

УДК 911.3

**Баранова Л. Г.**

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

## **ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ В УМОВАХ СОЦІАЛЬНО – ЕКОНОМІЧНИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ**

У статті досліджено сучасний стан розвитку житлового будівництва в Київській області в ринкових умовах.

У розділі статті «Викладення матеріалу дослідження» розглянуто та проаналізовано чинники, які стимулюють розвиток будівництва житла в ринкових умовах. Приведені фактори, які

---

© Л. Г. Баранова

впливають на розвиток та функціонування ринку будівництва житлової нерухомості. Подані заходи щодо удосконалення механізмів інвестування будівництва. Визначені проблеми та ризики житлового будівництва, що перешкоджають вирішенню житлової проблеми населення. Наголошені основні завдання розвитку сфери житла області на перспективу.

Зроблено висновок про стан, тенденції та розвиток житлового будівництва в Київській області.

**Ключові слова:** нове будівництво, реконструкція житла, технічне переозброєння, ринок житла, житлове будівництво

**Вступ.** Ринкові перетворення обумовили значні соціально-економічні зрушення в Україні, що в свою чергу відобразились і на ринок житла. Кардинальні зміни відносин власності, роздержавлення та приватизація, інституційна організація ринку житла, поява нових систем фінансування житлового будівництва, розширення кола учасників ринку житла, формування конкурентного середовища, відбулись під впливом механізмів трансформаційного процесу. Трансформаційна криза 1990-х років закономірно уповільнювала розвиток житлового будівництва через загальний спад виробництва, недосконалість фінансово-кредитної системи, зниження ефективності економіки, падіння доходів та посилення соціальної диференціації населення, розширення тіньового обороту у сфері житла.

Забезпечення житлом є соціально важливих, оскільки саме житло-фундаментальна цінність людини. Воно виконує соціальну та економічну функції, визнає матеріальні і суспільні умови, в яких живе людина.

**Постановка проблеми.** На сучасному етапі соціально-економічних трансформацій і Україні в центрі уваги знаходиться житлова сфера та питання її реформування. У країнах з ринковою економікою житловий фонд складає від 20% до 45% всього національного багатства. В Україні він становить 20%.

Сьогодні в Україні житлова проблема поруч з проблемою бідності та безробіттям є однією з найгостріших суспільних проблем початку ХХІ ст. Стан житлової забезпеченості в країні характеризується таким показником як рівень забезпеченості житлом в розрахунку на одну особу, який становить 23,5 кв. м., хоча щорічно цей показник збільшується. Складна житлова

ситуація виникає через брак житла, незадовільного технічного стану житлового фонду, низького стандарту квартир, зокрема старої забудови і низьких темпів їх модернізації.

**Аналіз дослідження публікацій.** Питання, які пов'язані з розвитком житлового будівництва, досліджуються багатьма економістами та економіко-географами: Ю. Белінський, Г.М. Богословець, А.П. Венчак, Е.А. Гриценко, О.І. Драпівського, І.В. Заюков, І.Б. Іванової, Т. Качала, О. Кухленко, Н. Олійник, Т.М. Строкань, О.Ю. Щеглова та іншими, де автори викладають своє бачення шляхів удосконалення процесів розвитку житлового будівництва [1-12]. Проте сфера будівництва житла є досить багатогранною, що залишається багато аспектів, проблем, які потребують подальшого вивчення на регіональному рівні.

**Мета роботи** – проаналізувати сучасний стан ринку житлового будівництва в Київській області, виявити наявні проблеми у функціонуванні житлового ринку та визначити тенденції його розвитку в ринкових умовах.

**Виклад основного матеріалу.** Після 1990 року ситуація в житловому будівництві змінилася у процесі демонтажу планово-централізованої економіки України та запровадження ринкових механізмів господарювання. У житловому будівництві виникла криза і перед державою постала проблема запровадження принципово нової моделі функціонування житлового будівництва. А саме системи фінансування будівництва житла, яка ґрунтується на ринкових засадах та ринкової моделі господарювання в житлово-будівельному комплексі. Правові підстави для проведення угод з нерухомістю у правовому полі та формування ринкової інфраструктури заклав прийнятий Верховною Радою України Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р. [13]. Зокрема, утворились такі професійні посередницькі структури як агентства з торгівлі нерухомістю та ріелторські фірми.

