агентів здійснюють також рішення, які приймаються на макрорівні урядом (заходи бюджетно-податкової і грошово-кредитної політики, які мають вплив на структуру попиту на житло, проведення і контроль реєстрації власності і угод; зонування територій, архітектурно-будівельний контроль, ліцензування професійних суб'єктів ринку).

З одної сторони, кожний мікросуб'єкт відчуває на собі вплив всіх інших рівнів ієрархії, а також інституційних факторів. З іншої сторони, кожний мікросуб'єкт чи їх сукупність здійснюють прямий або опосередкований вплив на результати діяльності суб'єктів інших рівнів (формування регіональних і національних тенденцій в сфері житлового будівництва – динаміка обсягів введення житла, структура житлового будівництва; рух платоспроможного попиту населення; вимоги до якості житла та ін.) Регіональні органи влади, які здійснюють регулювання в секторі житлового будівництва у відповідності зі своїми цілями, повинні враховувати можливий вплив макросередовища на діяльність мікроекономічних агентів, тобто враховувати існування міжрівневих взаємозв'язків.

Тільки правильно структуровані спочатку інститути здатні створити якісні базові конструкції суспільно-економічних відносин в області. Крім того інституційне забезпечення повинно бути конкурентоспроможним, тобто відповідати змінам внутрішнього і зовнішнього середовища.

При реалізації державних програм будівництва (придбання) доступного житла можна виділити наступні системи інститутів (рис. 4).

У реалізації державних програм будівництва (придбання) доступного житла беруть участь всі інститути описаної вище системи, кожен з яких робить



Рис. 4. Взаємозв'язок системи інститутів державних програм будівництва (придбання) доступного житла

свій вплив на хід їх реалізації. Основним завданням даної системи інститутів є визначення вектора розвитку області, який безпосередньо впливає на склад і структуру програми.

Інституційне забезпечення виконання Програми будівництва (придбання) доступного житла в Київській області (далі Програми) складається з кількох етапів представлено на рис. 5.

Розробка Програми здійснюється безпосередньо інститутами нормативно-правової системи. Основним виконавчим органом влади на регіональному рівні є Департамент регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації, який і бере участь у реалізації державних і бюджетних програм з питань будівництва, зокрема розгортання будівництва доступного житла, молодіжного житлового будівництва, пільгового кредитування індивідуальних сільських забудовників, будівництва житла для окремих категорій громадян. Крім того Департамент регіонального розвитку значно впливає на питання виділення бюджетних коштів для фінансування будівництва об'єктів відповідно до укладених договорів, контролює більшу частину фінансових ресурсів, і, таким чином, має стратегічним потенціалом для реальної підтримки області.

Планування розвитку окремих економічних суб'єктів (організацій) в рамках діючої Програми здійснюється самими суб'єктами, але тільки за умови їх зацікавленості, яка стимулюється шляхом державного фінансування, субсидування діяльності, пільгового оподаткування та ін.

Забезпечення взаємодії всіх груп учасників економічної діяльності (державних органів, окремих структур соціально-економічної системи та суб'єктів господарювання) в області буде стимулювати обмін точками зору щодо основних напрямів Програми, що в свою чергу здатне забезпечити реалізацію Програми з максимальним ефектом.

Порядок створення та використання фінансових ресурсів здійснюють інститути фінансово-бюджетної сфери. Але, на жаль, фінансова база області не здатна забезпечити достатню їх кількість для реалізації компетенцій державних і бюджетних програм з питань будівництва, зокрема розгортання будівництва доступного житла, молодіжного житлового будівництва, пільгового кредитування індивідуальних сільських забудовників, будівництва житла для окремих категорій громадян. Тому з метою забезпечення розвитку затверджених цільових програм фінансування регіональних програм з питань будівництва, зокрема розгортання будівництва доступного житла здійснюється за рахунок коштів державного бюджету. Обсяги надходжень коштів з бюджету затверджуються на кожен календарний рік, але через бюрократизм у розподілі коштів, вони доходять до користувача з великим запізненням, і це дуже часто негативно позначається на ефективності використання наявних ресурсів.

