

УДК 35.072.2:365.28

Анатолій Іванович Рибак

Доктор технічних наук, професор, професор кафедри бізнес-адміністрування та комп'ютерної безпеки

Ірина Борисівна Азарова

Здобувач кафедри бізнес-адміністрування та комп'ютерної безпеки

*Міжнародний гуманітарний університет, Одеса***АНАЛІЗ МЕХАНІЗМІВ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ ПРОЕКТІВ В ГАЛУЗІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА. ДЕРЖАВНІ ПРОГРАМИ ТА ФІНАНСУВАННЯ**

Проведено дослідження інструментів державного впливу на галузь житлового будівництва з метою забезпечення населення доступним житлом. Розглянуто державні програми із забезпечення житлом та надана оцінка їх ефективності.

Ключові слова: державні програми з житлового будівництва, державне фінансування будівництва житла, молодіжне житлове будівництво

Проведено исследование инструментов государственного влияния на отрасль жилищного строительства с целью обеспечения населения доступным жильем. Рассмотрены государственные программы по обеспечению жильем и дана оценка их эффективности.

Ключевые слова: государственные программы по жилищному строительству, государственное финансирование строительства жилья, молодежное жилищное строительство

The article studied the capacity of the state to influence the supply of the population with affordable housing, as well as the extent to which these opportunities particularly through housing programs.

The situation with the supply of public housing Ukraine today suggests that the housing problem is an urgent problem. At present, the average Ukrainian family has to collect money to buy apartment at least 22 years. Introduced a number of government programs to ensure affordable housing for people, including a youth program construction, program "30x70", concessional lending program for 30 years and more. The study showed that the state has a fairly effective tools a significant impact on the construction industry, in particular to increase the affordability of housing for people. However, the implementation of this action through laws and policies are ineffective. Imperfect programs themselves and their orientation. The state is trying to deal with the consequences rather than the causes. Implementation of programs developed enough and regularly funded, has a large number of constraints to participation, and accompanied by corruption. State housing finance can be considered only as an exception for certain categories of citizens. Another issue to address housing need from the government is not money, and effective legal mechanisms lending, protection of investors, tax management and control of the industry. Providing people with affordable housing under existing conditions, and relevant aspects related to the management of projects in housing, and is further directions of our research.

Keywords: Government programs for housing, public financing of housing, youth housing

Постановка проблеми

Ситуація із забезпеченістю населення України житлом сьогодні свідчить про те, що житлове питання є головною проблемою з тих, що постають перед владою, і для його вирішення потрібні значні інвестиційні кошти. В сучасних ринкових умовах дефіциту ресурсів, використовувани раніше підходи до вирішення житлової проблеми та інвестиційного

забезпечення будівництва житла виявляються неефективними.

Програми житлового будівництва, як і будь-які інші, неможливі без забезпечення їх фінансовими ресурсами. Може здатися природним, що державна програма, зокрема житлова, повинна фінансуватися з держбюджету. Безперечно, що це джерело було б найбільш прийнятним для населення. Проте розраховувати виключно на нього в нинішній

ситуації обмежених надходжень і браку коштів на соціальні потреби навряд чи можна [9].

Банки концентрують великі грошові кошти, проте забезпечувати довгострокове фінансування програм житлового будівництва вони не стануть. Іноземні позики, в принципі, можливі, більше того, економічні умови надання зарубіжних позик часто набагато вигідніші, ніж на вітчизняному фінансовому ринку, однак надання таких позик обов'язково пов'язане із заставами зобов'язаннями, на що далеко не всі місцеві органи влади зможуть зважитися. У цій ситуації залишаються тільки два джерела: грошові кошти населення та ресурси недержавних фондів і страхових компаній.

