

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

**ВЕНЬ МІНМІН**

УДК 69.003:658:152

**СТРАТЕГІЯ І ТАКТИКА ІНТЕНСИФІКАЦІЇ ЖИТЛОВОГО  
БУДІВНИЦТВА ЯК СКЛАДОВА РОЗВИТКУ  
ВИРОБНИЧИХ СИЛ РЕГІОНУ**

Спеціальність 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і  
регіональна економіка

**Автореферат**

дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук

Харків – 2010

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Харківській національній академії міського господарства Міністерства освіти і науки України, м. Харків.

Науковий керівник: доктор технічних наук, професор  
**Торкатюк Володимир Іванович,**  
Харківська національна академія міського господарства, завідувач кафедри «Економіка будівництва»

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор  
**Тян Рево Борисович,**  
Придніпровська державна академія будівництва та архітектури, завідувач кафедри фінансів,  
(м. Дніпропетровськ);

кандидат економічних наук, доцент  
**Гелеверя Євгеній Михайлович,**  
Харківська національна академія міського господарства, доцент кафедри економіки підприємств міського господарства.

Захист відбудеться «3» грудня 2010 р. о 13 год. 00 хв. на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.089.01 у Харківській національній академії міського господарства за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12, зал засідань Вченої Ради академії.

З дисертацією можна ознайомитися в бібліотеці Харківської національної академії міського господарства за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12.

Автореферат розісланий «03» листопада 2010 р.

**Вчений секретар**  
спеціалізованої вченої ради

**Т.В. Момот**

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність роботи.** Для сучасної України і Китаю вирішення житлової проблеми – одне з ключових соціально-економічних завдань. Житлове будівництво, з одного боку, є індикатором процесів, які відбуваються в цілому в економіці держави та регіонів, з іншого боку – визначають якість життя людини, що має суттєве соціальне значення. За статистичними даними на 01.01.2009 р. середнє забезпечення населення України житлом становить 22,8 м<sup>2</sup> загальної площі на одну людину (у Китаї – 20,62 м<sup>2</sup>). На початку 2009 р. в Україні на квартирному обліку перебувало 1 млн. 216 тис. сімей та однаків, одержали житло протягом 2008 р. тільки 1,4% тих, хто перебував у черзі на житло.

Крім того, під впливом світової фінансової кризи та збільшення вартості позикового капіталу пригальмувалися національні та регіональні програми іпотечного кредитування. Банківські кредити видаються переважно на придбання житла на вторинному ринку, що не сприяє збільшенню обсягів житлового будівництва та зниженню його вартості.

Актуальність теми дисертаційного дослідження зумовлена також високою соціальною значимістю житла як товару, що задовольняє одну з найбільш нагальних потреб людини – потребу в житлі, право на яке, крім усього іншого, закріплено в Конституціях Китаю та України; наявністю істотних соціально-економічних протиріч у житловій сфері, які полягають, перш за все, у невідповідності можливостей житлової економіки України потребам населення в житлі; значним мультиплікативним ефектом нового житлового будівництва для економіки, як окремого регіону, так і національної економіки в цілому; необхідністю пошуку шляхів залучення досить значних обсягів інвестицій у житлове будівництво та способів підвищення економічної мобільності житла, тобто шляхів створення економічних умов міжгалузевого й міжрегіонального перетікання капіталу у відповідні житлові ринки; низькою ліквідністю житла в Україні, що спричинено невідповідністю структури і величини пропозиції житла і попиту на нього.

Отже, потреба в розробці відповідної державної структурно-інвестиційної та житлової політики і необхідність створення адекватного особливостям і завданням ринку житла механізму його регулювання, а також відсутність ефективних інструментів використання наявних резервів та залучення довгострокових капіталовкладень зумовили актуальність дисертаційного дослідження. Крім того, виконані дослідження на прикладі України плануються до впровадження в реальних умовах Китаю.

Вихідні теоретичні матеріали та методичні підходи автора засновані на критичному узагальненні результатів проблеми регулювання багатьох вчених, таких як: Є. Алієв, О. Амоша, І. Бутирська, М. Бутко, В. Василенко, Н. Верхоглядова, З. Герасимчук, Ю. Гладкий, А. Гошко, Б. Данилішин,

М. Долішній, С. Дорогунцов, В. Дубницький, А. Етіфанов, Л. Зайцева, В. Залуніна, В. Захарченко, С. Злупко, Б. Кліяненко, В. Куценко, Дж. Лемпел, В. Ляшенко, А. Мазур, Т. Максимова, Л. Масловська, В. Мікловода, А. Невелєєв, Я. Олійник, Ю. Орловська, В. Павлов, Т. Пепа, В. Пила, В. Поповкін, І. Сало, В. Симоненко, Д. Стеченко, Р. Тян, М. Фащевський, Л. Чернюк, О. Чистобаєв, М. Чумаченко, Ю. Шаров та ін. Оцінці стану окремих складових житлової політики регіонів присвячені праці Б. Адамова, І. Анохіна, А. Ачкасова, В. Бабаєва, А. Беркути, П. Бубенка, В. Гейця, Є. Гелевері, А. Голікова, А. Євтуха, В. Карецмана, Г. Ковалевського, А. Крушевського, Л. Левіта, Т. Момот, Г. Назарової, В. Онищенко, Г. Оніщука, Ю. Права, Л. Петкової, І. Писаревського, В. Решетило, О. Розумової, В. Сергієнка, В. Торкатюка, Є. Федосової, Є. Хлабистова, Л. Шутенка та ін.

При цьому окремі питання формування ефективної системи територіальної організації житлового будівництва як складової розміщення продуктивних сил вимагають поглиблених досліджень. Важливість проблеми, що розглядається, її практична значущість зумовили актуальність обраної теми дисертації, завдання та зміст дослідження.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертаційне дослідження відповідає тематичній спрямованості та завданням програмних документів: Закон України від 23.03.2000 р. № 1602-III «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України», від 08.09.2005 р. № 2850-IV «Про стимулювання розвитку регіонів», від 25.12.2008 р. № 800-VI «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», від 18.12.2008 р. № 692-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла»; Указу Президента України від 08.11.2007 р. № 1077/2007 «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» та ін.

Крім того, результати досліджень автора використовувалися при виконанні держбюджетної теми Харківської національної академії міського господарства «Економічні основи системотехніки полідименсіонального формування синергетичного інвестиційного циклу капітального будівництва об'єктів житлово-комунальних комплексів» (державний реєстраційний номер 0107U000249, 2007 р.). Особистий внесок автора полягає в обґрунтуванні підходів щодо формування механізму рентабельності будівельних підприємств, здійснення житлового будівництва на основі забезпечення відповідності об'єктів виробництва з потужностями будівельних організацій.

**Мета і завдання обґрунтованих досліджень.** Метою дослідження є розробка науково-методичних та практичних рекомендацій щодо підвищення ефективності формування систем житлового ринку як на регіональному, так і національному рівні у

процесі формування та використання житлового фонду та розробка організаційно-економічного механізму формування житлової політики.

Для досягнення поставленої мети сформульовані і вирішені наступні завдання:

- виконано аналіз економічного середовища регіонів, стан і напрямок розвитку житлового будівництва як складової розвитку продуктивних сил регіону;
- досліджено теоретичні аспекти та методичні особливості формування і функціонування ринку житла на регіональному рівні та формування регіональної житлової політики;
- проаналізована еволюція теорії мультиплікатора та виявлено особливості його прояву у житловому середовищі регіону з точки зору статичної і динамічної;
- схарактеризовано стан та виявлені особливості ринку житла і житлового будівництва на регіональному рівні;
- визначено сучасний стан формування ефективної системи управління інвестиційним процесом у житлове будівництво на регіональному рівні;
- сформовано механізм оцінки рентабельності будівельних підприємств, що функціонують у житловому будівництві на основі забезпечення відповідності об'єктів будівельного виробництва з потужностями регіональних будівельних організацій;
- розроблені оптимізаційні моделі інвестиційного механізму та стратегія ефективного управління інвестиціями в житловому будівництві на регіональному рівні;
- сформульовано потенціал девелоперської діяльності та інтереси технологічно інтегрованих підприємств житлового будівництва на регіональному рівні в кластері інновацій.

