

**АЛЕКСЕЄНКО Людмила Михайлівна**  
доктор екон. наук, проф.,  
Івано-Франківський навчально-науковий  
інститут менеджменту Тернопільського  
національного економічного університету  
E-mail: olecolm@ukr.net

**КАРПА Ірина Степанівна**  
викладач,  
Міжнародний економіко-гуманітарний університет  
імені академіка Степана Дем'янчука  
E-mail: yurkokys@ukr.net

## ОРГАНІЗАЦІЙНО-ФІНАНСОВІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛА В КОНТЕКСТІ ІДЕОЛОГІЇ СТАЛОГО ЛЮДСЬКОГО РОЗВИТКУ

**АЛЕКСЕЕНКО Людмила Михайловна**  
доктор экон. наук, проф.,  
Ивано-Франковский учебно-научный  
институт менеджмента  
Тернопольского национального  
экономического университета  
E-mail: olecolm@ukr.net

**КАРПА Ирина Степановна**  
преподаватель,  
Международный экономико-  
гуманитарный университет  
имени академика Степана Демьянчука  
E-mail: yurkokys@ukr.net

## ОРГАНИЗАЦИОННО-ФИНАНСОВЫЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В КОНТЕКСТЕ ИДЕОЛОГИИ СТАБИЛЬНОГО ЧЕЛОВЕЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

**ALEKSEYENKO Lyudmyla**  
Doctor in Economics, Full Professor,  
Ivano-Frankivsk Educational Institute of Management,  
Ternopil National Economic University  
E-mail: olecolm@ukr.net  
**KARPA Iryna**  
Lecturer  
International University of Economics and Humanities  
named after Academician Stepan Demianchuk  
E-mail: yurkokys@ukr.net

## ORGANIZATIONAL AND FINANCIAL ASPECTS OF THE DEVELOPMENT OF THE HOUSING MARKET IN THE CONTEXT OF SUSTAINABLE HUMAN DEVELOPMENT IDEOLOGY

**Анотація.** В статті розглядаються теоретико-емпіричні аспекти організаційно-фінансових засад розвитку ринку житла в контексті формування гуманістичної моделі світової цивілізації. Систематизовано основні підходи щодо сутнісних характеристик поняття «сталій людський розвиток» з урахуванням осмислення й переоцінки наукових і суспільних ідеалів. Емпіричні дослідження дали можливість діагностувати один із основних чинників, який впливає на функціонування і розвиток ринку житла та його фінансове забезпечення – вартість житла.

**Ключові слова:** фінансування; споживчі блага; ринок житла; соціальний капітал держави; сталій людський розвиток; вартість житла.

**Анотація.** В статье рассматриваются теоретико-эмпирические аспекты организационно-финансовых подходов развития рынка жилья в контексте формирования гуманистической модели мировой цивилизации. Систематизированы основные подходы относительно сущностных характеристик понятия «стабильное человеческое развитие» с учетом осмысления и переоценки научных и общественных идеалов. Эмпирические исследования дали возможность диагностировать один из основных факторов, влияющих на функционирование и развитие рынка жилья и его финансовое обеспечение – стоимость жилья.

**Ключові слова:** финансирование; потребительские блага; рынок жилья; социальный капитал государства; постоянное человеческое развитие; стоимость жилья.

**Abstract.** The article deals with theoretical and empirical aspects of the organizational and financial basis of the development of the housing market in the context of the formation of a humanistic model of world civilization. The main approaches to the essential characteristics of «sustainable human development» concept are systematized, taking into account the comprehension and reevaluation of scientific and social ideals. Empirical studies have made it possible to diagnose one of the main factors affecting the functioning and development of the housing market and its financial security – the cost of housing.

**Keywords:** financing, consumer goods, housing market, social capital of the state, sustainable human development, housing costs.

### Вступ

У конвергентних економіках актуалізується проблематика розвитку інституту приватної власності і нерухомості. Держава має використовувати сучасні організаційно-фінансові механізми впливу на процеси, що відбуваються в ринковій економіці, для мінімізації впливу так званого «фіаско ринку» на соціальну сферу. Відповідно до ст. 47

Конституції України кожен громадянин має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду [1]. З точки зору інвестиційної спрямованості ринок нерухомості є привабливим у контексті збереження і накопичення капіталу. За допомогою механізму інвестування на даному ринку відбувається трансформація заощад-

жень і нагромадженнь суспільства, а нерухоме майно є гарантією та елементом страхування від можливих інвестиційних ризиків.