З точки зору управління житловою програмою, для держави немає значення яке джерело використовувати. Так, можна випустити цінні державні папери і залучити грошові кошти населення. Проте з точки зору загальної стабільності грошового обігу та зміцнення ринкових інститутів, доцільніше використання тих же вільних коштів громадян, але через такі інститути, як страхові компанії і особливо недержавні фонди. Причини цього такі:

- законодавство, принаймні традиційних ринкових держав, обмежує сферу застосування ресурсів названих компаній таким чином, що вони не можуть вкладати гроші в ризиковані проекти й операції, навіть якщо це може принести великі прибутки; це природно, оскільки закони прагнуть максимальною мірою захистити громадян від втрат, пов'язаних із вкладками в ці структури;

- держава, як правило, використовує ці структури для операцій з цінними державними паперами, тобто вони беруть участь у регулюванні грошової маси і процентної ставки; подібні операції не приносять великих дивідендів цим структурам, але їхній рівень дуже стабільний і надійний, що дозволяє здійснювати надійні виплати по зобов'язаннях;

- як наслідок перших двох причин, недержавні фонди і страхові компанії мають у своєму розпорядженні “довгі” і дешеві гроші, які держава може використовувати для реалізації своїх програм, у тому числі, і житлового будівництва [6].

На жаль, в Україні вказані ринкові інститути розвинені дуже слабо. Держава приділяє їм мало уваги, а несумлінна поведінка багатьох їхніх керівників відштовхує клієнтів. Але без цих інститутів ефективність житлових програм буде невисокою. Отже, потрібне формування надійних механізмів організації відповідних недержавних фондів і страхових компаній.

Крім того, з метою забезпечення населення житлом, держава може впливати на всі структурні

елементи вартості житлового товару, щоб зробити цей товар доступнішим покупцю. Найважливішим є питання впливу держави на складову витрат будівельного виробництва, оскільки тут полягає головна економічна проблема взаємовідно-син держави, будівельних фірм і споживачів їхньої продукції. На користь держави максимальною мірою інтенсифікувати будівництво житла, тому що це сприяє певною мірою вирішенню бюджетних проблем. Але для цього житло має бути максимально доступним споживачам, тобто мати прийнятне співвідношення ціна – якість. Тому економічна роль держави повинна полягати в розробці такої податкової політики, яка б пов'язувала податкову ставку з масштабом та інтенсивністю будівельного виробництва.

З точки зору забудовників ціна житла утворюється із вартості земельної ділянки, витрат будівельного комплексу, амортизації і прибутку, а також додаткових відрахувань навантаження на забудовників. З точки зору споживача, вартість житлового товару включає ті ж самі складові, але для покупця, залежно від форми оплати житла, існують відмінності. Так, якщо воно отримується відразу, то споживач оплачує всі витрати на будівництво. Якщо ж споживач придбає житловий товар у кредит, то до його витрат як звичайного покупця, додаються виплати відсотків по іпотечному кредиту.

На які ж елементи вартості житла можуть робити вплив державні органи управління житловими програмами? Якщо вартість землі визначається ринковим механізмом попиту та пропозиції і земельні ділянки знаходяться в приватній власності, то в держави дуже мало можливостей для впливу на цю частину вартості житла, хіба що вона зможе компенсувати рентні платежі громадянам з невисокими доходами. У тому випадку, коли продаж здійснюється у формі оренди, можливості державного регулювання розширюються. Держава може встановлювати різні норми амортизації житла, підвищуючи або знижуючи цю складову вартості. Вона також може регулювати рентну плату.

Однак залишаються ще дві складові витрат, які лягають серйозним тягарем на споживачів житла: виплати по іпотечному кредиту і витрати обслуговування, тобто те, що називається комунальними платежами. Єдиний можливий у ринкових умовах спосіб впливу держави на комунальні платежі – це створення конкурентного середовища стосовно експлуатації житлових будинків.

Слід зазначити, що в Україні існує низка механізмів безпосереднього впливу держави на процентну іпотечну ставку. Серед них:

1) надання пільгових іпотечних кредитів на будівництво (придбання) житла. На сьогодні діє три такі програми кредитування: для молоді, для індивідуальних сільських забудовників та для педагогічних і науково-педагогічних працівників;

2) часткова компенсація процентної ставки за отриманими в комерційних банках іпотечними кредитами. Така програма діє для молоді;

3) утворено Державну іпотечну установу (ДІУ), основним завданням якої є залучення коштів на пільгове іпотечне кредитування населення за зниженою процентною ставкою;

4) встановлено пільги з оподаткування громадян податком з доходів фізичних осіб шляхом надання права на отримання податкового кредиту для тих, хто сплачує відсотки за користування кредитом на придбання житла.