**Об'єктом** дослідження дисертаційної роботи є процес формування системи територіальної організації житлового будівництва в регіональному аспекті; при цьому житловий ринок розглядається як система складових і пов'язаних із ним субринків, а саме: первинний і вторинний ринки житла, ринок оренди житла, ринок інвестицій, ринок будівельних матеріалів, проектно-продукцій, ріелторських послуг та ін.

**Предметом** дослідження є сукупність теоретичних, практичних і методичних інструментів регулювання житлового ринку з точки зору мультиплікаторної теорії для формування систем територіальної організації житлового будівництва в регіональному аспекті.

**Методи дослідження.** Дослідження здійснено з використанням системного і формально-логічного підходів, методів мікро- та макроекономічного аналізу, теоретичного та економіко-математичного моделювання. Статистичною базою дослідження є статистичні та аналітичні матеріали Держкомстату України, нормативно-правова база України, а також фактичні матеріали, представлені в спеціалізованих виданнях та засобах масової інформації. У процесі досліджень у ряді конкретних випадків використовувалися такі спеціальні методи: *системного аналізу* – для визначення економічних важелів розвитку житлового будівництва в умовах ринку, поглиблення суті категорії «житлове будівництво на регіональному рівні»;

*ретроспективний підхід* – при аналізі впливу та відбору чинників, від яких залежить обсяг кінцевої продукції в житловому будівництві; *аналізу і синтезу* – для визначення і виявлення недоліків функціонування житлового будівництва в регіонах, причин його невідповідності умовам ринку; *економіко-математичні методи* – при дослідженні та обґрунтуванні причинно-наслідкових залежностей між чинниками функціонування житлового будівництва та їх прогнозування, для корегування прийнятих статистичних рішень щодо розвитку соціально-економічних відносин, залучення інвестицій у будівництво житла та підвищення рівня життя населення при розробці та створенні системи моніторингу в житловому будівництві; *метод причинно-наслідкових залежностей* – при виявленні причин зниження ефективності функціонування галузі житлового будівництва і економічних важелів щодо їх удосконалення; *статистичні методи* – при встановленні основних тенденцій соціально-економічного розвитку регіонів Китаю; *графічні методи* – для ілюстрації диференціації розвитку житлового будівництва на регіональному рівні.

**Наукова новизна отриманих результатів** у дисертації визначається ефективністю вирішення комплексу наукових завдань для створення нових організаційних, інформаційно-аналітичних і діагностичних засобів інтенсифікації житлового будівництва як складової розвитку продуктивних сил регіону, активізації інвестиційних процесів у житлове будівництво на рівні регіонів, формування нових девелоперських структур технологічно інтегрованих підприємств регіонального житлового будівництва в кластері інновацій. Основні результати, що характеризують наукову новизну проведеного дослідження, полягають у наступному:

*удосконалено:*

- методичний підхід до розрахунку інвестиційної привабливості житлового будівництва в регіоні, що дозволяє визначити можливе місце розміщення об'єктів житлового будівництва в регіоні в порівнянні з іншими регіонами та, на відміну від існуючих, ураховує комплексну оцінку чинників, які формалізуються (за допомогою статистичних і економіко-математичних показників) і групи чинників, які не підлягають формалізації, проте, як правило, ураховуються при виборі місця розміщення об'єктів житлового будівництва в регіоні;

- організаційно-економічний механізм формування регіональної житлової політики на основі реалізації концептуального підходу щодо забезпечення житлом, який заснований на будівництві житлових будинків, що забезпечують доступність житла для соціально незабезпечених верств населення в регіоні;

- економіко-математичну модель мультиплікатора житлових інвестицій з урахуванням особливостей регіонів в умовах перехідних економік, що ґрунтується на визначенні величини динамічного мультиплікатора та дозволяє розрахувати розподілений в часі ефект мультиплікації;

*отримали подальший розвиток:*

- структуризація зовнішнього середовища житлового ринку на складові, що

визначаються як сукупність ринків, які виробляють і доповнюють житло як товар, а також забезпечують економічне утримання інфраструктури ринку житла;

- поняття «заставний мультиплікатор», що застосовується для відображення такого економічного явища, як мультиплікація автономного іпотечного фінансового капіталу (іпотечного боргу);

- методичний підхід до оцінки доступності житла для населення, який відрізняється від існуючих тим, що є комплексною оцінкою, яка враховує нормативну площу житла, що дозволяє найбільш повно оцінювати існуючий потенціал купівельної спроможності населення на ринку житла в регіоні;

- шляхи підвищення ефективності житлового будівництва на регіональному рівні шляхом використання потенціалу девелоперської діяльності, під яким розуміються ще нереалізовані можливості розвитку території з використанням державних інструментів впливу в цій сфері (адміністративний ресурс, прокладка комунікацій, зміна статусу території), що дозволить значно знизити вартість нового житла для потенційних покупців.

**Практичне значення отриманих результатів.** Науково-методичні та практичні рекомендації, розроблені автором у рамках дисертаційного дослідження, можуть бути використані для розробки програм житлового будівництва, як на державному, так і на регіональному рівні. Розроблені теоретичні та методичні положення можуть бути застосовані в науково-дослідній та практичній діяльності наукових і проектних організацій, а також для підготовки та підвищення кваліфікації фахівців з економіки та управління житловим будівництвом.

Низка положень дисертаційної роботи впроваджено в практичну діяльність ТОВ «Тяньцзинь Хе Дон інженерно-житлове будівництво» (довідка №167/35/2009 від 31.03.2010 р.), науково-виробничої корпорації «Модернізація та розвиток (МіР)» (довідка №1 від 18.02.2010 р.), ТОВ «ХарківНІПроект» (довідка №2 від 25.02.2010 р.).

Теоретичні та методичні рекомендації дисертаційного дослідження використовуються в навчальному процесі при вивченні дисциплін «Економіка будівництва», «Економіка будівельного підприємства», «Життєвий цикл міського житлового підприємства», «Економіка проектних рішень у будівництві».

**Особистий внесок здобувача.** Дисертаційне дослідження є самостійно виконаною науковою роботою, в якій особисто автором викладені отримані теоретичні та практичні результати в сфері регіональної організації житлового будівництва, що буде відповідати підвищенню ефективності соціально-економічного розвитку регіонів Китаю і України. З опублікованих у співавторстві наукових праць у дисертаційному дослідженні використані ідеї, положення, рекомендації, що є результатами особистої роботи здобувача.

**Апробація результатів дослідження.** Основні результати досліджень, які викладені в дисертаційній роботі, доповідалися і були схвалені на наступних науково-технічних і науково-практичних конференціях: на Міжнародній науково-практичній

конференції «Системотехнічні основи полідименціонального формування синергетичного і інвестиційного циклу в будівельній галузі» (16-19 жовтня 2007 р., м. Харків); шостій Міжнародній науково-практичній Інтернет-конференції «Устойчивое развитие городов. Управление проектами и программами городского и регионального развития» (травень 2008 р. м. Харків); на XXXIV науково-технічній конференції викладачів, аспірантів і працівників Харківської національної академії міського господарства (12-14 травня 2008 р., м. Харків); на міжнародній науково-практичній конференції «Стратегічні напрямки підвищення економічної ефективності реалізації інвестиційних будівельних проектів в умовах трансформації економіки України до ринкових відносин» (21-23 жовтня 2008 р., м. Харків); на 1-й Міжнародній науково-практичній конференції «Проблеми, перспективи та нормативно-правове забезпечення енерго-, ресурсозбереження в житлово-комунальному господарстві» (8-12 червня 2009 р., м. Алушта, АР Крим); на XXXV науково-практичній конференції викладачів, аспірантів і працівників Харківської національної академії міського господарства (21-23 квітня 2010 р.).

**Публікації.** Основні результати дослідження викладені в 10 наукових працях, опублікованих у збірниках наукових праць і періодичних виданнях, загальним обсягом 5,96 друк. арк., у т.ч. авторських 3,21 друк. арк.

**Обсяг і структура роботи.** Робота складається з введення, трьох розділів, загальних висновків, списку літератури. Загальний обсяг роботи становить 269 сторінок тексту. Дисертація містить 32 таблиці, 21 рисунок, список використаної літератури містить 163 найменування, додатки.