Досвід країн з розвинутою ринковою економікою показує, що житловий сектор є ключовим компонентом будь-якої економіки і економічної діяльності цілому. Виступаючи вагомою частиною виробничого потенціалу країни, він є двигуном економічного зростання.

Це зумовлено такими причинами:

- 1) житло є потребою, яка складає основу життя суспільства,

визначає ступінь його розвитку і добробут людей, стимулює його процес;

2) необхідність задоволення потреби в житлі стимулює приватні накопичення, які можуть бути використані як інвестиції;

3) дефіцит житла виступає фактором розвитку;

4) розширення житлового будівництва сприяє розвитку суміжних галузей, зайнятості в них населення.

Ринок будівництва житлової нерухомості окремих регіонів формується і розвивається під впливом різних факторів. Класифікація та оцінка даних факторів, що впливають на розвиток ринку, дозволить виявити причини, що стримують розвиток ринку, що сприяють ефективному розвитку ринку будівництва житлової нерухомості. Можна навести такі фактори, які впливають на розвиток та функціонування ринку будівництва житлової нерухомості (табл. 1).

Розвиток регіональних ринків житла має свої специфічні особливості. Слід відмітити, що зараз на ринку житла в Київській області спостерігається тенденція спорудження житла двох типів: багатоповерхові житлові комплекси і котеджне будівництво в співвідношенні відповідно 80% і 20%. Окрема група – індивідуальне житлове будівництво, яке локалізується в передмісті Києва, яке у сучасних умовах є одним із способів населення вирішити свої житлові проблеми. Основним джерелом фінансування будівництва житла є кошти населення. У середньому щорічно населення фінансує 55-65% новобудов. Решта фінансування складають кошти будівельних організацій і кредити банків.

Покращилася якість спорудженого житла, з'явилося житло підвищеної комфортності (більший метраж, планування кімнат, розширена прибудинкова зона, стоянка). Існує такий сегмент як «елітне житло» – житло, в якому забезпеченість площею на одного жителя становить не менше 40 кв. м, висота приміщень – не нижче 3 м, покращене планування, додаткові сервіси (вентиляція, кондиціонування, охорона, магазини, автопаркінг, дитячі садочки, аптеки).

У київській області найбільш активно розвивається ринок житлового будівництва у містах-сателітах Києва (Бровари, Бориспіль, Васильків, Вишгород, Вишневе, Ірпінь, Обухів, Українка, а також населені пункти Києво-Святошинського району (сmt. Коцюбинське, с. Чайка, с. Петровське, с. Михайлівка-Рубежівка) (Рис. 1) [14]. Там

**Структура факторів, які впливають на функціонування і розвиток ринку будівництва житлової нерухомості**

<b>Рівень впливу</b>	<b>Характеристика факторів, що визначають функціонування і розвиток ринку будівництва житлової нерухомості</b>
Національний рівень	1. економічний потенціал держави та державна економічна політика; 2. національна законодавча база, що визначає функціонування ринку будівництва житлової нерухомості; 3. зовнішня політична незалежність і безпека; 4. внутрішня політична і соціальна стабільність; 5. соціально-демографічні ресурси.
Регіональний рівень	1. економіко-географічне положення регіону; 2. природно кліматичні та екологічні умови регіону; 3. регіональна характеристика складу, динаміки і прибутковості груп населення регіону; 4. стан інфраструктури ринку нерухомості регіону (регулюючої, інформаційної, яка обслуговує, банківської, транспортної, соціально-побутової); 5. стан регіональних первинного і вторинного ринків житлової нерухомості;
Локальний рівень	1. адміністративний статус і розміри населеного пункту; 2. економічний статус населеного пункту; 3. стан соціальної інфраструктури населеного пункту; 4. показники складу, динаміки і прибутковості груп населення населеного пункту; 5. структура і стан житлового фонду населеного пункту; 6. природно - кліматичні та екологічні умови населеного пункту.

