

percent more compared to 2005. The measures taken to decentralize territorial tax administration show small amounts of redistribution of tax revenues in favor of local budgets.

An important role in the field of tax administration in the system of regulatory mechanisms for the development of entrepreneurial activity has a tax culture which characterizes the level of tax self-consciousness of society. Formation of tax culture should be considered as a process directly related to the formation of the price of public goods, which are taxes, and as an educational process, which involves the formation of the tax literacy of the population by state. Elimination of the above-mentioned problems is one of the prerequisites for the modernization of fiscal authorities in order to improve tax administration in the system of regulatory mechanisms for the development of entrepreneurial activity.

Key words: tax administration, decentralization, entrepreneurship, tax culture, tax control

УДК 332.8(477)

DOI 10.31395/2415-8240-2019-94-2-32-45

ЕКОНОМІКА ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА: СТАН, ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

А. М. Андрищенко, кандидат економічних наук

О. В. Довгань, викладач

ВСП Тальнівський будівельно-економічний коледж

Уманського національного університету садівництва

У статті дається характеристика факторам, які зумовили зростання обсягів будівництва житла у 2000-2008рр. та причинам його падіння в другій половині 2008р. Виявлено, що найважливішими факторами, які впливають на міжрегіональну диференціацію обсягів житлового будівництва на сучасному етапі, є наявний дохід домогосподарств та кількість укладених шлюбів.

Ключові слова: житлове будівництво, криза, інфляція, «будівельні піраміди», відсоткова ставка, монополії, інвестиції, наявний дохід, кількість шлюбів, політика сім'ї.

Постановка проблеми. У 1946 р. американський економіст С. Кузнець дійшов висновку, що показники національного доходу, споживчих витрат, валових інвестицій в устаткування виробничого призначення, а також у будівлі і споруди виявляють взаємопов'язані двадцятирічні коливання. При цьому він зазначив, що в будівництві ці коливання мають найбільшу відносну амплітуду. Так з'явилася теорія будівельних циклів, яка дає відповідь на питання чому будівельна галузь є однією із найважливіших

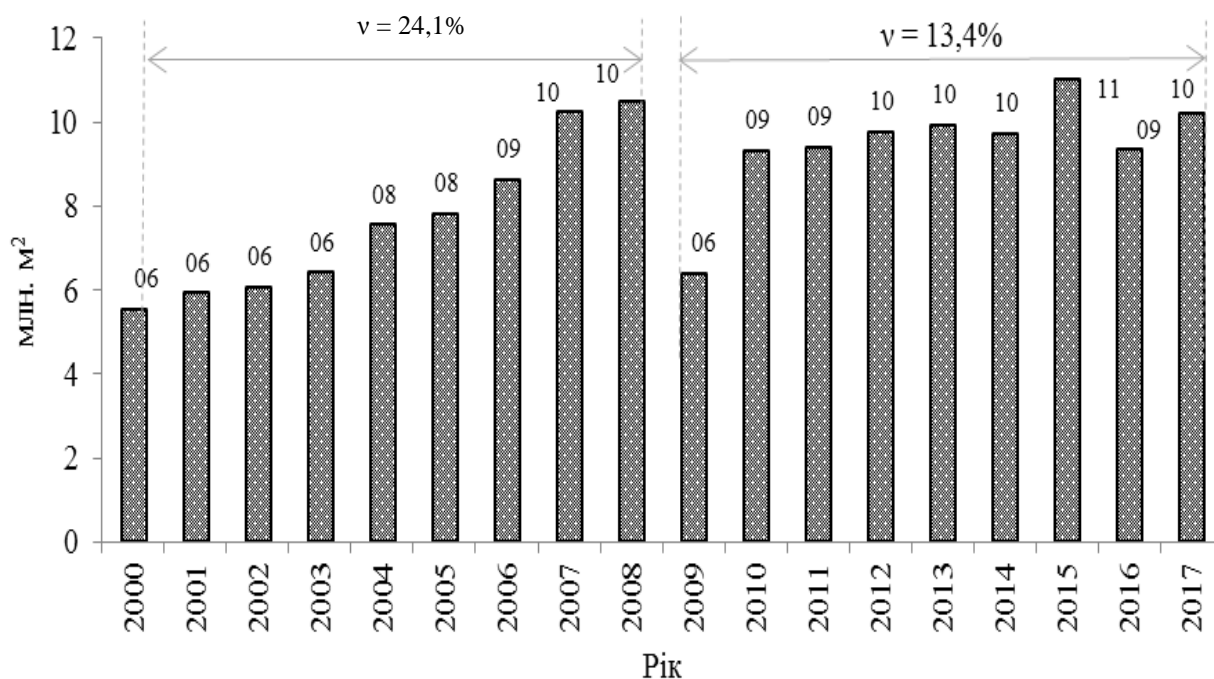
галузей суспільного виробництва. Не випадково її називають «локомотивом економічного зростання» - зміни в обсягах будівництва спроможні впливати на коливання ділової активності в рамках всієї економіки. Адже один працюючий будівельник забезпечує зайнятість не менше, ніж 6 робітників у суміжних галузях.