## **ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ**

У вступі обґрунтовано актуальність теми дисертації, визначено її мету і завдання, теоретичні і методичні основи, предмет і об'єкт дослідження, розкрито її наукову новизну та практичне значення.

У першому розділі „Аналіз економічного середовища регіонів, стан і напрями розвитку житлового будівництва” проаналізовано особливості житлового будівництва Китаю на сучасному рівні, визначено регіональні особливості, проблеми, стан житлового будівництва на сучасному етапі, особливості формування конкурентного середовища в житловому будівництві, досліджено мультиплікативні процеси та інструменти держави в регулюванні житлового ринку.

Суттєва нестача житла тривалий час залишалася «больовою точкою» Китаю – світового лідера з чисельності населення. Однак з 90-х років минулого століття в Китаї завдяки переходу на ринкові відносини у сфері використання державних земельних ділянок та придбання житла, галузь нерухомості стала швидко розвиватися.

Поряд із цим у Китаї при будівництві житлових будинків все більше уваги приділяється використанню екологічно чистих будматеріалів та покращенню інфраструктури та екології житлових кварталів. Оскільки в Китаї все ще багато сімей, яким не по кишені придбання комерційної квартири вартістю від декількох сотень



тисяч до мільйона юанів, китайський уряд робить усе можливе для прискорення будівництва доступного житла для малозабезпеченої категорії населення.

Оцінка ринку житла є вихідним пунктом формування державної політики у житловому будівництві. Платоспроможний попит населення визначає структуру і характер напрямів розвитку житлового будівництва (рис. 1). В умовах ринку житло перестає бути предметом розподілу і стає товаром.

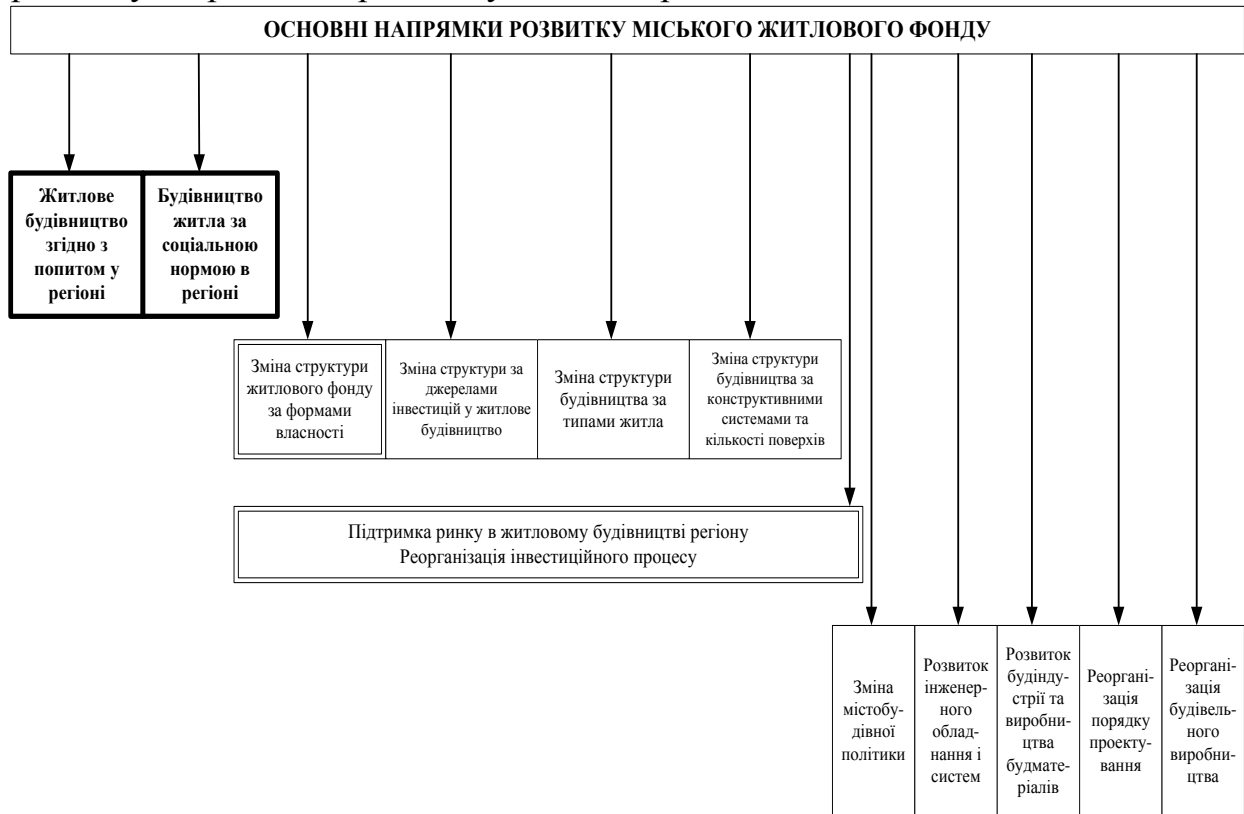


Рис. 1. Структурна схема основних напрямів житлової політики

Визначено, що першочерговим завданням є виявлення потенційних джерел фінансування проектів житлового будівництва з урахуванням соціально-економічного розвитку областей як у Китаї, так і в Україні, які передбачають позитивні тенденції, починаючи з якісного поліпшення житлового середовища і закінчуючи прибутковістю цих проектів для держави, фінансових інститутів та населення, що дозволить збільшити частину активів країни. На рис. 2 представлені потенційні джерела фінансування інвестицій у нерухомість.

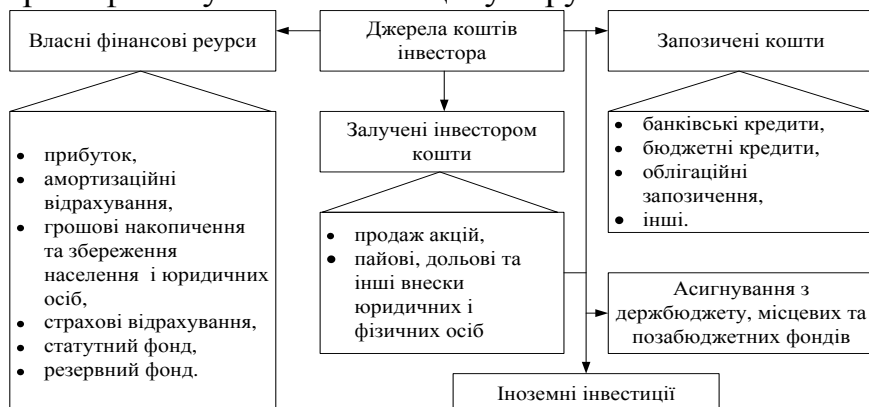


Рис. 2. Джерела фінансування інвестицій у нерухомість

Найбільші можливості іпотеки розкриваються при використанні інституту іпотеки як перезастави і при перевищенні темпів зростання сукупного іпотечного боргу над темпом зростання виплат за ним. На рис. 3 запропоновано одну з багатьох можливих моделей іпотечного кредитування.