активно ведуть будівництва такі відомі забудовники, як «Містобуд», УК «Екосорб», ХК «Київськбуд», ІБК «Місто», у Ірпіні, наприклад «Глобал девелопмент», «Будсфера», «Акрополь Груп», «Нові Метри» та ін.), у Вишгороді («Профрембуд», «Архімодуль», «Трансміксбуд», «Архіграф-КП», у Бучі («Твій Дім», «Strakhovskiy V.G.», «Будрегіонінвест», «Архібуд», у Борисполі («Трест Бориспільськбуд», «Житлоінвест – гарант», «Агробудмеханізація»,

«БМУ-53», у Броварах («Альянс Новобуд», «Укрбудінвест – 2000», «ПДБП – 2», «Броварський Заводобудівельний Комбінат», «Арсан – буд», в Обухові («DOMVO», «Голдстрім», «Обухівжитлоінвест» та інші.

Підприємствами Київської області у 2016р. виконано будівельних робіт на суму 3959,6 млн. грн. Індекс будівельної продукції у 2016р. порівняно з 2015р. становив 126,7%.

У 2016р. порівняно з 2015р. відбулось зростання темпів будівництва будівель на 30,4%, у т.ч. житлових будівель – на 7,4% та нежитлових – на 50,1%. Будівництво інженерних споруд збільшилося на 22,4%.

За видами будівельної продукції обсяги виконаних будівельних робіт у звітному періоді розподілились таким чином: на будівництві будівель 2153,8 млн.грн (54,4% загального обсягу будівельних робіт), з них на будівництві житлових будівель – 781,1 млн.грн та нежитлових – 1372,7 млн. грн. (19,7% та 34,7% відповідно), на будівництві інженерних споруд 1805,8 млн. грн. (45,6%).

Нове будівництво, реконструкція та технічне переозброєння склали 87,4% від загального обсягу виконаних будівельних робіт, капітальний і поточний ремонт – 9,1% та 3,5% відповідно.

Підприємствами Києво-Святошинського, Вишгородського районів та міста Бровари виконано 50,6% загального обсягу будівництва [15].

Слід зазначити, що в Київській області діють будівельні підприємства різних організаційно-правових форм і форм власності (приватних підприємств – 96%; державних та державно-корпоративних підприємств – 3%; комунальних та комунально-корпоративних – 1% ).

Незважаючи на те, що спостерігається поступова стабілізація ситуації, розвиток будівельної галузі житлової нерухомості в останні роки, її підтримки, отже, і значне збільшення площі вводяться в експлуатацію житлових будинків потребують вирішення ряду **проблем** [2]. Оскільки поживлення житлового будівництва справляє мультиплікативний вплив на розвиток інших галузей та видів економічної діяльності (промисловості будівельних матеріалів, виробництво меблів тощо), то для відновлення ефективного функціонування будівельного комплексу швидкого вирішення потребують наступні проблеми:

– непривабливість інвестиційного клімату в області та країні в

цілому;

– відсутність науково обґрунтованих планів забудови території населених пунктів з урахуванням вимог щодо збереження сприятливого для населення екологічного стану;

– відсутність законодавчої та нормативної бази, організаційно-технічних заходів і фінансово-інвестиційних механізмів реконструкції та модернізації індустріальних житлових будинків перших масових серій, зокрема, їх утеплення, що є надзвичайно важливим в ситуації значного подорожчання енергоносіїв;

– неповне використання виробничих потужностей будівельних підприємств внаслідок обмеженості фінансових можливостей замовників;

– недосконалість та непрозорість системи ціноутворення в будівництві, необґрунтовано високі рівні рентабельності будівельних підприємств, які за оцінкою експертів досягають сотень відсотків;

– недостатній розвиток конкурентного середовища в будівництві (зокрема, при проведенні тендерів на підрядні роботи);

– надмірна складність і довготривалість підготовчої стадії будівництва: занадто складні процедури відведення земельних ділянок, видачі вихідних даних, розробки, експертизи та затвердження проектно-кошторисної документації;

– недосконалість нормативно-правової бази будівельної діяльності, особливо в частині її фінансування, що робить можливою появу так званих «житлових пірамід» та невиконання зобов'язань будівельників перед інвесторами;

– незадовільні темпи структурних перетворень галузі, застарілість методів управління будівельними підприємствами, що знижує їх конкурентоспроможність на внутрішньому і зовнішньому ринках.

**Загрози (ризики).** До основних факторів погіршення техніко-економічного стану та уповільнення темпів розвитку будівництва належать:

– недостатня державна підтримка, в першу чергу фінансова, програм забезпечення житлом соціально вразливих верств населення;

– неплатоспроможність замовників та накопичення заборгованості за виконану роботу (надані послуги);

– неефективність управління виробничо-господарською діяльністю.