Проблема недостатніх темпів будівництва є актуальною для української економіки, Наприклад, у 2017р. в Україні було прийнято в експлуатацію 10,2 млн. м² житла, або 0,24 м² на одну особу. Це майже в 10 разів менше, ніж у США. Недостатні темпи житлового будівництва гальмують економічне зростання та не дозволяють знизити рівень гостроти однієї із найактуальніших соціальних проблем – проблеми доступності житла. Дефіцит на ринку житла спричиняє надмірно високі ціни його купівлі й оренди. Це гальмує міграцію робочої сили територією країни, перешкоджає забезпеченню повної зайнятості та знижує ефективність функціонування національного ринку праці.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Економіка будівництва, в першу чергу житлового, є однією із найбільш проблемних тем у вітчизняному дослідницькому середовищі. Їй присвячені роботи як закордонних, так і вітчизняних вчених. Зокрема, це праці Джуччі Р., Кірхнера Р. та Возняка Р. [1], Божанової В. Ю. та Гриненко В. В. [2], Запотоцького С. [3], Рибак А. І. [4], Смітюха А. В. [5], Ажамана І. А. [6] та ін. Разом з тим актуальний стан галузі житлового будівництва вказує на те, що досі значна частина проблем її функціонування є не до кінця дослідженою – недосконалий механізм землевідведення, фактична відсутність інституту іпотечного кредитування, надмірна ринкова концентрація, низький рівень довіри до забудовників та правова незахищеність інвесторів, низька якість будівельних робіт, порушення планів містобудування, значна регіональна диференціація у обсягах та темпах будівництва тощо.

Методика досліджень. Теоретико-методологічною основою дослідження є економічна теорія, праці закордонних та вітчизняних вчених із економіки житлового будівництва та ін. У процесі дослідження використовувалися такі методи: монографічний, наукової абстракції, аналіз та синтез, рядів динаміки, середніх величин, дисперсійний, кореляційно-регресійний аналіз та ін.

Результати досліджень. Починаючи із моменту закінчення трансформаційної кризи 90-их рр. ХХ ст. і до нинішнього часу, економіка галузі житлового будівництва пройшла два умовні етапи розвитку (рис. 1). Перший тривав із початку 2000 і до середини 2008 року. Його можна назвати періодом стрімкого стихійного росту. Він мав суперечливу характеристику.



**Рис. 1. Введення в експлуатацію житла, млн. м²;
рівень варіації (v) динамічного ряду «введення в експлуатацію житла»
для періодів 2000-2008 і 2009-2017рр., %***

**побудовано за даними [7, 8, 9]*

З одного боку мали місце сприятливі для житлового будівництва макроекономічні умови:

1) стрімке економічне зростання. У період 2000-2008рр. середньорічний темп економічного зростання становив 7,7% (реальний ВВП на 1 особу). Це сприяло різкому збільшенню заощаджень, які інвестувалися в житлову нерухомість;

2) надходження валюти із-за кордону. За непрямыми розрахунками валютні перекази українським заробітчанами із-за кордону в Україну в даний період склали до 20 млрд. дол. США в рік. За відсутності альтернативних інструментів заощаджень (приватні пенсійні рахунки, високоліквідні цінні папери тощо), більша частина цих коштів спрямовувалася на купівлю житлової нерухомості;

3) стабільний валютний курс. У цей період курс гривні до долара США знаходився у діапазоні від 5 до 5,5 (грн. за 1 дол. США), а його середньорічне коливання не перевищувало 3%. Це сприяло зростанню попиту на іпотечні кредити у іноземній валюті за відносно невисокою відсотковою ставкою.

Однак, починаючи з третього кварталу 2008 року, латентні фактори ризику, посилені світовою фінансовою кризою, проявилися у повній мірі і обумовили обвал економіки житлового будівництва в Україні. Причинами шоку в даному сегменті національного ринку стали такі структурні вади:

1) низький рівень (реальних) відсоткових ставок частково був зумовлений експансивною монетарною політикою НБУ, що певною мірою

спричинила галопуючу інфляцію ІСЦ;

2) односторонній рух цін на житло, що підкріплювався спекулятивним попитом, був також нетривким і рано чи пізно мав завершитися;

3) значне зростання реальних зарплат та доходу, що перевищувало зростання продуктивності праці, не могло бути збереженим у довгостроковому періоді [1];