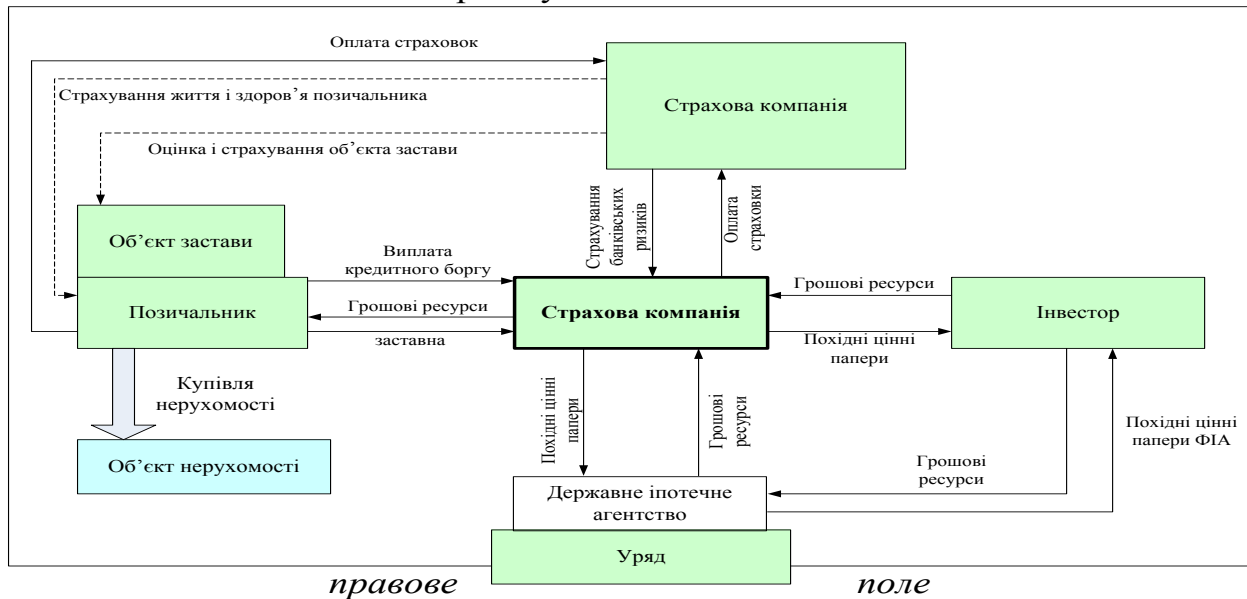


Рис. 3. Модель взаємодії суб'єктів іпотечного процесу з кредитування покупки житлової нерухомості

Основу будь-якої моделі складають відносини між такими суб'єктами процесу іпотечного кредитування, як позичальник (заставник), кредитор (первинний заставодержатель) в особі іпотечного банку, інвестор. Однак практика іпотек розвинених країн практично не допускає відсутності в цій схемі страхових (державних і приватних) компаній і національних спеціалізованих іпотечних агентств, що являють собою компанії з державним, приватним або змішаним капіталом.

У другому розділі «Місце і роль мультиплікатора в механізмі регулювання житлового ринку» проаналізовано етапи становлення теорій мультиплікативних ефектів в економічній науці, виконане зіставлення зміни макроекономічних показників і динаміки зміни темпів зростання цін на житлову нерухомість. Визначені теоретичні засади розвитку мультиплікативних ефектів у житловій сфері, проведено системний аналіз житлового ринку, його зовнішнього і внутрішнього середовища. Розглянуто механізм регулювання житлового ринку на різних рівнях. Запропоновано економіко-математичну модель житлового мультиплікатора. Значний період становлення теорії мультиплікативного ефекту в економічній науці демонструє можливість застосування цієї концепції у різноманітних сферах господарювання.

Порівняльний аналіз статичного й динамічного мультиплікаторів показав можливість застосування в чисельних розрахунках простої формули мультиплікатора  $1/(1-b)$  і її модифікацій.

Однак слід урахувувати, що мультиплікаторна теорія може бути застосовна лише в короткостроковому періоді й, насамперед, в умовах неповної зайнятості. Ефект мультиплікатора може виявитися тільки в умовах економіки

неповної зайнятості. Мультиплікатори, що не ставляться до фінансової сфери, мають границі своєї дії (рис. 4). Безсумнівно, межею дії мультиплікаторів у реальній економіці може стати й обмеженість кредитних ресурсів.

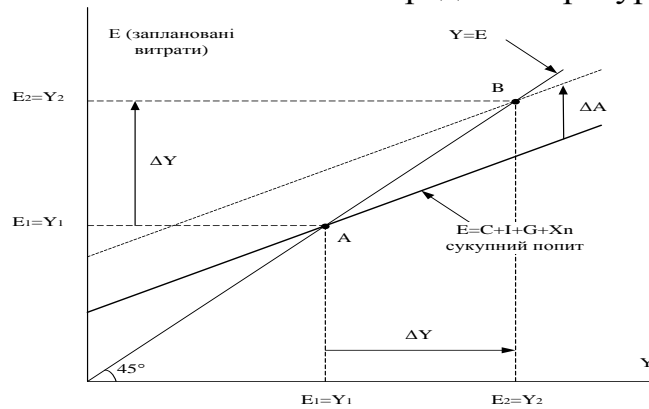


Рис. 4. Графічна інтерпретація мультиплікатора

Траєкторія економічної системи залежить від співвідношення величин мультиплікатора й акселератора. Ідеологія мультиплікатора базується на принципах маржиналізму, що припускає широке застосування в економічній теорії граничного аналізу. Практично всі мікро- і макророботи мають маржиналістське походження, що проявляється в активному використанні показників еластичності й відносин приростів економічних параметрів.

Усі показники теорії мультиплікатора фігурують у вартісній формі. Грошове подання економічних параметрів у внутрішніх цінах породжує центральну проблему всієї теорії мультиплікатора – проблему поділу двох економічних ефектів: росту реальних (фізичних) обсягів продукції й інфляційного зростання.

В економіко-математичній моделі житлового мультиплікатора поєднані чинники, що характеризують процеси ринку нового житла і ринку вторинного житла (рис.5). Усі мультиплікативні залежності спрямовані на усереднення економічних оцінок реальних процесів. Тим самим виявляються неврахованими тенденції народногосподарської кон'юнктури, циклічні коливання, інноваційні шоки з боку науково-технічного прогресу, світового фінансового й товарного ринків і т.д.

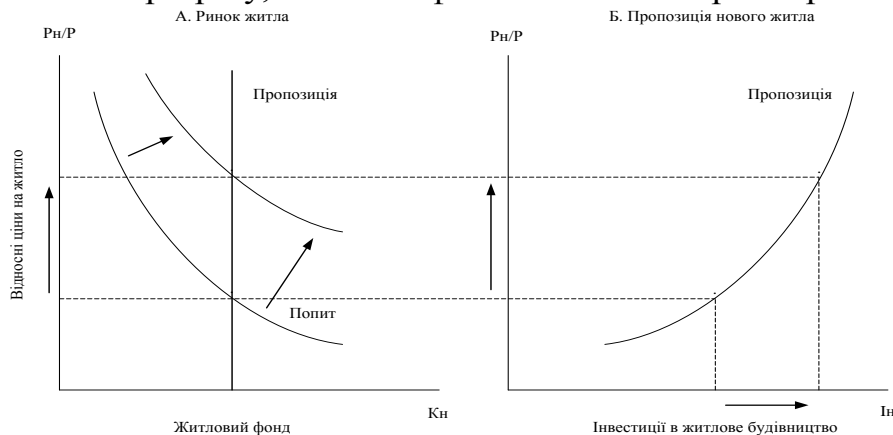


Рис. 5. Чинники, що визначають інвестиції в житлове будівництво

Однак названі ефекти можуть оцінюватися частковими моделями, результати яких можна накладати на мультиплікаторні розрахунки як екзогенну інформацію, що

дозволяє більш об'єктивно оцінювати дієвість пропонованих заходів державного регулювання.

З метою синтезації окремих сторін мультиплікаторного подання економічної системи необхідне використання всієї системи теоретичних мультиплікаторів. У зв'язку з цим концепцію житлового мультиплікатора надалі слід інтегрувати в таку систему, у якій будуть мати місце мультиплікатори зайнятості, грошової пропозиції, матричний мультиплікатор витрат тощо.

Мультиплікатор житлових інвестицій доцільно визначити як відношення величини сукупних доходів, визнаних автономними житловими інвестиціями  $\Delta Y_{ж}$ , до суми початкових незалежних житлових інвестицій  $\Delta A_{ж}$ :

$$m_{жс} = \frac{\Delta Y_{жс}}{\Delta I_H + \Delta I_G + \Delta I_K + \Delta Ex_{жс} - \Delta Im_m - \Delta Im_{pc}} \cdot q \quad (1),$$

де  $\Delta Y_{ж}$  – автономні житлові інвестиції;  $\Delta I_H$  – приріст автономних витрат населення на будівництво житла (автономні житлові інвестиції населення);  $\Delta I_G$  – приріст державних витрат на будівництво житла (житлові інвестиції держави);  $\Delta I_K$  – приріст автономних інвестицій приватного капіталу на будівництво житла;  $\Delta Ex_{ж}$  – приріст чистого експорту у сфері житлового будівництва;  $\Delta Im_{pc}$  – найм іноземних працівників вітчизняним (інвестором) капіталом у сфері житлового будівництва.