Таким чином, з усього викладеного вище можна зробити висновок, що відносно програм житлового будівництва в державі є можливості управляти як попиту, так і пропозицією товару в цій сфері.

Аналіз досліджень і публікацій

Питанням розробки і реалізації житлових програм присвячено роботи таких авторів, як С. Булгаков, Н. Вікторов, Л. Євченко, С. Казанцев, П. Кларк, В. Підлесних, В. Рапопорт, Р. Стоун, В. Титов, С. Фінкель, Ф. Франчук, І. Ямада та ін. Проте в усіх цих роботах дана проблематика розглядається в умовах “нормального”, некризового функціонування економіки.

Мета статті

Метою цієї статті є розгляд особливостей державних програм житлового будівництва та державного фінансування будівництва у нинішніх кризових і посткризових умовах, вивчення можливостей держави впливати на забезпеченість населення доступним житлом, а також ступінь реалізації таких можливостей зокрема через житлові програми.

Виклад основного матеріалу

У світовій практиці стан житлової проблеми характеризується коефіцієнтом доступності житла. Він визначається як відношення середньої вартості стандартної квартири до середнього річного доходу сім'ї і показує, скільки років буде потрібно сім'ї для придбання житла при даному рівні доходу. За даними УКРІНФОРМ [12] із посиланням на дослідження міжнародної компанії Evans, найдовше (67,5 років) доводиться відкладати кошти на

квартиру жителям Марокко. Середня вартість житлової нерухомості у африканській країні складає 144,8 тис. євро, а середній річний прибуток сім'ї знаходиться на рівні 2145 євро. На четвертому місці у рейтингу – Білорусь. Середня вартість квартири в цій країні складає 90 тис. євро при середньому річному доході сім'ї у 3203 євро. Таким чином, середньостатистичному білорусу потрібно скласти на нерухомість 28,1 років. Росія зайняла п'яте місце. Згідно з дослідженням, середня вартість квартири у Москві складає 303,151 тис. євро при середньому річному доході сім'ї в 11615 євро. У регіонах ці показники складають 64,102 тис. і 3080 євро відповідно. Таким чином, середньо-статистичному росіянину потрібно заощаджувати на нерухомість 26,1 років.

Найбільш доступна нерухомість знаходиться у США. При середній вартості житла у 95,536 тис. євро, середній річний дохід сім'ї складає 35,384 тис. євро. Таким чином, придбати квартиру американці можуть вже через 2,7 років роботи. Не надто відстає і Домініканська Республіка, громадянам якої для придбання житла середню зарплату треба відкладати протягом 3,5 років (вартість житла – 33,516 тис. євро, дохід – 9576 євро).

Проаналізувавши динаміку цін нерухомості за останній рік і платоспроможність населення, «Дело» [2] з'ясувало, що середньостатистичній українській сім'ї потрібно збирати на квартиру мінімум 22 роки. Середня вартість квартири в Україні визначалась у 60 тис. євро за середню квартиру, середній річний дохід сім'ї – 2,8 тис. євро.

На думку гравців ринку в найближчі десять років ситуація в Україні істотно не зміниться. Коефіцієнти доступності житла у різних країнах наведені на рис. 1. Як бачимо, житло є досить дорогим для середнього українця товаром довготривалого користування.

В цілому житлова будівельна галузь ґрунтується на потужній машинобудівній та індустріальній базі, характеризується значною капіталомісткістю, низькою оборотністю активів, досить тривалими термінами окупності таких проектів. Тому галузь потребує значних інвестиційних ресурсів, пошуку ефективних джерел та механізмів їх залучення.

За часів незалежності України структура інвестицій кардинально змінилась – частка державних капітальних вкладень в загальному обсязі будівництва знизилась, а основними джерелами фінансування безперечно є кошти населення, підприємств та організацій.