Метою розвитку житлового будівництва області є підвищення його ефективності відповідно до стандартів розвинутих країн за рахунок використання сучасних матеріалів, технологій, обладнання та задоволення потреб населення у якісному і комфортному житлі.

**Заходи щодо розвитку житлового будівництва.** Забезпечення розширеного відтворення будівельної галузі в умовах ринкових відносин можливе при дотриманні таких умов:

- відбір інновацій, здатних позитивно вплинути на темпи і пропорції розвитку будівництва та економіки області загалом з огляду на пріоритетність створення високопродуктивних робочих місць, досягнення повної зайнятості населення.

- розширення та підвищення вимог до якості науково-дослідних і проектно-пошукових робіт, активізації промислово-інноваційної політики, спрямованої на посилення координації фундаментальних і галузевих наукових досліджень, удосконалення національної системи стандартизації та сертифікації;

- консолідація потенціалу науково-дослідних та проектно-вишукувальних організацій усіх форм власності.

Центральне місце в інвестиційному процесі займає проектування, яке є єдиною ланкою між наукою (науково-технічним обґрунтуванням та проектним дослідженням) і виробництвом (будівельно-монтажними роботами та експлуатацією об'єктів). Від проектних рішень залежать якість забудови та конкурентоспроможність будівельної продукції, ефективність її використання. В умовах підвищених вимог до всіх учасників інвестиційного процесу – замовника, проектувальника та підрядчика – необхідно забезпечити їх синергетичну взаємодію через проектне управління. Воно являє собою цільове управління всіма інвестиційними ресурсами, необхідними для забезпечення процесів планування територій, проектування, фінансування, управління та контролю за ходом, термінами та якістю будівництва [7].

Проте ця ланка будівництва практично зруйнована, тому проектування не в повній мірі виконує покладені на нього функції реалізації науково-технічних досягнень, не забезпечує будівництво конкурентоспроможними відносно закордонних аналогів проектами. Це не тільки проекти об'єктів виробничого призначення, а й містобудування, планування територій, запровадження екологічно ефективного домобудування. Виробнича база будівельної індустрії мала б бути переоснащена під випуск конструкцій і матеріалів,

що відповідають сучасним містобудівним вимогам (впровадження прогресивних технологій, послідовної політики ресурсозбереження з урахуванням вимог екології і сучасної архітектури).

Зазначене вимагає співпраці з науково-дослідними та проектно-вишукувальними організаціями, які здійснюють вирішальний вплив на весь процес капітального будівництва, економічну, екологічну та соціальну його ефективність. Особливо значна роль науково-проектної ланки мала б бути при виконанні регіональної житлової програми.

*Будівельно-монтажні та ремонтно-будівельні організації* є провідною ланкою, від яких у першу чергу залежать інтенсивність будівництва, терміни введення в дію об'єктів та ефективність інвестування. Сутність їх перебудови полягає в підвищенні самостійності при вирішенні питань господарювання, в тому числі щодо укладання договорів і розміщення замовлень, розпорядження доходами, відповідальності за результати підрядної діяльності.

Покращення техніко-економічних показників функціонування будівельно-монтажних і ремонтно-будівельних організацій вимагає:

- збільшення фондооснащеності будівельних робіт, скорочення частки зайнятих ручною працею, оновлення парку будівельної техніки;

- використання передових технологій будівництва, здатних забезпечити зростання продуктивності праці та обсягів виробництва продукції при стабільній чисельності зайнятих;

- стабілізації рівня фондоємності будівельного виробництва шляхом його подальшої індустріалізації, раціонального суміщення будівельних, монтажних і пусконаладжувальних робіт [9].

***Заходи щодо удосконалення механізмів інвестування будівництва в Київській області.*** Вирішення проблем інвестування будівельної галузі потребує від органів державної влади та місцевого самоврядування здійснення наступних заходів:

- вдосконалення механізмів використання амортизаційних відрахувань підприємств;

- запровадження іпотечного та інших видів кредитування будівництва, особливо житлового;

- спрощення і вдосконалення дозвільної системи у сфері будівництва, спрямоване на створення сприятливого інвестиційного клімату;

- врегулювання нормативно-правової бази накопичення

амортизаційних відрахувань на житлові будинки з метою їх капітального ремонту;

– оптимізації процедур надання (продажу) земельних ділянок для містобудівних потреб;