Коефіцієнт  $q$  показує, яку долю доходу  $\Delta I_{trc}$  іноземні будівельники витратять за межами території країни.

Формула житлового мультиплікатора допомагає зробити важливий висновок про те, що домогтися додаткового приросту валового випуску продукції в економіці, спираючись лише на здатність житлових інвестицій до підвищення схильності до споживання в суспільстві в умовах відсутності приросту інвестицій за іншими галузями, досить проблематично. Це викликано складним і неоднозначним впливом житлових інвестицій в умовах спаду інвестиційної активності. Використаний у дослідженні підхід до мультиплікатора житлових інвестицій може бути успішно застосований для створення моделей інших мультиплікаторів, що відображають вплив автономного інвестування в інші галузі. Це має найбільше значення в прийнятті економічних рішень із погляду оцінки чутливості ендогенних змінних економічної системи до зростання видатків у тих або інших галузях.

У третьому розділі «**Оптимізаційні моделі інвестиційного механізму і стратегія ефективного управління інвестиційними ресурсами в житлове будівництво Харківського регіону**» визначено основні напрями вдосконалення і функціонування регіонального будівництва, сформовано механізм оцінки рентабельності будівельних підприємств для здійснення житлового будівництва на основі забезпечення відповідності об'єктів будівельного виробництва потужностям будівельних підприємств. Сформовано потенціал девелоперської діяльності та інтереси технологічно інтегрованих підприємств житлового будівництва в кластері інновацій. Важливою умовою успішного виконання поставлених завдань капітального

будівництва є досягнення збалансованості територіальних планів підрядних робіт із потужностями будівельно-монтажних організацій, що функціонують у цьому регіоні.

У ринкових умовах, особливо в країнах з перехідною економікою, виникає проблема отримання критерію економічної ефективності, за яким можна визначити доцільність здійснення інвестиційних проектів. Найбільш поширеними є критерії «чистий дисконтований дохід», «внутрішня норма доходності» і «термін окупності». Ці критерії мають переваги тоді, коли економіка знаходиться в стабільному середовищі. У сучасних умовах на складові частини цих критеріїв суттєво впливає навколишнє середовище із стохастичними процесами. Тому при розрахунках цих критеріїв доцільно враховувати вплив випадкових чинників. Отже, пропонується така економічна модель, у якій стохастичні впливи враховуються статистично. Для цього визначається один із критеріїв і чинників, що на нього впливають, і розглядаються три види залежностей критерію від факторів:

$$\left. \begin{aligned} K_i &= a_0 + \sum_{i=1}^n a_i x_i \\ K_i &= a_0 + \sum_{i=1}^n a_i x_i + \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n a_{ij} x_i x_j \\ K_i &= \prod_{i=1}^n a_0 x^{a_i} \end{aligned} \right\} \quad (2)$$

де  $K$  – значення критерію,  $x_i$  ( $i = 1, \dots, n$ ) – значення чинників.

Невідомими виступають параметри, що обчислюються за методом найменших квадратів на підставі реальних статистичних даних для критеріїв і чинників. Тобто, вважаємо, що статистика для об'єктів  $1, 2, \dots, k, \dots, m$ :

$$x_{ik} \quad (i = 1, 2, \dots, n; k = 1, 2, \dots, k, \dots, m)$$

$$Y_k \quad (k = 1, 2, \dots, k, \dots, m)$$

де  $Y_k$  – значення критерію  $k$ -го об'єкту.

На підставі цих даних за методом найменших квадратів розраховують параметри для кожного з трьох видів функцій для критерію і вираховують для них середньоквадратичну похибку і коефіцієнти еластичності. Проводять аналіз коефіцієнтів еластичності на відповідність економічному змісту. Якщо ця відповідність є, то така функція приймається. З цих трьох функцій обирають ту, для якої середньоквадратична похибка найменша.

У тресті будівельних організацій корпорації «Модернізація та розвиток (МіР)» були розроблені багатофакторні моделі рентабельності механомонтажних організацій. Розробка вказаних моделей здійснювалася у двох варіантах: за рентабельністю, що визначається відношенням прибутку до обсягу виконаних робіт за кошторисною вартістю, і рентабельності, що визначається відношенням прибутку до собівартості робіт. У результаті дослідження було встановлено правила відбору чинників для включення до кореляційної багатофакторної моделі рентабельності.

Так, не повинні включатися в модель чинники, що повторюють по суті один одного, наприклад, фондвіддача та фондомісткість. Якщо немає будь-яких особливих

міркувань (теоретичного або практичного характеру) на користь одного з взаємодублюючих чинників, то слід віддати перевагу тому, який вносить у модель більший «внесок». Величина «внеску» визначається квадратом парного показника тісноти зв'язку цього чинника з рентабельністю, так званим коефіцієнтом детермінації, що показує, на скільки відсотків рентабельність залежить від цього чинника.

Для розробки моделей використовувався статистичний матеріал, зібраний за останні 5 років (2004-2008 рр.) за 48 монтажними управліннями 6 трестів, що проводили монтаж обладнання на будівництвах і ремонтних роботах різних галузей України і в зарубіжних країнах, які здійснює корпорація «МіР». За розробленою методикою були розглянуті найбільш суттєві виробничі чинники, з яких були відібрані ті, що мають найбільший ступінь впливу (табл. 1).

Таблиця 1.

## Найбільш суттєві чинники, що впливають на рентабельність

Найменування показників (чинників)	Одиниця виміру	Умовне позначення	Середнє значення показника	Джерело отримання	Класифікація показників
Рівень рентабельності, який визначається відношенням прибутку до обсягу робіт із кошторисної вартості	коефіцієнт	У	20,21	форма 28-кк, прибуток за формою 36-кк	результат
Рівень рентабельності, який визначається відношенням прибутку до собівартості	-«-	У	26,45	-«-	-«-
Монтаж технологічного устаткування	% до загального обсягу робіт	X <sub>1</sub>	14,23	форма 1-кк	чинник
Монтаж технологічних трубопроводів	-«-	X <sub>2</sub>	16,86	-«-	-«-
Монтаж технологічних металоконструкцій	-«-	X <sub>3</sub>	14,45	-«-	-«-
Виготовлення і монтаж нестандартизованого устаткування	-«-	X <sub>4</sub>	9,04	-«-	-«-
Ревізія і доукомплектування обладнання	-«-	X <sub>5</sub>	4,6	-«-	-«-
Капітальний ремонт	% до загального обсягу робіт	X <sub>6</sub>	32,4	-«-	чинник
Обсяг виконаних робіт	тис. грн.	X <sub>7</sub>	3758,0	форма 28-кк	-«-
Відношення обсягу виконаних робіт до вартості фондів підприємства на балансі	грн.	X <sub>8</sub>	49,5	форма 28-кк, варт. фондів за формою 11-с	-«-
Відношення обсягу виконаних робіт до активних виробничих фондів	-«-	X <sub>8А</sub>	21,0	-«-	-«-
Відношення активних виробничих фондів до середньооблікової чисельності робітників	-«-	X <sub>9</sub>	607,5	-«-	-«-
Відношення обсягу виконаних робіт до фондів підприємства на балансі	-«-	X <sub>9А</sub>	49,5	-«-	-«-
Рівень управління виробництвом монтажних робіт	Кількість адміністративно-управлінських працівників на 100 чол., що працюють у будівництві	X <sub>10</sub>	11,9	форма 26-кк	-«-

За кожним видом модельованих результатів (відношення прибутку до обсягу робіт з кошторисної вартості та прибутку до собівартості) визначалися три види залежностей: лінійна, лінійно-логіфічна, степенева.

Для зіставлення результати зведені в табл. 2, за якою здійснювався вибір найбільш достовірної моделі шляхом зіставлення стохастичних оцінок – критерію Фішера та сукупного коефіцієнта множинної кореляції.

