

2. Ідентифікація загроз збалансованості економічного розвитку та рівня їх інтенсивності.

Інтегральний показник динаміки будівництва, на наш погляд, обов'язково має враховувати чотири складових, що пояснюються наступними міркуваннями:

- у відповідності із проведеним аналізом збалансованості розвитку підрядних підприємств у Європі вирішальне значення для забезпечення макроекономічної стабільності, попри підтримку фінансової рівноваги будівельного бізнесу, має динаміка кількості зайнятих у будівництві (Ізайн);
- темп зростання обсягів виконаних будівельних робіт доцільно деталізувати за видами будівництва, насамперед, виділити динаміку будівництва будівель (Ібуд), а також інженерних споруд (Іінж);
- не варто нехтувати показником динаміки кількості дозволів на будівництво, виданих протягом останнього кварталу (Ідозв), волатильність якого майже ніяк не узгоджується із динамікою завершених будівельних робіт, а тому свідчить про відтермінованість отримання економічного ефекту від будівельної діяльності.

Усі перераховані часткові індикатори розвитку будівництва не є рівнозначними, тому інтегральний показник не може бути розрахованим як проста середня — його доцільно обчислювати за формулою середньозваженого

$$I_{ДБ} = (I_{зайн})^{0,4} \cdot (I_{буд} \cdot I_{інж})^{0,25} \cdot (I_{дозв})^{0,1}$$

Для обґрунтування способу визначення інтенсивності загрози незбалансованого розвитку було використано, окрім результатів кластерного аналізу, основні положення теорії нечітких множин.

УДК 69.003

Степенко С.П., д.е.н., професор, КНУБА  
Цифра Т.Ю., к.е.н., КНУБА

### МІЖНАРОДНИЙ РЕЙТИНГ ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛА ТА МІСЦЕ У НЬОМУ УКРАЇНИ

**Актуальність.** Розвиток житлового будівництва є одним із провідних пріоритетів держави в області соціального захисту населення, входить у сферу національних інтересів, та є стратегічним напрямком діяльності підприємств-забудовників, які працюють на ринку житла.

Аналіз поточної соціально-економічної ситуації показує, що якщо єдиним критерієм доступності житла буде рівень доходів, то значна частина сімей, які потребують житла, не тільки зараз, але й на найближчу перспективу, виявиться не в змозі оплатити навіть невелику квартиру.

**Метою** даної роботи є огляд світового рейтингу доступності житла, визначення місця у ньому України, виявлення факторів, що впливають на цей показник та шляхи його покращення.

**Виклад основного матеріалу.** У міжнародній практиці під терміном *доступність житла* (housing affordability) розуміється здатність сім'ї покрити витрати по купівлі житла, не погіршуючи рівня свого життя.

Існують суттєві розбіжності серед різних категорій споживачів до вимог і пріоритетів напрямків забезпечення доступності будівель (комфортність, ресурсозбереження тощо), які визначено в Україні пріоритетними після приєднання у 2015р. до Глобальних Цілей сталого розвитку, схвалених на саміті ООН.

Україна в рейтингу країн за коефіцієнтом доступності в 2016р., є одним з аутсайдерів із 95 країн зайняла – 92 місце. При цьому, щоб придбати житло середньостатистичній родині необхідно 26 років, на відміну від лідера Саудівської Аравії – 2 роки 7 місяців (рис.1).



Лідери				Аутсайдери			
1	Саудовська Аравія	6	Катар	86	Білорусь	91	Китай
2	Південна Африка	7	Ісландія	87	Шрі Ланка	92	Україна
3	США	8	Палестина	88	Алжир	93	В'єтнам
4	Пуерто-Ріко	9	Данія	89	Сингапур	94	Сирія
5	ОАЕ	10	Кіпр	90	Таїланд	95	Гонконг

Рис.1. Лідери та аутсайдери рейтингу країн за коефіцієнтом доступності житла (середня кількість років, необхідних для придбання житла), 2016 р.

Будівництво житла різних категорій повинно включати не тільки технічну складову (проектні рішення, що відповідають критеріям комфортності, доступності та екологічності), а в першу чергу економічну – доцільність будівництва об'єкта, що забезпечується через врахування базових потреб різних верств населення.

В розвинутих країнах поняття «доступність житла» означає, що близько 80% працюючих громадян мають можливість купити або орендувати комфортне житло.

**Висновки.** Визначити існуючий на даний момент рівень коефіцієнту доступності житла в Україні досить проблематично, оскільки в нашій країні відсутня повноцінна інформаційна база. Офіційні дані щодо заробітної плати не показують реальний рівень доходу (занижують), оскільки домогосподарства можуть одержувати дохід із незадекларованих джерел. Аналогічно спотворюють статистику заробітчани, що працюють за кордоном, вони не декларують отримані доходи, а повертаючись, переважно вкладають кошти в нерухомість.