

Електронне наукове фахове видання "Державне управління: удосконалення та розвиток" включено до переліку наукових фахових видань України з питань державного управління

**ДЕРЖАВНЕ УПРАВЛІННЯ**  
удосконалення та розвиток



№ 7, 2012 [Назад](#) [Головна](#)

УДК 332.83  
О. П. Ковалевська,  
к.е.н., доц.

## ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛА В СИСТЕМІ РЕАЛІЗАЦІЇ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ ПОЛІТИКИ

***Анотація.** У статті розкрито основи формування ринку житла в Україні. Представлено залежність розвитку ринку житла в системі реалізації соціально-економічної політики. Запропоновано напрями розвитку ринку житла в Україні.*

***Annotation.** The article explores the basics of forming the housing market in Ukraine. Dependence of the housing market in the system of social and economic policy. Directions of the housing market in Ukraine.*

***Аннотация.** В статье раскрыты основы формирования рынка жилья в Украине. Представлена зависимость развития рынка жилья в системе реализации социально-экономической политики. Предложены направления развития рынка жилья в Украине.*

**Ключові слова:** житло, ринок житла, житлова політика, соціально-економічна політика.

**Постановка проблеми.** Оскільки житлова політика є складовою соціальної політики держави, вона формує ідеї та погляди на те, які житлові відносини мають складатися в суспільстві, створює умови розвитку основних елементів житлової системи щодо реалізації права громадян на житло, рівень соціального забезпечення, кількості та якості надання житлових послуг, механізму визначення квартирної плати, розвитку системи фінансових інститутів для створення ринку житла [1, с. 142]. Ринок житла має значний вплив на розвиток відносин власності та становлення середнього класу – основи суспільства, сприяє задоволенню потреб підприємців у постійних активах, а також визначає рівень споживання, нагромадження та інвестування в межах національної економіки.

На сьогоднішній день, наявність гідних та комфортних умов проживання залишається недосяжною мрією для більшої частини громадян України (більше 15 % населення країни не мають окремого житла), оскільки існуюча вітчизняна житлова політика не відповідає сучасним вимогам розвитку незалежної європейської держави, викликає обґрунтовану критику з боку громадян та стримує загальний розвиток країни. Причина криється у відсутності в національній житловій політиці держави системи взаємопов'язаних послідовних дій, спрямованих на створення економічних, соціальних і правових умов для реалізації громадянами конституційного права щодо доступності житла відповідно до їх фінансових можливостей [2].

### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Дослідження питань житлової політики і формування ринку житла представлено у працях вітчизняних та зарубіжних науковців, серед яких: В. О. Букіашвілі, Д. Л. Веймер, Т. Д. Гірченко, М. Ф. Головатий, В. І. Кравченко, К. В. Павлюк, К. В. Паливода та ін. Проте, незважаючи на суттєві досягнення в даному напрямі, потребують подальшого дослідження питання формування ринку житла в системі реалізації соціально-економічної політики.

**Мета роботи.** Мета статті полягає у визначенні основних передумов формування ринку житла в системі реалізації соціально-економічної політики в Україні.

### **Виклад основного матеріалу.**

Велика світова практика застосування різноманітних схем формування житлового ринку в регіонах, що мають у своєму складі елементи іпотеки (або іншого ресурсного забезпечення), дозволяє їх систематизувати, виділивши в кожній з них учасників, строки, ризики, умови фінансування, а також інші особливості. Зроблено застереження, що багато з них є змішаними за джерелами формування ресурсів. Віднесення до конкретної групи проводиться на основі первинності виникнення того або іншого джерела засобів у забудовників (або набувачів житлової нерухомості). Розглянемо схеми формування житлового ринку в системі реалізації соціально-економічної політики держави [3, с.9-12; 4, с. 49-50].

Дольове будівництво. Розроблювані будівельними організаціями схеми досить привабливі як для населення, оскільки дозволяють придбати об'єкт житлової нерухомості за дещо зниженою ціною на відміну від тієї, що встановиться, коли об'єкт при здачі в експлуатацію потрапить на ринок, так і для самих будівельних організацій, які одержують можливість ритмічного завантаження виробництва. Але, у той же час, ця схема є досить ризикованою. Відзначимо також, що чим вища цінова різниця між готовим і споруджуваним житлом, тим більшу популярність здобуває даний варіант покупки житла.