Таблиця 2

## Особливості формування моделі рентабельності

Вид моделі	Формула моделі	Сукупний коефіцієнт кореляції, R	Коефіцієнт множинної детермінації
<i>А. Рентабельність, що визначається відношенням прибутку до обсягу робіт (за кошторисною вартістю)</i>			
Лінійна	$Y = -0.661 X_1 + 0.201 X_2 - 0.001 X_3 + 0.240 X_4 + 0.134 X_5 + 0.161 X_6 + 0.0007 X_7 + 0.033 X_8 - 0.005 X_9 + 0.344 X_{10} + 11.113$	0,716	50
Степенева	$Y = 1.430 * X_1^{-0.123} * X_2^{-0.255} * X_3^{-0.067} * X_4^{0.104} * X_5^{0.005} * X_6^{0.156} * X_7^{0.241} * X_8^{-0.089} * X_9^{-0.047} * X_{10}^{0.401}$	0,79	62
Лінійно-логарифмічна	$Y = -7.154 \lg X_1 - 10.365 X_2 - 2.283 \lg X_3 + 4.136 \lg X_4 + 0.315 \lg X_5 + 6.655 \lg X_6 + 8.358 \lg X_7 + 3.236 \lg X_8 - 1.857 \lg X_9 + 13.124 \lg X_{10} - 21.131$	0,98	96
<i>Б. Рентабельність, що визначається відношенням прибутку до собівартості робіт</i>			
Лінійна	$Y = -0.497 X_1 - 0.114 X_2 - 0.096 X_3 + 0.476 X_4 + 0.412 X_5 + 0.439 X_6 + 0.004 X_7 + 0.027 X_8 + 0.024 X_9 + 0.536 X_{10} - 20.07$	0,78	61
Степенева	$Y = \frac{1}{64.7} * X_1^{0.243} * X_2^{-0.314} * X_3^{-0.028} * X_4^{0.174} * X_5^{-0.085} * X_6^{0.130} * X_7^{0.609} * X_8^{0.123} * X_9^{0.024} * X_{10}^{0.608}$	0,93	86,5
Лінійно-логарифмічна	$Y = -12.338 \lg X_1 - 14.788 X_2 - 5.931 \lg X_3 + 5.429 \lg X_4 + 3.494 \lg X_5 + 4.002 \lg X_6 + 27.027 \lg X_7 + 4.635 \lg X_8 + 0.110 \lg X_9 + 13.710 \lg X_{10} - 89.317$	0,86	74

Зіставлення отриманих значень критерію Фішера зі значенням його в спеціальних таблицях (табличний критерій Фішера для 100 одиниць спостережень і 10 чинників при 1% рівня ймовірності дорівнює 1,59) показує:

1) у формулах, де моделюється рентабельність, що визначається відношенням прибутку до обсягу робіт, всі значення критерію Фішера вище табличного. Отже, всі ці моделі достовірні з імовірністю 0,99. Найбільш суттєвою слід вважати лінійно-логарифмічну модель, у якої найвищий сукупний коефіцієнт кореляції  $R=0,98$ .

Коефіцієнт детермінації цієї моделі дорівнює 96. Це означає, що чинники, включені в модель, визначають рентабельність на 96%, а вплив чинників, що не включений до рентабельності, може дати коливання рентабельності тільки на 4%;

2) у формулах, де моделюється рентабельність, що визначається відношенням прибутку до собівартості робіт, значення критерію Фішера вище табличного за ступеневою та лінійно-логарифмічними моделями на 1% рівня ймовірності, а за лінійною – при 5% рівня ймовірності. Отже, ступенева та лінійно-логарифмічна моделі достовірні з імовірністю 0,99, а лінійна – з імовірністю 0,95. Найбільш суттєвою є ступенева залежність ( $R = 0.93$ ;  $R^2 \times 100 = 86.5$ ).

Крім розглянутих вище проблем локального характеру, в сучасних умовах

важливе народногосподарське значення приділяється ефективності використання інвестицій.

Управління інвестиціями має ґрунтуватися на оптимізації співвідношення між вирішенням поточних і стратегічних завдань розвитку підприємства з урахуванням довгострокового характеру інвестиційних процесів, що призводить до розширення виробництва і збільшення ефективності його діяльності.

Для цього необхідно сформулювати базові принципи формування методичних основ, провідними з яких є: системно-процесне охоплення етапів життєвого циклу регіональних інвестиційних проектів; методична та алгоритмічна єдність, забезпечення комплексності, ієрархії упорядкування параметрів, чинників і критеріїв інвестиційних проектів у процесі інвестиційної діагностики, попереднього і економічного відбору; узгодження вимог інвестора з маркетинговою ситуацією в методиці та практиці роботи; створення організаційного забезпечення процесу управління інвестиціями на різних етапах циклу проекту (рис. 6).

Важливим елементом підвищення ефективності житлового будівництва на регіональному рівні є потенціал девелоперської діяльності. Під потенціалом девелоперської діяльності розуміються ще не реалізовані можливості розвитку території. При цьому держава володіє ефективними механізмами в цій сфері (адміністративний ресурс, прокладка комунікацій, зміна статусу території). Використання державних ресурсів та інструментів дозволить значно швидше використати потенціал девелоперської діяльності.

До того ж участь держави в девелопменті територій дозволить значно знизити вартість знову споруджуваного житла для потенційних покупців.

В основі китайської схеми девелопменту лежить ідея створення того чи іншого типу нерухомості, що виникла в результаті досліджень потреб ринку. В Україні в основі будь-якого проекту лежать дослідження ринку під викуплену або орендовану земельну ділянку. Наявність земельної ділянки є підставою для початку розробки ідеї та концепції майбутнього проекту, тому в наших подальших дослідженнях у центр всіх взаємовідносин поставлений власник (або користувач) землі (рис. 7).



Рис. 7. Учасники девелоперського процесу



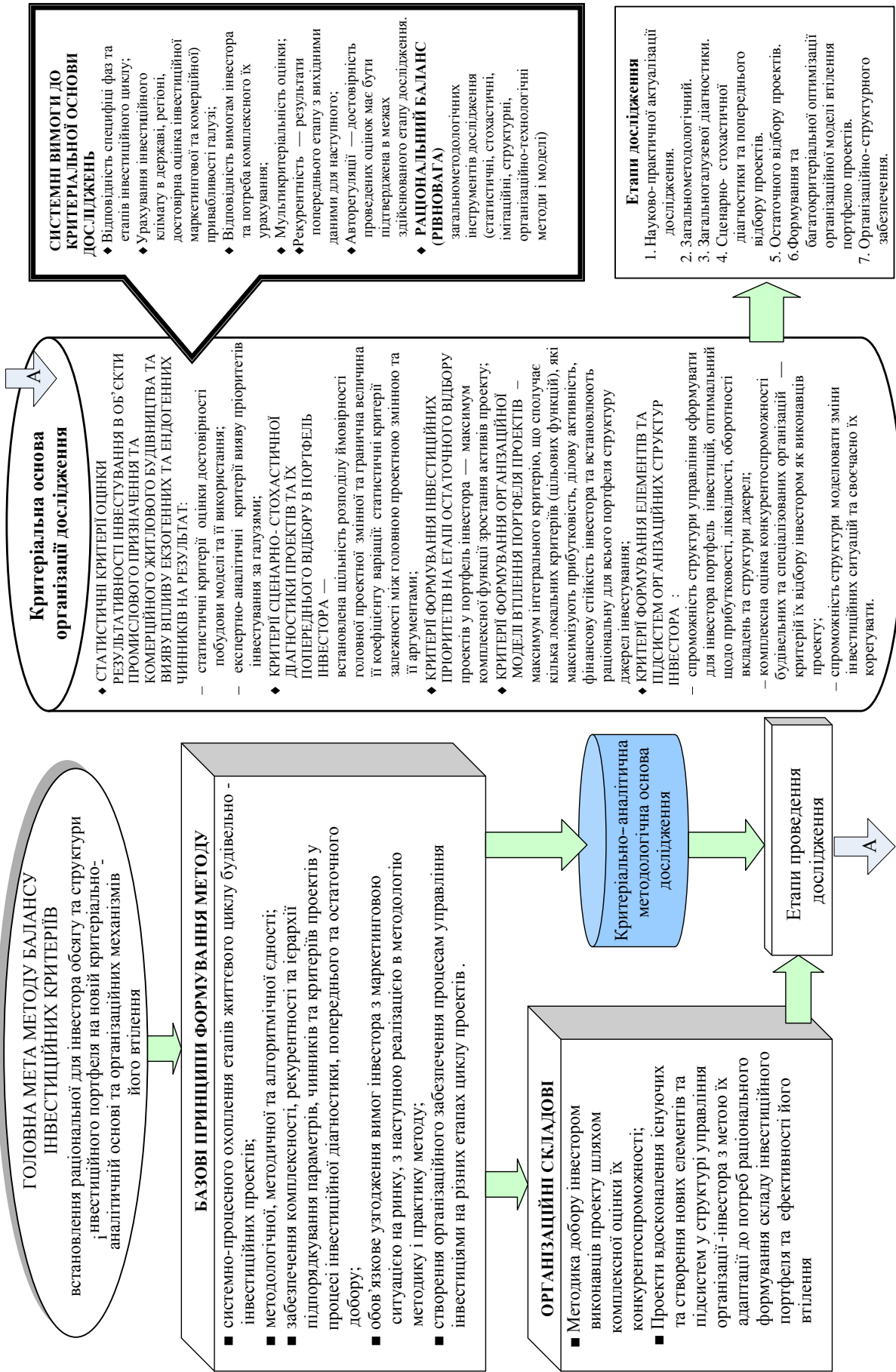


Рис.6. Структурно-логічна схема проведення досліджень методу балансу інвестиційних критеріїв