4) агресивна політика комерційних банків на ринку іпотечного кредитування. У погоні за клієнтами частина комерційних банків почала нехтувати правилами перевірки кредитної історії, рівня доходів позичальників. Це призвело до видачі критичного обсягу необґрунтовано ризикових кредитів, які спричинили масові банкрутства фізичних осіб-позичальників та їх кредитних установ під час фінансової кризи 2008-2009рр.;

5) створення «будівельних пірамід». Забудовники створили схему залучення коштів фізичних осіб, яка зводилася до того, що за кошти групи громадян N_t фінансувалося будівництво для групи громадян N_{t-1} , а за кошти групи громадян N_{t-1} фінансувалося будівництво для групи громадян N_{t-2} і т.д. Із настанням фінансової кризи, громадяни, які знаходилися внизу «будівельної піраміди» залишилися без грошей, з кредитною заборгованістю та умовною власністю на недобудови різного рівня – від котловану до готового каркасу.

Аналіз причин та наслідків фінансової кризи 2008-2009рр. на ринку житлової нерухомості дав змогу зрозуміти, що фактори зростання галузі в 2000-2008рр. мали короткостроковий характер і їх не можна розглядати в якості позитивного досвіду для використання в майбутньому. Що стосується помилок, то вони теж стали уроком та спонукали до застосування жорсткішої монетарної й фіскальної політики, очищення банківського сектору, посилення нагляду за дотриманням законності у сфері будівельного бізнесу тощо. Про це свідчить перехід аналізованого сектору в період (2009-2017рр.) з вищим рівнем стабільності (рис. 1).

Разом з тим частина структурних проблем, які гальмують розвиток житлового будівництва, досі не розв'язані. Зокрема, ринок будівництва житла відноситься до категорії із високим рівнем концентрації – тут панують монополії [10, 11]. Низька конкуренція не стимулює будівельні монополії до впровадження інновацій. Це зумовлює високі витрати на будівництво та, відповідно, високі ціни на житло. Крім того, власники будівельних монополій мають тісні зв'язки із міськими адміністраціями завдяки чому вони мають незаконні преференції у доступі до земельних ділянок [1].

Не меншою проблемою є високі темпи інфляції. Наприклад, за підсумками 2017р. індекс інфляції (індекс-дефлятор) склав 122,1%. Це галопуючий темп зростання цін при якому банківське кредитування реального сектору економіки фактично зупиняється. Станом на початок квітня 2019р. облікова ставка НБУ становила 18%. Отже, ставки комерційного кредиту вищі 20% річних, що унеможливорює іпотечне

кредитування. За таких обставин житлове будівництво відбувається лише за рахунок власних коштів компаній, інвестицій юридичних осіб та незначної кількості фізичних осіб із дуже високими доходами (табл. 1).

Табл. 1. Інвестиції у житлове будівництво України*

Рік	У фактичних цінах, млн. грн.	У % до загального обсягу інвестицій у основний капітал	У фактичних цінах, млн. дол. США
2000	3404	14,4	625,7
2001	4132	12,7	769,2
2002	4729	12,7	887,8
2003	6190	12,1	1160,8
2004	8762	11,6	1647,2
2005	12017	12,9	2344,9
2006	18581	14,8	3679,4
2007	30343	16,1	6008,5
2008	35533	15,2	6746,1
2009	18052	11,9	2317,0
2010	28000	18,6	3528,4
2011	28413	13,6	3566,1
2012	34256	12,5	4286,8
2013	36129	14,5	4520,1
2014	33177	15,1	2791,1
2015	45610	16,7	2087,9
2016	44865	12,5	1760,3
2017	53372	11,9	1949,3

**розраховано за даними [7, 8, 9, 12]*

Аналіз динаміки обсягів інвестицій у житлове будівництво в національній валюті створює ілюзію стрімкого зростання галузі – за період з 2009 до початку 2018рр. їх кількість зросла втричі (табл. 1). Однак два інших показника свідчать про стагнацію - частка інвестицій у житлове будівництво у загальному обсязі капітальних інвестицій у звітному році перебувала на рівні найнижчих значень за період 2000-2017рр.; розмір інвестицій у американській валюті (за офіційним курсом НБУ) демонструє стійку тенденцію до зниження (рис. 2).