З метою забезпечення додаткового отримання фінансів і ефективного розвитку області необхідно переглянути бюджетно-податкову політику області і сформулювати повноцінний бюджет розвитку, здатний забезпечувати необхідний рівень суспільних інвестицій в підвищення якості регіональної середовища.

Адміністративна система інститутів використовується органами державного управління різних

рівнів і є однією з форм контролю над економічною активністю, що реалізується за допомогою правил, які передбачають обов'язкові платежі і проходження певних бюрократичних процедур.

В даний час сфера використання інститутів адміністративного регулювання залишається досить великою. Певною мірою це пояснюється об'єктивними причинами, пов'язаними з відсутністю розвинутого інституційного середовища і адекватних ринкових основ, що компенсується прямим державним втручанням через систему адміністративного регулювання. При цьому відсутні впливи додаткових адміністративних бар'єрів, що створюються на регіональному рівні, на показники економічного і соціального розвитку територій.

Склад і особливості функціонування інституційної структури забезпечення розвитку ринку доступного житла детермінуються впливом ряду факторів:

Для визначення впливу на рівень доступності нерухомості на ринках первинного житла України використано фактори, які характеризують інституційне забезпечення:

X1 – кількість нежитлових будівель, прийнятих в експлуатацію у розрахунок на одну особу, кв.м;

X2 – частка об'єднаних територіальних громад, які вже створено до загальної планової кількості, частка об'єднаних громад;

X3 – частка об'єднаних територіальних громад, які планується створити до загальної планової кількості, частка об'єднаних громад;

X4 – кількість міст, що отримали повноваження щодо архбудконтролю;

X5 – запровадження інститутів старост, частка від планової кількості;

X6 – кількість фондів підтримки підприємництва;

X7 – кількість координаційних рад;

X8 – кількість бізнес-центрів;

X9 – кількість бізнес-інкубаторів;

X10 – технопарків, індустріальних парків;

X11 – кількість лізингових центрів;

X12 – кількість інформаційно-консультативних установ;

X13 – кількість фондів підтримки інвестиційної та інноваційно діяльності;

X14 – кількість Центрів надання адміністративних послуг (ЦНАП);

X15 – кількість проектів державно-приватного партнерства (ДПП);

X16 – об'єкти інфраструктури, створені за участі місцевої влади;

X17 – кількість громадських об'єднань, створених за участю місцевих рад;

Результуючим показником Y1 обрано коефіцієнти доступності житла (Kдост), роки.

Аналіз матриці коефіцієнтів парної кореляції показує, що результуюча змінна має найбільш тісний зв'язок із факторами X4 ($r = -0,446$), X6 ($r = 0,309$). З усіма іншими чинниками зв'язок набагато слабший.

Для знаходження тісноти зв'язків між факторами та підтвердження відсутності мультиколінеарності факторів додатково виконаємо побудову матриці міжфакторних кореляцій r (табл. 1) і знайдемо її детермінант за допомогою функції МОПРЕД в Excel.

