

---

**ДЕМОГРАФІЯ, ЕКОНОМІКА ПРАЦІ,  
СОЦІАЛЬНА ЕКОНОМІКА І ПОЛІТИКА**

---

УДК 332.1.477:332.85

**Піщик О.В.**

аспірант

Хмельницького національного університету

**ЕКСПЕРТНЕ ОЦІНЮВАННЯ ПРІОРИТЕТНОСТІ ПРОГРАМ  
ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАСЕЛЕННЯ ЖИТЛОМ**

Розглянуто використання методу аналізу ієрархій (МАІ) для задачі оцінювання пріоритетності державних програм забезпечення населення житлом. Показано, що такі завдання відносяться до так званих «складних систем», які містять велике число елементів і підсистем і організовані звичайно за ієрархічним принципом. В статті розглянутий також порядок застосування МАІ до оцінки критеріїв, за якими характеризуються програми забезпечення житлом. Впровадження експертних оцінок при дослідженні державної житлової політики спрощує процедуру оцінювання пріоритетності засобів забезпечення житлом населення як на державному, так і на регіональному рівнях.

**Ключові слова:** житло, забезпеченість житлом населення, житлова політика, державні програми забезпечення житлом, експертні методи, метод аналізу ієрархій.

Рассмотрено использование метода анализа иерархий (МАИ) для задачи оценивания приоритетности государственных программ обеспечения населения жильем. Показано, что такие задачи относятся к так называемым «сложным системам», которые содержат большое число элементов и подсистем и организованы обычно по иерархическому принципу. В статье рассмотрен также порядок применения МАИ к оценке критериев, по которым характеризуются программы обеспечения жильем. Внедрение экспертных оценок при исследовании государственной жилищной политики упрощает процедуру оценки приоритетности средств обеспечения жильем населения как на государственном, так и на региональном уровнях.

**Ключевые слова:** жилье, обеспеченность жильем населения, жилищная политика, государственные программы обеспечения жильем, экспертные методы, метод анализа иерархий.

**Постановка проблеми.** Створення та збереження якісного середовища життєдіяльності людини є важливою умовою сталого розвитку сучасного суспільства і має стати одним із основних розділів довгострокової стратегії розвитку України та її регіонів. Досягнення нового стану – соціально-орієнтованої економіки, призначення і головну мету якої становлять задоволення зростаючих потреб населення та забезпечення високої якості життя, можливе за умов, в яких стан забезпечення житлом населення матиме високе рівень.

Перспективи забезпечення житлом населення в Україні безпосередньо залежать від майбутніх тенденцій економічного розвитку, успіху проведення соціально – економічних реформ, ефективності заходів входження України в Європейську спільноту, можливостей забезпечення соціального захисту населення тощо. Це зумовлює необхідність розробки нових підходів, які обґрунтували б імовірність зміни державної житлової політики в разі реалізації тих чи інших соціально-економічних захо-

дів, врахування тих демоекономічних та соціальних тенденцій, що вже склалися, та тих, що тільки формуються.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.**

Проблемам розробки і реалізації концепції держави добробуту, розвитку наукових вчень щодо підвищення якості життя населення присвятили свої праці І.В. Бестужев-Лада, В. Бобков, Л.І. Безтелесна, В.П. Васильєв, О.Б. Варченко, В.І. Вітер, С. Дудолад, Г.Ю. Злобіна, Л. Леві, М.Б. Ліга, В.Н. Майорченко, Г. Мюрдаль, А.Л. Осипян. Дослідженню проблем житлової політики присвячені праці зарубіжних учених, таких як М. Браун, Т. Ганслі та ін. Теоретичні засади розвитку іпотечного кредитування житлового будівництва, критеріїв оцінки доступності житла, державної політики в житловій сфері розглянуто в працях А. Асаула, А. Гойко, М. Головатого, О. Євтуха, Ю. Манцевича, В. Омельчука, К. Паливоди, С. Приходько, С. Ушацького та ін. Метод аналізу ієрархій в дослідженні соціальних процесів описаний в роботах Т. Сааті.