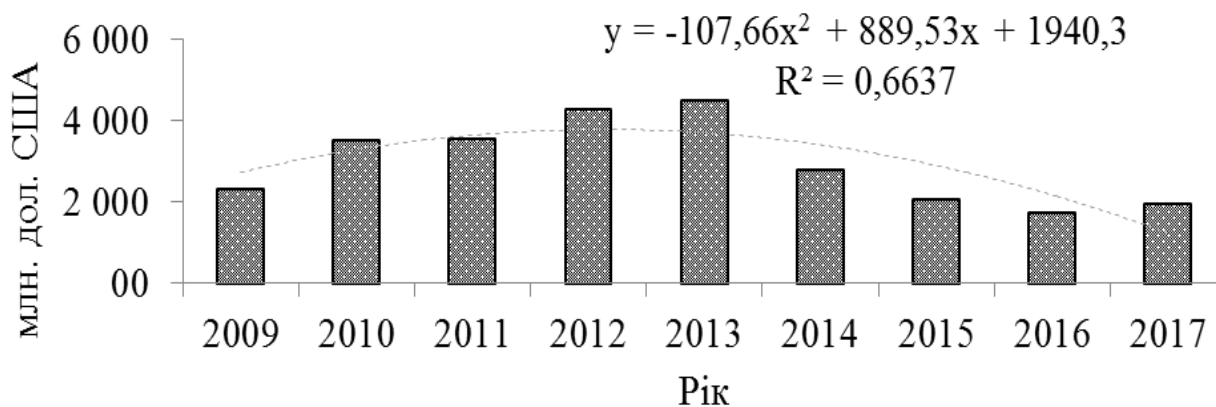


Рис. 2. Інвестиції у житлове будівництво України в 2009-2017рр., млн. дол. США*

*побудовано за даними [7, 8, 9, 12]

Попри несприятливі структурні умови розвитку досліджуваної галузі, має місце суттєва міжрегіональна диференціація обсягів та темпів житлового будівництва. Це вказує на існування факторів мезоекономічного рівня, відмінні кількісні параметри яких зумовлюють виявлені відхилення. При чому тенденція зростаючої диференціації є стійкою (рис. 3).

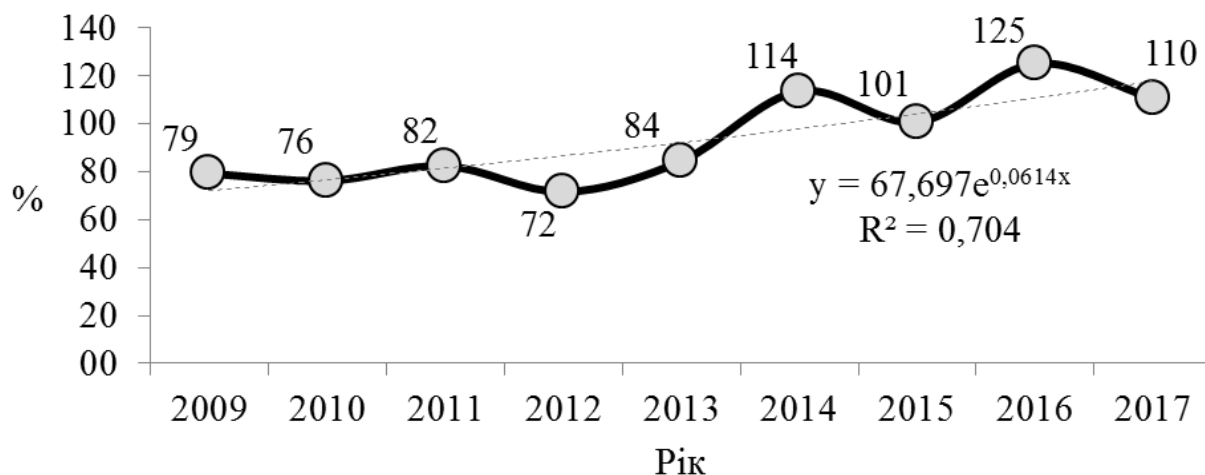


Рис. 3. Рівень варіації міжрегіональної диференціації обсягів житлового будівництва, %*

*побудовано за даними [7, 8, 9]

Для виявлення причин таких відмінностей був проведений кореляційно-регресійний аналіз у якому в якості функціональної та факторних ознак прийнято:

а) функціональна ознака (Y) - прийняття в експлуатацію загальної площі житла (тис. м²);

б) факторні ознаки:

- x_1 - наявний дохід населення (грн. на 1 особу);
- x_2 - частка регіону у загальних обсягах реалізованої промислової продукції (товарів, послуг) (%);
- x_3 - частка регіону у загальному обсязі продукції сільського господарства (%);

- x_4 - індекс споживчих цін (%);
- x_5 - кількість шлюбів (одиниць).

В якості факторних ознак були вибрані показники, що характеризують рівень кінцевих доходів, найважливіші пропорції галузевої структури економіки та регіональну демографію.