## Огляд літератури

Теоретико-методологічну основу дослідження склали фундаментальні положення в сфері економічної теорії, економічних потреб суспільства і надання фінансових послуг в контексті формування гуманістичної моделі світової цивілізації, які досліджували В. Базилевич, В. Вірченко, В. Осецький, В. Шелудько [2, с. 19–30; 3; 4], О. Клименко [5, с. 49–64], А. Кредісов [6, с. 3–18], С. Науменкова [7, с. 20–33], В. Онищенко [8, с. 19–37], В. Тарасевич [9, с. 14–28] та ін. У наукових працях представників економічної думки (Т. Івашенко [10, с. 195–199], Е. Лібанова [11; 12], І. Мамонов [13, с. 28–35], О. Тулай [14, с. 79–86] та ін.) сформовано висновки про те, що досягнення соціальної справедливості в суспільстві і сталий людський розвиток варто досліджувати з урахуванням постулатів нової суспільної парадигми. Незважаючи на науково-прикладні дослідження проблематики житлового будівництва [15, с. 72–79; 16; 17], залишається затребуваним комплексне наукове висвітлення організаційно-фінансових аспектів розвитку ринку житла в контексті формування ідеології сталого людського розвитку.

### Мета та завдання статті

Головною метою цієї роботи є виявлення та осмислення теоретико-прикладних підходів щодо формування сприятливих житлових умов проживання населення в контексті реалізації суспільно важливої ідеології сталого людського розвитку.

Досягнення поставленої мети передбачає вирішення таких задач:

- з'ясувати концептуальні засади соціально-економічних складових людського розвитку з метою обґрунтування необхідності соціалізації отримання житла;
- провести економіко-статистичний аналіз динаміки та варіації цін на квартири у новобудовах і на вторинному ринку;
- визначити економіко-соціальні фактори, які впливають на диверсифікацію джерел фінансування житла для отримання такого дефіцитного блага як житло.

## Виклад основного матеріалу дослідження

Трансформація соціально-політичних і економічних процесів актуалізує точку зору В. Тарасевича, що в умовах геополітичних і гео економічних зрушень доцільно розробити Стратегію національної злагоди, консолідації та розвитку, ядром якої є ідея україноцентризму і національно орієнтованого прогресу [9, с. 14–28]. В умовах проведення соціально-економічних реформ підвищення якості цієї стратегії передбачає звернення до інших наукових теорій, передусім до національних, оскільки опора на методологію між-, мульти- і транстеоретичності та дисциплінарності гарантує так зване «сферичне» наукове бачення українського суспільства та визначення адекватних цілей, напрямів і механізмів його розвитку.

Досягнення соціальної рівності і справедливості потребує дослідження праці і споживчих благ, які є не просто багатством суспільства, оскільки праця визначає вартість цих благ, робить їх капіталом, тобто вартістю, яка приносить додаткову вартість (прибуток) [6, с. 3–18]. Водночас ефективність реалізації соціального капіталу визначається динамікою економічного розвитку держави та якістю життя громадян. У контексті формування соціального капіталу В. Онищенко розглядає «проблему безбілетника» щодо довіри та особливостей впливу тіньової економіки на соціальний капітал [8, с. 19–37]. Варто зазначити, що культура та інституції формують соціальний капітал держави та під його впливом змінюється людський розвиток.

Питанням сутності та змістовних характеристик поняття «сталий людський розвиток» перебуває в осмисленні й переоцінці наукових

і суспільних ідеалів. Трактують сутності поняття «сталий людський розвиток» науковці розглядають з різних позицій. Фахівці Організації Об'єднаних Націй визнають, що людський розвиток полягає у набутті людьми більших свобод і можливостей вести таке життя, яке вони цінують і мають підстави цінувати [18, с. 1–2]. Це передбачає розширення можливостей для вибору. І. Мамонов визнає, що суспільство призначене для сприяння людині вирішенню її проблем, а тому публічне управління як організаційна та регулятивна складова суспільства має бути спрямованим на наростання повноти життя людини [13, с. 33]. Відповідно, зміщення акцентів у бік розширення прав і свобод людини за умов коеволюції з навколишнім світом, узгодження на цій основі векторів розвитку соціуму та природного середовища призводять до формування нового концептуального підходу – теорії сталого людського розвитку [10, с. 196]. Водночас розширене трактування дефініції «сталий людський розвиток» потребує врахуванням фінансового потенціалу держави і регіонів.

