

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

БОЖАНОВА ВІКТОРІЯ ЮРІЇВНА

УДК 69.003:332.834

**ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ПІДВИЩЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ
ПРИВАБЛИВОСТІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА**

08.00.04 – економіка та управління підприємствами
(економіка будівництва)

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
доктора економічних наук

Харків – 2012

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури» на кафедрі фінансів і маркетингу (м. Дніпропетровськ) Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України

Науковий консультант: доктор економічних наук, професор,

Тян Рево Борисович

ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»,

Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України,
завідувач кафедри фінансів і маркетингу

Офіційні опоненти:

доктор економічних наук, професор

Федоренко Валентин Григорович,

Інститут підготовки кадрів державної служби зайнятості України,

Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України,
Міністерства соціальної політики України (м. Київ),
завідувач кафедри теоретичної та прикладної економіки;

доктор економічних наук, професор

Іванілов Олександр Семенович,

Харківський національний університет будівництва та архітектури (м. Харків),

Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України,
завідувач кафедри економіки будівництва.

доктор економічних наук, професор

Покотілов Анатолій Антонович

Дніпропетровський національний університет залізничного транспорту імені академіка В. Лазаряна,

Міністерства інфраструктури України,

завідувач кафедри економічної теорії (м. Дніпропетровськ).

Захист відбудеться «___» _____ 2012 р. о ____ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д.64.089.01 Харківської національної академії міського господарства Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12, у залі засідань вченої ради (конференц-зал № 1).

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Харківської національної академії міського господарства Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12.

Автореферат розісланий «___» _____ 2012 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

Т.В. Момот

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Соціально-економічна проблема житлового будівництва на сьогоднішній день є однією з найгостріших у суспільстві. Накопичений вітчизняний досвід колишніх організаційно-технологічних і економічних обґрунтувань інвестиційних будівельних проектів, що забезпечують вирішення житлової проблеми населення, уже не дозволяє отримувати не тільки ефективні, але й навіть прийнятні рішення. Саме це і спонукує інвесторів, замовників, підрядників, керівників проектів шукати нові методи оцінки й вибору проектних рішень. Для фінансово-економічних умов сучасного міського будівництва характерне різке зниження частки бюджетних коштів на будівництво безкоштовного й доступного за ціною житла, але, водночас, з'явилася можливість широкого залучення приватних інвестицій.

У країні склалась економічна ситуація, коли залучення банківських ресурсів для придбання житла за програмами іпотечного кредитування розглядається як один із способів його фінансування. Для утворення нових фінансово-кредитних відносин і встановлення фінансової й економічної стабільності в Україні, а також вирішення проблеми доступності житла, необхідне удосконалення процесу залучення інвестицій у житлове будівництво. Тому, сьогодні формування ринку житла вимагає пошуків нових конкурентоспроможних методів організації, управління й фінансування будівельного виробництва, які б дозволили враховувати ринкові й виробничі фактори для прийняття організаційно-економічних рішень.

Серед відомих фахівців, які розглядали ефективність інвестиційної діяльності, можна відзначити: А. Маршала, В. Петті, Д. Рікардо, А. Сміта, Ж.Б. Сея, Дж.М. Кейнса, Ф. Кене. Далі їх дослідження дістали подальший розвиток у наукових працях відомих вітчизняних і закордонних вчених у галузях: теорії грошей і кредитно-грошового обігу можна відзначити Е. Горна, І.І. Кауфмана, Дж. Ло, Т. Манна, К.Г. Маркса, Дж.Е. Міда, М. Міллера, І.А. Трахтенберга; у галузі конкурентної взаємодії на ринку можна відзначити М.Ю. Портера, Ф.А. Хайека та ін. Теорії економічного аналізу і теорії економічного росту, аналізу фінансових ринків присвячено праці: В.В. Леонтєва, Ф. Модільяні, В.Д. Нордгауза, П. Е. Самюельсона, Р. Солоу, Дж. Тобіна, М. Фрідмана, В.Ф. Шарпа, К. Менгера, Є. Бем-Баверка, Ф. Візера. Окремі аспекти оцінки ефективності інвестицій і оцінки інвестиційної привабливості житлового будівництва розглядаються закордонними й вітчизняними вченими в межах дослідження проблематики: аналізу і оцінки ефективності інвестицій - В.І. Аніним, В. Беренсом, Г. Бірманом, І.О. Бланком, В.М. Гриньовою, Н.В. Ігошиним, А.Б. Ідрисовим, В.В. Ковалевим, О.П. Коюдой, В.О. Коюдой, Т.І. Лепейко, А.А. Пересадой, С.Ф. Покропивним, С.А. Россом, І. Саплой, В.Я. Шевчуком та ін.; циклічності економічного розвитку і оцінки впливу інвестицій на економічний ріст - М.Д. Кондратьєвим, С.А. Кузнецом, К. Жугляром,

Дж. Кітчаним, Р. Лукасом, Й.А. Шумпетером, Дж. Соросом, В.В. Леонтьєвим та ін.; емпіричних досліджень причинно-наслідкових зв'язків у макроекономіці - Т. Сарджендом, К. Симсом; регіональних аспектів інвестування - П.Т. Бубенко, Б.М. Данілішиним, Н.М. Деєвою, В.О. Гришкіної, Н.М. Гуляєвою, В.П. Решетило, В.П. Семіноженко, Л.М. Тимошенко, О.М. Тищенко, В.Г. Федоренко, М. Форой та ін.; іпотечного кредитування житлового будівництва - М.Ю. Алексєєвим, Д.М. Гріджуком, О.Л. Гринько, В.О. Олійником, Є.І. Тарасевичем, М.Ю. Рогожиним, І.А. Романютіним та ін.; організаційно-економічних основ проектування та інвестування житлового будівництва - О.А. Гусаковим, Б.С. Марашдой, П.С. Рогожиним, А.Є. Семечкіним, В.І. Торкатюком, Р.Б. Тяном, Т.М. Цаєм та ін.; аналізу і оцінки інвестиційної привабливості житлового будівництва - С.В. Грибовським, О.С. Іваніловим, О.В. Катаєвим, С.В. Катаєвим, О.А. Кольєвим, Т.В. Кулінічем, В.В. Левченко, Т.Г. Молодченко-Серебряковою, А. Назаренко, А.А. Покотіловим, Н. Ордуєєм, Д. Фрідманом та ін.; оцінки факторів ризику при управлінні інвестиційним проектом - Д.В. Герцем, В.Ф. Залуніним, Т.Г. Затонацькою, І.Ю. Івченко, В.Р. Млодецьким, В.З. Черняком, С.І. Шкляруком та ін.; розвитку міст та оновленню житлового фонду - С.В. Аргуновим, С.В. Арсенєєвим, Ю.М. Білоконею, В.І. Большаковим, С.М. Булгаковим, Б.С. Дамаскіним, М.М. Дьомініним, В.І. Денісенко, М.М. Жербініним, І.Л. Київським, Л.В. Київським, С.С. Колобовим, Е.І. Кулешовою, В.В. Леоновим, В.І. Привініним, О.В. Разумовою, С.В. Ройтманом, В.А. Розенфельдом, Г.Д. Сурініним, Ю.М. Тихомировим, Г.О. Чулковим та ін.; підвищення доступності житла для населення - О.І. Баркової, П.В. Бойко, А.А. Душкіним, М.О. Морковкіною, М.Ю. Пєрьковою, Г.В. Разумовою, Б.М. Ройтблатом, Є.А. Рижовим та ін.

Однак, сьогодні не вирішеною залишається проблема пошуку і обґрунтування організаційно-економічних механізмів та раціональних відносин учасників інвестиційного процесу в умовах, що забезпечують привабливість житлового будівництва. Викладене раніше дозволяє стверджувати, що сучасний стан наукової розробки і вирішення проблематики інвестиційної привабливості житлового будівництва в сучасних умовах вимагає узагальнення теоретико-методологічних і прикладних аспектів, а також пошуку нових форм організаційно-економічних взаємодій з метою досягнення нових наукових результатів, призначених для практичного застосування в житловому будівництві України. Актуальність проблеми обумовила вибір теми дисертаційної роботи, визначила її мету й завдання.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Зміст і напрямок досліджень, виконаних у дисертаційній роботі, спрямовані на вирішення завдань, поставлених в Указі Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» (№ 1077/2007 від 08.11.2007 р.), положень Закону України «Про запобігання впливу

світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» (№ 800-VI від 25.12.2008 р.) і відповідного ряду Постанов Кабінету Міністрів України. Дослідження є складовою частиною розробок ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури» у межах державних бюджетних тематик: «Розробка організаційно-економічного механізму рішення регіональної проблеми забезпечення житлом населення» (№0107U001022, протокол № 1 від 15.01.2007 р.) – автором визначені потреби в поліпшенні житлових умов й інвестиційних можливостей населення на придбання житла, сформульовані концептуальні основи й основні принципи розвитку ринку житла, розроблена методика оцінки інвестиційної привабливості ринку об'єктів житлової нерухомості, розроблені теоретико-методологічні основи й науково-практичні рекомендації з побудови й функціонування організаційно-економічного механізму підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва, удосконалена модель організації ринку іпотечного кредитування, розроблені практичні рекомендації щодо підвищення доступності житла для різних категорій населення (рівень участі – керівник); «Удосконалення менеджменту розвитку організації та реалізацій проектів в умовах ринкової економіки» (№0103U003112, протокол № 1 від 14.02.2001 р.) – автором досліджені фінансові аспекти оновлення житлового фонду, фінансово-кредитні механізми інвестування житлового будівництва, розроблена схема придбання житла в кредит із залученням механізму депозитного внеску (рівень участі - виконавець); «Підвищення ефективності діяльності підприємств на основі удосконалення методів фінансово-економічної діагностики, контролінгу, логістики й менеджменту» (№0106U002029, протокол № 1 від 14.02.2006 р.) - автором розроблено рекомендації з адаптації цінової політики консалтингових компаній, що спеціалізуються на будівельному ринку в умовах кризи (рівень участі - виконавець); «Підвищення ефективності діяльності організацій і підприємств на підставі удосконалення обліку, аудиту та розподілу ресурсів шляхом бюджетування та страхування в період глобалізації та інноваційного розвитку держави» (№0107U008792, протокол № 1 від 15.01.2007 р.) - автором визначено методологічні основи підвищення доступності житла для населення; населення розділене на категорії, для кожної з яких сформовані практичні рекомендації з підвищення доступності житла (рівень участі – виконавець); «Підвищення ефективності діяльності українських підприємств за рахунок використання в управлінні сучасних методів менеджменту, маркетингу і управління проектами» (№0108U003607, протокол № 2 від 14.03.2008 р.) – автором проаналізовано стан ринку консалтингових послуг, встановлено тенденції і перспективи його розвитку (рівень участі – виконавець).

Мета і завдання дослідження. *Мета* роботи полягає в концептуальному і теоретико-методологічному обґрунтуванні організаційно-економічного механізму, що забезпечує інвестиційну привабливість житлового будівництва і враховує

інтереси всіх його учасників. Досягнення поставленої мети обумовило необхідність сформулювати й вирішити наступні завдання:

- проаналізувати концептуальні підходи щодо дослідження поняття інвестиційної привабливості, сучасний стан і способи забезпечення житлом населення;

- обґрунтувати необхідність підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва;

- сформулювати концептуальні основи й основні принципи розвитку ринку житла;

- проаналізувати й систематизувати організаційні моделі (схеми) й інвестиційні інструменти, які дозволяють придбати житло на довгостроковій основі;

- розробити теоретико-методологічні основи й науково-практичні рекомендації з удосконалення та функціонування організаційно-економічного механізму підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва;

- удосконалити існуючу модель організації ринку іпотечного кредитування з урахуванням факторів ризику, що підвищить надійність функціонування інвестиційно-будівельної діяльності;

- розробити моделі оцінки інвестиційної привабливості ринку об'єктів житлової нерухомості;

- побудувати модель визначення собівартості та ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості при продажу житла на різних етапах будівництва, з різною тривалістю і умовами фінансування, розробити практичні рекомендації з реалізації цінової політики замовника відносно підрядника;

- розробити практичні рекомендації щодо підвищення доступності житла для населення;

- впровадити практичні рекомендації щодо підвищення доступності житла для різних категорій населення на довгостроковій основі.

Об'єкт дослідження – процеси функціонування організаційно-економічного механізму, які забезпечують інвестиційну привабливість житлового будівництва і враховують інтереси всіх його учасників.

Предмет дослідження – теоретичні, методологічні та прикладні аспекти аналізу та обґрунтування інвестиційної привабливості житлового будівництва.

Методи дослідження. Теоретичною й методологічною основою дослідження стали законодавчі й нормативні акти України з питань доступного житла й фінансування житлового будівництва, спеціальні дослідження та досвід вітчизняних і закордонних вчених з питань підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва, результати проведених автором наукових досліджень, матеріали науково-практичних конференцій.

Дослідження проблеми базується на діалектичних методах пізнання, що забезпечують комплексний і об'єктивний характер їхнього вивчення. У процесі дослідження використані загальнонаукові методи (аналіз, синтез, абстрагування, систематизація) і прикладні (фінансово-економічний аналіз, методи математичної статистики й економіко-математичного моделювання).

Для досягнення поставленої мети були використані методи: формально-логічного підходу (при визначенні проблем і особливостей розвитку житлового будівництва в ринкових умовах регіонів України); системного підходу (при формулюванні концептуальних основ і основних принципів розвитку ринку житла, концепції урахування впливу кон'юнктури ринку при управлінні інвестиційними процесами на ринку нерухомості, аналізі моделей організації ринків іпотечного житлового кредитування й механізмів інвестування житлового будівництва); макроекономічного аналізу (при визначенні тенденцій зміни макроекономічних показників, аналізі динаміки інвестицій в житлове будівництво за джерелами фінансування); логічного і організаційного моделювання (при удосконаленні моделі організаційно-економічного механізму підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва і моделі організації ринку іпотечного кредитування з урахуванням факторів ризику); регресійного аналізу (при розробці методичного підходу, що дозволяє визначити зону привабливу для інвестування в будівництво житла); факторного аналізу (при визначенні впливу параметрів банківських програм іпотечного кредитування на кінцеву вартість житла, що придбавається); економіко-математичного моделювання (при розробці моделі визначення собівартості та ринковій вартості об'єктів житлової нерухомості при продажу житла на різних етапах будівництва, при різній тривалості і умовах фінансування; при розробці економічних моделей і практичних рекомендацій щодо підвищення доступності житла для населення).

Інформаційною базою дослідження стали: теоретичні і методичні розробки вітчизняних і закордонних вчених; наукові праці; законодавчі акти й нормативні документи; дані Держкомстату України і Дніпропетровської області; матеріали Української Будівельної Асоціації, Державної іпотечної установи, аналітичні матеріали Асоціації українських банків, консалтингової компанії «Простобанк Консалтинг», аналітичного агентства «EVANS», КБ «Приватбанку», АППБ «Аваль» та інших банківських установ, Української національної іпотечної асоціації, дніпропетровських агентств нерухомості «Союз», «RealNest» та ін.