Табл. 2. Вихідні дані регіональної статистики України для проведення кореляційно-регресійного аналізу, у середньому за 2009-2017рр.*

Область	Прийняття в експлуатацію загальної площі житла, тис. м ²	Найвищий дохід населення, грн. на 1 особу	Обсяг реалізованої промислової продукції (товарів, послуг), %	Частка регіонів у загальному обсязі продукції сільського господарства, %	Індекси споживчих цін, %	Кількість шлюбів, одиниць
Вінницька	314,0	26400,7	2,1	7,2	111,0	10817
Волинська	255,6	22964,0	1,2	2,7	112,1	6892
Дніпропетровська	267,4	34239,6	15,9	6,0	112,7	22692
Донецька	207,1	25948,9	14,9	4,1	113,5	22198
Житомирська	162,3	25356,3	1,3	3,4	112,4	8454
Закарпатська	347,4	20503,6	0,8	1,8	112,3	8315
Запорізька	122,8	32658,8	6,6	3,8	112,8	11703
Івано-Франківська	621,8	24020,1	1,7	2,4	111,9	9085
Київська	1452,4	31076,2	3,9	6,1	112,1	13402
Кіровоградська	84,2	25013,6	1,2	4,3	111,9	6064
Луганська	84,2	20231,9	4,4	2,3	112,8	10122
Львівська	789,0	26847,5	2,8	3,8	113,1	17037
Миколаївська	114,8	27066,0	1,9	3,6	112,8	7907
Одеська	688,4	28635,4	2,6	4,4	113,8	17168
Полтавська	196,0	29103,9	5,9	6,2	112,6	9699
Рівненська	266,8	24095,2	1,2	2,7	112,7	7747
Сумська	150,6	27248,0	1,7	3,7	112,5	6656
Тернопільська	308,1	21907,1	0,7	3,3	112,2	6951
Харківська	395,0	29664,2	5,9	5,6	112,9	18543
Херсонська	127,7	24532,9	0,9	4,2	113,1	6999
Хмельницька	351,2	25983,5	1,3	4,7	112,4	8738
Черкаська	144,8	24968,7	2,4	6,0	112,5	8006
Чернівецька	273,9	21791,9	0,3	1,9	111,4	6435
Чернігівська	149,9	26189,6	1,4	3,9	112,9	6405

* розраховано за даними [7, 8, 9, 13, 14, 15, 16]

Результати кореляційно-регресійного моделювання показали високий ступінь зв'язку та його достатній рівень достовірності:

1) коефіцієнт кореляції (R) = 0,712, що свідчить про високий ступінь зв'язку;

2) коефіцієнт детермінації (R^2) = 0,507, отже вибрані факторні ознаки формують 50,7% варіації функціональної ознаки;

3) критерій Фішера фактичний (F_ϕ) = 3,696, критерій Фішера критичний (F_k) = 2,773, отже між вибраними показниками існує зв'язок;

4) критерій Стюдента фактичний (t_ϕ) = 11,113, критерій Стюдента критичний (t_k) = 2,119, отже коефіцієнт регресії є статистично значимим;

5) кореляційна матриця факторів впливу не містить парних коефіцієнтів кореляції більших, ніж 0,7, отже можна прийняти гіпотезу про відсутність істотного зв'язку між факторними ознаками i , відповідно, мультиколінеарності;

б) рівняння регресії:

$$Y = 16109,121 + 0,028x_1 - 78,657x_2 - 20,623x_3 - 150,463x_4 + 0,072x_5$$

Для встановлення ваги впливу кожного із факторів на мінливість функції було проведено розкладання її загальної варіації (табл. 3).

Табл. 3. Розкладання загальної варіації функції «прийняття в експлуатацію загальної площі житла» на фактори

Фактор	Парний коефіцієнт кореляції, r_{yx_i}	β -коефіцієнт, β_{x_i}	Відсоток, % ($r_{yx_i} \cdot \beta_{x_i} \cdot 100\%$)
Наявний дохід населення, грн. на 1 особу (x_1)	0,271240316	0,327964516	8,9
Частка регіону у загальних обсягах реалізованої промислової продукції (товарів, послуг), % (x_2)	-0,0258243	-1,055498307	2,7
Частка регіону у загальному обсязі продукції сільського господарства, % (x_3)	0,202062591	-0,100618721	-2,0
Індекс споживчих цін, % (x_4)	-0,033492043	-0,302142479	1,0
Кількість шлюбів, одиниць (x_5)	0,334085235	1,199098851	40,1

Отже, двома найістотнішими факторами впливу виявилися x_1 і x_5 . На їх частку припадає 49% на зміну функціональної ознаки – 8,9 та 40,1% відповідно. На нашу думку справжній вплив фактору x_1 – значно більший. Ми припускаємо, що результат - 8,9%, отриманий за допомогою статистичного аналізу, є сильно занижений через вплив тіньової економіки.