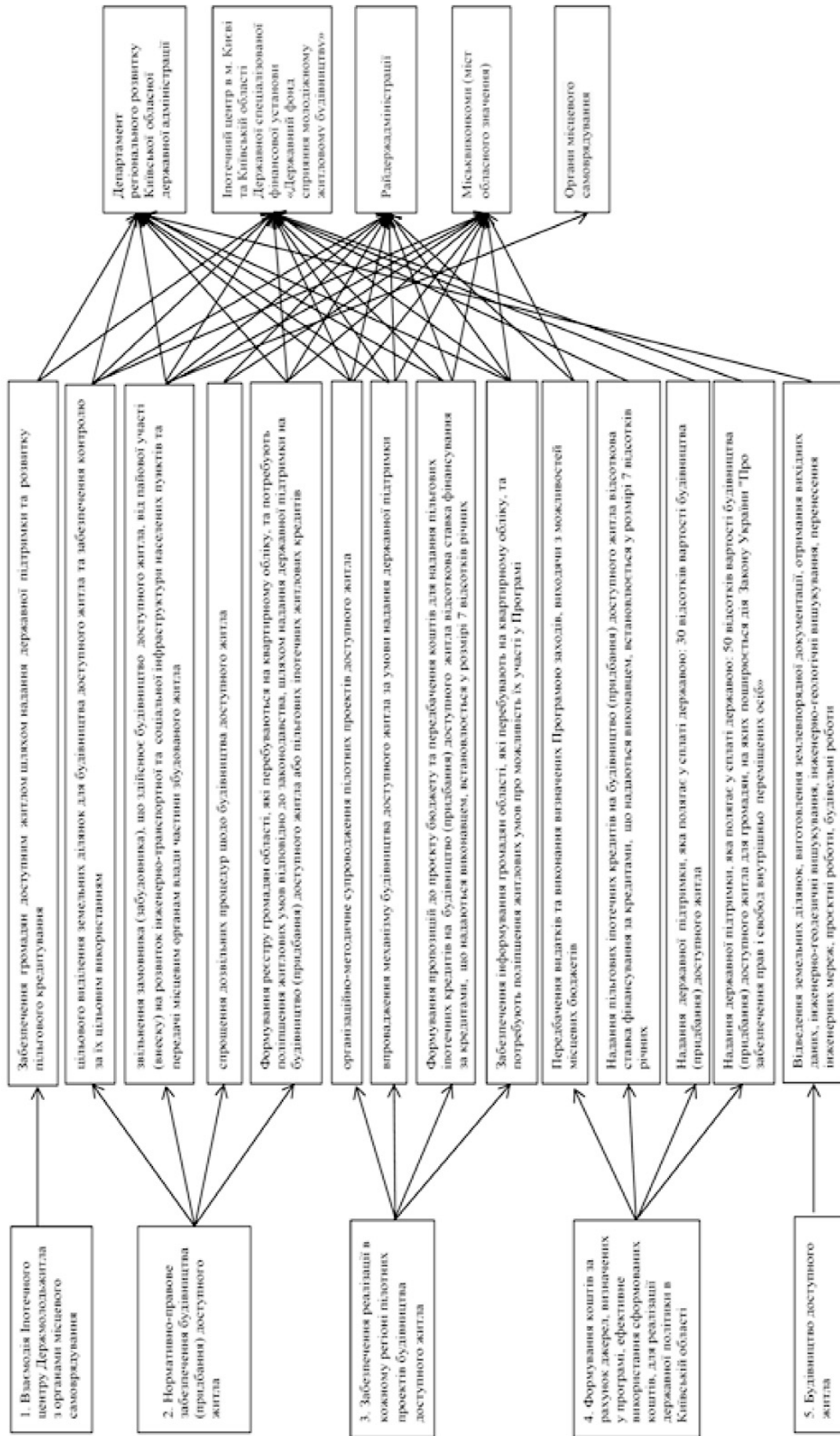


Рис. 5 Інституційне забезпечення виконання Програми будівництва (придбання) доступного житла в Київській області

Табл. 1. Матриця парних коефіцієнтів кореляції

	Y	X2	X4	X6	X7	X9	X1
Y	1						
X2	0,24593	1					
X4	-0,44636	-0,20172	1				
X6	0,309689	0,43431	0,05388	1			
X7	-0,212854	-0,08441	0,42854	0,24680	1		
X9	-0,21033	-0,27783	0,17957	-0,24256	0,01461	1	
X1	0,276106	0,14126	0,04729	0,01728	0,24761	0,12257	1

Det A = 0,135

[Джерело: авторська розробка]

Детермінант матриці близький до нуля, що доводить відсутність мультиколінеарності факторів. Таким чином, залишаємо для подальшого аналізу обрані чинники, які не мають тісного зв'язку між собою.

Наступний крок – побудова моделі для залежної змінної "Кдост" за допомогою функції "Регресія" блоку "Аналіз даних" в Excel (табл. 2).