Передумовами до появи даної схеми послужили такі об'єктивні фактори, як скорочення кількості домогосподарств, які могли б інвестувати свої заощадження в житлове будівництво одноразовою оплатою всієї вартості житла, а також небажання банків розвивати довгострокове кредитування в умовах нестабільної економічної ситуації. Таким чином, забудовники, яким складно залучити засоби з фінансово-кредитної системи на будівництво об'єкта, звертаються до населення і продають ще не зведений житловий фонд потенційним набувачам. Фізичні особи, які стають співінвесторами, а також будівельні організації ділять між собою всі існуючі ризики, пов'язані із затягуванням будівництва, виникненням випадків незавершеного будівництва об'єктів, подорожчанням у процесі будівництва будівельних робіт.

У даній схемі відсутня необхідність застави, і беруть участь, як правило, тільки два учасники – забудовник і покупець. Іноді, для сприяння у фінансуванні будівництва об'єкта житлової нерухомості залучаються інвестиційні ресурси фондів комерційних банків, інвестиційних компаній, що мають договір співробітництва з даним забудовником. Разом з тим, розглянута схема далека від принципів іпотечного кредитування, її також можна назвати квазііпотечною, однак елементи іпотеки можуть бути присутніми після здачі об'єкта в експлуатацію і оформлення фізичною особою на суму, що залишилася непогашеною забудовникові, коштів іпотечного кредиту (позики).

Продаж житла з розстрочкою платежу. Дана схема близька за своїм економічним змістом до дольового будівництва, однак, має певні відмінності. Перша з них полягає в строковій, що дозволяє фізичним особам, які інвестують зведення житлової нерухомості, «розтягувати» в часі платежі. Так, якщо при дольовому будівництві строк внесення платежів визначається часом будівництва житлового будинку, то при розглянутій схемі він, як правило, менший. Другою важливою відмінною ознакою є те, що 50-70% від вартості житла необхідно внести одноразовим платежем, а на суму, що залишилася, надається розстрочка, тоді як при дольовому будівництві вся підсумкова вартість квартири може бути виражена через рознесені за часом платежі, які не обтяжують таким чином її покупця. Іпотечний кредит (позика) може бути також, як і у першому випадку застосована для фінансування відсутньої суми платежу.

Очевидно, що далеко не всі громадяни мають достатній обсяг коштів для оплати нового житла протягом періоду будівництва (іпотека споруджуваного житла неможлива, тому що вона оформлюється лише тоді, коли квартира перебуває у власності, після реєстрації права власності на житло. Варто також враховувати ту обставину, що в міру насичення ринку нерухомості житлом різного ступеня комфортності і зниження обсягу попиту на нього з боку забезпеченої частини населення, виникає необхідність розробки і застосування в практичній діяльності таких механізмів продажу, як реалізація новобудов з наданням розстрочки платежів,

можливості заселення в готову квартиру. Як правило, можливість розділити в часі платежі надається на 30-50% вартості житла строком 3-5 років після закінчення будівництва. Дана практика заселення з наступним викупом житла поширена за кордоном. Так, у Північній Європі на його частку припадає від 12% до 20% загального обсягу житлового фінансування – продавець нерухомості безпосередньо сам надає кредит покупцеві і виступає як кредитор [2]. Подібна технологія житлового фінансування має наступні відмінні риси:

- право власності на житло на час розстрочки перебуває в забудовника;
- кредит надається не в грошовій формі, а у вигляді частини фінансованого об'єкта житлової нерухомості або частки участі в його будівництві;
- передбачає можливість поетапної, накопичувальної оплати першого внеску;
- беззалоговий характер забезпечення;
- зоною дії кредиту є винятково ринок новобудов;
- відсутній єдиний підхід до оцінки платоспроможності позичальника і офіційного підтвердження доходів.

Позитивними сторонами схем, пов'язаних із частковим будівництвом і розстрочкою платежу, є їхня спрощеність і мінімізація ризику значного збільшення ціни, що можливо при використанні довгострокових кредитів банків і позик небанківських установ (кредитні споживчі кооперативи, будівельні ощадні каси). Саме завдяки тому, що в окремих регіонах України іпотечне кредитування не одержало широкого поширення, дані схеми часто стають майже єдиною можливістю для населення придбати житло, розділивши в часі платежі за нього. Привабливість даних схем можна пояснити також тим, що вартість житла при їх використанні нижче порівняно з ринковою ціною, сформованою після здачі об'єкта в експлуатацію і передачі його компаніям, що займаються реалізацією житла. Чим більша різниця у вартості житла на ринку і його вартості під час будівництва, тим більша привабливість і конкурентоспроможність даної схеми порівняно з іншими механізмами фінансування покупки житлової нерухомості. Необхідно також відзначити, що, скориставшись даною схемою, є можливість заселення в готову квартиру, коли вона ще не перебуває у власності, відсутня необхідність офіційного підтвердження доходів і можливий залік вартості наявного житла.