Наукова новизна одержаних результатів. Результати дослідження являють собою нове вирішення науково-прикладної проблеми щодо обґрунтування організаційно-економічних механізмів та раціоналізації відносин учасників інвестиційного процесу в умовах, що забезпечують привабливість житлового будівництва, котра полягає в такому:

вперше:

- обґрунтовано методичний підхід по формуванню теоретико-методологічних основ організаційно-економічного механізму по забезпеченню інвестиційної привабливості житлового будівництва для всіх його учасників, а також розроблено практичні рекомендації щодо його ефективної реалізації на всіх просторово-часових рівнях інвестиційного процесу, що на відміну від існуючих дає можливість більш детально здійснювати управління бюджетними фінансовими ресурсами і параметрами банківських програм іпотечного кредитування;

- сформульована концепція оцінки впливу кон'юнктури ринку на вартість об'єктів житлової нерухомості в часі при управлінні інвестиційними процесами (котра полягає в необхідності реального відображення ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості, а також у забезпеченні відшкодування втрат доходів, що викликані кон'юнктурними процесами, при здійсненні різних фінансових операцій) та запропоновано відповідний методичний інструментарій (динамічна модель оцінки привабливості ринку житлової нерухомості, що використовується для оцінки тенденцій розвитку інвестиційного процесу за допомогою коефіцієнту кон'юнктури та визначає їхню інвестиційну привабливість);

- розроблено методичний підхід щодо визначення привабливої зони для інвестування в будівництво житла (статична модель оцінки привабливості ринку житлової нерухомості, яка відображає залежність ринкової вартості типового житла від регіонального коефіцієнту, який, характеризує залежність рентного доходу від місцезнаходження населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва й розселення), що дозволяє оцінити зони (райони), привабливі для інвестування, з урахуванням місцезнаходження населеного пункту в регіоні (області);

удосконалено:

- концептуальні основи й основні принципи розвитку ринку житла, які дозволили представити його як соціальний інструмент підвищення доступності житла для населення, сутність якого проявляється через реалізацію його функцій;

- модель організації ринку іпотечного кредитування, що, на відміну від існуючих, поєднує в собі елементи однорівневої і дворівневої моделей, а також моделі використання житлових облігацій і вперше припускає створення Державного фонду дитячих житлових облігацій, накопичення коштів в якому на первісний внесок за іпотечним кредитом відбувається в обмін на дитячі житлові облігації, забезпечує регулярний приплив інвестицій в житлове будівництво й стабілізує його розвиток, що дозволяє забезпечити майбутньому поколінню якісне і комфортне середовище проживання;

- практичні рекомендації з підвищення доступності житла для населення із застосуванням кредитно-депозитного механізму, які, на відміну від існуючих,

надають можливість споживачеві обрати найбільш вигідну схему виплат, знижуючи кінцеву вартість житла;

- методичний інструментарій оцінки інвестиційної можливості населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування, що, на відміну від існуючих, дає об'єктивну оцінку платоспроможності споживача іпотечного кредиту в результаті урахування додаткових доходів, що виникають під час використання механізму депозитного внеску;

- дефініцію «інвестиційна привабливість галузі/країни/регіону», що визначається як стан ринкового середовища, при якому задовольняються вимоги певної групи інвесторів щодо рівня ризику, рівня прибутковості й вартості фінансових ресурсів, а також їхнього співвідношення під час формування платоспроможного попиту на інвестиції, оцінюється значенням коефіцієнта кон'юнктури ринку (коефіцієнт кон'юнктури ринку - критерій, обумовлений співвідношенням очікуваних доходів і вкладів із урахуванням рівня інфляції й зміни вартості вкладених коштів);

дістало подальшого розвитку:

- науково-практичні рекомендації з реалізації цінової політики замовника стосовно підрядника, на основі заохочувальних і обмежувальних заходів при продажу житла на різних етапах будівництва, з різною тривалістю й умовами фінансування, в межах побудованої моделі визначення собівартості та ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості, які, на відміну від існуючих, надають можливість замовнику (забудовнику) обирати цінову політику стосовно підрядника на основі заохочувальних і обмежувальних заходів.

Практичне значення одержаних результатів роботи полягає в тому, що розроблені теоретичні положення та методологічні підходи вирішують науково-практичну проблему щодо обґрунтування організаційно-економічних механізмів та раціоналізації відносин учасників інвестиційного процесу в умовах, що забезпечують привабливість житлового будівництва.

Методика оцінки інвестиційної привабливості ринку об'єктів житлової нерухомості дозволяє забудовникам/інвесторам оцінити ринок (сегменти ринку) з погляду інвестиційної привабливості і в результаті сформулювати політику ціноутворення (або спрогнозувати очікувані фінансові потоки) залежно від рівня розвитку регіону/району.

Побудована модель визначення собівартості і ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості при продажу житла на різних етапах будівництва, з різною тривалістю й умовами фінансування дозволяє замовникові визначати вплив фактора інфляції, реальної процентної ставки й кон'юнктури ринку на собівартість і ринкову вартість об'єкта ще на етапі його будівництва.

Удосконалена модель організації ринку іпотечного кредитування дозволяє підвищити рівень надійності реалізації інвестиційних процесів, тим самим,

підвищуючи інвестиційну привабливість житлового будівництва. Відрахування в Державний фонд дитячих житлових облігацій при Державній іпотечній установі забезпечить приплив коштів населення в житлове будівництво.

Використання практичних рекомендацій щодо підвищення доступності житла для різних категорій населення дає можливість державі, з одного боку, забезпечити стабільну роботу будівельної галузі та вирішати житлову проблему, а, з іншого боку, забезпечити регулярний приплив надходжень коштів у бюджет від відповідних податків, що стягуються; банкам - підвищити свій прибуток і надійність кредитного портфеля при кількісному збільшенні кредитів і депозитів; будівельним організаціям – надати гарантію функціонування при регулярних надходженнях в результаті роботи запропонованого до створення Державного фонду дитячих житлових облігацій при Державній іпотечній установі і додатковий прибуток; населенню - підвищити рівень забезпеченості доступним і комфортним житлом при можливості вибору джерела та варіанта фінансування.

Експериментальне апробування результатів дисертаційного дослідження методологічних підходів і методичних матеріалів в конкретних організаціях і установах показало їхню практичну корисність і високу економічну ефективність.

Результати впровадження дисертаційного дослідження:

- концепція й методичний інструментарій оцінки впливу кон'юнктури ринку на вартість об'єктів житлової нерухомості в часі при управлінні інвестиційними процесами (динамічна модель оцінки привабливості ринку житлової нерухомості) апробовано в Дніпропетровській міській Раді (довідка № 7/12-2378 від 12.12.2011 р.);

- методичний підхід щодо визначення привабливої зони для інвестування в будівництво житла (статична модель оцінки привабливості ринку житлової нерухомості) апробовано в Управлінні капітального будівництва Дніпропетровської облдержадміністрації (довідка № 05/04/10 від 05.04.2010 р.);

- практичні рекомендації щодо підвищення доступності житла для населення: для верстви населення, що має можливість придбати житло в кредит, апробовано в Асоціації «Дніпровський Банківський Союз» (довідка № 87/1 від 15.11.2011 р.); для верстви населення, що бажає поліпшити свої житлові умови, апробовано в Управлінні капітального будівництва Донецької облдержадміністрації (довідка № 1515/03-04/3 від 15.12.2011 р.); для молодих родин і однаків апробовано в Управлінні капітального будівництва Дніпропетровської облдержадміністрації (довідка № 05/04/10 від 05.04.2010 р.);

- методичний інструментарій оцінки інвестиційної можливості населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування апробовано в Асоціації «Дніпровський Банківський Союз» (довідка № 87/1 від 15.11.2011 р.);

- науково-практичні рекомендації з реалізації політики ціноутворення замовника стосовно підрядника в межах побудованої моделі визначення собівартості та ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості при продажі житла

на різних етапах будівництва, з різною тривалістю й умовами фінансування апробовано в ТОВ «Авіста-Трейдінг» (довідка № 1 від 12.01.2009 р.) та в НВЦ «Промстройпрогрес» (довідка № 46-01 від 10.11.2011 р.);

Результати досліджень застосовуються в навчальному процесі кафедри менеджменту, управління проектами й логістики ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури» при викладанні курсу «Основи управлінського консультування» (довідка № 37-01-613 від 14.12.2011 р.).

Особистий внесок здобувача. Основні положення, результати, пропозиції, рекомендації й висновки дослідження обґрунтовані й розроблені особисто автором на підставі вивчення й узагальнення нормативно-законодавчої бази, вітчизняного й закордонного досвіду з питань інвестиційної привабливості й забезпечення доступності житла для населення, а також аналітичних розрахунків автора. Особистий внесок автора в кожній публікації, у тому числі й зі співавторами, зазначений у списку опублікованих робіт.

Апробація результатів дисертації. Результати дисертаційної роботи доповідалися й одержали позитивну оцінку на наукових конференціях: Міжнародна науково-практична конференція «Перспективні задачі інженерної науки» (м.Дніпропетровськ, 2002 р.); «Будівництво, матеріалознавство, машинобудування» (м.Дніпропетровськ, 2003, 2004, 2006, 2007 рр.); Всеукраїнська науково-практична конференція «Фінансові засади інноваційного забезпечення сталого розвитку регіонів України» (м. Полтава, 2005 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Реконструкція об'єктів нерухомості з використанням вторинних ресурсів» (м. Москва, 2006 р.); V Міжнародна конференція «Науково-технічний розвиток: економіка, технології, управління» (м. Київ, 2006 р.); III Міжнародна науково-практична конференція «Науковий простір Європи – 2007» (м.Дніпропетровськ, «Наука і освіта», 2007 р.); 7-ма Міжнародна конференція «Економіка і маркетинг в XXI сторіччі» (м. Донецьк, 2006 р.); Перша міжнародна науково-практична конференція «Якість економічного розвитку: глобальні та локальні аспекти» (м. Дніпропетровськ, 2007 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Інвестиційні пріоритети епохи глобалізації: вплив на національну економіку та окремий бізнес» (м. Дніпропетровськ, 2008 р., 2009 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Соціальна політика та проблеми розвитку регіону в умовах переходу до постіндустріального суспільства» (м. Дніпропетровськ, 2008 р.); Міжнародна науково-практична конференція «АЛЬЯНС НАУК: вчений вченому» (м.Дніпропетровськ, 2009 р.); Міжнародна конференція молодих вчених «Інвестиційні пріоритети інновації у XXI столітті» (м. Дніпропетровськ, 2009 р.); Всеукраїнська науково-практична конференція, присвячена 10-річчю від дня заснування кафедри фінансів, банківської справи та державного управління ПолтНТУ «Інноваційне забезпечення економічного розвитку регіону» (м. Полтава, 2011 р.).

Публікації. Основні положення і найважливіші результати дисертаційного дослідження опубліковані автором самостійно та у співавторстві в 54 наукових працях, серед яких особисто автору належить 62,45 друк. арк., у тому числі: 2 монографії (43,45 друк. арк.), 28 статей у наукових фахових виданнях (з них 20 – без співавторів), 9 статей в інших наукових виданнях, 18 матеріалів і тез доповідей та виступів на конференціях.

Структура і обсяг роботи. Дисертація складається із вступу, 5 розділів та висновків, викладених на 378 сторінках комп'ютерного тексту, в тому числі 53 таблиці, 80 рисунків. Список використаних джерел містить 435 найменувань на 45 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертаційної роботи, сформульовано мету і завдання, теоретичні, методологічні та методичні основи, предмет і об'єкт дослідження, визначено наукову новизну отриманих результатів і їх практичне значення, наведено дані про апробацію та публікації результатів дослідження.

У першому розділі «**Теоретико-методологічні основи дослідження проблеми підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва**» досліджено концептуальні підходи еволюції поняття інвестиційної привабливості житлового будівництва; проаналізовано сучасний стан і практику вирішення житлової проблеми; а також проаналізовано методи і способи державного регулювання інвестиційної діяльності в житловому будівництві, спрямовані на підвищення доступності житла для населення.

Дослідження генезису теорії інвестицій та аналіз визначення терміну «інвестиційна привабливість» на рівні галузі/країни/регіону дозволили удосконалити дефініцію: «інвестиційна привабливість галузі/країни/регіону», котра визначена як стан ринкового середовища, при якому задовольняються вимоги певної групи інвесторів щодо рівня ризику, рівня прибутковості й вартості фінансових ресурсів, а також їхнього співвідношення при формуванні платоспроможного попиту на інвестиції. На відміну від існуючих визначень, тлумачення терміна «інвестиційна привабливість» представлено як стан ринкового середовища. Стан - це абстрактне значення, за яким розуміємо безліч стабільних значень змінних параметрів об'єкта, що розглядається. Стан характеризується тим, що описує змінні властивості об'єкта. Стан стабільний доти, поки над об'єктом не виконана дія; якщо над об'єктом буде здійснена деяка дія, його стан може змінитися. А послідовна зміна станів об'єкту - це процес. Таке формулювання дефініції є більш точним, тому що описує змінні властивості об'єкта, що досліджується, і представлено як безліч стабільних значень змінних його параметрів. Інвестиційна привабливість у будь-якій сфері бізнесу залежить від

кон'юнктури ринку, тому інвестор, перш ніж вкладати кошти, аналізує співвідношення попиту та пропозиції.

Аналіз сучасного стану й практики вирішення житлової проблеми показав, що різке зниження частки бюджетного фінансування протягом останніх двадцяти років призвело до загострення житлової проблеми; аналіз факторів, що впливають на рівень доступності житла для населення (рівень якості життя населення, ціна житла, заробітна плата, вартість іпотечних кредитів та характер і розмір субсидій) показав, що залучення приватного капіталу робить житло недоступним за ціною для більшості громадян України. Іпотечні кредити сьогодні доступні лише 7% українцям, що купують житло. Аналіз і систематизація методів і способів державного регулювання інвестиційної діяльності в житловому будівництві, що спрямовані на підвищення доступності житла для населення дозволили встановити, що забезпечення конституційного права громадян на житло можливо при коригуванні й контролюванні виконання законодавчих та нормативних документів.

У другому розділі «**Методологічні підходи до розробки концептуальних основ і основних принципів розвитку ринку житла**» проаналізовано рівень забезпеченості житлом населення та його інвестиційні можливості на придбання житла; проаналізовано динаміку і структуру інвестицій у житлове будівництво; сформульовано концептуальні основи й основні принципи розвитку ринку житла.