Отримане лінійне рівняння множинної регресії:

$$Y = 11,28 - 1,91 \cdot X2 - 0,09 \cdot X4 - 0,09 \cdot X6 + 0,09 \cdot X7 - 0,44 \cdot X9 - 11,66 \cdot X1$$

де Y – індекс доступності житла Кдос, років,

X2 – частка об'єднаних громад у їх загальній плановій кількості;

X4 – кількість міст, що отримали повноваження щодо архбудконтролю;

X6 – кількість фондів підтримки підприємництва;
 X7 – кількість координаційних рад;
 X9 – кількість бізнес-інкубаторів;
 X1 – нежитлових будівель, прийнятих в експлуатацію у розрахунку на одну особу, кв.м.

У створеному рівнянні, значення факторів (X1, X2, X4, X6, X9), 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 більшими є ділова активність на ринку та інституційне забезпечення діяльності підприємств, тим більше доступність житла. Фактор X7 – кількість координаційних рад має із результатом показником прямий зв'язок. Тобто, чим більшим є значення цього показника, тим менше доступність житла для населення, що свідчить про недостатній рівень інституційного забезпечення в країні.

Розрахований індекс кореляції (множинний R) R = 0,743 – він показує тісноту зв'язку залежної змінної з включеними в модель пояснюючими факт-

Табл. 2. Результати регресійного аналізу

Регресійна статистика

Множинний R	0,743
R-квадрат	0,552
Нормований R-квадрат	0,384
Стандартна похибка	1,268
Спостережень	23

Дисперсійний аналіз

	df	SS	MS	F	Значимість F
Регресія	6	31,74	5,29	3,29	0,026
Залишок	16	25,75	1,61		
Усього	22	57,49			

	Коеф	Стандартна похибка	t-статистика	P-значення	Нижнє 95%	Верхнє 95%	Нижнє 95,0%	Верхнє 95,0%
Y	11,28	1,717	6,57	0,00	7,64	14,93	7,64	14,93
X2	-1,91	2,649	-0,72	0,48	-7,53	3,70	-7,53	3,70
X4	-0,09	0,085	-1,05	0,31	-0,27	0,09	-0,27	0,09
X6	-0,09	0,080	-1,10	0,28	-0,26	0,08	-0,26	0,08
X7	0,09	0,030	2,97	0,01	0,03	0,15	0,02	0,15
X9	-0,44	0,182	-2,43	0,03	-0,83	-0,06	-0,83	-0,06
X1	-11,66	6,037	-1,93	0,07	-24,46	1,14	-24,46	1,14

[Джерело: авторська розробка]

орами, в даному випадку зв'язок тісний. Коефіцієнт детермінації $R^2 = 0,55$ — отже, близько 55 % варіацій залежних змінних враховані у моделі і обумовлені впливом включених у модель факторів.

Статистична значущість отриманого рівняння регресії оцінюється за допомогою критерію Фішера. $F_{розр} = 3,29$ і $F_{табл} = 3,41$ (довірча ймовірність 0,05, при $k_1 = m = 6$ і $k_2 = n - m - 1 = 23 - 6 - 1 = 16$). Оскільки $F_{розр} > F_{табл}$, рівняння регресії слід визнати адекватним (статистично значущим).

Висновки та перспективи подальших досліджень. Розглянутий взаємозв'язок системи інститутів розвитку ринку доступного житлового будівництва не є досконалим. Оскільки, не дивлячись на існуючий взаємозв'язок між складовими системи, виникає ряд недоліків у взаєминах окремих інститутів:

- кожен окремий інститут здійснює тільки свої функції в реалізації програм будівництва (придбання) доступного житла, не орієнтуючись на інші інститути, і тим самим знижуючи ефективність їх реалізації;

- відсутність доступу інформації про хід реалізації програми на всіх рівнях, не своєчасність надання інформації з одного інституту до іншого призводить до неможливості надання регулюючого

впливу на хід реалізації програми і як наслідок до уповільнення її реалізації;

- неточність формулювань норм і правил, а також відсутність їх узгодженості між різними інститутами, призводить до відлякування суб'єктів господарської діяльності, які, по суті, і реалізують програми зведення доступного житла.