Серед недоліків розглянутих схем можна відзначити ймовірність несвоєчасного, неякісного або незавершеного будівництва. Можливий ризик невинуватих затримок строків будівництва, нецільового використання засобів забудовником, відсутність яких-небудь гарантій одержання житла з боку держави або третіх осіб. Іншим недоліком даних схем є їхня соціальна неефективність: через свою короткостроковість вони не дозволяють масово вирішувати житлову проблему населення.

У практиці іпотечних програм зустрічається різновид схеми заснованої на продажі житла населенню з розстрочкою частини платежу, зокрема надання підприємствами коштів своїм співробітникам. Дана схема є соціально орієнтованою і може бути реалізована на тих підприємствах, політика яких передбачає формування постійного кваліфікованого складу працівників. Механізм даної схеми передбачає надання підприємством співробітникові позички в обсязі 70-80% від вартості житла, а останню частину коштів працівник вносить самостійно. Умови, надання необхідного обсягу коштів залежать від займаної посади в ієрархічній структурі підприємства і стажу роботи. Вони, як правило, є пільговими, тобто, орієнтовані на тривалий строк і на відшкодування мінімального рівня відсотків або без них.

Підприємствами, діяльність яких пов'язана з будівництвом, використовуються варіанти реалізації житла на рівні собівартості або з оплатою 20-40% від її ринкової вартості.

Використання даного виду схем дозволяє працівникові поліпшити свої житлові умови, а підприємству – мотивувати своїх працівників до ефективної трудової діяльності, а також сформувати на довгостроковий період часу кваліфікований кадровий склад.

Муніципальні житлові облігації. До теперішнього часу досвід випуску житлових облігацій і сертифікатів мають багато регіонів в різних країнах світу [6].

Виділено відмінності житлової облігації і сертифікатів від інших видів цінних паперів. Насамперед, вони мають суворо цільове призначення. Номінал даних цінних паперів встановлюється в натуральному вираженні, де як одиниці виміру виступає загальна площа житла (наприклад, 0,5 кв. метра) і в грошовому еквіваленті цієї одиниці. Варто враховувати, що номінал повинен періодично індексуватися, а схема індексації встановлюється самим емітентом при випуску і не повинна змінюватися.

Перевагами муніципальних житлових облігацій і сертифікатів є їхня надійність, відносно невисока вартість житла, що здобувається власниками цих цінних паперів, а також масштаби і перспективи численних випусків облігацій і сертифікатів, які дозволяють на вигідних умовах і протягом тривалого часу акумулювати кошти на поліпшення житлових умов.

Разом з тим, у даній фінансово-кредитній схемі є негативні моменти. Так, житлові облігації і сертифікати, як правило, мають прив'язку до конкретного об'єкта спорудженої або реконструйованої житлової нерухомості, що звужує можливість вибору конкретного типу квартири і її місцезнаходження. Набувачеві надається право на вибір житла тільки в певних будинках, які не завжди можуть його задовольнити.

Схеми за участю муніципалітетів. Практика розвитку іпотечних операцій (позик) свідчить про те, що регіональні іпотечні програми реалізуються саме за допомогою бюджетних коштів територій. Це пов'язано з тим, що у муніципалітетів у зв'язку із хронічним дефіцитом бюджетів різко обмежені можливості будівництва «безкоштовного» житла для малозабезпечених громадян, які мають право на державні субсидії [5; 6]. Напруженість такої ситуації може бути знята за рахунок одночасного зведення комерційного житла і комбінування джерел залучення коштів (заощаджень населення, банківських кредитів, субсидій тощо).