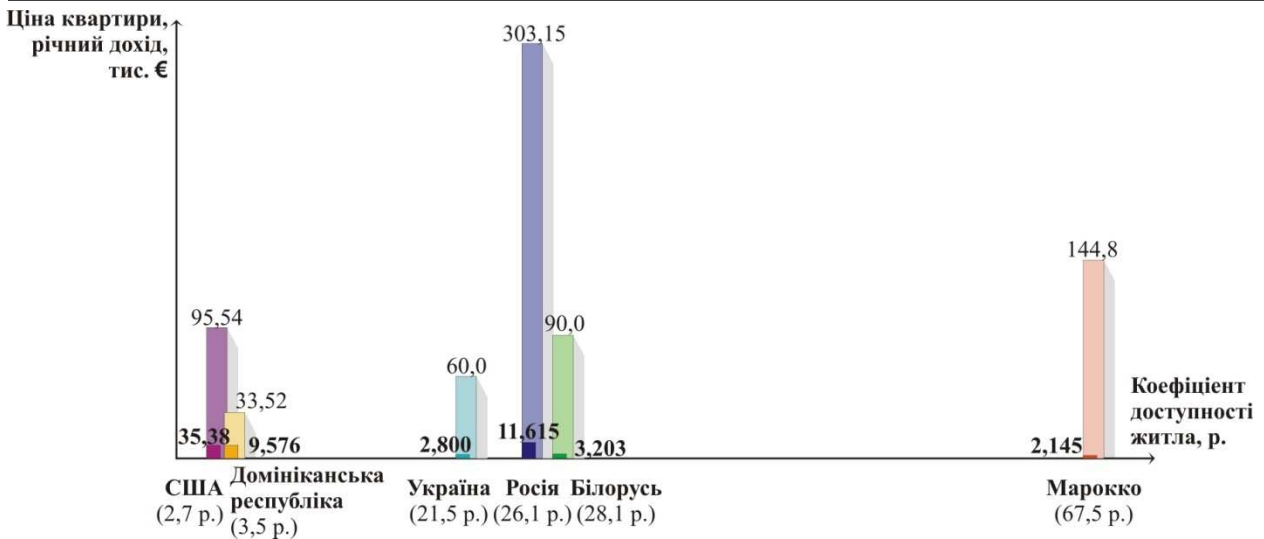


Рис. 1. Коефіцієнти доступності житла деяких країн

Тож залежно від джерела інвестицій у галузь, та способу їх залучення фахівці [11] виділяють три механізми фінансування будівництва, наведені на рис. 2.

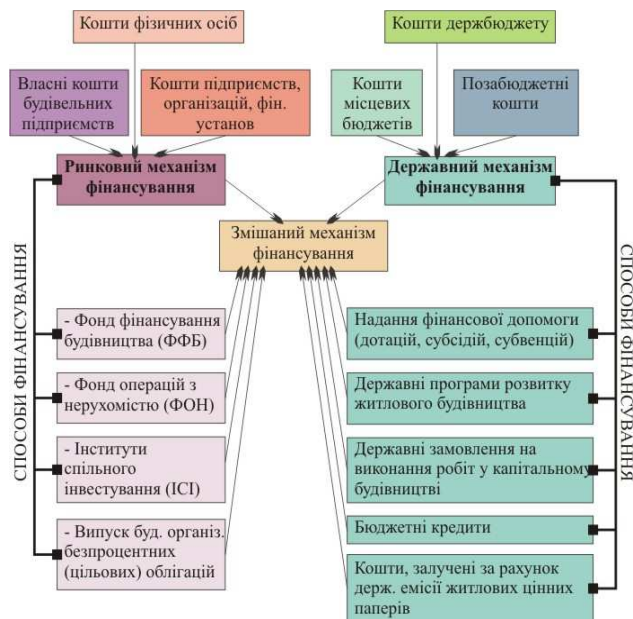


Рис. 2. Механізми фінансування житлового будівництва

Зокрема це:

– державний механізм, основу якого складають способи залучення у будівництво бюджетних і позабюджетних коштів;

– ринковий механізм, що передбачає акумулювання з метою інвестицій фінансових ресурсів підприємств, організацій та фінансових установ, а також грошових коштів населення;

– змішаний механізм, коли будівництво фінансується за рахунок державних коштів тільки частково. Він має досить практичне застосування.