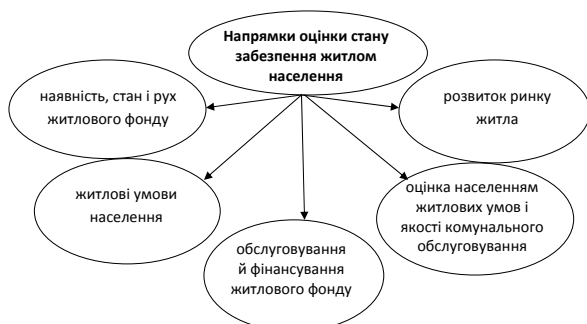
**Мета статті** – обґрунтування можливості застосування експертної методики при оцінці заходів забезпечення населення житлом та використання методу аналізу ієрархій (МАІ) при дослідженні державної житлової політики.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Житло завжди було і лишається одним із найважливіших інструментів на шляху досягнення соціальних цілей у суспільстві. Забезпеченість громадян житлом – показник успішності державної політики. Житлові умови займають важливе місце в системі забезпечення потреб населення. Житло є не просто середовищем проживання людини, а й місцем ведення домашнього господарства, виховання дітей, трудової діяльності, спілкування, відпочинку тощо. Тому умови житла – це ще й індикатор якості життя суспільства [1].

Оптимальна стратегія держави на ринку житла полягає в створенні максимально сприятливих умов життя для соціально й економічно активних прошарків населення, сприянні формуванню середнього класу з одночасною підтримкою соціально незахищеної частини населення.

Житлове господарство являє собою одну з найважливіших галузей економіки, завдання якої полягає у розселенні населення відповідно до потреб економіки і в створенні для людини сприятливого середовища проживання шляхом задоволення її житлово-комунальних та побутових потреб. Задачами дослідження стану забезпеченості житлом населення є аналіз:

- забезпеченості населення житлом з урахуванням його зручності і ступеня зносу;
- якості комунально-побутового обслуговування населення;
- диференціації житлових умов різних соціальних груп населення з урахуванням регіону проживання й типу місцевості;
- стану і руху житлового фонду та проведення його капітального ремонту;
- розвитку й ефективності функціонування ринку житла;



**Рис. 1. Основні напрямки оцінки стану забезпечення житлом населення**

*Розроблено автором за [2]*

– взаємозв'язків житлових умов з рівнем матеріальної забезпеченості населення, вартістю житла, доходами і витратами на житлово-комунальні послуги тощо [2].

Відповідно до перелічених задач статистичні показники оцінки стану житлових умов населення і рівня його обслуговування поділяють на такі групи (рис. 1):

Показники оцінки житлового фонду України на сьогодні не повністю відображають стан та якість забезпечення населення житлом (див. коментарі до табл. 1) Це говорить про те, що повноцінно дослідити ситуацію забезпечення населення житлом на сьогодні дуже складно. Але, все ж таки, можна побачити, що в Україні постійно зменшується кількість сімей, що одержують житло (табл. 1) [3]. Отже, якщо отримати квартиру у власність безкоштовно майже не можливо, то необхідно створити умови, що дозволять громадянам вирішити це питання за рахунок різних соціальних програм.

В Україні існує три види житла: комерційне, соціальне та доступне. Комерційне житло мають можливість собі дозволити 10–15% громадян населення. На соціальне житло можуть розраховувати найбільш незаможні верстви населення, які складають також 10–15%. Інші 70% можуть сподіватися тільки на доступне житло, але без державної допомоги вони його не зможуть придбати [4].

В Україні діє декілька державних програм забезпечення житлом громадян. Серед них – «Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки». Згідно з умовами програми, громадянин сплачує 70 відсотків вартості площі доступного житла, а держава сплачує 30% вартості [5].

Ще одна програма забезпечення молоді житлом, за умовами якої молодим сім'ям та одиноким громадянам надається кредит на будівництво чи реконструкцію житла терміном до 30 років. Позичальник, який не має дітей, сплачує кредит з відсотковою ставкою у розмірі 3% річних суми зобов'язань за кредитом; позичальник, який має одну дитину, звільняється від сплати відсотків за користування кредитом [6]. Також діє програма з Державного пільгового кредитування індивідуальних сільських забудовників на будівництво (реконструкцію) та придбання житла в рамках бюджетної програми «Власний дім» [7]. Ця програма спрямована на створення додаткових умов для забезпечення житлом молоді, активізації інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва для молодих сімей та одиноких молодих громадян.