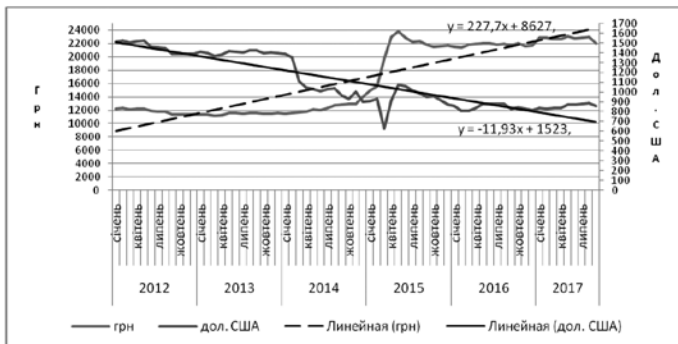
Процес розподілу національного доходу визначає рівень доходів різних груп фізичних осіб, зокрема такі показники як інвестиції, попит, заощадження, що впливають на рівень життя населення. Фахівці Інституту демографії та соціальних досліджень ім. М. В. Птухи вважають, що нерівність у доходах і доступі до ресурсів хоча і становить основу соціальної стратифікації, проте не відображає повною мірою всіх аспектів обмежень для окремих суспільних груп. Водночас люди, що мають однакові доходи та відносно рівний доступ до фінансових ресурсів, можуть бути значно диференційовані за рівнем споживання матеріальних благ та послуг, як наслідок, виникають суттєві диспропорції в умовах життя [11, с. 223]. У праці «Соціально-економічний потенціал сталого розвитку України та її регіонів: національна доповідь» зазначено, що системи управління потенціалу сталого розвитку необхідно здійснювати за результатами оцінювання інваріантності масштабів розвиненості як власне потенціалу сталого розвитку України, так і його елементарних складових, зокрема окремих ресурсів, резервів і можливостей [12, с. 461].

До основних об'єктів державного регулювання фінансового забезпечення ринку житла відносять соціально-економічний цикл; будівельний і фінансовий сегменти; ціни; пріоритетні умови конкуренції. В основі проблем сучасного стану інвестиційного процесу на ринку житла й житлового будівництва лежать поведінкові особливості взаємин і індивідуального прийняття інвестиційних і фінансових рішень його учасників.

Комплексний характер дослідження ринку житла потребує вивчення основних показників, що характеризують стан і наявність житлового фонду, масштабність і активність житлового будівництва, вартість житла і його доступність, ступінь забезпеченості населення житлом, активність здійснення операцій на ринку нерухомості. Одним із основних чинників, які впливають на функціонування і розвиток ринку житла та їхнє фінансове забезпечення, є вартість житла, яка характеризується, в першу чергу, ціною одного квадратного метру житлової площі в новобудовах та на вторинному ринку. Отже важливим є аналіз варіації та динаміки цього параметру, методику якого апробовано на основі статистики цін на житло у м. Києві. На першому етапі дослідимо динаміку та варіацію ціни квартир у новобудовах. Масив вихідних даних містить щомісячну середню ціну 1 м<sup>2</sup> у 2012–2017 рр. в грн. і дол. США (рис. 1).

Аналіз динаміки показника, а також одержані рівняння тренду, свідчать про те, що впродовж досліджуваного періоду в гривневому вимірі ціна загалом зростала (в середньому на 227,79 грн. щомісячно), а в доларовому – зменшувалася (в середньому на 11,939 дол. США щомісячно), тобто загалом тенденції зміни були протилежними. Проте, в гривневому вимірі до липня 2014 р. ціна коливалася у досить вузькому діапазоні (11300–12300 грн.), з липня 2014 р. до травня 2015 р. відбулося її стрибкоподібне зростання (з 12323 грн. до 23812 грн. тобто в

1,9 рази), в травні 2015 р. – лютому 2016 р. спостерігалось падіння ціни до 21358 грн., яке змінилося повільним зростанням.



**Рис. 1. Середні ціни на квартири в новобудовах м. Києва (за 1 м²) за період 2012–2017 рр.\***

\*Джерело: побудовано за даними [17].

В доларовому вимірі ціна повільно зменшувалася до січня 2014 р., у лютому 2014 р.- березні 2015 р. спостерігалось значне падіння ціни (з 1353 дол. США до 626 дол. США або на 53,7%), проте з березня до травня 2015 р. ціна стрибкоподібно зросла (до 1074 дол. США або на 71, 6%), далі до лютого 2016 року відбувалося зменшення ціни (до 811 дол. США або на 24,5%), яке змінилося повільним зростанням. Таким чином, можна стверджувати, що з травня 2015 р. тенденції динаміки ціни квартир в новобудовах м. Києва в гривневому і доларовому вимірах є загалом подібними, але швидкість падіння в другому випадку є помітно вищою (табл. 1).