Ефективному використанню потенціалу девелоперської діяльності сприяє ініціювання ринкових можливостей споживачів житла, що пов'язуються з виробничими здібностями підприємств задовольнити їхні потреби. Таким чином, генерується виникнення виробничих і ринкових відносин у системі виробник – споживач.

## ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі вирішено важливе науково-практичне завдання теоретико-методичного обґрунтування та розробки практичних рекомендацій щодо пошуку нових підходів до формування житлового ринку та розвитку житлового будівництва. У ході проведення дослідження отримано такі теоретичні і практичні результати:

1. У результаті аналізу виявлено особливості функціонування та розвитку житлового будівництва та встановлено вплив економічного середовища регіонів на нього. Зокрема визначено, що політика житлового будівництва базується на різноманітності форм власності, вільному виборі громадянами способів забезпечення житлом, збільшення шляхів задоволення попиту, диференційованому підході до соціального та приватного житла, адаптації світового досвіду, постійного коригування напрямів відповідно до кон'юнктури, урахування місцевих умов. Оцінка ринку житла є вихідним пунктом формування державної політики у житловому будівництві. Платоспроможний попит населення визначає структуру і характер напрямів розвитку житлового будівництва.

2. На основі аналізу існуючих теоретико-методичних підходів та практичних аспектів визначена відсутність системного підходу до оцінки розвитку житлового ринку. Автором запропоновано розглядати житловий ринок як економічну систему, що має своє зовнішнє середовище і в граничній сфері якої (у сфері найближчій до економічного середовища) відбувається приріст граничної схильності до споживання під впливом житлових інвестицій. Крім того, житлова економіка має свою інфраструктуру, що являє собою систему галузей і сфер людської діяльності, які забезпечують основне виробництво – будівництво нового житла.

3. У результаті дослідження встановлено, що в сучасних наукових роботах відсутні єдині підходи до визначення впливу на обсяг валового національного продукту автономних витрат однієї галузі, наприклад, житлового будівництва. Тому, автором розроблена модель мультиплікатора житлових інвестицій (і її модифікації), що використовується як інструмент економічної та житлової політик.

4. Визначено, що з точки зору мультиплікаторної теорії основна увага приділяється інструментам, які входять у формулу мультиплікатора житлових інвестицій. Ці економічні інструменти можуть бути прямого або непрямого характеру впливу. Крім того, слід зазначити, що одним з інструментів непрямого впливу є іпотека, яка створює ефект мультиплікації іпотечного боргу. Цей інструмент дозволяє значно збільшити приплив автономних інвестицій, проте він

сам вимагає умов економічної стабільності, стійкої загальнонаціональної іпотечної системи і страхування іпотечних ризиків.

5. Встановлено, що найважливішою властивістю житлових інвестицій є їх вплив на схильність до споживання у суспільстві за допомогою залучення до споживання ресурсів, необхідних у житловому будівництві, і широкої номенклатури комплементарних (доповнюючих) житло товарів. Як показують дослідження, існує тісний зв'язок обсягів житлового будівництва та випуску таких товарів вельми висока. Властивість самого житла як товару і як капітального блага, його соціальна важливість і здатність до кумулятивного впливу на зростання схильності до споживання ставиться у центр економічних інтересів суспільства.

6. Характерною рисою інвестиційних процесів на регіональному рівні є дефіцит потужностей будівельних організацій щодо можливих обсягів капітальних вкладень. Це зумовлено низкою причин, зокрема, недостатньою роботою стосовно вдосконалення матеріально-технічної бази будівництва, технології та організації будівельного виробництва.

7. При переході будівельних організацій до ринкових відносин рентабельність стає одним із найважливіших показників функціонування будівельного підприємства: чим вища рентабельність, тим більше прибуток будівельного підприємства. У зв'язку з цим великого значення набуває розрахункова основа планування рентабельності діяльності будівельних підприємств. Існуючі методики розрахунку рентабельності сучасних будівельних підприємств не повною мірою задовольняють сучасну будівельну галузь, особливо при проектуванні і здійсненні технологічних процесів із монтажу складного обладнання, що вимагає свого невідкладного рішення.

8. Запропоновано підвищувати ефективність використання потенціалу девелоперської діяльності для визначення напрямів зростання ринкових можливостей споживачів житла, що пов'язуються з виробничими здібностями підприємств задовольнити їхні потреби. Таким чином, генерується виникнення виробничих і ринкових відносин у системі виробник-споживач. При цьому виникає інтегрована технологічна система підприємств, кінцевою метою якої є будівництво і реалізація квартир.

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

### *Статті в наукових фахових виданнях*

1. Вень Минмин Потенциал девелоперской деятельности и интересы технологически интегрированных предприятий жилищного строительства в кластере инноваций / В.В. Баженова, В.П. Баженов, Л.П. Вороновская, О.Н. Овчелупова, Е.Ю. Покровская, Вень Минмин // Коммунальное хозяйство городов. Научно-технический сборник. – К.: Техника, 2010. – вып. 96. – С. 175-185 (*особистий внесок автора: визначення концепції девелоперських відношень в будівництві*).

2. Вень Минмин Проблемы формирования конкурентной среды в жилищном строительстве Китая. / В.И. Торкатюк, Вень Минмин, Чжунь Лин, Чен Хойшен // Коммунальное хозяйство городов. Научно-технический сборник. – К.: Техника, 2008. – вып. 85. – С. 178-192 (*особистий внесок автора: аналіз конкурентного середовища в будівництві Китаю*).

3. Вен Мінмін Інноваційні засади управління складними еколого-економічними системами в умовах міського середовища (на прикладі міст Китаю)/ В.І. Торкатюк, Чен Хойшен, Вен Мінмін, Ван Чжизян, Чен Хуайген, О.В. Шахова, І.Б. Жилияев, В.О. Безугла // Коммунальное хозяйство городов. Научно-технический сборник. – К.: Техника, 2009. – вып. 89. – С. 54-61 (*особистий внесок автора: визначення врахування екології на будівельні структури*).

4. Вень Минмин Формирование механизма оценки рентабельности предприятий строительной отрасли на основе обеспечения соответствия объектов производства с мощностями строительных организаций / В.И. Торкатюк, Н.П. Пан, А.Л. Шутенко, И.А. Дмитрук, С.В. Бутник, Н.М. Золотова, В.С. Кравцова, Джарб Ахмед Абдулсахиб // Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія «Будівництво». – Вип. 9(13). – 2009. – С. 122-136 (*особистий внесок автора: розробка моделі механізму оцінки рентабельності*).

#### *Статті у інших фахових виданнях*

5. Вень Минмин Особенности формирования и функционирования регионального строительного комплекса / В.И. Торкатюк, Н.П. Пан, Г.Ф. Скала, А.Л. Шутенко, Чжун Линь, Вень Минмин, Чен Хойшен. // Науковий вісник будівництва. – Харків: ХДТУБА ХОТВ АБУ. 2008. – Вып.49. – с. 232-236 (*особистий внесок автора: розробка концептуальних положень регіонального будівельного комплексу в Китаї*).