Однак, вказані програми діють тільки юридично, а фактично заморожені через нестачу

коштів чи реалізуються лише у деяких регіонах. Тому проблема забезпечення житлом громадян не вирішується у повному обсязі, і українці шукають свої шляхи вирішення питання [8].

Нещодавно Кабінетом Міністрів України було затверджено Стратегію подолання бідності (2016), у якій передбачено удосконалення системи забезпечення житлом найбільш вразливих верств населення із державного житлового фонду з урахуванням новітньої світової практики та вітчизняного досвіду. Запровадження додаткових економічних механізмів дозволяє стимулювати розвиток молодіжного житлового будівництва та використання потенційних можливостей вторинного ринку житла, сприяння здешевленню вартості житла, яке будується для молоді із залученням коштів населення.

Великого значення у такій ситуації набуває формування інституту соціального житла, розроблення порядку надання соціального житла в оренду (найм), який вже ефективно функціонує за кордоном.

Суттєву роль у вирішенні житлового питання може відіграти політика стимулювання будівництва житла підприємствами і надання цього житла їх співробітникам на умовах соціального наймання. Зацікавленість у будівництві і утри-

манні такого житла з боку власників диктується необхідністю залучення на підприємства трудових ресурсів, чії результати діяльності виступають основним джерелом прибутку виробництва. З боку держави така діяльність може стимулюватися шляхом надання податкових преференцій для соціально відповідального бізнесу [9].

Отже, проблеми забезпечення населення житлом та заходи державної житлової політики представляють собою складну систему, що містить безліч елементів та зв'язків між ними. Для дослідження таких складних систем доцільно використовувати експертні методи.

Методи експертних оцінок використовуються для аналізу об'єктів і проблем, розвиток яких або цілком, або частково не піддається математичній формалізації, тобто для яких важко розробити адекватну модель. Об'єднання знань фахівців, добре обізнаних з даною проблемою, може значно покращити результати аналізу існуючих даних як офіційної так і неофіційної статистики, а також дасть змогу підвищити ефективність прийняття планових рішень [10].

У процесі управління, як було сказано, виникає загальна проблема, зв'язана з багатокри-

Таблиця 1.

## Черга на отримання житла та її рух

Роки	Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис. <sup>1</sup>	Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, тис. <sup>1</sup>	Роки	Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року, тис. <sup>1</sup>	Кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року, тис. <sup>1</sup>
1990	2638	235	2003	1460	25
1991	2728	179	2004	1414	23
1992	2696	166	2005	1323	20
1993	2636	144	2006	1300	20
1994	2578	104	2007	1252	17
1995	2411	82	2008	1216	17
1996	2297	56	2009	1174	11
1997	2164	47	2010	1139	11
1998	2029	37	2011	1084	7
1999 <sup>2</sup>	x	x	2012	1022	7
2000	1765	32	2013 <sup>5</sup>	808	6
2001	1624	29	2014 <sup>5,6</sup>	657	3
2002	1533	25	2015 <sup>5,6</sup>	x	x

<sup>1</sup> Державне статистичне спостереження за формою № 4-житлофонд (річна) «Квартирна черга та надання житлових приміщень» скасовано наказом Держстату від 11.08.2015 № 185, починаючи зі звіту за 2015 рік.

<sup>2</sup> Розробка звітності за 1999 рік не здійснювалась.

<sup>3</sup> Починаючи з 2001 року загальна площа визначається з урахуванням літніх приміщень із встановленими знижувальними коефіцієнтами.

<sup>4</sup> До загальної площі житлового фонду та кількості квартир, включено дані підприємств-банкрутів та тих, що повністю припинили діяльність.

<sup>5</sup> За оцінкою Держстату.

<sup>6</sup> Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини зони проведення антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях.

Джерело: дані Державної служби статистики

теріальністю оцінок. Принципово новим підходом для рішення багатокритеріальних задач є метод аналізу ієрархій (МАІ) [11].