**Таблиця 1**

**Динаміка ціни 1 м² площі квартир у новобудовах м. Києва за період 1.06.2015–1.10.2017 рр.**

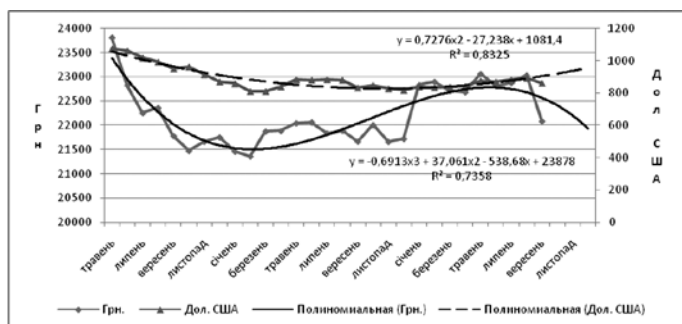
(в % до травня 2015 р.)

	2015		2016		2017	
	Грн.	Дол. США	Грн.	Дол. США	Грн.	Дол. США
Січень	-	-	-9,9	-20,1	-4,1	-21,9
Лютий	-	-	-10,3	-24,5	-3,8	-22,4
березень	-	-	-8,1	-24,6	-4,6	-22,1
квітень	-	-	-8,1	-21,9	-4,7	-21,7
травень	0,0	0,0	-7,4	-18,0	-3,1	-18,4
червень	-4,1	-1,1	-7,4	-18,1	-4,2	-19,0
липень	-6,5	-5,2	-8,3	-17,8	-3,9	-18,0
серпень	-6,1	-7,6	-8,1	-18,1	-3,3	-17,0
вересень	-8,5	-11,5	-9,0	-22,5	-7,3	-19,8
жовтень	-9,8	-10,4	-7,6	-21,0	-	-
листопад	-9,0	-14,9	-9,0	-23,0	-	-
грудень	-8,6	-19,0	-8,8	-23,9	-	-

\*Джерело: побудовано за даними [17].

Необхідно також зазначити, що тренди зміни цін в гривневому і доларовому вимірах за цей період мають певні відмінності, що підтверджується наявністю різних апроксимуючих рівнянь – поліномів третього і другого степеня відповідно (рис. 2).

На нашу думку, доцільно аналізувати циклічну внутрішньорічну варіацію ціни, яку називають сезонними коливаннями та оцінюють



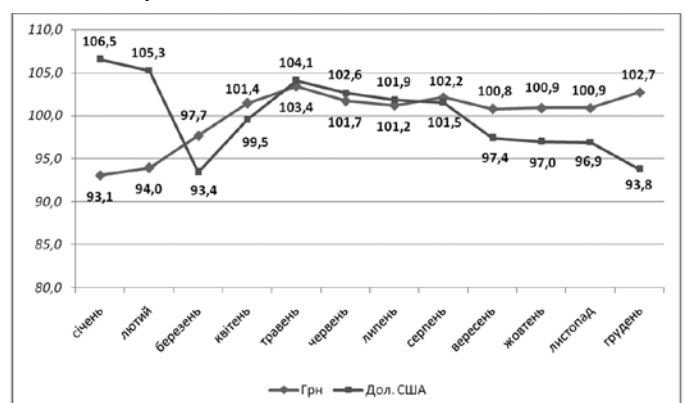
**Рис. 2. Середні ціни на квартири в новобудовах м. Києва (за 1 м²) за період 1.06.2015–1.10.2017 рр.\***

\*Джерело: побудовано за даними [17].

індексами сезонності [15, с. 72–79]. Мірою цих коливань є відношення значення середньої ціни за місяць ( $Y_i$ ) до середньомісячного значення ( $\bar{Y}_j$ ) у кожному році, а індекс сезонності обчислюється як середня арифметична з таких відношень:

$$I_S = \frac{\sum \frac{Y_i}{\bar{Y}_j}}{m} \times 100 \quad (1)$$

Розрахунок індексів сезонності для цін на квартири в новобудовах м. Києва здійснено в розрізі гривневого та доларового вимірів за формулою (1) на основі даних за 2012–2016 рр. Для візуалізації сезонних коливань побудуємо графік сезонної хвилі, на якому відображено значення індексів сезонності (рис. 3). Отже, можна зробити висновки, що в гривневому вимірі найнижчий рівень цін спостерігається у січні, лютому і березні, а найвищий – у травні, червні та грудні, проте сезонні коливання є досить слабкими (в межах від 93,1% до 104,1%). В доларовому вимірі найнижчий рівень цін у березні та грудні, а найвищий – у січні та лютому, а інтенсивність коливань децю вища, ніж в гривневому – від 93,4% до 106,5%, при цьому в травні-серпні індекси сезонності є дуже близькими.