Дана система спільного фінансування – придбання громадянами житла за допомогою держави, при якій на частку власних засобів громадян у вартості квартири припадало б 30-50%, на державні субсидії в середньому – 20-30% і на іпотечний кредит – 40-50%, підвищує доступність іпотечних кредитів до житла у цілому, а також стимулює платоспроможний попит на нього. Особливостями даної схеми є:

- у заставу береться не вся квартира, а тільки одна або дві ізольовані кімнати, при цьому не потрібне переселення родини у випадку стягнення застави – кімната продається на ринку і квартира стає комунальною;
- низький відсоток по іпотечному кредиту (відсоток встановлюється в угоді між банком і адміністрацією);
- адміністрація муніципалітету не є кредитною організацією, тому не може надавати позики під відсотки громадянам міста, однак, використовуючи запропоновану схему, адміністрація одержує відсотки за надані громадянам іпотечні кредити.

Реалізація напрямів іпотечного житлового кредитування в регіонах України, може бути забезпечена через розробку та виконання відповідних цільових програм. Завдання такої Програми може полягати в наступному:

- розширення платоспроможного попиту на ринок житла за рахунок збільшення кількості учасників програми й середнього доходу домогосподарства;
- збільшення обсягів ринку житла за рахунок комбінованого використання бюджетів всіх рівнів, а також залучення позабюджетних засобів;
- зниження вартості послуг, оплачуваних громадянами при іпотечному кредитуванні придбання або будівництва житла, забезпечення доступу до системи ринкового обороту житла за методом «одного вікна»;
- розширення сфери конкурентної активності банків, фінансових і інших організацій, що надають кредити й позики на придбання і будівництво житла;
- стимулювання будівельної галузі на розширення масштабів будівництва при проведенні стриманої цінової політики.

Купівля нового житла для більшості громадян України на даний момент є дуже важливим, але, на жаль, важко здійсненним завданням. Головним і найбільш ефективним механізмом вирішення квартирної проблеми поступово стає іпотека [8, с.235-236]. Ціни, звичайно, ростуть, але і рівень життя не стоїть на місці. Зростання добробуту привело до того, що за іпотекою громадяни готові викупити значну площу житла. Ну а для тих, хто поки не може дозволити собі іпотеку на загальних підставах, повинні діяти спеціальні програми: соціальна іпотека, іпотека для молоді, що допоможе поступово розвантажувати черги на житло.

Соціальна іпотека – спрямована на забезпечення житлом соціально не захищених громадян та тих, які знаходяться у квартирній черзі, тобто не можуть придбати квартиру за програмами комерційної іпотеки. Тобто квартири для даних категорій населення доцільно продавати за собівартістю житла, без накруток. Додаткові гарантії оформлюються банком-партнером. Тому існують додаткові гарантії, як банку, так і уряду (держави): гарантія уряду – продаж житла здійснюється урядом; банківські гарантії – банк перевіряє чистоту квартири, страхує життя позичальника й квартири, а також зобов'язується зберегти домовлену процентну ставку до кінця дії кредиту.

Доступність іпотечного кредиту обмежена двома факторами: значним первинним внеском і високими щомісячними платежами, обумовленими високою процентною ставкою. Останнім часом світова практика представлена різноманітними програмами соціальної іпотеки, що реалізовані у вигляді дотацій і субсидій з бюджету [3; 8]. Основна мета цих програм – забезпечити працівників бюджетної сфери доступним житлом. Всі використовувані програми соціальної іпотеки є варіаціями наступних підходів: дотації відсоткової ставки за іпотечним кредитом; безоплатна субсидія на частину вартості житла і іпотечний кредит; продаж житла за собівартістю або нижче ринкової вартості.

Реалізація цільових програм щодо поліпшення житлових умов громадян України з використанням засобів регіональної підтримки й іпотечних кредитів передбачає нормативно-правове закріплення принципів, строків реалізації, обсягів, системи програмних заходів і суб'єктів підтримки, надаваної за рахунок бюджетних засобів регіонів.

Основними принципами реалізації таких програм має бути: добровільність участі в програмі; потреба учасників програми в поліпшенні житлових умов відповідно до діючого житлового законодавства; можливість для учасників програми реалізувати своє право на одержання підтримки за рахунок бюджетних засобів

при поліпшенні житлових умов у рамках даної програми тільки один раз; розрахунок розміру субсидії на основі нормативу вартості 1 м<sup>2</sup> загальної площі житла по місту; залучення власних засобів учасників програми, засобів іпотечних житлових кредитів, а також безоплатних або позикових засобів підприємств й організацій для придбання житла.

Надання бюджетних субсидій для оплати частини вартості нового житла, спрямовано на вирівнювання дисбалансу між розміром необхідних для придбання житла засобів і розміром суми власних засобів й/або житлового кредиту, що може бути наданий громадянину кредитною організацією виходячи з рівня його платоспроможності.