На сьогодні державою передбачене таке розв'язання житлового питання згідно із постановою КМУ №1249 від 11.11.2009 р. [1];

– розроблення та впровадження механізму заощадження коштів для будівництва (придбання) житла, що передбачає накопичення громадянами індивідуальних цільових внесків на спеціальних банківських депозитних рахунках для одержання кредиту;

– удосконалення механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла;

– подальший розвиток системи іпотечного житлового кредитування;

– будівництво доступного житла.

До шляхів досягнення мети цієї програми віднесено дуже суттєві та підконтрольні державі механізми, такі як посилення захисту прав власників іпотечних облігацій, розроблення додаткового механізму забезпечення виконання фінансовими установами функцій з управління іпотечним покриттям, добудова об'єктів незавершеного будівництва, цільове виділення земельних ділянок під будівництво доступного житла, і нарешті – збільшення обсягу фінансових ресурсів на іпотечне житлове кредитування з державною фінансово-інвестиційною підтримкою. Разом із цим, програма пропонує менш впливові механізми, зокрема зменшення витрат на оформлення прав власності на житло, або проектування соціального житла із відповідними планувальними, конструктивними, технічними, економічними та енергозаощаджувальними параметрами, ущільнення забудови та використання проектів масового застосування. Усі ці заходи не можуть дати істотних результатів, адже придатні для забудови ділянки і без того

забудовані максимально, та з урахуванням економічних, енергозаощаджувальних та інших діючих вимог. Використання «типових» проектів потребує не тільки прив'язки до умов конкретної ділянки та комунікацій, а й постійної наявності уніфікованих конструкцій та матеріалів, виробництво яких в Україні майже відсутнє. За існуючих негласних умов проведення тендерів, нічого не дадуть запропоновані конкурсні відбори інвестиційних проектів та забудовників доступного житла, адже усі знають яким чином та у чій інтересах це відбудеться.

Дуже сумнівними шляхами підвищення доступності житла є також наведені у Постанові № 1249 удосконалення виробничої бази індустріального житлового будівництва у галузі швидкозбірних конструкцій та збільшення обсягів виробництва власних будівельних матеріалів, інженерних систем та обладнання. Зрозуміло, що на подолавши економічну кризу підприємствах потрібного масштабу, найчастіше досі використовується старе радянське обладнання, на якому про виробництво сучасних високоякісних утеплювальних та покрівельних матеріалів, а тим більше автономних наукомістких інженерних систем, годі й говорити. Інвестиції на таку масштабну модернізацію у підприємств в потрібному обсязі відсутні, а за умов жорсткої конкуренції з боку дешевих імпортованих будматеріалів, лишається сподіватися тільки на державну підтримку.

Також не вирішити проблему за рахунок реконструкції будинків перших масових серій, адже метраж такого житла більше ніж на 1-2 поверхи не збільшити, а вартість цих метрів з огляду на стан давно відживших своє «хрущівок», є непривабливою.

Нежитлові будинки Міноборони, як запропоновано у постанові, переобладнати під житло щодо витрат може бути аналогічно будівництву з нуля, залежно від їх стану та призначення.

Цінність цієї державної програми насамперед полягає у впровадженні механізму змішаного фінансування будівництва житла за участю державних коштів. Для реалізації програми з 2010 до 2017 року заплановано виділення коштів з державного бюджету у сумі 23 234,8 млн грн, з місцевих бюджетів – 5 442,8 млн грн. При цьому всього програма потребує інвестицій у 88 499,75 млн грн, тож частка державних інвестицій складає лише 32,4%. За призначенням ці гроші поділені таким чином:

– на впровадження механізму будівництва доступного житла за умови надання державної

підтримки передбачено 989,75 млн грн;

– на формування державного реєстру громадян, що потребують поліпшення житлових умов – 11,6 млн грн;

– на внесення змін до державних будівельних норм щодо доступного житла – 0,3 млн грн;

– решта близько 27 675 млн грн іде на придбання житла та пільгове кредитування населення.