#### *Матеріали наукових конференцій*

6. Вень Минмин Повышение эффективности функционирования региональных жилищных комплексов Китая / В.И. Торкатюк, Вень Минмин// Системотехнические основы полидименсионального формирования синергетического инвестиционного цикла в строительной отрасли: Материалы международной научно-практической конференции. – Харьков: ХНАГХ, 2007. – С. 210-212 (*особистий внесок автора: розробка принципів підвищення ефективності житлового комплексу Китаю*).

7. Вень Минмин Усовершенствование устойчивого развития городского хозяйства на основе рационального распределения ресурсов / В.И. Торкатюк, Вень Мин Мин, А.И. Кириченко, О.Н. Овчелупова, И.Б. Чичкало-Кондрацкая // Устойчивое развитие городов. Управление проектами и программами городского и регионального развития: Материалы VI Международной научно-практической интернет-конференции. – Харьков: ХНАГХ, 2008. – С. 13-17 (*особистий внесок автора: розробки основних принципів раціонального розподілу ресурсів*).

8. Вень Минмин Проблемы повышения экономической эффективности реализуемости инвестиционных проектов в Китае / В.И. Торкатюк, С.А. Свичка, С.А. Степаненко, Чжунь Линь, Вень Минмин, М.В. Примак // Стратегічні напрями підвищення економічної ефективності реалізації будівельних проектів в умовах трансформації України до ринкових відносин. Матеріали міжнародної науково-практичної конференції. – Харків, ХНАМГ.– 2008.– С. 118-119 (*особистий внесок автора: розробка шляху підвищення ефективності реалізації проектів*).
9. Вен Мінмін Особливості стандартизації у сфері енергозбереження в житлово-комунальному господарстві / В.І. Торкатюк, Г.Ф. Скала, А.Ю. Кучма, С.А. Степаненко, Вен Мінмін // Проблеми, перспективи та нормативно-правове забезпечення енерго-, ресурсозбереження в житлово-комунальному господарстві: Матеріал 1-ї міжнародної науково-практичної конференції. – Алушта, ХО НТТ КГ та ПО, ХНАМГ, 2009. – С. 199-201 (*особистий внесок автора: розробка схем впливу енергозбереження на ефективність ЖКГ*).
10. Вень Мінмін Стратегія і тактика вдосконалення діяльності будівельного комплексу Китаю / Вень Мінмін // XXXV научно-техническая конференция преподавателей, аспирантов и сотрудников Харьковской национальной академии городского хозяйства. – Харьков: ХНАГХ, 2010. – С. 134-135 (*особистий внесок автора: розробка стратегії діяльності будівельного комплексу Китаю*).

## АНОТАЦІЯ

**Вень Мінмін. Стратегія і тактика інтенсифікації житлового будівництва як складова розвитку виробничих сил регіону. – Рукопис.**

**Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і регіональна економіка. – Харківська національна академія міського господарства. – Харків, 2010.**

Дисертація присвячена розробці науково-методичних та практичних рекомендацій щодо підвищення ефективності формування систем житлового ринку як на регіональному, так і національному рівнях у процесі формування та використання житлового фонду та розробка організаційно-економічного механізму житлової політики.

Сформовано механізм оцінки рентабельності будівельних підприємств, що здійснюють житлове будівництво на основі забезпечення відповідності об'єктів будівельного виробництва потужностям регіональних будівельних організацій. Розроблено оптимізаційні моделі інвестиційного механізму та стратегія ефективного управління інвестиціями в житловому будівництві на регіональному рівні.

Удосконалено методику розрахунку інвестиційної привабливості житлового будівництва в регіоні; організаційно-економічний механізм формування регіональної житлової політики на основі реалізації концептуального підходу щодо забезпечення житлом; економіко-математичну модель мультиплікатора житлових інвестицій з урахуванням особливостей регіонів в умовах перехідних економік; методику використання при незмінній схильності до споживання формули статичного мультиплікатора для визначення величини динамічного мультиплікатора; механізм регулювання житлового ринку як організуючої системи; напрями застосування високої привабливості інвестування нового житлового будівництва з точки зору подолання спаду в національній економіці.

**Ключові слова:** житлове будівництво, конкурентне середовище, мультиплікатор, акселератор, мультиплікація житлових інвестицій, інвестиційний механізм, ефективне управління інвестиціями.

## АННОТАЦИЯ

**Вень Минмин. Стратегия и тактика интенсификации жилищного строительства как составляющая развития производительных сил региона. – Рукопись.**

**Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – развитие производительных сил и региональная экономика. – Харьковская национальная академия городского хозяйства. – Харьков, 2010.**

Диссертация посвящена разработке научно-методических и практических рекомендаций по повышению эффективности формирования систем жилищного рынка как на региональном, так и национальном уровнях в процессе формирования и использования жилого фонда и разработки организационно-экономического механизма жилищной политики.

Сформирован механизм оценки рентабельности строительных предприятий, осуществляющих жилищное строительство на основе обеспечения соответствия объектов строительного производства с мощностями региональных строительных организаций. Разработаны оптимизационные модели инвестиционного механизма и стратегия эффективного управления инвестициями в жилищном строительстве на региональном уровне. Сформулирован потенциал девелоперской деятельности и интересы технологически интегрированных предприятий жилищного строительства на региональном уровне в кластере инноваций.

Усовершенствована методика расчета инвестиционной привлекательности жилищного строительства в регионе; организационно-экономический механизм формирования региональной жилищной политики на основе реализации

концептуального подхода по обеспечению жильем; экономико-математическая модель мультипликатора жилищных инвестиций с учетом особенностей регионов в условиях переходных экономик; методика использования при неизменной склонности к потреблению формулы статического мультипликатора для определения величины динамического мультипликатора; механизм регулирования жилищного рынка как организующей системы; направления применения высокой привлекательности инвестирования нового жилищного строительства с точки зрения преодоления спада в национальной экономике.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, конкурентная среда, мультипликатор, акселератор, мультипликация жилищных инвестиций, инвестиционный механизм, эффективное управление инвестициями.

## ANNOTATION

**Ven Minmin. Strategy and tactic of forming of the systems of increase of efficiency of housing building. – Manuscript.**

**This dissertation submitted for a Candidate of Sciences (Economics), speciality 08.00.05 – development of productive forces and regional economy. – Kharkiv National Academy of Municipal Economy. – Kharkiv, 2010.**

The thesis concerns the development of scientific, methodological and practical recommendations to improve the efficiency of forming systems of the housing market at both the regional and national levels in the process of formation and use of housing stock and development of organizational-economic mechanism of housing policy.

Provide a framework for assessing cost-effectiveness of construction companies engaged in housing on the basis of consistency in building production facilities with capacities of regional construction companies. Developed optimization models of investment tools and strategies for effective management of investment in housing at the regional level.

Improved methods of calculating the investment attractiveness of housing in the region, organizational and economic mechanism of the regional housing policy through the implementation of the conceptual approach of providing housing, economic and mathematical model of housing investment multiplier specific to the region in transition; methodology used in the constant propensity to consume static multiplier formula for determining the dynamic multiplier mechanism of regulation of the housing market as an organizing system, the direction of the high attractiveness of investing in housing starts in terms of overcoming the national economic downturn.

**Keywords:** housing building, competition environment, cartoonist, accelerator, making of animated cartoon of housings investments, investment mechanism, effective management investments.

**ВЕНЬ МІНМІН**

**СТРАТЕГІЯ І ТАКТИКА ІНТЕНСИФІКАЦІЇ ЖИТЛОВОГО  
БУДІВНИЦТВА ЯК СКЛАДОВА РОЗВИТКУ  
ВИРОБНИЧИХ СИЛ РЕГІОНУ**

Спеціальність 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і регіональна економіка

**АВТОРЕФЕРАТ  
ДИСЕРТАЦІЇ НА ЗДОБУТТЯ НАУКОВОГО СТУПЕНЯ  
кандидата економічних наук**

Відповідальний за випуск

д.т.н., проф. В.І. Торкатюк

Підп. до друку

Формат 60x84 1/16

Папір офісний

Друк на ризографі.

Умовн.-друк. арк. 0,9

Обл.-вид. арк. 0,9

Замовл. №

Тираж 100 прим.

Безкоштовно

---

Видавець і виготовлювач:

Харківська національна академія міського господарства

вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: [rectorat@kharkov.ua](mailto:rectorat@kharkov.ua)

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи: ДК №731 від 19.12.2001