Основними джерелами фінансування програми можуть виступати: бюджетні засоби; засоби банків й інших організацій, що надають іпотечні житлові кредити (позики), використовувани для кредитування учасників програми придбання (будівництва) житла; засоби учасників програми, використовувани для часткової оплати вартості придбання (будівництва) житла.

Ефективність реалізації програми і використання виділених бюджетних засобів буде забезпечена за рахунок: виключення можливості нецільового використання бюджетних засобів; прозорості використання бюджетних коштів; єдиного порядку розрахунку розміру і надання субсидії; адресного надання бюджетних коштів; залучення учасниками програми власних і кредитних (позикових) коштів для придбання житла.

Оцінка обсягу і ефективності реалізації заходів із забезпечення житлом учасників програми буде здійснюватися на основі наступних індикаторів:

- кількість родин, забезпечених житлом, у тому числі за допомогою іпотечних кредитів (позик);
- частка родин, забезпечених житлом, у загальній кількості родин, що потребують поліпшення житлових умов.

Житлові субсидії, надавані громадянам для поліпшення житлових умов регіональними органами влади, на відміну від практики безкоштовного надання житла в, радянській економіці, – як правило, не покривають всю вартість житла. На стовідсоткове покриття витрат можуть розраховувати ті громадяни, доходи яких достатні тільки для забезпечення мінімальних поточних потреб і не достатні для оплати первісного внеску, платежів по іпотечному кредиту і відсотків по ньому. Це так звані незаможні родини, яким буде надана субсидія на оплату житла за соціальною нормою. Тим, хто має достатні накопичення для оплати первісного внеску, але не здатний оплачувати відсотки по кредиту, адміністрація регіону може допомогти погашати відсотки протягом усього строку повернення кредиту, тобто має місце субсидування процентної ставки.

Родини зі стабільним доходом, достатнім для повернення кредиту і відсотків по ньому, але які не мають необхідного обсягу накопичень для внесення первісного внеску, можуть одержати від адміністрації регіону кошти на його оплату, а всі подальші відносини з банком із повернення кредиту і відсотків будуть вестися самостійно. У цьому випадку мова йде про субсидування первісного внеску, що є, ефективною формою взаємодії регіональної влади із громадянами, оскільки у випадку зменшення обсягу бюджетних коштів, що направляються на поліпшення житлових умов населення в наступні роки, зобов'язання адміністрації будуть уже виконані. А у випадку з компенсацією процентних платежів, регіональна влада змушена відволікати бюджетні ресурси на ці цілі протягом тривалого періоду часу, що вимагає наявності ефективних фінансових механізмів, які могли б забезпечувати дані виплати.

Вибір форми субсидування ґрунтується на визначенні порівняльної ефективності їх використання залежно від таких показників, як вартість іпотечних продуктів на ринку і вартість ресурсів, що направляються на субсидії. Якщо банківський відсоток по кредиту вище, ніж вартість бюджетних коштів, то доцільно застосовувати одноразові субсидії і навпаки.

Незалежно від обраної форми субсидування, її використання сприяє зниженню навантаження на індивідуальний бюджет позичальників, розширенню кола позичальників і збільшенню потенційних обсягів іпотечного кредитування, що, в остаточному підсумку, веде до активізації інвестицій у житлову сферу. При правильній організації системи субсидування, одна гривня бюджетних коштів, вкладена у житлову програму, може повернутися у вигляді додаткових податкових надходжень від залучених гривень коштів.

Варто також враховувати, що система субсидування розрахована на громадян, що стоять у черзі на поліпшення житлових умов, орієнтована на доходи родини і час знаходження в даній черзі. Обсяг коштів, що підлягають субсидуванню, розраховується на основі соціальних норм.

Джерелом інвестиційних ресурсів є відповідні схеми: фінансово-кредитні організації (умовно-відкрита, відкрита схеми), промисловий комплекс регіону (надання підприємствами коштів своїм співробітникам, продаж житла в розстрочку), кошти регіональних органів влади (муніципальні житлові облигації), кошти населення (дольове будівництво, збалансована автономія), комбіновані джерела (схеми за участю регіональних органів влади).