– звільнення від ввізного та вивізного мита товарів (робіт, послуг), передбачених контрактами на виконання міжурядових будівельних проєктів;

– прискорення процесів приватизації об'єктів незавершеного будівництва;

– узгодження порядку проведення тендерів у будівництві з чинним законодавством (зокрема, Законом «Про закупівлю робіт, товарів та послуг за державні кошти»);

– здійснення взаєморозрахунків між будівельними організаціями та державними органами з приводу заборгованості перед державним і місцевими бюджетами, з одного боку, та за виконані будівельні роботи, з другого;

– створення будівельно-фінансових груп із включенням до їх складу банків-резидентів;

– проведення моніторингу й оцінки результатів розвитку будівельного комплексу області [1].

***Основними завданнями розвитку сфери житла області на перспективу мають стати:***

- збільшення обсягів житлового будівництва за рахунок усіх джерел фінансування, зокрема коштів населення, іпотечного кредитування, коштів підприємств і організацій усіх форм власності, коштів по підтримці індивідуального будівництва на селі, кредитних коштів для молодіжного житлового будівництва, коштів, які передбачаються з державного бюджету на забезпечення житлом пільгової категорії населення, а також на будівництво соціального житла. Позитивна тенденція росту обсягів будівництва житла за рахунок коштів населення в порядку пайової участі у будівництві багатоквартирних житлових будинків залишається основним напрямом у будівництві житла. З метою сприяння і збільшення його обсягів необхідно здійснити корегування генеральних планів і комплексних програм забудови населених пунктів області, розробити заходи по збільшенню обсягів бюджетного фінансування усіх рівнів на підтримку індивідуального будівництва на селі. Розміщати житлову забудову в мікрорайонах з максимальним інженерним забезпеченням;

- збільшення обсягів будівництва житла для військовослужбовців та іншої пільгової категорії населення за рахунок державного фінансування;

- ліквідація аварійного житлового фонду;

- будівництво соціального житла для мало захищених верств населення;

- проведення капітального ремонту ветхого житла.

**Висновки.** У роботі було проведено аналіз сучасного стану та тенденції розвитку житлового будівництва в Київській області. Таким чином, на наш погляд житлове будівництво в Україні, так і в Київській області, досі перебуває на етапі становлення про що свідчить висока капіталомісткість ринку житла, істотний розрив між цінами на житло та доходами переважної більшості населення, слабка державна політика у житловій сфері.

Сучасний стан ринку житла характеризується нестабільністю функціонування та суперечливістю внутрішніх і зовнішніх взаємозв'язків із структурними елементами ринкової економічної системи, загостренням житлової проблеми, наявністю неспроможності механізму його саморегулюванню.

В сучасних умовах всі дії органів влади, спрямовані на розвиток ринку житла України, повинні враховувати його тісний взаємозв'язок з іншими сегментами ринкової економіки (товарними ринками, ринком капіталу, ринком праці), тому що активне зростання ринку житла неможливе без ефективного функціонування останніх. Унаслідок цього державна політика стимулювання розвитку ринку житла повинна враховувати специфіку трансформаційних процесів і структурні особливості сучасного стану економіки України.

Отже, на теперішньому етапі розвитку вітчизняного житлового будівництва слід розробити й впровадити систему організаційно-економічних, фінансово-економічних та соціальних заходів, які будуть спрямовані на врівноваження обсягів попиту та пропозицій нового житла. Збільшення житлового фонду області забезпечується в основному за рахунок нарощування обсягів нового будівництва та в незначній мірі через проведення робіт з реконструкції існуючих будівель.