Виходячи з вище викладеного, для забезпечення взаємодії інституційних структур, на нашу думку, можна сформулювати вимоги, які необхідно пред'являти до системи інститутів, зокрема:

- спрямованість на покращення соціальних, економічних і екологічних показників;

- забезпечення зв'язку цільових регіональних програм будівництва (придбання) доступного житла з економічними суб'єктами, розташованими на території;

- простота, чіткість формулювань і доступність для розуміння всіх зацікавлених сторін формальних норм і правил реалізації програм зведення доступного житла;

- доступність інформації на всіх рівнях інституційної системи для всіх сторін;

- здатність до пристосування і адаптації систем інституційного середовища нижчого рівня до нових умов, створених системою вищого рівня.

Література

1. Беленкова О.Ю. Теоретичні передумови формування поняття "соціально відповідальний девелопмент". Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2018. № 38 С. 79 — 91
2. Асаул Н.А. Проблемы формирования институциональной системы инвестиционно-строительного комплекса / Н.А. Асаул // Экономика строительства. — 2007. — № 10
3. Забудовники Києва і України // Новобудови Києва і України // [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://is.gd/y5LwhE>
4. Інформація щодо прийняття в експлуатацію житла в Україні [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://is.gd/jjwpJ0>
5. Zeltser R.Ya., Bieliienkova, O.Yu., Novak, Ye., Dubinin D.V. Digital Transformation of Resource Logistics and Organizational and Structural Support of Construction. Science and Innovation. 2019. №15(5). 38-51.
6. Шевчук В.Я., Черняк В.К., Ковальчук Т.Т., Педан М.П., Панков О.І. та ін Розвиток заради порядку: монографія. К.: Геопринт, 2016. 227 с..
7. Шевчук В. Я. Державне регулювання доступності житлового будівництва в умовах економічної циклічності / В.Я. Шевчук, І.Л. Федун // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин, 2017, вип.35/2, С. 223-229.
8. Стеценко С. П. Формування інституційного середовища забезпечення економічної безпеки регіону./ С. П. Стеценко // Агросвіт, 2013, №23- <http://www.agrosvit.info/-op=1&z=1438&i=13>
9. Ніколаєв В.П., Щербина А.А. Модель ринку житла і житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів. Будівельне виробництво. Київ: НДІБ, 2017. № 63/3. С. 34-41.
10. Брич В.Я., Борисяк О.В. Соціальна політика в сфері житлового будівництва. Соціально-економічний розвиток регіонів в контексті міжнародної інтеграції. 2017. №27 (16). С. 212-215
11. Habitat for Humanity, 2017. Affordable for Good — Building Inclusive Communities Through Homes that Last. URL: <https://www.habitat.org/sites/default/files/ShelterReport2017.pdf>
12. Fisher L.M., Pollakowski H.O., Zabel J. Amenity-based housing affordability indexes. Real Estate Economics. 2009. Vol. 37(4). P. 705-46.
13. Измайлова К.В. Економічна експертиза інвестиційного проекту "Доходний будинок". Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. Вип. 40 (економічний). 2019. С.156-163.
14. Pavlov K.V., Pavlova O.M. Regional market of real estate: conjuncture, factors of formation and influence. International Journal of New Economics, Public Administration and Law. Publisher: Cech Rzemios – R—nych, Dr hab. 2019. 1(3).
15. Стеценко С.П. Ієрархічна модель оцінювання інфраструктурних ризиків підприємницької діяльності у будівництві / С.П. Стеценко, Т.А. Ільїна // Наукові праці НДФІ. — 2019. — Вип. 1. — С. 74-84. — Режим доступу: <http://nbuv.gov.ua/UJRN/>
16. Титок В.В. Комплексний набір критеріїв оцінки доступності житла [Текст] / В.В. Титок // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. — 2019. — № 42.