Цікавим, багатообіцяючим і дещо несподіваним за розміром впливу, виявився фактор «кількість шлюбів». В цілому, природно, що створення нових сімей стимулює попит на житлову нерухомість, проте вага фактору у розмірі 40,1% перевершила очікування. Отриманий результат вказує на великий потенціал впливу політики сім'ї на обсяги житлового будівництва. В даному контексті найістотнішими заходами можуть бути:

- збереження практики допомоги при народженні дитини із одночасним реформуванням даного інституту – збільшенням розміру суми допомоги та зарахування частини виплат на накопичувальний депозитний рахунок із індексацією коштів відповідно до рівня інфляції;

- запровадження спеціальної бюджетної програми «житло для нової сім'ї»;

- істотне підвищення рівня медичного обслуговування матері та дитини;

- розвиток відповідної соціальної інфраструктури – дитячі садки, ігрові майданчики, спортивні споруди, басейни тощо;

- захист права жінок на попереднє робоче місце після завершення відпустки по догляду за дитиною;

- зменшення ставки податку на доходи фізичних осіб (батьків) при збільшенні кількості дітей в сім'ї і т.д.

Висновки:

1) недостатні темпи житлового будівництва гальмують економічне зростання та не дозволяють знизити рівень гостроти однієї із найактуальніших соціальних проблем – низької доступності житла;

2) зростання обсягів житлового будівництва в 2000-2008рр. опиралося на чинники короткострокового характеру і було перерване фінансовою кризою;

3) відновлення обсягів житлового будівництва в 2009-2017рр. гальмується структурними проблемами: пануванням монополій ринку житлового будівництва, високою інфляцією, скороченням інвестицій у галузь і т.д.;

4) має місце суттєва міжрегіональна диференціація обсягів та темпів житлового будівництва;

5) двома найістотнішими факторами впливу на міжрегіональну диференціацію обсягів та темпів житлового будівництва є наявний дохід населення та кількість шлюбів;

б) політика сім'ї має великий потенціал впливу на обсяги та темпи житлового будівництва.

Література

1. Джуччі Р., Кірхнер Р., Возняк Р. *Житлове будівництво в Україні: причини поточної кризи та висновки для економічної політики*. Берлін, Київ: Інститут економічних досліджень та політичних консультацій. Німецька консультативна група, 2008. 16 с.

2. Божанова В. Ю., Гриненко В. В. Дослідження та визначення рівнів інвестиційної привабливості країн (регіонів) для будівництва житла підприємствами. *Науково-технічний збірник «Комунальне господарство міст»*. 2013, Вип. 111. С. 3-11.

3. Запотоцький С., Запотоцька В., Горин І. Тенденції та перспективи житлового будівництва в Україні. *Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Географія*. 2014, №1(62). С. 45-49.

4. Рибак А. І., Азарова І. Б. Аналіз механізмів фінансування будівельних проектів в галузі житлового будівництва. Ринковий механізм фінансування. *Управління розвитком складних систем*. 2014, №18. С. 88-97.

5. Смітюх А. В. *Правові аспекти інвестування у будівництво житла: Практичний посібник*. К.: Істина, 2012. 184 с.

6. Ажаман І. А., Сливка Д. Стан та тенденції розвитку ринку житлової нерухомості Одещини. *Ефективна економіка*. 2018, №5. UBR: http://www.economy.nauka.com.ua/pdf/5_2018/3.pdf

7. Статистичний збірник «Житлове будівництво в Україні у 2000-2009 роках». К.: Державний комітет статистики України, 2010. 91 с.

8. Статистичний збірник «Житлове будівництво в Україні у 2005-2011 роках». К.: Державна служба статистики України, 2012. 102 с.

9. Статистичний збірник «Житлове будівництво в Україні у 2012-2017 роках». К.: Державна служба статистики України, 2018. 64 с.

10. Бровінська М. В одних руках: хто стоїть за 10 найбільшими монополіями України. *LigaBiznes*, 2016. UBR: <http://biz.liga.net/ekonomika/all/stati/3216863-v-odnikh-rukakh-kto-stoit-za-10-yu-krupneyshimi-monopoliyami-ukrainy.htm/section10/#page> (in Ukr.)

11. Заславська М. Рай для олігархів. В Україні панують ідеальні можливості для процвітання монополій. *Tyzhden.ua*, 2012. UBR: <http://tyzhden.ua/Economics/57500>

12. Офіційний курс валют. *НБУ*. UBR: https://bank.gov.ua/control/uk/curmetal/currency/search?formType=searchFormDate&time_step=daily&date

13. Статистичний збірник «Регіони України 2013» Частина I. К.: Державний комітет статистики України, 2013. 322 с.

14. Статистичний збірник «Регіони України 2013» Частина II. К.: Державний комітет статистики України, 2013. 783 с.

15. Статистичний збірник «Регіони України 2018» Частина I. К.: Державний комітет статистики України, 2018. 315 с.