**Рис. 3. Індекси сезонності ціни на квартири в новобудовах м. Києва (за 1 м²) за період 2012–2016 рр.\***

\*Джерело: побудовано за даними [17].

На другому етапі дослідимо динаміку та варіацію середньої ціни виставлених на продаж квартир на вторинному ринку житлової нерухомості (ціни пропозиції). Масив вихідних даних, містить середню ціну 1 м² квартир в гривнях і доларах США, що виставлені на продаж на вторинному ринку по м. Києву та його районах з травня 2015 р. до вересня 2017 р. [16]. Впродовж цього періоду загалом по м. Києву ціна в гривневому виразі зростала до травня 2016 р., досягнувши максимуму в лютому 2016 р., а надалі повільно зменшувалася, в доларовому виразі динаміка ціни характеризувалася чіткою тенденцією до зменшення (табл. 2), при цьому ціна впала майже на чверть.

**Таблиця 2**

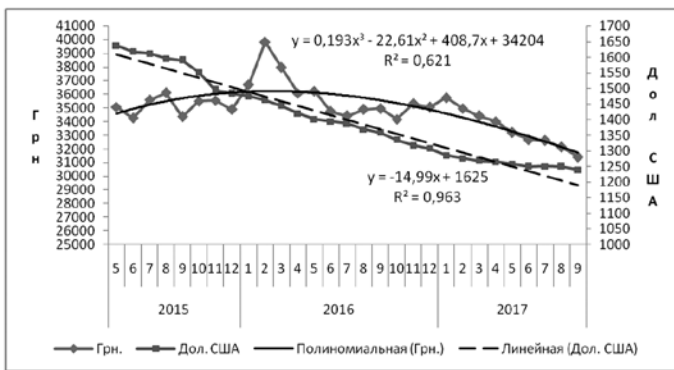
**Динаміка ціни 1 м² площі квартир на вторинному ринку житла м. Києва за період 1.06.2015–1.10.2017 рр.\***

(в % до травня 2015 р.)

	2015		2016		2017	
	Грн.	Дол. США	Грн.	Дол. США	Грн.	Дол. США
січень	-	-	4,6	-9,9	1,9	-21,4
лютий	-	-	13,5	-10,6	-0,3	-22,0
березень	-	-	8,2	-11,8	-1,9	-22,5
квітень	-	-	2,9	-13,3	-3,0	-22,7
травень	0,0	0,0	3,3	-14,4	-5,3	-23,2
червень	-2,3	-1,2	-1,0	-14,8	-6,8	-23,6
липень	1,4	-1,5	-1,9	-15,2	-7,0	-23,6
серпень	2,9	-2,5	-0,5	-16,4	-8,4	-23,6
вересень	-2,0	-2,9	-0,3	-17,0	-10,4	-24,3
жовтень	1,2	-5,2	-2,6	-18,4	-	-
листопад	1,3	-8,7	0,7	-19,5	-	-
грудень	-0,5	-9,4	0,0	-20,1	-	-

\*Джерело: побудовано за даними [16].

Слід зазначити, що відмінності тренду зміни цін пропозиції на вторинному ринку в гривневому і доларовому вимірах за цей період підтверджуються наявністю різних апроксимуючих рівнянь – полінома третього степеня і лінійного (рис. 4).



**Рис. 4. Середні ціни виставлених на продаж квартир на вторинному ринку житла м. Києва (за 1 м2) за період 1.05.2015–1.10.2017 рр.\***

\*Джерело: побудовано за даними [16].

Ранжування районів засвідчує, що найвищий рівень цін пропозиції на вторинному ринку притаманний Печерському та Шевченківському районам, а найнижчий – Святошинському і Деснянському, при цьому максимальна середня ціна перевищує мінімальну в 2,4 рази (табл. 3).