Тобто в будівельну галузь державних інвестицій у виробництво не очікується. Лівова частка грошей спрямована на звичайну купівлю житла. При цьому за умов успішної реалізації програми, лише 265 800 сімей зі 1 216 277, які перебувають на квартирному обліку отримують житло, а це лише 22%. За державний коштом буде забезпечено 7% потреби у житлі. Інші мають збирати на житло наступні 22 роки.

Порядок надання державних коштів на придбання доступного житла регулюється Постановою КМУ N 140 [1]. Згідно цієї програми забезпечення громадян доступним житлом здійснюється шляхом надання державної підтримки, яка полягає у сплаті державою 30 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або надання пільгового іпотечного житлового кредиту на строк до 30 років зі ставкою по кредиту не більше облікової ставки Національного банку плюс два відсотки. У першому випадку 70% вартості квартири покупець повинен сплатити одразу власними коштами.

Отримати таке доступне житло можуть лише громадяни, що перебувають на квартирному обліку та середньомісячний грошовий дохід яких разом з членами їх сімей з розрахунку на одну особу не перевищує п'ятикратного розміру середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні. Постає питання, як із такими доходами зібрати 70% вартості квартири.

Державні кошти можуть залучатися лише для купівлі житла нормативної площі, а його вартість не повинна перевищувати граничної. При цьому нормативна площа становить 21 м² загальної площі житла на одну особу та додатково 10,5 м² на сім'ю. Гранична вартість одного квадратного метру житла станом на листопад 2013 наприклад для Одеси становить 5363 грн, для Києва – 7990 грн [2]. Все, що виходить за ці рамки – сплачується сім'єю самостійно.

Звичайно, навіть за таких умов бажаючих отримати цежитло є дуже багато. Однак такі умови поки що не дуже цікавлять забудовників. Про це свідчать дані, що містяться у протоколі засідання Міжвідомчої комісії щодо переліку об'єктів житлового будівництва, на добудову (будівництво)

яких, або придбання житла в яких можуть спрямуватися державні кошти [5]. За даними протоколу, серед недобудованих об'єктів лише 18 будинків на території крани відповідають вимогам програми, з них 11 знаходяться у районних центрах. Серед житла, що здане в експлуатацію, 8 об'єктів відповідають умовам програми, 7 з них знаходяться у районних центрах. Такими темпами житлової проблеми можна вирішувати дуже довго, особливо у регіонах.

Взагалі реалізація державної програми щодо доступного житла просувається надто повільно. За отриманими даними [12], на фінансування програми в 2010 р. було передбачено близько 300 млн грн. Фактично до кінця року виділено лише 100 млн грн. Виходячи із суми фінансування і середньої вартості об'єкта, програмою зможуть скористатися трохи більше трьох тисяч чоловік. Серед складнощів в реалізації програми були названі – велика кількість бажаючих отримати субсидію, обмеження по вибору об'єктів, нестабільне фінансування програми і повільне будівництво об'єктів.

Окремою постановою до 2012 р. регулювалось забезпечення житлом молоді [3]. У рамках цієї програми можна розглянути діяльність Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву [7]. На виконання програми Фонд реалізував два механізми:

- 1) пільгове кредитування молоді безпосередньо Фондом;
- 2) часткова компенсація відсоткової ставки за кредитами, виданими комерційними банками.

Молодіжні кредити, які видаються і обслуговуються Фондом без участі комерційних банків, надаються молодій сім'ї віком до 35 років включно. Строк кредитування до 30 років. Власний внесок – 6%. Процентна ставка – 3% річних. Програма має дуже чітку демографічну спрямованість, оскільки стимулює народжуваність. Кошти від повернення кредитів спрямовуються на подальше кредитування. В ході реалізації цієї державної програми освоєно 1,4 млрд грн, що дозволило видати 10,5 тис. кредитів і ввести в експлуатацію понад 35 тисяч квартир.

Механізм часткової компенсації відсоткової ставки було задіяно з 2003 р. Кредит надається комерційними банками за звичайною процедурою. При цьому Фонд, за рахунок коштів державного бюджету компенсує позичальникові частину відсотків за користування кредитом у розмірі однієї облікової ставки Нацбанку. Участь у реалізації програми взяли майже 18 тис. молодих сімей. До реалізації програми залучено 2,4 млрд грн небюджетних коштів, з них загальна сума виділених коштів з державного бюджету на часткову

компенсацію за розрахунками складає близько 1 млрд грн. При цьому 690 млн грн вже виплачено молодим сім'ям. Укладання нових договорів припинено з 2009 року через зупинку фінансування.