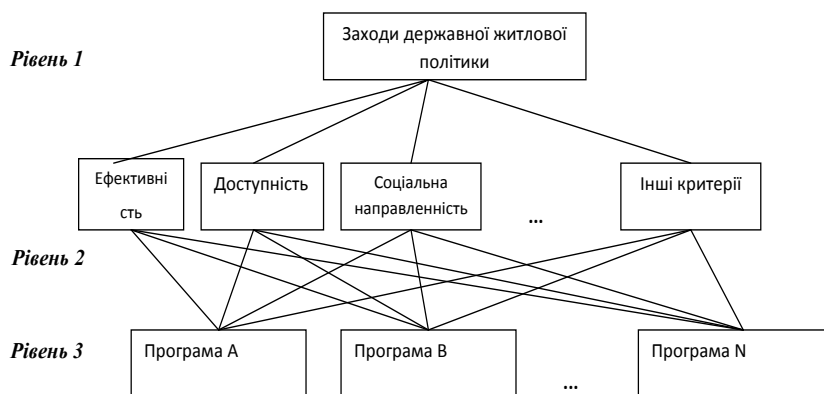
Метод аналізу ієрархії є систематичною процедурою для ієрархічного представлення елементів, що визначають суть будь-якої проблеми. Метод представляє собою декомпозицію проблеми на усе більш прості складові частини і подальшу обробку послідовності суджень особи, що приймає рішення, по парних порівняннях. У результаті може бути виражений відносний ступінь (інтенсивність) взаємодії елементів в ієрархії. Ці судження потім виражаються чисельно. МАІ включає процедури синтезу множинних суджень, одержання пріоритетності критеріїв і знаходження альтернативних рішень. Потрібно відзначити, що отримані в такий спосіб значення є оцінками за спеціальною шкалою відносності і відповідають так названим твердим оцінкам [12].

Як було сказано, житлова політика характеризується рядом програм, які можуть суттєво впливати на її ефективність. І це можна відобразити за допомогою ієрархії. Наведемо скорочений алгоритм проведення методу аналізу ієрархій: Необхідно окреслити проблему та визначити, що має бути отримано (в нашому випадку – заходи державної житлової політики). Будується ієрархія, починаючи з вершини (мети – з точки зору управління), через проміжні рівні (критерії, від яких залежать наступні рівні) і так до самого нижнього рівня (який за звичаєм є переліком альтернатив) [13].

Розглянемо, як МАІ може бути застосований при оцінці програм, за якими здійснюється державна житлова політика.

На рис. 2 представлена декомпозиція цієї задачі.

Ієрархія будується в результаті обговорення проблеми всіма особами, що зацікавлені в дослідженні. Наприклад, нами взяті критерії,



**Рис. 2. Декомпозиція проблеми оцінки пріоритетності програм забезпечення житлом населення в ієрархії**

*Власна розробка автора*

за якими можна охарактеризувати програму забезпечення житлом. Задача полягає у пошуку тієї з програм (заходів державної житлової політики), що за обраними критеріями найбільш підходить на даний час на визначеній території. Тобто задача – оцінити пріоритетність заходів політики забезпечення житлом населення. Потрібно зауважити, що в різні періоди часу на різних територіях і для різної мети – пріоритетність буде відрізнятися. В цьому і полягає сутність використання експертної методики – з'являється можливість оперативно реагувати на зміну умов та зовнішніх чинників процесу забезпечення житлом населення.

Форма спадаючої декомпозиції охоплює великий клас задач; при цьому ієрархія рівнів повинна бути такою, щоб елементи нижнього рівня були порівнянні попарно стосовно елементів наступного рівня і до вершини ієрархії.

У нашій випадку, наприклад, необхідно дати відповіді на питання:

- наскільки програма А більш соціально направлена, ніж Б або С;

- наскільки отримання високих прибутків від інвестицій в будівництво важливіше підвищенню рівня соціального благополуччя і так далі.

Після ієрархічного відтворення проблеми потрібно установити пріоритети критеріїв і оцінити кожен з програм за критеріями, виявивши найважливішу з них. Це теж робиться за допомогою експертів.

Таким чином, за допомогою МАІ може бути виявлено, які найважливіші критерії для оцінки житлових програм є на сьогодні. На основі цих досліджень і можна розробляти заходи державної політики забезпечення населення житлом.

Як результат, впровадження МАІ при дослідженні програм забезпечення населення житлом повинно спростити процеси оцінювання державних житлових програм, як в невеликих масштабах – на рівні регіонів, областей, так і по Україні в цілому. МАІ дозволяє оцінювати заходи житлової політики відповідно за їхніми характеристиками. Поєднання цього знання з інформацією про пріоритетність на даний момент критеріїв оцінки заходів дозволить спрогнозувати розвиток забезпеченості житлом в цілому на деякій території. Це важливо, особливо тому, що на даний час стан забезпечення населення житлом є незадовільним [14].