Актуалізується дослідження сукупності соціально-економічних відносин між фізичними особами і фінансово-кредитними установами. Використання іпотечного житлового кредитування, яке активно розвивалося в 2004–2008 роках, було викликано об'єктивними причинами, проте частково сприяло посиленню соціальної нерівності. Банки визначають умови кредитування відповідно до обраних стратегій іпотечного кредитування. Традиційно акцентують увагу на об'єкті кредитування (будівництво житлової нерухомості через фонди фінансування будівництва та сплату страхових платежів пов'язаних з отриманням кредиту (у випадку їх включення до суми кредиту); сумі кредиту (до 60–85% заставної вартості забезпечення); строці кредитування (15–20 років); процентній ставці (у більшості випадків – змінна); валюті кредитування (кредитування здійснюється, як правило, в національній валюті); забезпеченні кредиту (іпотека майнових прав на нерухомість, що будується; у подальшому – переоформленням в іпотеку збудованої нерухомості). Крім того, додатково позичальник може надати у забезпечення іншу житлову нерухомість. Особливої уваги заслуговують умови страхування іпотеки: позичальник забезпечує здійснення страхування (нерухомого майна (предмета іпотеки); життя та працездатності позичальника; інших ризиків, передбачених умовами кредитування на момент розгляду кредитного проекту).

Розвиток ринку житлової нерухомості тісно переплітається з застосуванням таких видів моделей іпотечного ринку: цільової (контрактно-ощадна модель іпотечного кредитування), депозитної (класична континентальна модель іпотечного кредитування) та інвестиційної (американська модель іпотечного кредитування із вторинним ринком іпотечного кредиту). Надаючи довготермінові кредити населенню, банківська установа залучає ресурси з різних джерел, включаючи міжбанківські кредити, цільові кредитні лінії, рахунки і депозити клієнтів, боргові цінні папери, а також кошти від продажу заставних листів. В умовах політико-економічної і соціальної нестабільності варто застосовувати депозитну модель іпотечного кредитування, котра ґрунтується на первинному ринку закладних.

За інвестиційною мотивацією ринок нерухомості визначається як такий, що приносить дохід; сприяє оптимізації оподаткування; має потенціал приросту вартості. Тому для розвитку житлового кредитування в Україні доцільно активніше залучати небанківські кредитні установи – кредитні спілки та ломбарди. Упродовж 2009–2012 рр.

частка кредитів, наданих кредитними спілками, терміном понад 1 рік щороку зростала. Це дозволило зазначеним установам збільшити питому вагу кредитів, наданих на придбання, будівництво, ремонт та реконструкцію житла, із 11 % у 2008 р. до 24 % у 2012 р. Скорочення програм довготермінового кредитування позичальників на 6,8 % (за 2012–2015 рр.) обумовило зниження обсягу видачі кредитів на придбання, будівництво, ремонт чи реконструкцію житла на 251,4 млн. грн.

У даному контексті заслуговує на увагу так зване «транспортне запізнювання», яке визначає реагування показників діяльності небанківських фінансових установ на зміни стану економіки держави [5, с. 49–64]. Залежність показників фінансової діяльності кредитних спілок і страхових компаній представлено функцією часу від аргументу, який є одним з фінансових показників розвитку економіки держави (ВВП, курсу гривні, рівня заробітної плати та пенсій).

**Таблиця 3**

**Середня ціна та показники варіації ціни квартир на вторинному ринку по районах м. Києва за період 1.05.2015–1.09.2017 рр.<sup>1</sup>**

(грн. за 1 м2)

Район	Середня ціна	Максимальна ціна	Мінімальна ціна	Розмах варіації	S	V (%)	Ранг
Голосіївський	34486	39528	30757	8771	1921	5,6	4
Дарницький	28281	32203	26293	5910	1179	4,2	7
Деснянський	23504	26621	21527	5094	984	4,2	10
Дніпровський	28216	32574	25654	6920	1371	4,9	8
Оболонський	35934	40715	32603	8112	1610	4,5	3
Печерський	55490	62650	51606	11044	2442	4,4	1
Подільський	32365	38127	28981	9146	2189	6,8	5
Святошинський	27296	31301	24253	7048	1424	5,2	9
Солом'янський	31677	35785	28810	6975	1416	4,5	6
Шевченківський	42803	48105	39749	8356	1623	3,8	2

(дол. США. за 1 м2)

Район	Середня ціна	Максимальна ціна	Мінімальна ціна	Розмах варіації	S	V (%)	Ранг
Голосіївський	1386	1628	1188	440	147	10,6	4
Дарницький	1135	1322	1018	304	99	8,7	7
Деснянський	943	1110	838	272	79	8,4	10
Дніпровський	1132	1315	997	318	101	9,0	8
Оболонський	1442	1668	1269	399	129	8,9	3
Печерський	2223	2443	2019	424	139	6,2	1
Подільський	1302	1565	1111	454	160	12,3	5
Святошинський	1096	1307	944	363	112	10,2	9
Солом'янський	1273	1542	1121	421	129	10,1	6
Шевченківський	1716	1944	1547	397	129	7,5	2

<sup>1</sup> Розраховано за даними [16].