17. Економетричний інструментарій управління фінансовою безпекою будівельного підприємства: [моногр.] / за наук. ред. д.е.н., проф. Л. В. Сорокіної. -К. : Київський національний університет будівництва і архітектури ; Кривий Ріг : Вид. ФОП Чернявський Д. О., 2017. — 426 с.
18. Шевчук В. Я. Актуальності політики інституційного розвитку доступності житла у розрізі управління публічними закупівлями у будівництві / В.Я. Шевчук, І.Л. Федун, А.Л. Скрипник / Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин, 2018, вип.36/2, С. 223-229.
19. Ушацький С.А., Сердюк А.В. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла: монографія. Вінниця: ВНТУ, 2010. 186 с.
20. Цифра Т. Ю. Визначення кошторисної вартості будівництва доступного житла [Текст] / Т. Ю. Цифра // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин : зб. наук. пр. — Вип. 22. — К. : КНУБА, 2010. — С. 215-221.
21. Цифра Т. Ю. Класифікація житла за типами доступності методом дискримінантного аналізу. Ефективна економіка. 2018. № 9. — URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/-op=1&z=6532> Цифра Т. Ю. Класифікація житла за типами доступності методом дискримінантного аналізу. Ефективна економіка. 2018. № 9. — URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/-op=1&z=6532>

References

1. Bielienska, O.Yu. (2018). Teoretychniperedumovy formuvannia poniattia "sotsialno vidpovidalnyi development". Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn. № 38 S. 79 — 91
2. Asaul, N.A. (2007). Problems of the formation of the institutional system of the investment and construction complex. Construction Economics. No. 10.
3. Kyiv and Ukrainian Developers // New Buildings of Kyiv and Ukraine // URL: <https://zabudovnyk.com.ua/uk/developers/region/all>
4. Information on housing property commissioning in Ukraine, URL: <http://old.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/4858/pdf>
5. Zeltser R.Ya., Bielienska, O.Yu., Novak, Ye., Dubinin D.V. (2019) Digital Transformation of Resource Logistics and Organizational and Structural Support of Construction. Science and Innovation. №15(5). 38-51.
6. Shevchuk V.Ia., Cherniak V.K., Kovalchuk T.T., Pedan M.P., Pankov O.I. ta in (2016) Rozvytok zarady poriatunku: monohrafiia. K.: Neoprynt. 227 s..
7. Shevchuk, V. Ya., Fedun, I.L. (2017) Derzhavne rehuliuвання dostupnosti zhytlovoho budivnytstva v umovakh ekonomichnoi tsyklichnosti. Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn. 35/2. 223-229.
8. Stetsenko, S.P. (2013) Formation of the institutional environment ensuring the economic security of the region/Agrosvit, №23 <http://www.agrosvit.info/-op=1&z=1438&i=13>
9. Nikolaiev V.P., Shcherbyna A.A. Model rynku zhytla i zhytlovo-komunalnykh posluh z urakhuvanniam platospromozhnosti spozhyvachiv. Budivne vyrobnytstvo. Kyiv: NDIB, 2017. № 63/3. S. 34-41.
10. Brych V.Ia., Borysiak O.V. (2017) Sotsialna polityka v sferi zhytlovoho budivnytstva. Sotsialno-ekonomichni rozvytok rehioniv v konteksti mizhnarodnoi intehtatsii. 2017. №27 (16). S. 212-215
11. Habitat for Humanity, 2017. Affordable for Good — Building Inclusive Communities Through Homes that Last. URL: <https://www.habitat.org/sites/default/files/ShelterReport2017.pdf>
12. Fisher L.M., Pollakowski H.O., Zabel J. Amenity-based housing affordability indexes. Real Estate Economics. 2009. Vol. 37(4). P. 705-46.
13. Izmailova K.V. Ekonomichna ekspertyza investytsiynoho proektu "Dokhodnyi budynok". Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn. Vyp. 40 (ekonomichni). 2019. S.156-163.
14. Pavlov, K.V. & Pavlova, O.M. (2019) Regional market of real estate: conjuncture, factors of formation and influence. International Journal of New Economics, Public Administration and Law. Cech Rzemios— R—nych, Dr hab. 1(3).
15. Stetsenko S. (2019). The hierarchical model of evaluation of infrastructure risks in construction / S. Stetsenko, T. Ilyina // Nauk. pr. NDFI, Vol. 1. 119-129.
16. Tytok V.V. Kompleksnyi nabir kryteriiv otsinky dostupnosti zhytla [Tekst] / V.V. Tytok // Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn. — 2019. — № 42.
17. An econometric toolkit for managing financial security of a construction company: [monogr.] / under sci. ed. of Doctor of Economics, prof. L.V. Sorokina. -K. : KNUCA; Kryvyi Rih: Published SEP Cherniavskiyi D.O.
18. Shevchuk V. Ya., Fedun, I.L., Skrypnyk, A.L. (2018) Aktualiteti polityky instytutsiynoho rozvytku dostupnosti zhytla u rozrizi upravlinnia publichnymy zakupivliamy u budivnytstvi. Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn, 2018, 36/2. 223-229.
19. Ushatskyi S.A., Serdiuk A.V. Orhanizatsiino-ekonomichni osnovy formuvannia ta rozvytku rynku dostupnogo zhytla: monohrafiia. Vinnytsia: VNTU, 2010. 186 s.
20. Tsyfra T. Yu. Vyznachennia koshtorysnoi vartosti budivnytstva dostupnogo zhytla [Tekst] / T. Yu. Tsyfra // Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn : zb. nauk. pr. — Vyp. 22. — K. : KNUBA, 2010. — S. 215-221.
21. Tsyfra, T. Yu. (2018), "Classification of housing by types of availability by method of discrimination analysis", Efektivna ekonomika, [Online], vol. 9, available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/-op=1&z=6532>