**Рецензент – кандидат географічних наук, доцент В. І. Остроух**

## Література:

1. Белинский Ю. Методы влияния государства на рынки жилья: задачи для разработки жилищной политики в Украине [Текст] / Ю. Белинский // Экономика Украины. – 1998. – № 7. – С. 42.
2. Богословець Г. М. Проблемні питання дослідження ринку житла в Україні / Г. М. Богословець [Текст] // Сучасні економічні проблеми розвитку підприємництва. – 2000. – № 1. – С. 242 – 247.
3. Венчак А. П. Будівельний комплекс: ефективність, резерви, перспективи [Текст] А. П. Венчак. — Львів : Львівський сільськогосподарський ін-т, 1995. — 137 с.
4. Гриценко Е. А. Особливості формування ринку нерухомості [Текст] / Е. А. Гриценко // Економіка України. – 1999. – № 7. – С. 20.
5. Заюков І. В. Перспективи розвитку житлового будівництва України: економічний та соціальний ефект [Текст] / Заюков І. В. // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. – 2008. – С. 104-110.
6. Качала Т. Реформування житлово-комунального господарства в контексті регіонального розвитку [Текст] / Т. Качала // Економіка України. – 2010. – № 9. – С. 84-93.
7. Кухленко О. Будівельний комплекс України в умовах нової інвестиційної політики [Текст] / О. Кухленко // Економіка України, 1996. – № 12. – С. 35-41.
8. Олійник Н. Становлення та розвиток ринку житла в умовах суспільно-економічних трансформацій в Україні [Текст] / Наталія Олійник // Вісн. НАДУ. – 2009. – № 1. – С. 52–59.
9. Олійник Н. І. Технічне регулювання будівельного комплексу як основа впровадження інновацій у галузь [Текст] / Н. І. Олійник // Макроекономічне регулювання інвестиційних процесів та впровадження стратегії інновативно-інноваційного розвитку в Україні : матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 23-24 жовт. 2008 р.) : у 3 ч. – К. : РВПС України НАН України, 2008. – Ч. 1. – С. 262–263.
10. Строкань Т. М. Ефективність розвитку житлово-комунального господарства в ринкових умовах [Текст] / Строкань Т. М. // НАН України Рада по вивченню продуктивних сил України. – Черкаси: ЧДТУ, 2002.
11. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013 : монографія [Текст] / [за ред. О.І. Драпиковського, І. Б. Іванової]. – К. : Арт Економі, 2012. – 240 с.

12. Щеглова О. Ю. Соціально-економічні процеси забезпечення сфери житлового будівництва на загальнодержавному та регіональному рівні [Текст] / О. Ю. Щеглова // Вісник Хмельницького національного університету. – 2010. – №3. – Т.2. – С. 236-239.

13. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19.06.1992 р. № 2482-ХІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.

14. Забудовник : Інтернет-портал нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zabudovnyk.com.ua/ru/complexes/map/region/ukraine>

15. Головне управління статистики у Київській області : офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://oblstat.kiev.ukrstat.gov.ua>.

Л. Г. Баранова

## **ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КИЕВСКОЙ ОБЛАСТИ В УСЛОВИЯХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ТРАНСФОРМАЦИЯХ**

В статье исследовано современное состояние развития жилищного строительства в Киевской области в рыночных условиях.

В разделе статьи «Изложение материала исследования» рассмотрены и проанализированы факторы, стимулирующие развитие строительства жилья в рыночных условиях. Приведены факторы, влияющие на развитие и функционирование рынка строительства жилой недвижимости. Представленные меры по совершенствованию механизмов инвестирования строительства. Определены проблемы и риски жилищного строительства, препятствующие решению жилищной проблемы населения. Отмечены основные задачи развития сферы жилья области на перспективу.

Сделан вывод о состоянии, тенденциях и развитии жилищного строительства в Киевской области.

**Ключевые слова:** новое строительство, реконструкция жилья, техническое перевооружение, рынок жилья, жилищное строительство.

L. Baranova

## **PECULIARITIES OF HOUSEBUILDING DEVELOPMENT IN THE KYIV REGION IN SOCIO-ECONOMIC TRANSFORMATIONS**

The article examines the current condition of house-building development in the Kyiv region in socio-economic transformations.

The article's section «The statement of the research material» examines and analyzes the factors stimulating house-building development in the market conditions. The factors influencing the residential real estate construction market growth and functioning are adduced. The measures for the construction investment mechanisms improvement are presented. The house-building problems and risks that prevent solving the inhabitants' housing problem are determined. The main objectives for the district's housing sector perspective development are emphasized.

There are analyzed the modern state and trends of residential building in Kyiv region in the article. So, as we can see, the residential building as in Ukraine soon as in Kyiv region is in formation stage up to now and evidence of this is a high capital intensity of residential market, essential gap between the prices of houses and profits of more people and a weak state policy in residential sphere.

The conclusion on the house-building state, trends and development is made.

**Keywords:** new construction, reconstruction of housing, modernization, housing market, housing.

Надійшла до редакції 17 листопада 2016 р.