Крім того, слід зазначити, що в Україні необхідно прийти до кооперативної схеми будівництва нерухомості, яка з великим успіхом використовується в багатьох країнах Європи. За такої схеми та при створенні інституту товариств індивідуальних забудовників, які споруджують приватні будинки, житло будується за невисокою ціною, забудовника громадяни обирають на тендерних умовах, а також інвестори-фізичні особи жорстко контролюють забудовника [9].

#### Висновки.

Розглянуто основні фінансово-кредитні схеми придбання житла, які були сформовані залежно від того, які задіяні ресурси, скільки в ній учасників й яка її перспективність. Так, були виділені схеми часткового будівництва, продажу житла з розстрочкою платежу, схема надання підприємствами засобів своїм співробітникам на придбання об'єктів житлової нерухомості. Це так звані «сурогатні» схеми іпотечного житлового кредитування, тобто схеми далекі від принципів даного виду кредитування, але ті, що включають всі його елементи. Виділені також схеми за участю муніципалітетів, куди ввійшли житлові програми регіонів, фінансовані повністю або частково за рахунок засобів регіональних і місцевих бюджетів, житлові сертифікати й муніципальні житлові облигації, житлові субсидії. Разом з описом зазначених схем, виявленням їхніх характерних рис особливостей, був проведений порівняльний аналіз із погляду перспективи їхнього подальшого застосування в Україні.

Метою систематизації даних схем є узагальнення досвіду, що становить базис, на основі якого можливий розвиток даних схем і залучення все більшої кількості учасників, забезпечуючи, тим самим, формування конкурентного середовища регіонального ринку житла в системі реалізації соціально-економічної політики, спрямованої на зниження вартості кредитних ресурсів і підвищення доступності житла для населення. Розглянуті схеми при відносній «бездіяльності» чисто іпотечних схем сприяють активізації ринку житла та слугують у цей час відправною точкою для становлення і розвитку ринку житла, що функціонує на основі ринкових механізмів, і підвищення ефективності соціально-економічної політики.

#### Література:

1. Букіашвілі В. О. Житлова політика як елемент соціальної політики держави : аналіз вітчизняного та закордонного досвіду / В. О. Букіашвілі // Економіка будівництва і міського господарства. – 2009. – № 3. – Т. 5. – С. 141-146.
2. Ірхіна С. В. Оцінка світового досвіду будівництва доступного для населення житла : можливості застосування в Україні [Електронний ресурс] / С. В. Ірхіна // Державне управління : удосконалення та розвиток. – 2011. – № 12. – Режим доступу до журналу : <http://www.dy.nayka.com.ua/index.php?operation=1&iid=376>.
3. Бублик Є. О. Іпотечний ринок в Україні : проблеми та перспективи посткризового розвитку : монографія / Є. О. Бублик. – К. : Ін-т екон. та прогноз. НАН України. – 2011. – 220 с.
4. Гірченко Т. Д. Економічні проблеми розвитку будівництва житла в сучасних умовах / Т. Д. Гірченко, С. А. Стратонов, К. М. Купрієнко // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. – 2011. – № 3 (12). – С. 46-51.
5. Местные власти и рыночная экономика. Уроки западноевропейского опыта / Под ред. Гринчеля Б.М. – СПб., 1996. – 189 с.
6. Харіна Н. В. Можливості застосування досвіду впровадження інститутів житлового іпотечного кредитування в країнах з перехідною економікою / Н. В. Харіна // Інноваційна економіка. – 2011. – № 5 (14). – С.278-284.
7. Павлюк К. В. Розвиток державно-приватного партнерства у сфері житлово-комунального господарства в Україні / К. В. Павлюк, О. В. Степанова // Економіка промисловості. – 2010. – № 1. – С. 172-182.
8. Абакуменко О. В. Іпотека: реалії та перспективи розвитку в Україні / О. В. Абакуменко, Л. О. Коваленко, П. О. Лук'яшко // Науковий вісник ЧДІЕУ. – 2011. – № 4 (12). – С. 234-243.
9. Заблоцька І.Л. Основні напрями регіональної політики забезпечення населення житлом [Електронний ресурс] / І. Л. Заблоцька // Збірник наукових праць ЛНТУ : Економічні науки. Серія «Регіональна і економіка». – 2009. – Вип. 6. – Ч.1. – Режим доступу: [http://www.nbu.gov.ua/portal/soc\\_gum/en\\_re/](http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/en_re/) 2009\_6\_1/12.pdf.

Стаття надійшла до редакції 19.07.2012 р.