Фактичні результати діяльності Фонду наведені на рис. 3.

Фонд є небанківською, спеціалізованою фінансовою установою, його діяльність регулюється також Національною комісією, яка виконує державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг. Однак у 2009 р. у Фонді утворилася заборгованість за частковою компенсацією відсоткової ставки з державного бюджету в сумі 62 млн грн. Це створило реальну загрозу втрати житла близько 11 тис. молодих сімей, які не мали змоги вчасно розрахуватися з банками за раніше укладеними договорами.

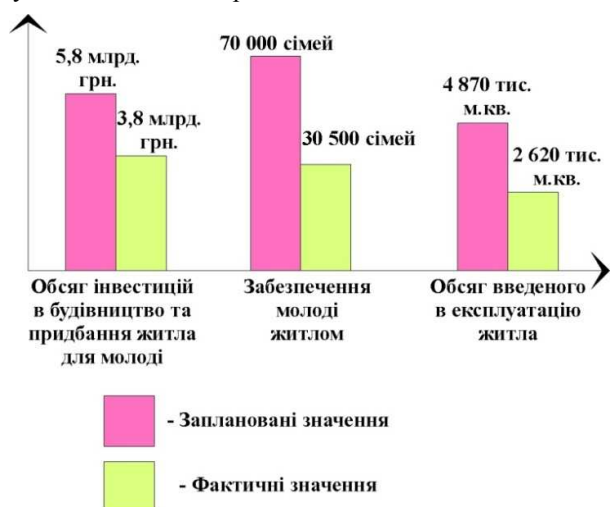


Рис. 3 – Результати Державної програми забезпечення молоді житлом

Крім того, в період з 2005 по 2009 рік, згідно з висновками Спостережної ради Фонду, було допущено ряд порушень, які в даний час є предметом розслідування правоохоронних органів. Загальна кількість, так званих, проблемних об'єктів, що виникли в той час, досягла 19, а число постраждалих позичальників складає 622 людини. Тобто навіть в рамках державної програми достатній контроль та гарантії з боку держави були відсутні.

Сьогодні Фонд залучено також до виконання Державної програми забезпечення населення доступним житлом (30x70).

За думкою експертів [12], шанси добитися пільгового кредиту таким чином зовсім невеликі. Наприклад, сім'я з трьох чоловік (30 і 28 років, дитя 2 роки), що бажає придбати квартиру в місті площею 60 м² в кредит на 10 років з власним внеском 20%, займе місце в шостій сотні претендентів. У 2010 р. на цю програму було виділено всього 70 млн грн. Але, враховуючи, що

в 2009 р. її взагалі не фінансували, це вже прорив. У 2010 р. фінансування було відновлене в сумі 117 млн грн. Але цих грошей не вистачає навіть для виконання зобов'язань по уже укладених договорах, тому нові заявки Фонд поки не задовольняє. Щоб закрити заборгованість 2009 р. (близько 60 млн грн.), з бюджету додатково виділили 30 млн грн.

Висновки

Проведене дослідження показало, що держава має досить дієві інструменти істотного впливу на будівельну галузь, зокрема з метою підвищення доступності житла для населення. Однак реалізація цього впливу через закони та програми є неефективною.

По-перше, недосконалі самі програми та їх спрямованість. Держава намагається боротися з наслідками, а не з причинами.

По-друге, реалізація розроблених програм недостатньо та нерегулярно фінансується, має велику низку обмежень для участі та супроводжується корупцією.

Загалом, будівництво житла за державні кошти як спосіб вирішення соціальних проблем населення, виявилось неспроможним. Державне фінансування житлового будівництва може розглядатись лише як виняток для окремих категорій громадян. Іншим для вирішення житлового питання потрібні від держави не кошти, а дієві законодавчі механізми кредитування, захисту прав вкладників, раціонального оподаткування та галузевого контролю. Забезпечення населення доступним житлом в рамках існуючих умов та відповідні аспекти, пов'язані з управлінням проектами в галузі житлового будівництва, і є напрямками подальших наших досліджень.