**Висновки.** Рівень забезпечення житлом в Україні є надзвичайно низьким, тому житлова політика держави потребує докорінного реформування. Для України першочерговим завданням є створення ринку, який дозволить державі найефективнішим чином впливати на розвиток житла і проводити політику соціального захисту.

Одним із важливих напрямів державної житлової політики повинен стати поступовий, у міру проведення економічних реформ, перерозподіл функцій між державою, органами місцевого самоврядування, підприємствами й організаціями, та громадянами з питань будів-

ництва реконструкції та отримання житла з метою їх децентралізації.

Державні програми забезпечення населення житлом можуть бути оцінені за допомогою експертів. Отримані результати допоможуть визначитись у пріоритетності заходів житлової політики, включити нові механізми забезпечення житлом населення, в тому числі молодих сімей та одиноких молодих громадян, що потребують поліпшення житлових умов [15].

Дієвість держави у вирішенні житлової проблеми створить більш сприятливі умови для покращення якості життя населенню України.

#### Список використаних джерел:

1. Молодь та молодіжна політика в Україні: соціально – демографічні аспекти / За ред. Е.М. Лібанової. – К. : Інститут демографії та соціальних досліджень ім. М.В. Птухи НАН України, 2014. – 248 с.
2. Удотова Л.Ф. Соціальна статистика: Підручник. – К.: КНЕУ, 2008. Соціальна статистика: Підручник, / під ред. чл.-кор. РАН І.І. Єлисеєвої, М.: Фінанси і статистика, 2001.
3. Державна служба статистики України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
4. Щербіна С.А. Проблеми забезпечення населення України доступним житлом в сучасних умовах / С.А. Щербіна, Д.П. Головань // Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету науки. – 2014. – № 25. – С. 283–287.
5. Мінрегіон: Планується реалізація програми оренди житла з правом викупу [Електронний ресурс] – Режим доступу: [http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=246323353&cat\\_id=244276429](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=246323353&cat_id=244276429)
6. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки / Кабінет Міністрів України. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/cms/normativna-baza/pro-zatverdjennya-derjavnoyi-programi-zabezpechennya-molodi-jitlom-na-2013-2017-roki.html>
7. Правила надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі / Постанова Кабінету Міністрів України. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1597-98-%D0%BF>
8. Омельчук В. Деякі особливості сучасного стану ринку житла в Україні і роль держави у розв'язанні житлової проблеми молодих сімей / В. Омельчук // Вісник Української Академії державного управління при Президентові України. – 2003. – № 2. – С. 179-184.
9. Паливода К. Житлова проблема – оголений нерв українського суспільства // Віче. – 2007. – № 19. – С. 33-35.
10. Андрейчиков А.В. Анализ, Синтез, Планирование решений в экономике / А.В. Андрейчиков, О.Н. Андрейчикова. – М. : Финансы и статистика, 2000. – 368 с.
11. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М: Радио и связь, 1993.
12. Григорук П.М. Економетричне моделювання : Конспект лекцій / П.М. Григорук. – Хмельницький : ХНУ, 2005. – 189 с.
13. Саати Т. Аналитическое планирование. Организация систем / Т. Саати, К. Керс. – М. : Радио и связь, 1991.
14. Кірієнко П. Проблеми житлової політики в Україні та шляхи їх вирішення // Вісник Національної академії державного управління при Президентові України. – 2006. – № 1. – С. 196-201.
15. Омельчук В. Державна молодіжна житлова політика в Україні: пошук стратегії оптимального розвитку // Вісник Української Академії державного управління при Президентові України. – 2012. – № 4. – С. 312-316.

Pishchuk O.V.

## EXPERT ASSESSMENT OF PRIORITY OF PUBLIC HOUSING PROGRAMS

The article considers the use of the analytic hierarchy process (AHP) for the task of assessment of priority of the state public housing programs. It is shown that such tasks belong to so-called "complex systems" that have a big number of elements and subsystems and are usually organized by the hierarchy principle. An order of the use of AHP for the assessment of criteria, by which housing programs are characterized, is considered. The introduction of expert assessments in the research of the state housing policy simplifies a procedure of assessment of priority of means of the provision of housing to the population both at the state and regional levels.

**Keywords:** housing, public housing, housing policy, state housing programs, expert methods, analytic hierarchy process.