## Висновки та перспективи подальших досліджень

Відповідно до ст. 48 Конституції України кожен громадянин має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг, житло [1]. Сучасний стан економіки й суспільства визначає необхідність розробки адекватного механізму реалізації житлової політики, який сприятиме узгодженню інтересів держави та різних соціальних верств суспільства для згладжування соціальної нерівності.

Теоретико-методологічні підходи дослідження сталого людського розвитку потребують виділення соціально-економічних умов для забезпечення сталості (розширення можливостей для фінансування житла, зменшення диференціації рівня життя, забезпечення соціальних гарантій населенню). Значні обсяги тіньового сектора економіки, велика кількість схем оптимізації оподаткування, зокрема за рахунок приховування оплати праці чи використання схем фінансування житла, свідчать про те, що державне регулювання і контроль не забезпечують належного рівня реалізації соціально-економічної політики держави.

Ринок нерухомості тісно інтегрований у інфраструктуру ринкової економіки, тому держава має ефективніше регулювати інвестиційні процеси на цьому ринку, оскільки інвестування в нерухомість характеризується високим мультиплікаційним ефектом і сприяє не тільки розвитку суміжних галузей, а й зниженню соціальної напруги в суспільстві. Розвиток ринку житла має супроводжуватися пріоритетним розвитком суміжних соціально-економічних сфер і територій, відстеженням екологічної обстановки, а також забезпеченням населення об'єктами охорони здоров'я, побутового обслуговування та торгівлі. Відповідно проведення земельної та житлової реформ має відбуватися з урахуванням їх соціальної спрямованості.

У контурі розвитку фінансово-економічних відносин актуалізується проблематика застосування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Цей податок вирішує такі завдання, як встановлення соціальної справедливості, поповнення місцевих бюджетів, стримування спекулятивного зростання цін. У перспективі основні критерії податку на нерухомість мають стимулювати власників майнових об'єктів ефективніше використовувати майно і запобігати накопиченню майнових об'єктів окремим власником; нівелювати значний рівень диференціації доходів та їх накопичення в руках окремих осіб; сприяти відкритості майнових відносин, оскільки ідентифікується реальний власник майна.

## Список літератури

1. Конституція України: із змінами станом на 15.03.2016. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254>.
2. Базилевич В. Д. Інституційний концепт модернізації фінансових інститутів [Текст] / В. Д. Базилевич, В. Л. Осецький // Фінанси України. – 2013. – № 5. – С. 19–30.
3. Економічна теорія: Політекономія: Підручник [Текст] / за ред. В. Д. Базилевича; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. – 9-те вид., доповн. – К.: Знання, 2014. – 710 с. – (Класичний університетський підручник).
4. Фондовий ринок: підручник : у 2 кн. – Кн. 1 [Текст] / В. Д. Базилевич, В. М. Шелудько, В. В. Вірченко та ін. ; за ред. В. Д. Базилевича; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. – К. : Знання, 2015. – 621 с. – (Серія «Класичний університетський підручник»).
5. Клименко О. В. Стійкість і стабільність ринків небанківських фінансових послуг України [Текст] / О. В. Клименко // Економіка України. – 2017. – № 7. – С. 49–64.
6. Кредісов А. І. Теоретичні підходи до дослідження етапів розвитку ринкової економіки [Текст] / А. І. Кредісов // Економіка України. – 2017. – № 9. – С. 3–18.
7. Науменкова С. В. Підвищення доступності фінансових послуг: актуальні питання регуляторної практики [Текст] / С. В. Науменкова // Фінанси України. – 2013. – № 10. – С. 20–33.
8. Онищенко В. П. Соціальні передумови економічного розвитку України [Текст] / В. П. Онищенко // Економіка України. – 2017. – № 9. – С. 19–37.
9. Тарасевич В. М. Четверть століття незалежності України: актуальні контексти та імператики соціально-економічних реформ [Текст] / В. М. Тарасевич // Економіка України. – 2017. – № 8. – С. 14–28.
10. Іващенко Т. Ю. Сталий людський розвиток як основний вектор соціально-економічних трансформацій у XXI столітті [Текст] / Т. Ю. Іващенко // Соціально-трудові відносини: теорія та практика. – 2015. – № 2. – С. 195–199. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/stvttpp\\_2015\\_2\\_25](http://nbuv.gov.ua/UJRN/stvttpp_2015_2_25).
11. Сталий людський розвиток: забезпечення справедливості: Національна доповідь [Текст] / кер. авт. колективу Е. М. Лібанова / Інститут демографії та соціальних досліджень ім. М. В. Птухи. – Умань : Видавничо-поліграфічний центр «Візаві», 2012. – 412 с.
12. Соціально-економічний потенціал сталого розвитку України та її регіонів: національна доповідь [Текст] / за ред. акад. НАН України Е. М. Лібанової, акад. НААН України М. А. Хвесика. – К.: ДУ ІЕПСП НАН України, 2014. – 776 с.