Аналіз динаміки забезпеченості житлом населення показав її низький рівень в Україні. Станом на 01.01.2009 р. рівень забезпеченості житлом у деяких країнах склав (кв.м/особу): у США – 71; у Франції – 58,2; у Німеччині – 53,3; у Нідерландах – 50; у Фінляндії – 48,6; у Литві – 48; у Данії та Чехії – 45; в Угорщині – 37,2; у Польщі – 36,3; в Румунії – 30,5; в Україні – 22,8. При цьому щорічне вирішення житлової проблеми у регіонах України серед черговиків складає 0,5-3%.

Зіставлення змін індексів інфляції, цін на БМР, будівельні матеріали й вартості 1 кв.м первинного житла з індексом заробітної плати в Україні, а також аналіз інвестиційних можливостей населення на придбання житла свідчать про складність (а іноді неможливість) вирішення житлової проблеми його власними силами. Встановлено, що середньостатистична родина із трьох осіб з середньостатистичним доходом може накопичити на житло (за своїми потребами - трикімнатну квартиру) на вторинному ринку протягом майже 32 років, а на первинному ринку – протягом 61 року, не враховуючи повсякденних споживацьких витрат. Мешканці Ріо-де-Жанейро накопичують на нове стандартне для даного міста житло (років) - 2,5, Мельбурна - 3,6, Лондона - 4,7, Токіо - 5,6, Стокгольма - 6, Амстердама - 7,8. За умов іпотечного кредитування для українців це стає неможливим тягарем, що вимагає державної підтримки. Динаміка інвестицій в основний капітал у житлове будівництво за джерелами фінансування проаналізована за показниками їх агрегованих індексів, що дозволило абстрагуватись від фактора інфляції та визначити реальну зміну їх обсягів (рис. 1).

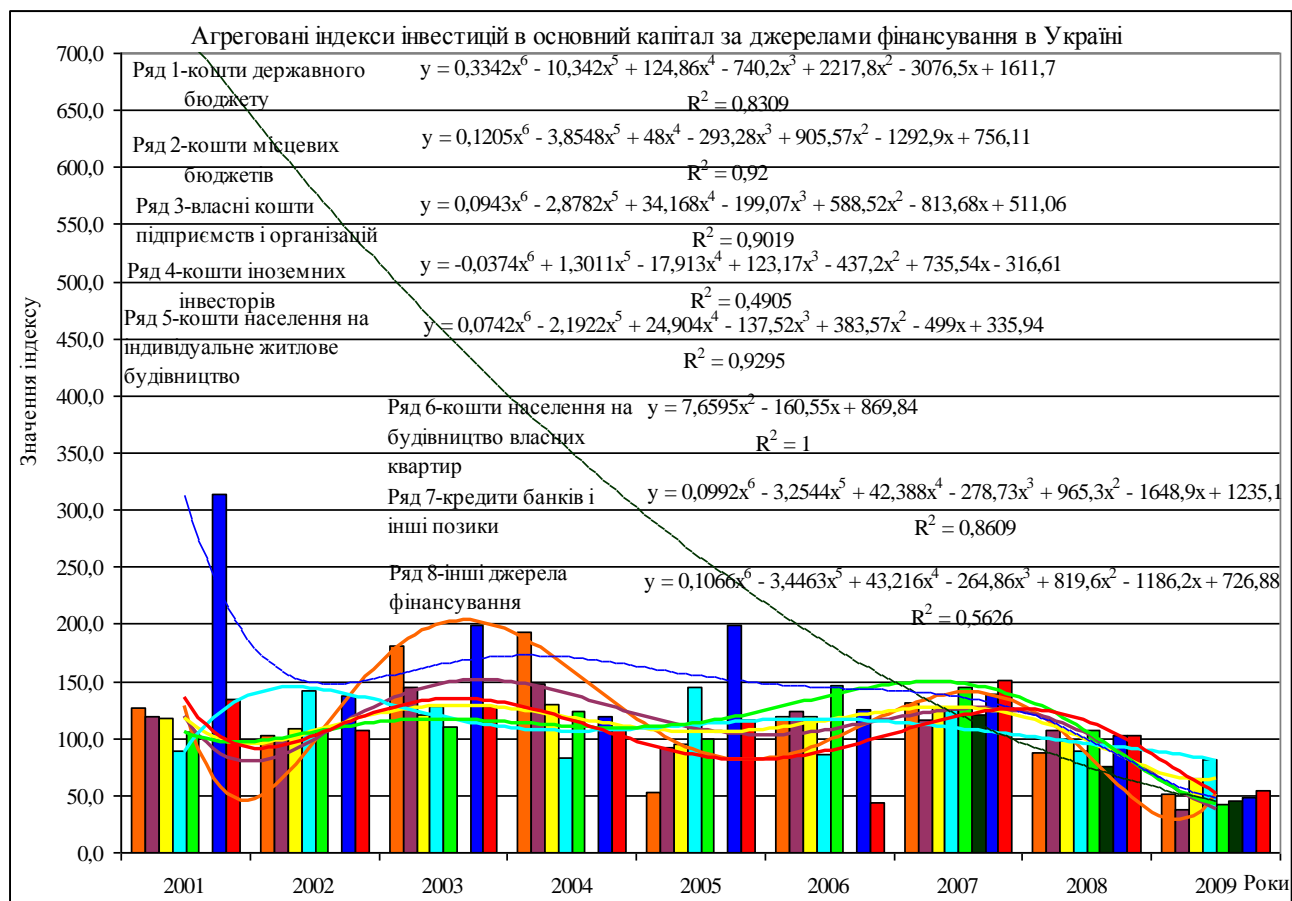


Рис. 1. Агреговані індекси інвестицій в основний капітал за джерелами фінансування в Україні

Отримані результати підтверджуються моделями циклічного розвитку Дж. Кітчана, К. Жугляра, С.А. Кузнеця, М.Д. Кондратьєва і ін. Частка бюджетних коштів на будівництво житла, а також частка коштів населення на будівництво індивідуального житла зменшуються при зниженні їх інвестиційних можливостей; для бюджетів це ще викликано скороченням податкових надходжень. Детальний аналіз динаміки прямих інвестицій з України показав, що їх зростання супроводжується зниженням участі держави у фінансуванні житлового будівництва. Це є наслідком стрибків розмірів кредитних траншей МВФ в Україну та їх спрямування в на іпотечне кредитування, а також наявністю на ринку попиту на такі кредити серед населення та користування ними. Це породжує подальші хвилеподібні коливання послідовно серед всіх джерел фінансування. Відтік капіталу в офшорні зони призводить до виснаження та дефіциту бюджету країни. Короткочасний швидкий ефект, від кредитних траншів МВФ, незабаром породжує довготривалий негативний ефект і спад в економіці країни.

Встановлено, що індивідуальні забудовники за фізичним обсягом вносять більший вклад у динаміку росту введення житла в експлуатацію, ніж забудовники багатопверхового житла в 2-3 рази. Також визначено вплив розміру інвестицій в основний капітал в житлове будівництво (на 1 особу) на рівень валового

внутрішнього продукту (на 1 особу) та вплив інвестицій в основний капітал в індивідуальне житлове будівництво (на 1 особу) на валовий регіональний продукт (на 1 особу). Співставлення собівартості і структури витрат будівництва 1 кв.м багатопверхового житла з середньою ціною його продажу показало коливання перевищення останньої над розміром вартості безпосередньо самого будівництва у 2006-2009 рр. в діапазоні 66 ÷ 81% у грошовому еквіваленті. Це підтверджує привабливість будівництва індивідуального житла для споживачів.

Встановлено, що характер конкуренції на ринку житлового будівництва змішаний (монопольні та олігопольні риси). Основними причинами кризового стану житлової сфери України є: низькі обсяги введення житла в експлуатацію, його висока вартість, низька забезпеченість населення житлом і низький рівень його доходів. У перспективі це може привести до непередбачуваних соціальних, економічних і політичних наслідків. Дослідження цієї проблеми дозволило узагальнити причини зростання цін на житло в Україні: висока частка накладних витрат у собівартості будівництва, а також прагнення забудовників забезпечити собі високий рівень прибутку. Основні причини уповільнення розвитку ринку житлової нерухомості в Україні: відсутність кінцевої концепції його побудови та недостатньо розвинена законодавча й регуляторна база. Уповільнений розвиток банківських послуг в Україні викликаний недостатньою ресурсною базою банків, що призвело до переважання перепроданих кредитів з високою вартістю, що були придбані на міжбанківських валютних торгах.

Проведені дослідження та аналіз статистичних даних дозволили сформулювати наукову гіпотезу досліджень, яка припускає, що реалізація сформульованих концептуальних основ і основних принципів розвитку ринку житла за допомогою впровадження організаційно-економічного механізму підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва дозволить отримати вигоду всім його учасникам. У взаємозв'язку понять «ринку нерухомості» і «житла» має місце наступний концептуальний аспект: ринок нерухомості в цей час є не досить ефективним інструментом підвищення доступності житла для населення, а для соціально незахищених верств населення не виконує функцію забезпечення.

Концептуальні основи розвитку ринку житла полягають у наступному:

1. Ринок нерухомості - ефективний інструмент підвищення доступності житла для населення.
2. Основна функція інституту житла - підвищення його доступності для населення й державне забезпечення соціально незахищених верств населення житлом.

Побудована та обґрунтована концептуальна модель розвитку ринку житла (рис. 2).

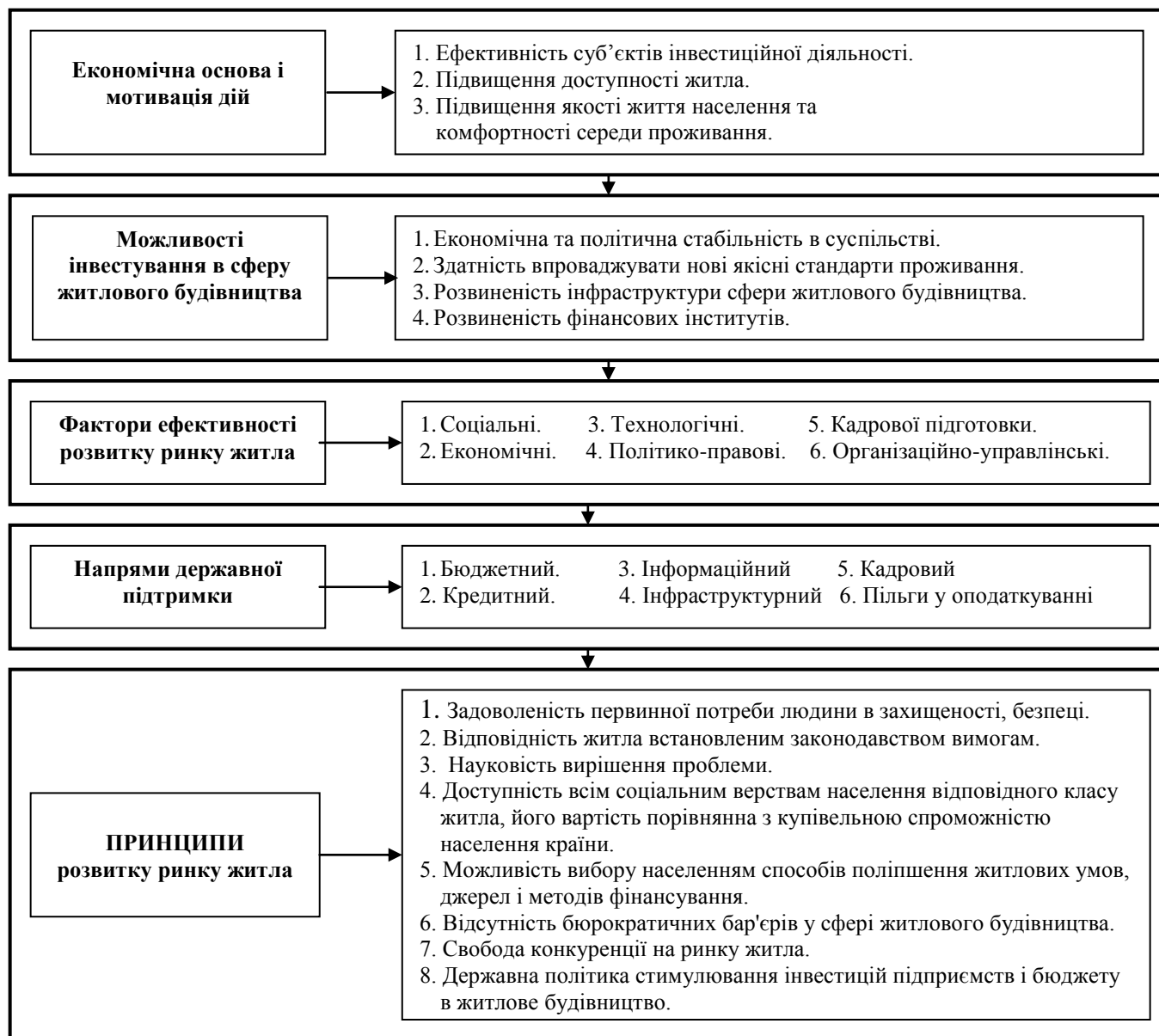


Рис. 2. Концептуальна модель розвитку ринку житла

У третьому розділі «**Організаційне моделювання функціонування ринку житлового будівництва**» проаналізовано і систематизовано моделі (схеми) придбання житла на довгостроковій основі та механізми інвестування житлового будівництва; побудовано організаційно-економічний механізм підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва; удосконалено модель організації ринку іпотечного кредитування з урахуванням факторів ризику.

Встановлено, що в Україні не склалися сприятливі умови для застосування в чистому вигляді існуючих в світовій практиці моделей (схем) придбання житла на довгостроковій основі та механізмів інвестування житлового будівництва, що викликало необхідність удосконалити існуючу модель організації ринку іпотечного кредитування та організаційно-економічний механізм, який забезпечить її роботу.

Проектування організаційно-економічного механізму підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва виконано шляхом

використання методології системно-структурного аналізу: структурований організаційно-економічний механізм функціонування підприємств, що беруть участь в інвестиційній діяльності; запропонована модель організаційно-економічного механізму підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва; удосконалена модель організації ринку іпотечного кредитування; розроблені практичні рекомендації з підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва для всіх його учасників. Системне представлення об'єкта дослідження (процеси функціонування організаційно-економічного механізму, які забезпечують інвестиційну привабливість житлового будівництва і враховують інтереси всіх його учасників) виконано шляхом структуризації його на елементи. Елементи системи мають певні властивості (атрибутивні й функціональні), закономірності поведінки й кінцеві цілі при здійсненні інвестиційної діяльності. Таке розмежування дає можливість виявити ті функціональні зв'язки, які необхідно коригувати. Дана структура відображає процеси, що відбуваються в об'єкті дослідження. Сам організаційно-економічний механізм побудований на дослідженні й актуалізації процесів, які протікають у системі із встановленням можливостей їхнього коригування для досягнення єдиної кінцевої мети з необхідними результатами. Удосконалене наступне визначення: організаційно-економічний механізм підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва - це сукупність взаємозалежних принципів, методів і способів, моделей організації, законів, норм і нормативів, спрямованих на досягнення цілей держави, будівельних підприємств, інвесторів, фінансових установ, населення та інших зацікавлених осіб в житловому будівництві, зв'язаних з отриманням вигід. Модель організаційно-економічного механізму підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва відображає структуру зв'язків учасників об'єкта дослідження за кінцевими цілями діяльності (рис. 3).