16. Статистичний збірник «Регіони України 2018» Частина II. К.: Державний комітет статистики України, 2018. 682 с.

References

1.. Giucci, R., Kirchner, R., Wozniak, R. (2008). *Residential construction in Ukraine: the causes of the current crisis and conclusions for economic policy*. Berlin, Kyiv: The Institute for Economic Research and Policy Consulting. German Advisory Group (in Ukrainian).

2. Bozhanova, V. Yu., Grinenko, V. V. (2013). Research and determination of levels of investment attractiveness of countries (regions) for residential construction by enterprises. *Scientific and technical collection «Municipal economy of cities», Vol. 111, 3-11* (in Ukrainian).

3. Zapotoskiy, S., Zapototska, V., Horyn, I. (2014). Trends and prospects of residential construction in Ukraine. *Bulletin of Taras Shevchenko National University of Kyiv. GEOGRAPHY, 1(62), 45-49* (in Ukrainian).

4. Rybak, A.I., Azarova, I. B. (2014). Analysis of the financing mechanisms of construction projects in the branch of residential construction. Market financing mechanism. *Management of Development of Complex Systems, 18, 88-97* (in Ukrainian).

5. Smytyukh, A. V. (2012). *Legal aspects of the investing in residential construction: Practical guide*. К.: Istyna (in Ukrainian).

6. Azhaman, I., Slyvka, D. (2018). Status and trends of the Odesa real estate market development. *Efektivna ekonomika, 18*. Retrieved from: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/3.pdf (in Ukrainian).

7. Residential construction in Ukraine in 2000-2009 years (2010). *Statistical Yearbook*. Kyiv: Stat Statistics Service of Ukraine, 91p. (in Ukrainian).

8. Residential construction in Ukraine in 2005-2011 years (2012). *Statistical Yearbook*. Kyiv: Stat Statistics Service of Ukraine, 102p. (in Ukrainian).

9. Residential construction in Ukraine in 2012-2017 years (2018). *Statistical Yearbook*. Kyiv: Stat Statistics Service of Ukraine, 64p. (in Ukrainian).

10. Brovynska, M. (2016). In one hands: who is behind the 10 largest monopolies of Ukraine. *LihaBiznes*. Retrieved from: <http://biz.liga.net/ekonomika/all/stati/3216863-v-odnikh-rukakh-kto-stoit-za-10-yu-krupneyshimi-monopoliyami-ukrainy.htm/section10/#page> (in Ukrainian).
11. Zaslavska, M. (2012). Paradise for the oligarchs. Ukraine has the ideal opportunity for the prosperity of monopolies. *Tyzhden.ua*. Retrieved from: <http://tyzhden.ua/Economics/57500> (in Ukrainian).
12. Official exchange rate. *National Bank of Ukraine*. Retrieved from: https://bank.gov.ua/control/uk/curmetal/currency/search?formType=searchFormDate&time_step=daily&date
13. Regions of Ukraine 2013 Part I. (2013). *Statistical Yearbook*. Kyiv: Stat Statistics Service of Ukraine, 322p. (in Ukrainian).
14. Regions of Ukraine 2013 Part II. (2013). *Statistical Yearbook*. Kyiv: Stat Statistics Service of Ukraine, 783p. (in Ukrainian).
15. Regions of Ukraine 2018 Part I. (2018). *Statistical Yearbook*. Kyiv: Stat Statistics Service of Ukraine, 315p. (in Ukrainian).
16. Regions of Ukraine 2018 Part II. (2018). *Statistical Yearbook*. Kyiv: Stat Statistics Service of Ukraine, 682p. (in Ukrainian).

Аннотация

Андрющенко А. Н., Довгань А. В.

Экономика жилищного строительства: состояние, проблемы и перспективы развития

Проблема недостаточных темпов строительства - актуальна для украинской экономики. Например, в 2017г. в Украине было принято в эксплуатацию 10,2 млн. м² жилья, или 0,24 м² на одного человека. Это почти в 10 раз меньше, чем в США. Недостаточные темпы жилищного строительства тормозят экономический рост и не позволяют снизить уровень остроты одной из самых актуальных социальных проблем - проблемы доступности жилья. Дефицит на рынке жилья приводит к чрезмерно высоким ценам его покупки и аренды. Это тормозит миграцию рабочей силы территорией страны, препятствует обеспечению полной занятости и снижает эффективность функционирования национального рынка труда.

Начиная с момента окончания трансформационного кризиса 90-ых гг. XX в. и к настоящему времени, экономика отрасли жилищного строительства прошла два условных этапа развития. Первый длился с начала 2000 и до середины 2008 года. Его можно назвать периодом стремительного стихийного роста. Он имел противоречивую характеристику. С одной стороны имели место благоприятные для жилищного строительства макроэкономические условия. Однако, начиная с третьего квартала 2008 года, латентные факторы риска, усиленные мировым финансовым кризисом, проявились в полной мере и обусловили обвал экономики жилищного строительства в Украине. Анализ причин и последствий финансового кризиса 2008-2009гг. позволил понять, что

факторы роста отрасли в 2000-2008гг. имели краткосрочный характер и их нельзя рассматривать в качестве положительного опыта для использования в будущем.