13. Мамонов І. Поняття «сталий людський розвиток»: управлінський аспект [Текст] / І. Мамонов // Державне управління та місцеве самоврядування. – 2013. – № 3 (18). – С. 28–35.

14. Тулай О. І. Фінансовий потенціал держави у стимулюванні сталого людського розвитку [Текст] / О. І. Тулай // Актуальні проблеми економіки. – 2015. – № 2. – С. 79–86.

15. Статистичне оцінювання регіональних сезонних коливань народжуваності та смертності [Текст] // Статистика України. – 2009. – № 3 (46). – С. 72–79.

16. Аналіз ринку нерухомості Києва. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://100realty.ua/uk/analytics>.

17. Квартири в новобудовах. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://novostroyki.realt.ua/statistics-novostroyki-kiiev/>.

18. Доклад о человеческом развитии 2011. Устойчивое развитие и равенство возможностей: лучшее будущее для всех [Текст]: пер. с англ.; ПРООН. – М. : Весь Мир, 2011. – 188 с.

## References

1. The Constitution of Ukraine: with changes as of March 15, 2016, retrieved from: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254>.
2. Bazylevych, V., Osetsky, V. (2013). Institutional Concept of Modernization of Financial Institutions, Finance of Ukraine, No. 5, pp. 19-30.
3. Economic theory, Political Economy, Textbook, V. Bazylevich (2014), K., Knowledge, 710 p.
4. Stock Market, textbook, 2 books, V. Bazylevych, V. Sheludko, V. Virchenko (2015), K., Knowledge, 621 p.
5. Klymenko, O. (2017). Stability and Stability of Markets of Non-Bank Financial Services of Ukraine, Economy of Ukraine, No. 7, pp. 49-64.
6. Kredisov, A. (2017). Theoretical Approaches to the Study of the Stages of Market Economy Development, Economy of Ukraine, No. 9, pp. 3-18.
7. Naumenkova, S. (2013). Improving the Availability of Financial Services: Current Issues of Regulatory Practice, Finance of Ukraine, No. 10, pp. 20-33.
8. Onyshchenko, V. (2017). Social Preconditions of Economic Development of Ukraine, Economy of Ukraine, No. 9, pp. 19-37.
9. Tarasevych, V. (2017). The Quarter of Century of Independence of Ukraine: Urgent Contexts and Imperatives of Socio-Economic reforms, Economy of Ukraine, No. 8, pp. 14-28.
10. Ivashchenko, T. (2015). Sustainable Human Development as the Main Vector of Socio-Economic Transformations in the 21st Century, Social and Labor Relations: Theory and Practice, No. 2, pp. 195-199, retrieved from: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/stvttpp\\_2015\\_2\\_25](http://nbuv.gov.ua/UJRN/stvttpp_2015_2_25).
11. Sustainable Human Development: Ensuring Justice, National Report (2012), Corporate Author Supervisor E. Libanova, M. Ptuha Institute of Demography and Social Studies, Uman, «Vizavi» Publishing and Printing Center, 2012, 412 p.
12. Socio-Economic Potential of Sustainable Development of Ukraine and its Regions, National Report (2014), edited by acad. E. Libanova, acad. M. Khvesik, K., 2014, 776 p.
13. Mamonov, I. (2013). Concept of «Sustainable Human Development»: Management Aspect, Public Administration and Local Government, No. 3 (18), pp. 28-35.
14. Tulai, O. (2015). Financial Potential of the State in Stimulation of Sustainable Human Development, Actual Problems of Economy, No. 2, pp. 79-86.
15. Statistical Estimation of Regional Seasonal Variations in Births and Deaths (2009), Statistics of Ukraine, No. 3 (46), pp. 72-79.
16. Analysis of Kyiv Real Estate Market, retrieved from: <https://100realty.ua/en/analytics>.
17. Apartments in new buildings, retrieved from: <https://novostroyki.realt.ua/statistics-novostroyki-kiiev/>.
18. Human Development Report 2011, Sustainable Development and Equity of Opportunities: A Better Future for All (2011), M., All World, 188 p.