На рисунку 4 наведена удосконалена модель організації ринку іпотечного кредитування з урахуванням ризиків. Отже, Державна іпотечна установа (ДІУ) виконує функцію рефінансування іпотечних кредитів (за принципом американської моделі іпотеки) та роль ощадно-позикової каси (за принципом німецької моделі іпотеки). Населення здійснює добровільно-обов'язкові накопичувальні внески в ощадно-позикову касу як цільові відрахування на відкриті особисті рахунки в спеціально створеному Державному фонді дитячих житлових облігацій (ДФДЖО) при ДІУ із заробітної плати, здійснювані регулярно з моменту народження дитини в обмін на цінні папери (дитячі житлові облігації). Так ДІУ залучає додаткові кошти для забезпечення комерційних банків фінансовими ресурсами. При накопиченні облігацій на суму 25-30% від вартості житла протягом від 2 до 30 років громадяни, що бажають придбати житло, мають право укласти з ДІУ договір про іпотеку. Ціна облігацій устанавлюється на основі опосередкованої вартості будівництва й індексується відповідно до зміни вартості будівництва житла.

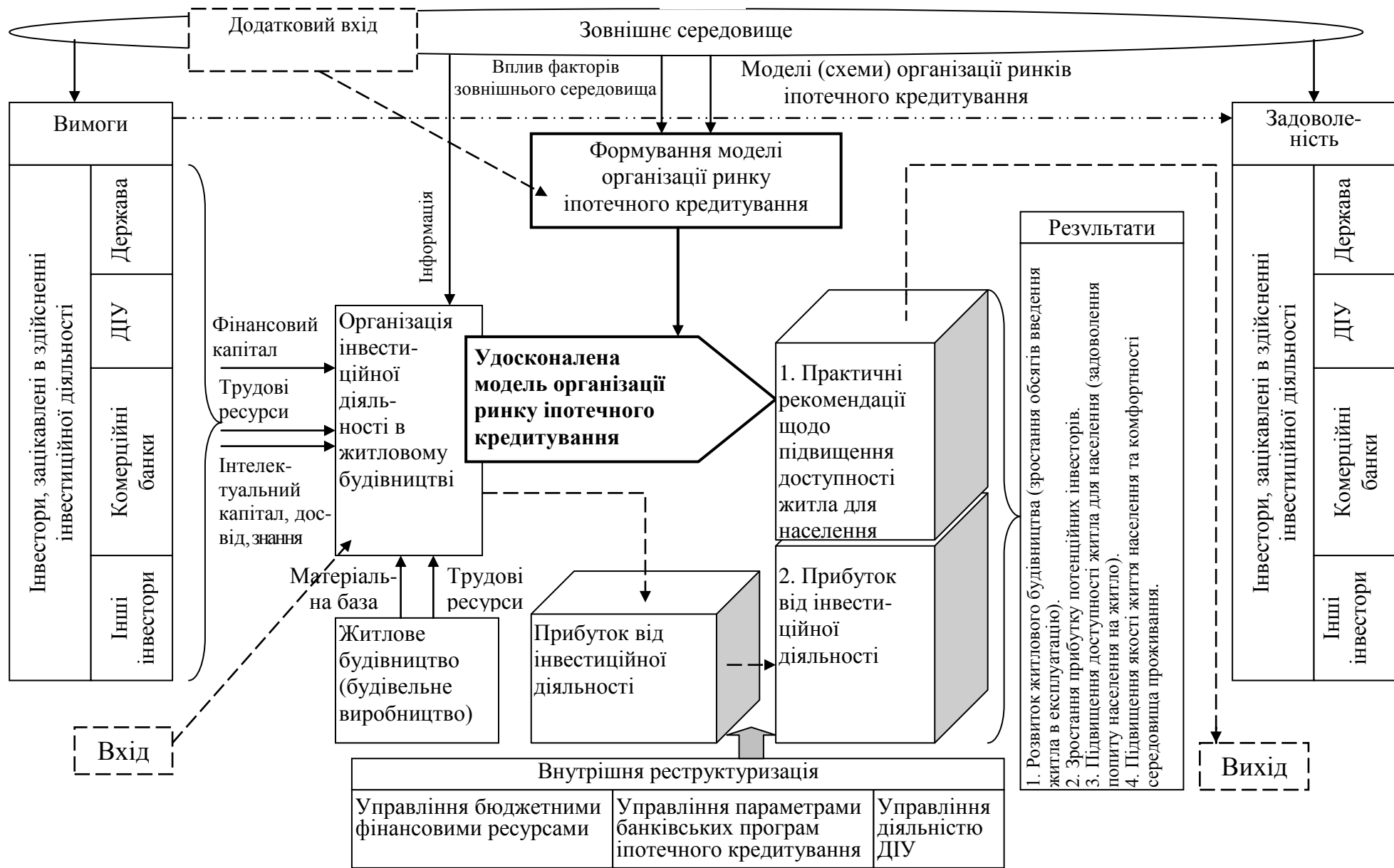


Рис. 3. Модель організаційно-економічного механізму підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва

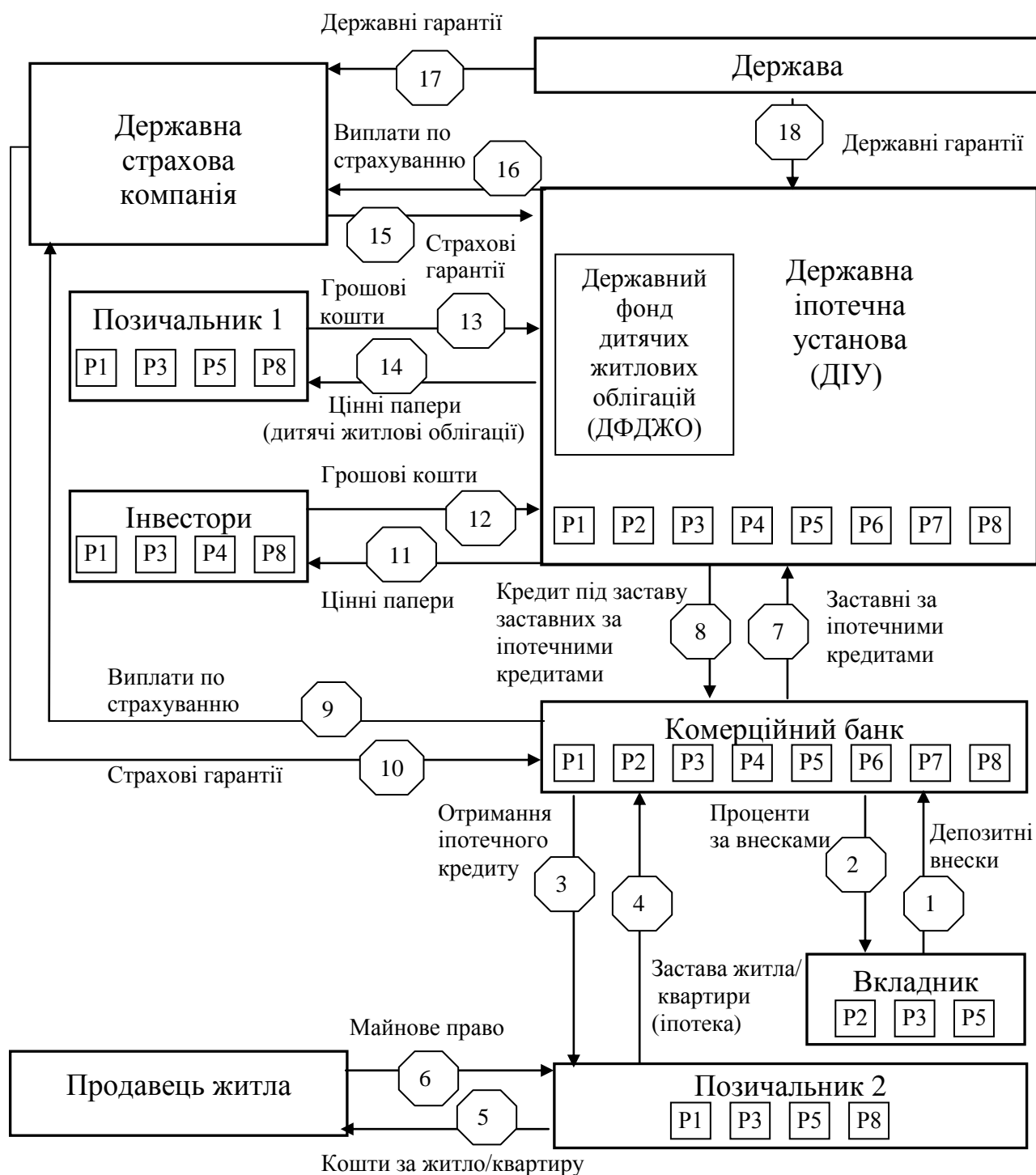


Рис. 4. Удосконалена модель організації ринку іпотечного кредитування з урахуванням ризиків

Умовні позначки: Позичальник 1 – покупець житла, що накопичує дитячі житлові облігації; Позичальник 2 – покупець житла, що бере іпотеку (іпотекодавець); P1 - кредитний ризик; P2 - ринковий ризик; P3 - процентний ризик; P4 - ризик ліквідності; P5 - валютний ризик; P6 – операційно - технологічний ризик; P7 - ризик репутації; P8 - юридичний ризик.

Удосконалена модель іпотечного кредитування має низку переваг. Модель дозволяє знизити ризики на ринку іпотечного кредитування за рахунок

розподілу їх між більшою кількістю учасників, що також дозволяє знизити норму відсотка за кредитом. Вирішується проблема розміщення цінних паперів за рахунок виконання ДІУ функції ощадно-позикових кас. Вирішується завдання забезпечення майбутнього покоління житлом у перспективі.

У четвертому розділі **«Методологічні підходи щодо підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва»** розроблена методика оцінки інвестиційної привабливості ринку об'єктів житлової нерухомості; побудована модель визначення собівартості та ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості при продажу житла на різних етапах будівництва, при різній тривалості й умовах фінансування; розроблені практичні рекомендації з реалізації цінової політики при продажу житла на різних етапах будівництва.

Розроблена методика оцінки інвестиційної привабливості ринку об'єктів житлової нерухомості включає два методичних підходи: концепція й методичний інструментарій оцінки впливу кон'юнктури ринку на вартість об'єктів житлової нерухомості в часі (динамічна модель оцінки привабливості ринку об'єктів житлової нерухомості) і визначення привабливої зони для інвестування в будівництво житла (статична модель оцінки привабливості ринку об'єктів житлової нерухомості).

Перший методичний підхід. У результаті аналізу динаміки цін на об'єкти житлової нерухомості встановлено, що щорічна зміна ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості піддається не тільки фактору інфляції й реальної процентної ставки, але й певній кон'юнктурі ринку, що вимірюється величиною коефіцієнту кон'юнктури ринку. Сформульована концепція урахування впливу кон'юнктури ринку при управлінні інвестиційними процесами на ринку об'єктів житлової нерухомості полягає в необхідності реального відображення ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості, а також у забезпеченні відшкодування втрат доходів, викликуваних кон'юнктурними процесами, при здійсненні різних фінансових операцій. Тенденції в розвитку інвестиційного процесу на ринку житлової нерухомості запропоновано оцінити за допомогою коефіцієнта кон'юнктури ринку, що характеризує ринки (та їх сегменти) з точки зору їх інвестиційної привабливості.

Коефіцієнт кон'юнктури ринку за період аналізу:

$$Kp_j = \frac{PB_j}{PB_{j-1} \times \underbrace{(+r)}_t \times \underbrace{(+i)}_t} - 1, \quad (1)$$

де: K_p – коефіцієнт кон'юнктури ринку; PB_j и PB_{j-1} – ринкові вартості 1 кв.м житла у періоди, що аналізується і попередній до нього; j - період аналізу, де $j = 1, \dots, t$; i - темп інфляції, виражений десятковим дробом; r - реальна процентна ставка, використовувана в процесі дисконтування вартості, виражена десятковим дробом; t – тривалість будівництва об'єкта за планом.

Вихідні дані для побудови графіка динаміки зміни коефіцієнта кон'юнктури ринку – середньоринкові ціни (вартості) житла за кілька періодів. У результаті ринок (або його сегменти) отримують характеристику стадії кон'юнктури ринку.

Другий методичний підхід дозволяє визначити зону, привабливу для інвестування в будівництво житла з урахуванням місцерозташування населеного пункту в регіоні і інфляції. Підхід розроблений на підставі положень Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів, що регламентує механізм оцінки об'єктів нерухомості. Цей підхід доводить привабливість і ефективність інвестування коштів у будівництво житла в населених пунктах з метою розвитку житлового будівництва в регіоні (області) і підвищення доступності житла. Побудова графічної моделі впливу регіонального коефіцієнта на ринкову вартість типового житла і регресійний аналіз виконано на прикладі населених пунктів (міст) Дніпропетровської області (рис. 5).