Выводы:

1) недостаточные темпы жилищного строительства тормозят экономический рост и не позволяют снизить уровень остроты одной из самых актуальных социальных проблем - низкой доступности жилья;

2) рост объемов жилищного строительства в 2000-2008гг. опирался на факторы краткосрочного характера, и был прерван финансовым кризисом;

3) восстановление объемов жилищного строительства в 2009-2017гг. тормозится структурными проблемами: господством монополий на рынке жилищного строительства, высокой инфляцией, сокращением инвестиций в отрасль и т. д.;

4) имеет место существенная межрегиональная дифференциация объемов и темпов жилищного строительства;

5) двумя наиболее существенными факторами влияния на межрегиональную дифференциацию объемов и темпов жилищного строительства является располагаемый доход населения и количество браков;

б) политика семьи имеет большой потенциал влияния на объемы и темпы жилищного строительства.

***Ключевые слова:** жилищное строительство, кризис, инфляция, «строительные пирамиды», процентная ставка, монополии, инвестиции, наличный доход, количество браков, политика семьи.*

Annotation

Andriushchenko A. M., Dovhan O. V.

The economy of residential construction: state, problems and prospects of development.

The problem of insufficient rates of construction is relevant for the Ukrainian economy. For example, in 2017 10.2 million m² of residential space or 0.24 m² per person were constructed in Ukraine, which is tenfold less than in the USA. Insufficient rates of residential construction hinder economic growth and don't allow alleviating one of the acutest social problems – housing affordability.

The shortage in the housing market causes extremely high purchase and rent prices. This slows down workforce migration on the territory of the country, hinders full employment and reduces the effectiveness of the operation of the national labor market. From the end of the transformation crisis in the 90s of the XX century up to the present moment the economy of residential construction experienced two stages of development. The first stage lasted since early 2000 to the middle of 2008. This period can be called the period of rapid and uncontrolled growth. This period had a contradictory nature. On the one hand, there were favorable macroeconomic conditions for residential construction.

However, beginning from the third quarter of 2008 the latent crisis factors, enhanced by the world's financial crisis, revealed themselves to the full extent and resulted in the collapse of the economy of residential construction.

The analysis of the reasons and consequences of the financial crisis of 2008 – 2009 enables us to understand that the factors of growth in the branch in 2000 – 2008 had a short-term nature and they cannot be considered as a positive experience for the future.

Conclusions:

1) *Insufficient rates of residential construction slow down economic growth and don't allow to alleviate one of the acutest social problems, which is low housing affordability;*

2) *Increase in the volumes of residential construction in 2000 – 2008 was based on the factors that had a short-term nature and was interrupted by the financial crisis;*

3) *Renewal of the volumes of residential construction in 2009 – 2017 is hindered by the structural problems: monopolies domination at the housing market, high inflation rate, reduction of investments in the branch, etc.;*

4) *There is a considerable interregional differentiation of the volumes and rates of residential production;*

5) *Two of the most essential factors influencing interregional differentiation of the volumes and rates of residential construction are available income of population and the number of marriages.*

6) *Family policy has a great potential in influencing the volumes and rates of residential construction*

Key words: *residential construction, recession, inflation, "building pyramids", interest rate, monopolies, investments, available income, number of marriages, family policy.*

УДК 504:368

DOI 10.31395/2415-8240-2019-94-2-45-58

СУЧАСНИЙ СТАН ЕКОЛОГІЧНОГО СТРАХУВАННЯ В УМОВАХ ЗАГОСТРЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ СИТУАЦІЇ В УКРАЇНІ

О. О. Непочатенко, доктор економічних наук

С. А. Власюк, кандидат економічних наук

Н. В. Бондаренко, кандидат економічних наук

К. С. Поліщук, магістрантка

Уманський національний університет садівництва

У статті проаналізовано сучасний стан екологічного страхування, його роль у сфері охорони довкілля. Проведено порівняльний аналіз вітчизняного та європейського екологічного оподаткування. Досліджено теоретичні аспекти екологічного законодавства в Україні. Сформульовано основні проблеми, що сповільнюють розвиток ринку екологічного страхування. Запропоновано напрями вдосконалення та перспективи розвитку екологічного страхування в Україні.

Ключові слова: *екологічне страхування, екологічне оподаткування, охорона довкілля, природні ресурси, екологічна ситуація, екологічний ризик, екологічні витрати.*