В.В. Титок старший преподаватель кафедры организации и управления строительством, Киевский национальный университет строительства и архитектуры, Киев
Orcid 0000-0002-9527-3006

ВЛИЯНИЕ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ НА ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация. Рассматриваются особенности формирования институциональной структуры рынка жилищного строительства. Дается характеристика состава институциональной структуры обеспечения развития рынка доступного жилищного строительства. Определены основные факторы институционального обеспечения, которые влияют на доступность жилья. С помощью корреляционно-регрессионного анализа создано уравнение влияния этих факторов на структуру рынка жилищного строительства. Значение факторов "количество нежилых зданий", "доля созданных объединенных территориальных общин", "количество городов, получивших полномочия по архстройконтролю", "количество фондов поддержки предпринимательства", "количество бизнес-инкубаторов", имеют обратную связь с концентрацией рынка. С ростом этих показателей, коэффициент доступности жилья уменьшается, что является положительным, то есть доступность жилья для населения растет. Фактор "количество координационных советов" имеет с результирующим показателем прямая связь. То есть, чем больше "количество координационных советов", тем меньше доступность жилья для населения, что свидетельствует о недостаточном уровне институционального обеспечения в стране.

Ключевые слова. Институциональное обеспечение, развитие доступности жилищного строительства, участники рынка доступного жилищного строительства, коэффициент доступности, факторы институционального развития.

V.V. Tytok assistant professor of the Department of construction organization and management, Kiev National University of Construction and Architecture, Kyiv
Orcid 0000-0002-9527-3006

THE INFLUENCE OF INSTITUTIONAL SECURITY ON THE ACCESSIBILITY OF RESIDENTIAL CONSTRUCTION

Annotation. The peculiarities of forming the institutional structure of the housing market are considered. The characteristics of the composition of the institutional structure for ensuring the development of the affordable housing market are given. The main factors of institutional support that affect housing affordability are identified. By means of correlation-regression analysis the equation of influence of these factors on the structure of the housing market was created. The values of the factors "number of non-residential buildings", "share of created united territorial communities", "number of cities that have been granted authority on arch-building control", "number of support funds for entrepreneurship", "number of business incubators" have inverse connection with concentration market. As these indicators increase, the housing affordability ratio decreases, which is positive, that is, housing affordability for the population is increasing. The number of coordinating councils is directly related to the result. That is, the larger the number of coordination councils, the lower the availability of housing for the population, indicating a lack of institutional support in the country.

Keywords. Institutional support, housing affordability development, affordable housing market participants, affordability factor, institutional development factors.