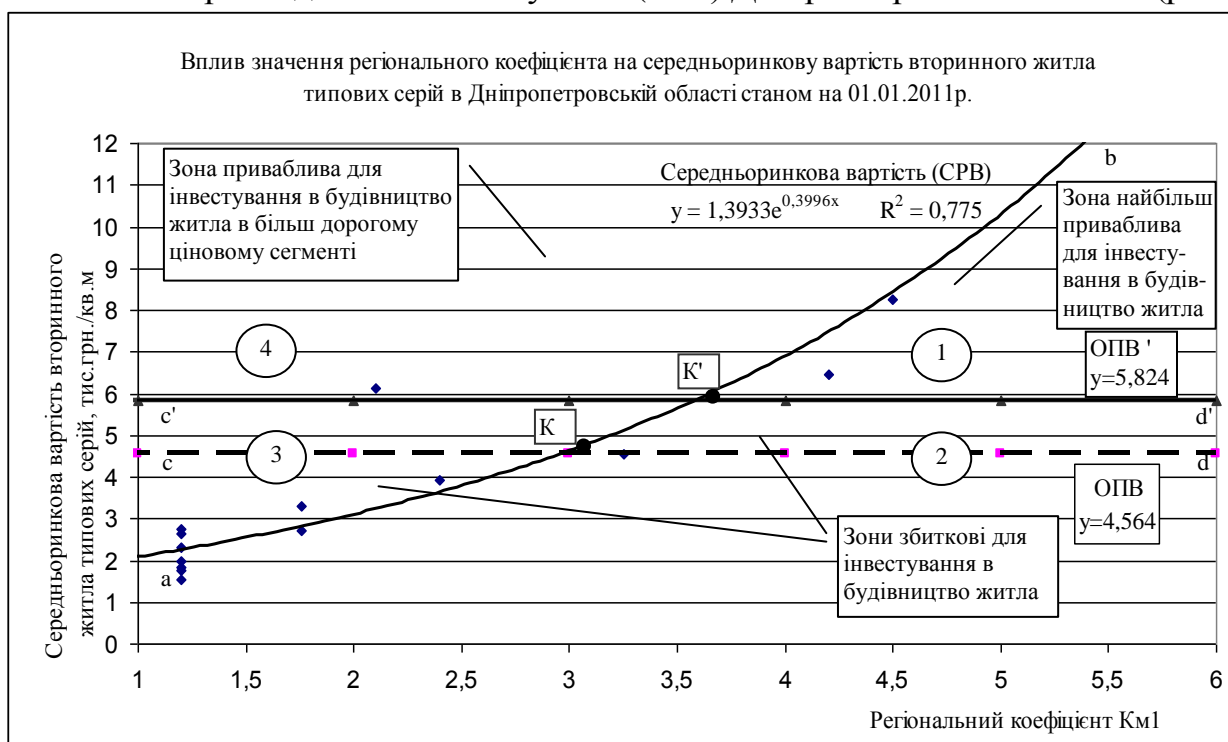


Рис. 5. Графічна модель впливу регіонального коефіцієнта на середньоринкову вартість житла в населених пунктах Дніпропетровської області станом на 01.01.2011 р.

Перетин експоненціальної лінії тренду, що відображає ринкову вартість типового житла, і прямої ОПВ (опосередкованої вартості будівництва) дозволяють визначити мінімальне значення регіонального коефіцієнта K_{M1} , при якому привабливе інвестування в момент часу, що аналізується. Більш точне значення коефіцієнта K_{M1} можна отримати рішенням системи рівнянь:

$$\begin{cases} y = ce^{bx} \\ y = ОПС \times (1 + D) \times (1 + Z) \end{cases} \quad (2)$$

де: D - середній розмір ставки за річними депозитними внесками в реальному секторі економіки в частках, що забезпечують мінімальний розмір прибутку інвесторів; Z - розмір резервного фонду в частках, які встановлює забудовник самостійно (у межах 10% вартості проекту за рік).

Із системи (2) знаходимо два значення x - точки K і K' - перетинання регресійного рівняння і двох прямих, що характеризують значення ОПВ і ОПВ' без урахування тимчасового аспекту ($D=0$) і фінансового резерву ($Z=0$) і з їхнім урахуванням відповідно. Отримуємо рівняння (3):

$$x = \frac{\ln\left(\frac{ОПВ \times (1 + D) \times (1 + Z)}{c}\right)}{b}, \quad (3)$$

де: x - мінімальне значення регіонального коефіцієнта, при якому забезпечується прибуток від інвестицій.

У результаті аналізу графічної моделі отримані зони можуть бути охарактеризовані з точки зору привабливості інвестування коштів у житлове будівництво. Запропонований методичний підхід достатньо об'єктивне, легко може бути перевірений і оперативно скорегований.

Вибираючи час і місцезонаштування об'єкта інвестицій, забудовник може продавати житло ще на початку його будівництва. У цьому випадку, з метою мінімізації власних коштів, що вкладаються в будівництво, забудовник може пропонувати житло за ціною, нижчою за ринкову. Це можливе шляхом гнучкості цінової політики. З цією метою на основі систематизації першого методичного підходу, а також зміни вартості фінансових ресурсів у результаті залучення банківських кредитів, процедурно побудована модель визначення собівартості та ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості при продажу житла на різних етапах будівництва, з різною тривалістю й умовами фінансування (рис. 6).

Собівартість 1 кв.м житла на обраному етапі будівництва можна виразити як функцію, що залежить від таких параметрів:

$$\tilde{N}_i = f(I; m; \tilde{N}_0; \dot{A}_A; i; r; n; t; p), \quad (4)$$

де: I – щомісячні кошти замовника на будівництво об'єкта; m – кількість квадратних метрів площі будинку; \tilde{N}_0 – собівартість 1 м² житла в початковий момент часу (по кошторисних розрахунках); \dot{A}_A – частка боргових коштів, що залучаються на будівництво об'єкта; i - прогнозований темп інфляції, виражений десятковим дробом; r - реальна процентна ставка, використовувана в процесі дисконтування вартості, виражена десятковим дробом; t – тривалість будівництва об'єкта за планом; p - тривалість будівництва об'єкта при збільшенні термінів; n - кількість інтервалів, по яких здійснюється розрахунок процентних платежів, у загальному обумовленому періоді часу (за умови залучення кредитних коштів).

Ринкова вартість 1 кв.м житла на обраному етапі будівництва можна виразити як функцію, що залежить від наступних параметрів:

$$PB = f(PB_0; i; r; K_p; t), \quad (5)$$

де: $PВ_0$ – ринкова вартість 1 кв.м житла в початковий момент часу (отримана на передінвестиційному етапі реалізації будівельного інвестиційного проекту методом порівняння продажів); i - прогнозований темп інфляції, виражений десятковим дробом; r - реальна процентна ставка, використовувана в процесі дисконтування вартості, виражена десятковим дробом; K_p – коефіцієнт кон'юнктури ринку, що характеризує ринки (сегменти ринку) з погляду їхньої інвестиційної привабливості; t – тривалість будівництва об'єкта за планом.

Модель дозволяє забудовникові визначати вплив фактору інфляції, реальної процентної ставки і кон'юнктури ринку на собівартість і ринкову вартість об'єкта ще на етапі його будівництва. Виконано розрахунок передбачуваної ціни продажу споруджуваного житла на різних етапах реалізації проекту. Позначено діапазони можливих знижок, які забудовник може надавати покупцеві. Розроблено практичні рекомендації з реалізації цінової політики замовника стосовно підрядника, на основі заохочувальних і обмежувальних заходів, в межах побудованої моделі визначення собівартості й ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості під час продажу житла на різних етапах будівництва, з різною тривалістю і умовами фінансування, що забезпечують ефективну взаємодію учасників проекту.

1. За умов будівництва за рахунок власних коштів продажну ціну 1 кв.м житла необхідно встановлювати не менше собівартості будівництва, відкорегованої на величину інфляції. У такому разі замовникові стосовно підрядника рекомендовано застосовувати обмежувальну політику за вартісним або часовим параметром, залежно від того, що є пріоритетним.

2. За умов будівництва за рахунок власних коштів, але при збільшенні термінів будівництва мінімальна ціна 1 кв.м житла зростає за рахунок впливу людських, природних та інших факторів, що є результатом обмежувального варіанта цінової політики замовника. У такому випадку підрядникові рекомендується застосовувати заохочувальну політику.

3. На початку будівництва за рахунок кредитних ресурсів банківських установ мінімальна продажна ціна 1 кв.м дорівнюватиме величині собівартості до моменту закінчення будівництва, а також плюс нараховані до моменту продажу проценти за користування позиковими ресурсами.

4. У цьому варіанті замовник до підрядника застосовує обмежувальну політику за часовим параметром, і це буде стимулювати підрядника скоротити терміни будівництва (наскільки можливо з погляду його організаційно-технологічних можливостей), а значить знизити собівартість БМР. Однак, якщо замовникові невідомі джерела фінансування, то проведення ним заохочувальної цінової політики дозволить підрядникові також знизити собівартість БМР (оптимізувати з погляду його організаційно-технологічних можливостей). У такій ситуації підрядник буде прагнути максимально збільшити надлишкову питому додану вартість за допомогою вибору оптимального терміну.

5. У випадку, коли банківська установа дає кредит тільки з обов'язковим щомісячним погашенням суми відсотків, продаж житла замовникові необхідний якомога раніше. У другій половині будівництва відбувається інтенсивне нарахування суми відсотків за кредитами, що до моменту закінчення будівництва перевищує прогнозовану ринкову вартість житла. У цьому випадку замовникові необхідно застосовувати жорстку обмежувальну політику за вартісним параметром.

6. На початку будівництва за рахунок власних коштів можлива ситуація, коли на якомусь етапі будівництва з'явиться дефіцит коштів. У цьому випадку замовникові треба оцінити доцільність продовження будівництва за кредитні ресурси, або, як варіант, можливий терміновий продаж житла. Порівнюючи собівартість 1 кв.м житла у випадку подальшого кредитування будівництва, з можливою продажною ціною до моменту закінчення будівництва, продавець оцінює, за якою ціною він може продати житло в момент настання дефіциту коштів. Вирішенням ситуації для підрядника була б заохочувальна політика ціноутворення замовника. Однак, якщо замовник застосовує жорстку обмежувальну політику за вартісними параметрами, то підрядникові необхідно спочатку встановити таку мінімальну продажну ціну, що, з одного боку, покривала б всі його витрати (тобто гарантувала б доцільність ведення бізнесу), а з іншого - не була б вищою середньоринковою.

У п'ятому розділі «**Економічне моделювання іпотечного кредитування населення при підвищенні доступності житла**» розроблені практичні рекомендації з підвищення доступності житла для різних категорій населення України на довгостроковій основі, які можуть бути застосовані в комплексі з моделями, розробленими в розділі 3 (табл. 1, 2). Після погашення заборгованості за кредитом за рахунок процентів депозитного внеску кінцева вартість житла значно знижується. Виплата залишку кредиту за рахунок тіла депозитного внеску – варіант менш вигідний, оскільки кошти, які вкладені в банк як депозитний внесок перестають приносити періодичний дохід. Однак, якщо позичальник бажає якомога раніше позбавитися заборгованості, то йому рекомендується обрати цей варіант. Розподіляючи суму компенсацій (для 3 категорії населення) замість 5 років на 10, кінцева вартість житла також знижується. Однак позичальнику, обираючи той чи інший варіант, необхідно індивідуально для себе оцінити у сукупності необхідний розмір первісного внеску (має він його чи ні), розмір періодичних виплат за кредитом, зіставляючи їх зі своїми доходами.

Удосконалений методичний інструментарій оцінки інвестиційної можливості населення на придбання житла дозволяє визначити рівень інвестиційної можливості населення на придбання житла, що відповідає рівню його доступності. Такий підхід дає об'єктивну характеристику платоспроможності кожного позичальника іпотечного кредиту.

Переваги практичних рекомендацій щодо підвищення доступності житла для населення та показники виплат за обов'язками

№ з/п	Категорії громадян	Суть практичних рекомендацій щодо підвищення доступності житла	Переваги	Показники виплат за обов'язками
1	2	3	4	5
1	1 категорія – верства населення, що має можливість (фінансову) придбати житло в кредит. Це громадяни з великими доходами, або накопиченими коштами, які можуть придбати житло без підтримки держави.	Схема іпотечного кредитування з коригуємою нормою процента: зниження кредитного навантаження на основі стандартної схеми погашення виплат, але з щорічно коригуємою процентною ставкою в бік збільшення.	1. Захист кредиторів від непередбачувано високих ризиків. 2. Зниження вартості житла. 3. Поширення кола потенційних позичальників. 4. Збільшення попиту на кредити, що необхідні банкам-кредиторам. 5. Громадяни можуть або зберегти свої кошти при придбанні житла (а решту доходу спрямувати на інші групи витрат), або придбати житло за більшою ціною, ніж заплановано.	<p><u>Сума платежу, що вноситься в погашення основної суми боргу в періоді t:</u></p> $F_t = \frac{D}{n},$ <p>де: F_t – річний платіж на погашення основного боргу в періоді t; D – сума іпотечного кредиту; n – термін іпотечного кредитування, роки.</p> <p><u>Залишок несплаченої суми основного боргу на початок розрахункового періоду t:</u></p> $D_t = D - F_t \times (t - 1),$ <p>де: D_t – залишок боргу на кінець періоду t.</p> <p><u>Сума процентів до виплат в t-тому році, що нараховується на залишок основної суми боргу:</u></p> $L_t = D_t \times i_0 + f \times (t - 1),$ <p>де: i_0 – початкова норма процента; f – розмір коригування (зміни) процентної ставки (приріст процентної ставки починається з другого року).</p> <p><u>Сума річних виплат:</u></p> $S_t = \frac{D}{n} + D_t \times i_0 + f \times (t - 1)$
2	2 категорія: верства населення, що бажає поліпшити свої житлові умови через придбання житла з поліпшеними характеристиками (площа, район, екологічні умови та ін.) на заміну існуючого; її доходи це дозволяють.	Погашення щомісячних виплат за рахунок процентів за депозитними внесками від продажу старого житла. <u>Варіант 1.</u> Від продажу старого житла у родини залишається сума, що розподіляється: 20% - витрати на придбання і ремонт (облаштування) нового житла;	1. Додаткове страхування позичальника: якщо у нього немає високого стабільного доходу, то такий великий депозитний внесок має бути ресурсом/заставою/гарантією сплати щомісячних внесків у випадку неплатоспроможності, або форс-мажорних обставин.	<p><u>За стандартним графіком погашення платежів:</u></p> <p><u>Річна сума виплат за кредитом після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску:</u></p> $R_{tcm} = \frac{D}{n} + \left[D - F_t \times (t - 1) \right] \times i - V \times d,$ <p>де: R_{tcm} – річний платіж іпотечного кредиту за стандартним графіком виплат після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску; i – процентна ставка по іпотечному кредиту; V – сума депозитного внеску; d – процентна ставка по депозитному внеску.</p> <p><u>Щомісячна сума виплат за кредитом після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску:</u></p> $R_{mcm} = \frac{D}{12n} + \frac{\left[D - F_m \times (t - 1) \right] \times i - V \times d}{12},$ <p>де: R_{mcm} – платіж іпотечного кредиту після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску за стандартним графіком виплат у місяці m; S_t – платіж іпотечного кредиту</p>

1	2	3	4	5
		<p>40% - первісний внесок за кредитом у Банку «В» на нове житло; 40% - сума, що використовується в якості депозитного внеску в Банку «С» з щомісячною виплатою процентів. <u>Варіант 2.</u> 20% - витрати на придбання і ремонт (облаштування) нової квартири; 80% - первісний внесок за кредитом в Банку «В» на нове житло. Термін кредитування – 15 років.</p>		<p>в місяці m; F_m – платіж погашення основного боргу в місяці m; L_m – процентні платежі іпотечного кредиту в періоді m; P_m – щомісячні виплати процентів депозитного внеску; m - термін іпотечного кредитування, місяці. <u>Місяць, у якому можна погасити заборгованість іпотечного кредиту за стандартною схемою, за рахунок суми депозитного внеску:</u></p> $m_{cm} \geq \frac{D - V}{F_m} - 1.$ <p><u>За анuitетним графіком погашення платежів:</u> <u>Річна сума виплат за кредитом після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску:</u></p> $R_{tan} = D \times \frac{i \times (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1} - V \times d,$ <p>де: R_{tan} – річний платіж іпотечного кредиту за анuitетним графіком виплат після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску. <u>Щомісячна сума виплат за кредитом після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску:</u></p> $R_{man} = D \times \frac{\frac{i}{12} \times \left(1 + \frac{i}{12}\right)^M}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^M - 1} - \frac{V \times d}{12},$ <p>де: R_{man} – щомісячний платіж іпотечного кредиту при анuitетному графіку після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску; M – термін іпотечного кредитування, місяці. <u>Місяць, у якому можна погасити заборгованість іпотечного кредиту за анuitетною схемою, за рахунок суми депозитного внеску:</u></p> $m_{an} \geq 1 + \log_{\left(1 + \frac{i}{12}\right)} \left[\left(1 + \frac{i}{12}\right)^M \times \left(1 - \frac{V}{D}\right) + \frac{V}{D} \right],$ <p>де: m_{an} - номер місяця, на якому можна погасити заборгованість іпотечного кредиту за анuitетною схемою, за рахунок суми депозитного внеску.</p>
3	3 категорія – верства населення, яка характеризується	Ті ж варіанти, що й для 2 категорії громадян, але з частковою компенсацією процентних ставок за рахунок коштів Державного фонду сприяння молодіжному житловому	1. Те ж, що і для 2 категорії громадян. 2. Більш згладжений графік	<p><u>За стандартним графіком погашення платежів:</u> <u>Річна сума виплат за кредитом після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску і часткової компенсації коштами ДФСМЖБ:</u></p> $R_{tcm} = \frac{D}{n} + \left[P - F_t \times (1 - i)^n - V \times d - \left[P_c - F_t \times (1 - i)^n \right] \times g \right],$ <p>де: D_c - сума, на яку надається часткова компенсація ДФСМЖБ; g – річна процентна ставка часткової компенсації.</p>

1	2	3	4	5
	<p>як молоді родини і одинаки в віковій категорії до 35 років.</p>	<p>будівництву (ДФСМЖБ), але без змінення компенсаційної суми в абсолютном у виразі.</p>	<p>періодичних виплат (нерізка зміна суми виплат буде менш «відчутно» для бюджету молоді родини). 3. Держава вивільнені кошти, у випадку збільшення терміну компенсації, може надати як часткову компенсацію іншій такій же молодій родині, що пришвидшить вирішення житлової проблеми для цієї категорії громадян або дозволить зберегти бюджетні кошти, не спрямовуючи їх на ще одну таку родину.</p>	<p><u>Щоквартальна сума виплат за кредитом після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску і часткової компенсації коштами ДФСМЖБ:</u></p> $R_{q_{cm}} = \frac{D}{4n} + \frac{F_q - F_q \times (q-1)^n \times i - V \times d - F_c - F_q \times (q-1)^n \times g}{4}$ <p>де: F_q – платіж у погашення основного боргу в кварталі q. <u>Квартал, у якому можна погасити заборгованість іпотечного кредиту:</u></p> $q_{cm} \geq \frac{D - V}{F_q} - 1.$ <p><u>За анuitетним графіком погашення платежів:</u> <u>Річна сума виплат кредитом після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску і часткової компенсації коштами ДФСМЖБ:</u></p> $R_{i_{an}} = D \times \frac{i \times \left(\frac{1+i}{1+i} \right)^n - V \times d - D \times \frac{(1+q)^n - (1+q)^{n-1}}{(1+q)^n - 1} \times q}{\left(\frac{1+i}{1+i} \right)^n - 1}$ <p><u>Щоквартальна сума виплат кредитом після його часткового погашення за рахунок процентів депозитного внеску і часткової компенсації коштами ДФСМЖБ:</u></p> $R_{q_{an}} = D \times \frac{\frac{i}{4} \times \left(\frac{1+i}{1+i} \right)^Q - \frac{V \times d}{4} - D \times \frac{\left(\frac{1+q}{1+q} \right)^Q - \left(\frac{1+q}{1+q} \right)^{Q-1}}{\left(\frac{1+q}{1+q} \right)^Q - 1} \times \frac{q}{4}}{\left(\frac{1+i}{1+i} \right)^Q - 1}$ <p>де: Q – термін іпотечного кредитування, квартали. <u>Квартал, у якому можна погасити заборгованість іпотечного кредиту:</u></p> $q_{an} \geq 1 + \log_{\left(\frac{1+i}{1+i} \right)} \left[\left(\frac{1+i}{1+i} \right)^Q \times \left(1 - \frac{V}{D} \right) + \frac{V}{D} \right].$

Практичні рекомендації щодо забезпечення житлом незаможної верстви населення

№ з/п	Група громадян незаможної верстви населення	Суть практичних рекомендацій щодо забезпечення житлом населення	Переваги	Джерело фінансування
1	1 група - громадяни, у яких доходи нижче прожиткового мінімуму, а також соціально незахищені верстви населення.	Безкоштовне надання муніципального соціального житла, або державна програма надання житлових субсидій (програма, створена для адресної допомоги незаможним і найбільш незахищеним верствам населення). Черговіки мають право на одержання таких субсидій.	Договір муніципального наймання буде переглядатися через кожні півроку, і родині необхідно буде підтверджувати свої вкрай низькі доходи. Така політика буде стимулювати родини зайнятися житловим самозабезпеченням; бажаючи поліпшити свої житлові умови, громадяни цієї групи будуть поступово переходити в іншу категорію.	Бюджетні кошти
2	2 група - громадяни, у яких доходи вище прожиткового мінімуму, але не достатні ні для придбання, ні для комерційного найму.	Родини можуть претендувати на муніципальні метри, але будуть їх оплачувати, витрачаючи щомісяця 10% доходу за наймання та 15% за комунальні послуги.		

Коефіцієнт інвестиційної можливості населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування може бути розрахований за формулою:

$$KIOPM_t = \frac{S_t + MP_t + PST_t + PIN_t + PPL_t + A_t + OO_t}{IS_t + IIS_t + IIA_t + IPF_t + ICA_t + IE_t + DS_t + PS_t + P_t + IB_t + IR_t + PCE_t + C_t + FH_t + TA_t + SPS_t}, \quad (6)$$

де: $KIOPM_t$ - коефіцієнт інвестиційної можливості населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування у періоді t , а також далі інші показники: S_t - сума річних платежів за іпотечними зобов'язаннями; MP_t - комунальні платежі, пов'язані з придбанням нового житла; PST_t - оплата послуг зв'язку, телекомунікацій, пов'язані з придбанням нового житла; PIN_t - платежі по страхуванню; PPL_t - податкові платежі на придбання нерухомості та землю; AP_t - аліментні виплати; OO_t - зобов'язання за іншими кредитами; IS_t - заробітна плата всіх членів родини; IIS_t - можлива індексація заробітної плати; IIA_t - доходи від індивідуальної діяльності; IPF_t - доходи від підсобного господарства; ICA_t - доходи від колективної/кооперативної діяльності; IE_t - доходи підприємців; DS_t - дивіденди від акцій; PS_t - відсотки від паю; P_t - щорічні виплати відсотків за банківськими вкладками; IB_t - доходи від облігацій; IR_t - доходи від орендної плати; PCE_t - часткова компенсація витрат на освіту; C_t - часткова компенсація відсотків за кредитом за рахунок коштів ДФСМЖБ; FH_t - безкоштовне надання послуг охорони здоров'я в періоді t ; TA_t - адресна допомога малозабезпеченим верствам населення (для незаможної верстви населення); SPS_t - соціальні пенсії, стипендії, субсидії, одержувані аліменти та ін.

Для різних категорій населення параметри S , P і C з виразу (6) можуть бути визначені з формул, що наведено в таблиці 1. За необхідності визначення коефіцієнта інвестиційної можливості населення на придбання житла за іпотекою щомісячно (щоквартально), у виразі (6) всі параметри будуть мати індекси m і q .

Коефіцієнт інвестиційної можливості населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування кожний позичальник розраховує для себе індивідуально. Інвестиційну можливість населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування, що визначена у формулі (6), запропоновано оцінювати за допомогою шкали, що наведена в таблиці 3. Цей методичний інструментарій запропонований також кредитним установам для визначення платоспроможності позичальників.

Таблиця 3

Шкала оцінки інвестиційної можливості населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування

Значення коефіцієнта КІОРМ _t	Оцінка рівня інвестиційної можливості населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування з урахуванням застосування запропонованих практичних рекомендацій	Оцінка рівня доступності житла для населення з урахуванням застосування запропонованих практичних рекомендацій
0,01 - 0,1	Абсолютний рівень	Житло доступне
0,11 – 0,2	Максимальний рівень	
0,21 - 0,39	Високий рівень	
0,4 - 0,5	Середній рівень	
0,51 - 0,7	Низький рівень	Житло не доступне
0,71 - 1,0	Мінімальний рівень	

В дисертації обґрунтована ефективність розробленого і застосованого на практиці організаційно-економічного механізму підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва. Такий підхід робить житлове будівництво інвестиційно привабливим для всіх його учасників.

ВИСНОВКИ

У дисертації вирішена актуальна науково-прикладна проблема щодо обґрунтування організаційно-економічних умов та раціоналізації відносин учасників інвестиційного процесу в умовах, що забезпечують привабливість житлового будівництва. Наукове значення вирішення цієї проблеми полягає в тому, що вперше сформований і апробований теоретичний апарат дозволяє підвищити інвестиційну привабливість житлового будівництва на сучасному етапі, включає удосконалені концептуальні основи і основні принципи розвитку ринку житла, методологію та модель організаційно-економічного механізму підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва. Результати проведених досліджень дали можливість зробити висновки та пропозиції теоретичного, методологічного й практичного характеру.

1. Встановлено, що реалізація проектів житлового будівництва в ринкових умовах пов'язана з необхідністю залучення значного обсягу інвестицій. Аналіз сучасного стану й способів забезпечення житлом населення та організаційно-

економічного механізму функціонування житлового будівництва в сукупності показав, що різке зниження частки бюджетного фінансування призвело до загострення житлової проблеми, а залучення приватного капіталу і відсутність антимонопольного регулювання робить недоступним за ціною житло для більшості населення України. З метою створення сприятливих умов для розвитку ринку житла, за яких попит на житло буде задоволений серед усіх категорій населення, використовується комплексний системний підхід, що включає удосконалення організаційно-економічної взаємодії учасників ринку житла для підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва.

2. Обґрунтовано необхідність підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва в результаті аналізу існуючого організаційно-економічного механізму функціонування ринку житла, що обумовило актуальність вирішення проблеми. Важливість підвищення ефективності системи управління інвестиційною діяльністю в житловому будівництві обумовлена його впливом на формування сприятливого інвестиційного клімату із використанням механізмів залучення ресурсів з різних джерел фінансування, що в кінцевому результаті, сприятиме економічному і соціальному розвитку країни.

3. Аналіз статистичних даних, ряду аналітичних досліджень, а також застосування методу абстрагування дозволили виявити проблеми соціально-економічного й політичного характеру, що стримують розвиток ринку житла й роблять його недоступним для основної верстви населення країни. Насамперед, це дефіцит бюджетного фінансування житлового будівництва, монополія і олігополія на цьому ринку, більша частка накладних видатків у собівартості житла, висока вартість позикових ресурсів та орієнтація приватних будівельних компаній винятково на підвищення своєї прибутковості. У результаті реалізації сформульованих концептуальних основ і основних принципів розвитку ринку житла, розвивається інститут житла й підвищується його доступність для населення країни.

4. Моделювання організаційних відносин на ринку житлового будівництва, що існують у світовій практиці, а також їхній аналіз і систематизація дозволили довести, що серед них не існує оптимальної моделі (схеми) або механізму інвестування житлового будівництва для вітчизняної практики. Тому виникла необхідність в удосконаленні існуючої моделі організації ринку іпотечного кредитування з урахуванням позитивного світового досвіду таким чином, щоб вона максимально відповідала вимогам її учасників та інвестиційному клімату країни.

5. Розроблено теоретико-методологічні основи і науково-практичні рекомендації з удосконалення й функціонування організаційно-економічного механізму підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва. Структурування об'єкта дослідження виконано з атрибутивних і функціональних властивостей із встановленням кінцевих цілей діяльності, а також застосування

логічного й організаційного моделювання дозволило обґрунтувати напрямки підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва.

6. Аналіз і систематизація існуючих моделей (схем) придбання житла на довгостроковій основі, урахування позитивного світового досвіду, а також використання методів логічного й організаційного моделювання в сукупності дозволили розробити методологічні основи й науково-практичні рекомендації з удосконалення й функціонування моделі організації ринку іпотечного кредитування.

У результаті удосконалена існуюча модель організації ринку іпотечного кредитування з урахуванням факторів ризику. Така схема підвищує надійність функціонування інвестиційної діяльності в житловому будівництві, передбачає створення Державного фонду дитячих житлових облігацій, безперервно розвиває житлове будівництво, сприяє зростанню прибутку потенційних інвесторів, підвищує доступність житла для населення і, як підсумок, сприяє поліпшенню якості життя населення країни і комфортності середовища проживання.

7. Розроблено методику оцінки інвестиційної привабливості ринку об'єктів житлової нерухомості. Методика містить два методичних підходи: концепція й методичний інструментарій оцінки впливу кон'юнктури ринку на вартість об'єктів житлової нерухомості в часі (динамічна модель оцінки привабливості ринку об'єктів житлової нерухомості) і визначення привабливої зони для інвестування в будівництво житла (статична модель оцінки привабливості ринку об'єктів житлової нерухомості). Перший методичний підхід (динамічна модель) дозволяє оцінити тенденції інвестиційного процесу на ринку житлової нерухомості за допомогою коефіцієнта кон'юнктури ринку, що характеризує ринки (сегменти ринку) з погляду їхньої інвестиційної привабливості, і в результаті дає можливість охарактеризувати динаміку інвестиційних процесів в обраних ринкових сегментах та доводить доцільність застосування цього розробленого критерію. Другий методичний підхід (статична модель) за допомогою застосування регресійного аналізу дозволяє визначити зону (місто, район), привабливу для інвестування в будівництво житла з урахуванням місцезорозташування населеного пункту в регіоні. Цей підхід доводить привабливість і ефективність інвестування коштів у будівництво житла в населених пунктах з метою розвитку житлового будівництва в регіоні (області) та підвищення доступності житла.

8. Побудовано модель визначення собівартості та ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості при продажу житла на різних етапах будівництва, з різною тривалістю і умовами фінансування, що дозволяє визначати вплив рівня інфляції, реальної процентної ставки та кон'юнктури ринку на собівартість і ринкову вартість об'єкта ще на етапі його будівництва. Розроблено рекомендації з реалізації

цінової політики при продажу житла в споруджуваних об'єктах на різних етапах будівництва.

9. Розроблено практичні рекомендації щодо підвищення доступності житла для різних категорій населення і відповідні економічні моделі. Удосконалено методичний інструментарій оцінки інвестиційної можливості придбання житла населенням, застосовуючи запропоновані практичні рекомендації з використанням програм іпотечного кредитування відповідно до рівня його доступності.

10. Розроблені методологічні підходи підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва дозволили, у свою чергу, удосконалити й впровадити в практику комплекс практичних рекомендацій щодо підвищення доступності житла для різних категорій населення на довгостроковій основі.

Модель організаційно-економічного механізму підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва й удосконалена модель організації ринку іпотечного кредитування підвищують якість використання інвестицій у житлове будівництво й рівень надійності функціонування системи, а також сприяють підвищенню рівня доступності житла для населення країни.

У цілому вирішення поставлених завдань полягає в розробці концептуальних основ і основних принципів розвитку ринку житла, розробці теоретико-методологічних основ удосконалення організаційно-економічного механізму, методичних і науково-практичних рекомендацій з підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва, що дає можливість усім учасникам інвестиційно-будівельного процесу (інвесторам, замовникам, підрядникам, банкам) вигідно вкласти кошти, а споживачам (населенню) поліпшити свої житлові умови.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ РОБІТ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації

1. Божанова В.Ю. Организационно–экономический механизм повышения доступности жилья для населения / В.Ю. Божанова // Днепропетровск. – Наука и образование, 2007. – 392 с.

2. Божанова В.Ю. Підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва: теорія, методологія, практика / В.Ю. Божанова // Київ: ДКС Центр, 2011. - 274 с.

3. Божанова В.Ю. Источники финансирования жилищного строительства в Украине / В.Ю. Божанова // Економіка і регіон. - ПолтНТУ. - № 1(4). – 2005. – С. 152 – 155.

4. Божанова В.Ю. Механизм совершенствования украинской модели организации ипотечного кредитования / В.Ю. Божанова // Економіка: проблеми теорії та практики. Збірник наукових праць. Випуск 205: В 4 т. Том III. - Дніпропетровськ: ДНУ, 2005. – С. 881 – 890.

5. Божанова В.Ю. Эффективность украинской модели ипотечного кредитования на примере банка "Аваль" / Р.Б. Тян, В.Ю. Божанова // Економіка: проблеми теорії та

практики. Збірник наукових праць. Випуск 209: В 4 т. Том II. - Дніпропетровськ: ДНУ, 2005. – С. 386 – 392 (*Особистий внесок: запропонована схема іпотечного кредитування з нормою відсотка, що корегується, в рамках удосконаленої моделі організації ринку іпотечного житлового кредитування; розраховано економічна ефективність*).

6. Божанова В.Ю. Влияние макроэкономических показателей на сферу жилищного строительства в Украине / В.Ю. Божанова // Економіка: проблеми теорії та практики. Збірник наукових праць. Випуск 220: В 3 т. Том III. - Дніпропетровськ: ДНУ, 2006. – С. 710 – 718.

7. Божанова В.Ю. Особенности развития рынка недвижимости в Украине / В.Ю. Божанова // Економіка: проблеми теорії та практики. Збірник наукових праць. Випуск 221: В 3 т. Том II. - Дніпропетровськ: ДНУ, 2006. – С. 335 – 344.

8. Божанова В.Ю. Учет факторов риска в украинской модели ипотечного кредитования и роль страховых компаний / В.Ю. Божанова, М.А. Прилепова // Будівництво. Наука. Проекти. Економіка. Науковий виробничо-економічний часопис. Випуск 1(5). – Київ: АБУ, 2006. – С. 48 - 56 (*Особистий внесок: удосконалена модель організації механізму іпотечного кредитування з урахуванням ризиків*).

9. Божанова В.Ю. Соціально-економічна потреба населення в поліпшенні житлових умов / В.Ю. Божанова // Будівництво. Наука. Проекти. Економіка. Науковий виробничо-економічний часопис. Випуск 2(6). – Київ: АБУ, 2006. – С. 47- 55.

10. Божанова В.Ю. Формування потреби в поліпшенні житлових умов для соціально незахищених прошарків населення / В.Ю. Божанова // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. - Дніпропетровськ: ПДАБтаА. - 2006.- № 10. - С. 24 – 31.

11. Божанова В.Ю. Финансово-кредитные механизмы инвестирования жилищного строительства / В.Ю. Божанова // Економіка: проблеми теорії та практики. Збірник наукових праць. Випуск 224: В 5т. Том I.-Дніпропетровськ: ДНУ, 2007. – С.159 – 172.

12. Божанова В.Ю. Практические аспекты финансово-кредитных механизмов инвестирования жилищного строительства / В.Ю. Божанова // Економіка: проблеми теорії та практики. Збірник наукових праць. Випуск 226: В 3 т. Том I. - Дніпропетровськ: ДНУ, 2007. – С. 11-17.

13. Божанова В.Ю. Обоснование выбора оптимального варианта приобретения жилья в кредит с привлечением механизма депозитного вклада / В.Ю. Божанова // Економіка: проблеми теорії та практики. Збірник наукових праць. Випуск 229: В 4 т. Том I. - Дніпропетровськ: ДНУ, 2007. – С. 25-33.

14. Божанова В.Ю. Влияние параметров банковских программ ипотечного кредитования на конечную стоимость приобретаемого жилья / В.Ю. Божанова // Економічний простір: Збірник наукових праць. - №1.- Дніпропетровськ: ПДАБтаА, 2007.- С.78–88.

15. Божанова В.Ю. Законодательное обеспечение ипотечно-инвестиционной деятельности / В.И. Большаков, В.Ю. Божанова // Економічний простір: Збірник наукових

праць. - № 4.- Дніпропетровськ: ПДАБтаА, 2007.- С. 63 – 71 (*Особистий внесок: рекомендації щодо удосконалення законодавчої бази з питань іпотечного кредитування*).

16. Божанова В.Ю. Формирование потребности молодых семей в приобретении ипотечных кредитов / В.Ю. Божанова // Будівництво. Наука. Проекти. Економіка. Науковий виробничо-економічний часопис. Випуск 4(8). – Київ: АБУ, 2007. – С. 48- 57.

17. Божанова В.Ю. Ипотечное кредитование молодых семей и одиноких с частичной компенсацией / В.Ю. Божанова // Економічний простір: Збірник наукових праць. - № 9. - Дніпропетровськ: ПДАБтаА, 2008.- С. 59 – 68.

18. Божанова В.Ю. Методологические основы управления доступностью жилья для населения / В.Ю. Божанова // Економіка: проблеми теорії та практики. Збірник наукових праць. Випуск 235: В 4 т. Том III. - Дніпропетровськ: ДНУ, 2008. – С. 657 - 666.

19. Божанова В.Ю. Критерій оцінки доступності іпотечних кредитів для населення / В.Ю. Божанова, Г.В. Разумова // Вісник ДонНУЕТ №3 (43). – Донецьк: ДонНУЕТ, 2009. - С. 202 – 208 (*Особистий внесок: запропоновано розробка критерію доступності іпотечних кредитів для населення*).

20. Божанова В.Ю. Оценка доступности жилья для населения в Днепропетровской области / В.Ю. Божанова, Г.В. Разумова // Вісник Дніпропетровського національного університету залізничного транспорту ім. акад. В. Лазаряна. – Вип. 27. – Д.: Вид-во Дніпропетр. нац. ун-ту залізн. трансп. ім. акад. В. Лазаряна, 2009. – С. 234 – 238 (*Особистий внесок: виконана оцінка реального рівня доступності житла для населення Дніпропетровської області*).

21. Божанова В.Ю. Разработка организационно-экономического механизма регулирования инвестиционной деятельности в жилищном строительстве регионов / В.Ю. Божанова // Економічний простір: Збірник наукових праць. - № 23/2.- Дніпропетровськ: ПДАБтаА, 2009. - С. 84-94.

22. Божанова В.Ю. Концепция и методический инструментарий оценки влияния конъюнктуры рынка на стоимость объектов жилой недвижимости во времени / В.Ю. Божанова // Економіка: проблеми теорії та практики. Збірник наукових праць. Випуск 249: В 6 т. Том III. - Дніпропетровськ: ДНУ, 2009. – С. 648 – 655.

23. Божанова В.Ю. Определение привлекательной зоны для инвестирования в строительство жилья / В.Ю. Божанова // Коммунальное хозяйство городов: Научно-технический сборник. – Вып. 92. – Харьков, 2010. – С. 79 - 89.

24. Божанова В.Ю. Концептуальные основы и основополагающие принципы решения жилищной проблемы / В.Ю. Божанова // Економічний простір: Збірник наукових праць. - № 33. - Дніпропетровськ: ПДАБтаА, 2010.- С. 122 - 131.

25. Божанова В.Ю. Оценка инвестиционных возможностей населения на приобретение жилья / В.Ю. Божанова // Економічний простір: Збірник наукових праць. - № 44/2.- Дніпропетровськ: ПДАБтаА, 2010.- С. 165 – 179.

26. Божанова В.Ю. Влияние показателей ВВП и ВРП на величину инвестиций в основной капитал в жилищное строительство / В.Ю. Божанова // Економічний простір: Збірник наукових праць. - № 45.- Дніпропетровськ: ПДАБтаА, 2011.- С.116 – 122.

27. Божанова В.Ю. Причинно-следственная зависимость долевого распределения инвестиций в жилищное строительство Украины по источникам финансирования / В.Ю. Божанова // Економічний простір: Збірник наукових праць. - № 46.- Дніпропетровськ: ПДАБтаА, 2011.- С.134 – 144.

28. Божанова В.Ю. Социально-экономические и политические проблемы ценообразования на рынке жилищного строительства в Украине / В.Ю. Божанова // Комунальне господарство міст: Науково-технічний збірник. – Вип. 98. – Харків, 2011. – С. 145 – 157.

29. Божанова В.Ю. Моделирование выплат по ипотечным кредитам для обеспеченного слоя населения / В.Ю. Божанова // Економічний простір: Збірник наукових праць. - № 49. - Дніпропетровськ: ПДАБтаА, 2011. - С. 118 – 124.

30. Божанова В.Ю. Тенденції розвитку індивідуального житлового будівництва / В.Ю. Божанова, Ю.Г. Руденко // Економічний простір: Збірник наукових праць. - № 50. - Дніпропетровськ: ПДАБтаА, 2011.- С. 161 – 166 (*Особистий внесок: встановлено залежність між розміром інвестицій в індивідуальне житлове будівництво та розміром валового регіонального продукту в розрахунку на одну особу Дніпропетровської області*).

Опубліковані праці апробаційного характеру

31. Божанова В.Ю. Анализ условий реализуемости инвестиционных проектов реконструкции домов первых массовых серий / В.Ю. Божанова, В.Р. Млодецкий, В.А. Бараненко, О.В. Разумова // Перспективні задачі інженерної науки. Дніпропетровськ.: GAUDEAMUS, 2002. – Вип. 4. – С. 57 – 65 (*Особистий внесок: аналіз умов реалізуємості інвестиційних проектів реконструкції будинків перших масових серій*).

32. Божанова В.Ю. Инновационные решения по финансированию проектов реконструкции домов первых массовых серий / В.Ю. Божанова, О.В. Разумова // Строительство, материаловедение, машиностроение. Сб. научн. трудов. – Днепропетровск: ПГАСА. – Серия: Стародубовские чтения, 2003. – Вып. 22. Часть 3. – С. 229 – 235 (*Особистий внесок: запропоновано варіанти фінансування проектів реконструкції будинків перших масових серій на підставі іпотечного кредитування*).

33. Божанова В.Ю. Роль финансовых институтов в реализации инновационных проектов реконструкции домов первого периода индустриального строительства / В.И. Большаков, В.Ю. Божанова, О.В. Разумова // Строительство, материаловедение, машиностроение. Сб. научн. трудов. Вып. 27, ч. 2, Дн-вск, ПГАСА, 2004. – С. 213 – 218 (*Особистий внесок: визначено роль провідних фінансових інститутів при пайової участі у іпотечному кредитуванні проектів реконструкції будинків перших масових серій*).

34. Божанова В.Ю. Законодательное обеспечение правомерности финансирования инновационных проектов реконструкции домов первого периода индустриального

строительства / В.И. Большаков, В.Ю. Божанова, О.В. Разумова // Строительство, материаловедение, машиностроение. Сб. научн. трудов. Вып. 27, ч. 2, Дн-вск, ПГАСА, 2004. – С. 264 – 268 (*Особистий внесок: аналіз та рекомендації щодо удосконалення законодавчої бази з питань іпотечного кредитування будинків перших масових серій, що підлягають реконструкції*).

35. Божанова В.Ю. Развитие рынка ипотечного кредитования – способ решения жилищной проблемы в Украине / В.Ю. Божанова // Научно-технічний розвиток: економіка, технології, управління: Матеріали V Міжнар. конф. студ., асп. та молодих учених під девізом “Крок молоді у майбутнє”. К.: НТУУ “КПІ”, 2006. – С. 252 – 253.

36. Божанова В.Ю. Учет затрат при составлении бизнес-плана строительного инвестиционного проекта / В.Ю. Божанова, Д.Э. Матанцев // Строительство, материаловедение, машиностроение: Сб. научн. трудов. Вып.36, ч.3. – Дн-вск., ПГАСА, 2006. – С. 111 – 116 (*Особистий внесок: запропоновано рекомендації щодо удосконалення урахування витрат при складанні бізнес-плану на будівельний об'єкт*).

37. Божанова В.Ю. Формирование потребности населения в улучшении жилищных условий / Р.Б. Тянь, В.Ю. Божанова // Материалы Международной научно-практической конференции “Реконструкция объектов недвижимости с использованием вторичных ресурсов”. Выпуск 3. – Москва, 2006. – С. 67 – 69 (*Особистий внесок: сформульована потреба в реалізації програм розвитку житлового будівництва, реконструкції і модернізації житла*).

38. Божанова В.Ю. Развитие рынка недвижимости в Украине / В.Ю. Божанова // Матеріали 7-ої Міжнародної конференції студентів і молодих учених “Економіка і маркетинг в ХХІ сторіччі”. В 2-х частинах. – Ч.1. – Донецьк: ДРУК-ІНФО, 2006.– С. 36–38.

39. Божанова В.Ю. Объективная необходимость разработки государственной целевой программы обеспечения населения жильем / В.Ю. Божанова, А.В. Разумова // Перша міжнародна науково-практична конференція «Якість економічного розвитку: глобальні та локальні аспекти»: Збірник наукових праць. В 3т. – Том 1. – Дніпропетровськ: ПДАБА, 2007. – С. 46 – 48 (*Особистий внесок: обґрунтована необхідність розробки державної цільової програми забезпечення житлом населення*).

40. Божанова В.Ю. Пути повышения доступности жилья для населения / В.Ю. Божанова, А.В. Разумова // Строительство, материаловедение, машиностроение: Сб. научн. трудов. Вып.40, ч.3. – Дн-вск., ПГАСА, 2007. – С. 133 – 137 (*Особистий внесок: запропоновано рекомендації з розробки державної цільової програми підвищення доступності житла для населення і з застосуванням іпотечного кредитування*).

41. Божанова В.Ю. Анализ рынка недвижимости и перспективы его развития / В.Ю. Божанова, М.И. Русинко // Строительство, материаловедение, машиностроение: Сб. научн. трудов. Вып.41, ч.3. – Дн-вск., ПГАСА, 2007. – С. 99 – 105 (*Особистий внесок: встановлено причини зростання цін на житло*).

42. Божанова В.Ю. Анализ структуры жилищного фонда Днепропетровского региона и пути его обновления / В.Ю. Божанова, А.В. Разумова, М.И. Русинко //

Материалы III Международной научно-практической конференции “Научное пространство Европы – 2007”. – Том 4. Экономические науки. Днепропетровск: Наука и образование, 2007. – С. 28 – 34 (*Особистий внесок: проаналізовано структура житлового фонду м. Дніпропетровськ, обґрунтована необхідність впровадження програми реконструкції застарілого житлового фонду*).

43. Божанова В.Ю. Рынок недвижимости – социальный инструмент обеспечения жильем населения / Р.Б. Тянь, В.Ю. Божанова // Соціально-економічна політика та розвиток регіонів в умовах переходу до постіндустріального суспільства: Тези Між нар. наук.-практ. конф. (Дніпропетровськ, 21 березня 2008р.): У 2 т.; Т. II. – Дніпропетровськ: ДДФА, 2008. – С. 28 – 29 (*Особистий внесок: запропонована ідея розглядати ринок нерухомості як соціальний інструмент забезпечення житлом соціально незахищеного прошарку населення*).

44. Божанова В.Ю. Реализация программ повышения доступности жилья для населения – перспективное направление стратегии развития жилищного строительства / В.Ю. Божанова // Міжнародна науково-практична конференція «Інвестиційні пріоритети епохи глобалізації: вплив на національну економіку та окремих бізнес»: Збірник наукових праць. В 3 т. – Том 3. – Дніпропетровськ: ПДАБА, 2008. – С. 5 – 7.

45. Божанова В.Ю. Организационно-экономический механизм регулирования инвестиционной деятельности в жилищном строительстве регионов / В.Ю. Божанова // II Міжнародна науково-практична конференція «Інвестиційні пріоритети епохи глобалізації: вплив на національну економіку та окремих бізнес»: Збірник наукових праць. В 3 т. – Том 1. – Дніпропетровськ: ПДАБА, 2009. – С. 38 – 41.

46. Божанова В.Ю. Оценка доступности ипотечных кредитов для населения / В.Ю. Божанова, А.В. Разумова // IV Міжнародна науково-практична конференція «АЛЬЯНС НАУК: вчений вченому». Збірник наукових праць. – Том 2. – Дніпропетровськ: ПДАБА, 2009. – С. 3 – 5 (*Особистий внесок: запропонована ідея оцінки тенденції розвитку іпотечного ринку за допомогою коефіцієнту доступності іпотечних кредитів*).

47. Божанова В.Ю. Определение инвестиционной возможности приобретения жилья населением / В.Ю. Божанова // Міжнародна конференція молодих вчених «Інвестиційні пріоритети інновації у XXI столітті»: Збірник наукових праць. – Дніпропетровськ: ПДАБА, 2009. – С. 21 – 23.

48. Божанова В.Ю. Обоснование целесообразности использования агрегированного индекса инвестиций в основной капитал при анализе их динамики по источникам финансирования жилищного строительства / Р.Б. Тянь, В.Ю. Божанова // Інноваційне забезпечення економічного розвитку регіону: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої 10-річчю від дня заснування кафедри фінансів, банківської справи та державного управління ПолтНТУ, 25 – 27 травня 2011 року. – Полтава: ПолтНТУ, 2011. – С. 187 – 188 (*Особистий внесок: обґрунтована доцільність використання агрегованого індексу інвестицій в основний капітал в житлове будівництво при аналізі їх динаміці*).

Опубліковані праці, які додатково відображають результати дисертації

49. Божанова В.Ю. Экономическое обоснование методов финансирования проекта реконструкции дома-комплекса «Гагаринский» в г. Днепропетровске / В.Ю. Божанова, В.Р. Млодецкий, О.В. Разумова // *Новини науки Придніпров'я*. – 2003.- № 4. – С. 63 - 69 (*Особистий внесок: обґрунтовано вибір методу фінансування проекту реконструкції будинку-комплексу «Гагаринський» в м.Дніпропетровську з застосуванням механізму іпотечного кредитування*).

50. Божанова В.Ю. Реализация инновационных проектов реконструкции домов первых массовых серий / В.И. Большаков, О.В. Разумова, В.Ю. Божанова // *Новини науки Придніпров'я*. – 2004.- № 1. – С. 52 – 58 (*Особистий внесок: встановлена залежність розміру параметрів банківських програм іпотечного кредитування від розміру населеного пункту, де розташоване предмет іпотеки, що підлягатиме реконструкції*).

51. Божанова В.Ю. Реалізація конкурентоздатних проектів реконструкції будинків перших масових серій – основний напрямок стійкого розвитку міста / В.І. Большаков, В.Ю. Божанова, В.Р. Млодецький, О.В. Разумова // *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. Збірник наукових праць*. - Вип. 13. - К.: КНУБА, 2004. - С. 33 – 42 (*Особистий внесок: оцінка конкурентоздатності проекту реконструкції будинку-комплексу «Гагаринський» у м. Дніпропетровську по технічних і економічних параметрах*).

52. Божанова В. Фінансування і законодавче забезпечення реалізації інноваційних проектів реконструкції будинків перших масових серій / В. Божанова, О. Разумова, Д. В'язова // *Управління сучасним містом*. – 2004. - № 10-12(16). – С. 200 – 206 (*Особистий внесок: запропоновано варіант іпотечного кредитування проектів реконструкції будинків перших масових серій з пайовою участю декількох банків*).

53. Божанова В.Ю. Привлечение ипотечных кредитов как вариант финансирования проектов реконструкции жилищного фонда / В.Ю. Божанова, Л.А. Куриленко // *Економіка: проблеми теорії та практики. Збірник наукових праць. Випуск 201: В 5 т. Том IV*. - Дніпропетровськ: ДНУ, 2005. – С. 827 – 833 (*Особистий внесок: аналіз банківських програм іпотечного кредитування за рейтингом, запропоновано рекомендації щодо їх вибору*).

54. Божанова В.Ю. Влияние основных классификаторов жилья на качественные показатели спроса на рынке недвижимости Украины / В.Ю. Божанова, А.В. Разумова // *Економічний простір: Збірник наукових праць*. - № 5.- Дніпропетровськ: ПДАБтаА, 2007.- С. 75 – 86 (*Особистий внесок: проаналізовано стан задоволеності споживацького попиту населення на житло*).

АНОТАЦІЯ

Божанова В.Ю. Теоретико-методологічні основи підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук за спеціальністю 08.00.04 – економіка та управління підприємствами (економіка будівництва). – Харківська національна академія міського господарства, Харків, 2012.

Дисертація присвячена науковому вирішенню сучасної науково-прикладної проблеми – пошуку та обґрунтуванню організаційно-економічних умов та раціональних відносин між учасниками інвестиційного процесу в умовах, що забезпечують привабливість житлового будівництва. Вперше сформовано та апробовано теоретико-методологічний апарат, який дозволяє розвивати інститут житла в Україні. Робота містить розроблені концептуальні основи і основні принципи розвитку ринку житла, методологію і модель організаційно-економічного механізму підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва, модель організації ринку іпотечного житлового кредитування і практичні рекомендації щодо підвищення доступності житла для населення і методичний інструментарій оцінки інвестиційної можливості населення на придбання житла, а також практичні рекомендації з реалізації цінової політики замовника відносно підрядника.

Визначено поняття «інвестиційна привабливість галузі/країни/регіону» та «організаційно-економічний механізм підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва»; з використанням методології системно-структурного аналізу, запропоновано модель цього механізму з виділенням атрибутивних і функціональних характеристик. Розроблена методика оцінки інвестиційної привабливості ринку об'єктів житлової нерухомості, що містить два методичних підходи: концепція і методичний інструментарій оцінки впливу кон'юнктури ринку на вартість об'єктів житлової нерухомості в часі (динамічна модель оцінки) і визначення привабливої зони для інвестування в будівництво житла (статична модель оцінки). Процедурно представлена модель визначення собівартості та ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості при продажу житла на різних етапах будівництва, з різною тривалістю й умовами фінансування. Удосконалена і запропонована до застосування модель організації ринку іпотечного кредитування з урахуванням факторів ризику, яка передбачає створення Державного фонду дитячих житлових облігацій (ДФДЖО) при Державній іпотечній установі (ДІУ) як форми збереження капіталу населення на придбання житла. Розроблено та впроваджено на практиці комплекс практичних рекомендацій щодо підвищення доступності житла для різних категорій населення на довгостроковій основі, інвестиційні можливості населення визначаються згідно з удосконаленим методичним інструментарієм.

Ключові слова: інвестиційна привабливість галузі/країни/регіону, житлове будівництво, іпотечне житлове кредитування, житлові облігації.

АННОТАЦИЯ

Божанова В.Ю. Теоретико-методологические основы повышения инвестиционной привлекательности жилищного строительства. – Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени доктора экономических наук по специальности 08.00.04 – экономика и управление предприятиями (экономика строительства). – Харьковская национальная академия городского хозяйства, Харьков, 2012.

Диссертация посвящена научному обоснованию решения современной научно-прикладной проблемы – поиска и обоснования организационно-экономических условий и рациональных отношений между участниками инвестиционного процесса в условиях, которые обеспечивают привлекательность жилищного строительства. Впервые сформировано и апробировано теоретико-методологический аппарат, который позволяет развивать институт жилья в Украине. Работа содержит разработанные концептуальные основы и основополагающие принципы развития рынка жилья, методологию и модель организационно-экономического механизма повышения инвестиционной привлекательности жилищного строительства, модель организации рынка ипотечного жилищного кредитования, практические рекомендации по повышению доступности жилья для населения и методический инструментарий оценки инвестиционной возможности населения на приобретение жилья, а также практические рекомендации по реализации ценовой политики заказчика по отношению к подрядчику.

Определены понятия «инвестиционная привлекательность отрасли/страны/региона» и «организационно-экономический механизм повышения инвестиционной привлекательности жилищного строительства»; с использованием методологии системно-структурного анализа предложена модель этого механизма с выделением атрибутивных и функциональных характеристик. Разработана методика оценки инвестиционной привлекательности рынка объектов жилой недвижимости, которая включает два методических подхода: концепция и методический инструментарий оценки влияния конъюнктуры рынка на стоимость объектов жилой недвижимости во времени (динамичная модель оценки) и определение привлекательной зоны для инвестирования в строительство жилья (статичная модель оценки). Процедура представлена модель определения себестоимости и рыночной стоимости объектов жилой недвижимости при продаже жилья на различных этапах строительства, при различной продолжительности и условиях финансирования. Усовершенствована и предложена к применению модель организации рынка ипотечного кредитования с учетом факторов риска, которая предполагает создание Государственного фонда детских жилищных облигаций (ГФДЖО) при Государственном ипотечном учреждении (ГИУ), как формы сохранения капитала населения на приобретение жилья. Разработан и внедрен на практике комплекс практических рекомендаций по повышению доступности жилья для различных категорий населения на долгосрочной основе; инвестиционные возможности населения определяются согласно усовершенствованному методическому инструментарию.

Ключевые слова: инвестиционная привлекательность отрасли/страны/региона, жилищное строительство, ипотечное жилищное кредитование, жилищные облигации.

SUMMARY

Bozhanova V.Yu. Theoretical-methodological foundations of increase of investment attractiveness of housing construction. – Manuscript.

This dissertation for the Degree of Doctoral of Economical Sciences (Ph.D. in Economics), speciality 08.00.04 - economy and management enterprises (economics of construction). Kharkiv National Municipal Academy, Kharkiv, 2012.

The dissertation is devoted to the scientific substantiation of one of modern scientific and practical problem – the search and substantiation of the organizational economical terms and the rational partnership of participants of investment process in conditions which ensure the attractiveness of the housing construction. For the first time the theoretical and methodological propositions that allows to develop institute of housing in Ukraine, that includes the elaborated conceptual fundamentals and basic principles of development of the housing market, the methodology and the model of organizational-economical mechanism of the increase of investment attractiveness of housing construction, the model of organization of market of residential mortgage and the practical recommendations for improving the availability of housing for the population on the basis of mortgage, methodological tools of evaluation of investment opportunities for the people to purchase housing, practical recommendations for the implementation of pricing policy of customer regarding the contractor was formulated and approved.

The terms «investment attractiveness of the industry/country/region» and «organizational-economic mechanism for increasing the investment attractiveness of housing construction» was determined. The model distinguishing its attributive and functional characteristics was suggested with the help of use of the methodology of systematic-structural analysis. The developed method of the evaluation of investment attractiveness of objects of real estate includes two methodical approaches: the conception and the methodology of estimation of market influence on real estate cost within the time limits (dynamic model of evaluation) and the determining of attractive zone for residential investment (static model of evaluation). The model of determining of the cost price and the market price of real estate at the sale of objects of residential housing at different stages of construction, at different duration and conditions of the finance was procedurally presented. The model of the mortgage investment market organization was improved and suggested for practical use, taking into account risk factors, which assumes the establishment of the State Fund of children's residential bonds (SFChRB) under the State Mortgage Establishment (SME), as a form of capital preservation of the population for housing.

Keywords: investment attractiveness of the industry/country/region, housing, residential mortgage lending, housing bonds.

Божанова Вікторія Юріївна

**ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ПІДВИЩЕННЯ
ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА**

Спеціальність 08.00.04 – економіка та управління підприємствами
(економіка будівництва)

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
доктора економічних наук

Відповідальний за випуск

д.т.н., проф. Торкатюк В.І.

Підп. до друку . . . 2012

Формат 60x84 1/16

Друк на різнографі

Ум.-друк.арк. 1,9

Замовл. №

Тираж 100 прим.

Безкоштовно

Видавець та виготовлювач:

Харківська національна академія міського господарства,
вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: rectorat@ksame.kharkov.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи: ДК № 4064 від 12.05.2011