Список літератури

1. Про затвердження Порядку забезпечення громадян доступним житлом: Постанова КМУ від 11.02.2009 № 140 [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Офіц. Сайт – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/140-2009-n>
2. Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла: Постанова КМУ від 29.02.2012 № 193 [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Офіц. Сайт – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/193-2012-n>
3. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки: Постанова КМУ від 29.07.2002 № 1089 [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Офіц. Сайт – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1089-2002-n>
4. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки: Постанова КМУ від 11.11.2009 № 1249 [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Офіц. Сайт – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-n>
5. Протокол засідання Міжвідомчої комісії з розгляду пропозиції щодо формування переліку об'єктів житлового будівництва, на добудову (будівництво) яких, або придбання житла в яких можуть спрямуватися кошти від 11.06.2013 р. [Електронний ресурс] / Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства – Офіц. Сайт – Режим доступу: http://www.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/1011/Protokol_2013_07_11.pdf
6. Стратегическое управление предприятием и прогнозирование рынка. – М.: Экономикс, 2007. – 264 с.
7. Матеріали сайту ДФСМЖБ/ Звіт Голови правління Фонду про стан виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002 – 2012 роки [Електронний ресурс]: Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/vistup.php>.
8. Матеріали сайту Високий Вал / На купівлю квартири українцю потрібно відкласти 22 роки [Електронний ресурс]: Режим доступу: <http://val.ua/economic/ukraine/209536.html#>
9. Матеріали сайту Харківського регіонального інституту державного управління/ Непомняцій О.М. // Особливості реалізації державних програм житлового будівництва [Електронний ресурс]: Режим доступу: <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/apdu/2011-1/doc/2/07.pdf>
10. Матеріали сайту УКРІНФОРМ Країни світу / Рейтинги країн із найбільш недоступним та доступним житлом [Електронний ресурс]: Режим доступу: <http://svit.ukrinform.ua/turism.php?page=planet&id=7831>
11. Матеріали сайту Національної бібліотеки України ім. В.І. Вернадського / Чернуха І.В. // Механізми фінансування будівництва [Електронний ресурс]: Режим доступу: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/Evu/2012_19_1/Chernukh.pdf
12. Матеріали сайту dengi.ua/ Як можна отримати пільговий іпотечний кредит?[Електронний ресурс]: Режим доступу: http://dengi.ua/clauses/69766_Kak_mozhno_poluchit_lgotnyj_ipotechnyj_kredit.html

References

1. Parliament of Ukraine, Off. Website. (11.02.2009) On approval of the Affordable Public Housing [Press release]. Retrieved from <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/140-2009-n>.
2. Parliament of Ukraine, Off. Website. (29.02.2012) Approving the use of funds provided in the state budget for state aid for construction (purchase) of affordable housing [Press release]. Retrieved from <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/193-2012-n>
3. Parliament of Ukraine, Off. Website. (29.07.2002) On Approval of State programs for youth housing in 2002-2012 [Press release]. Retrieved from <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1089-2002-n>
4. Parliament of Ukraine, Off. Website. (11.11.2009) On State Focus socio- economic program of construction (purchase) of affordable housing in 2010-2017 [Press release]. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-n>
5. Ministry of Regional Development, Construction and Housing communal services, Off. Website. (11.06.2013) Minutes of the meeting of the Interdepartmental Commission for consideration of proposals for drawing up a list of objects of housing construction for completion (construction) of which, or the purchase of housing which can aspire money [Press release]. Retrieved from http://www.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/1011/Protokol_2013_07_11.pdf
6. Stratehicheskoe enterprise management and prediction market. - Moscow: Ekonomyks, 2007. - 264 p. 12
7. State Fund for Youth Housing, Off. Website.(2012) Report of the Chairman of the Board, the state of implementation of the State Program for youth housing in 2002 - 2012 years [Press release]. Retrieved from <http://www.molod-kredit.gov.ua/vistup.php>
8. Vysokiy val (2011-01-04) Purchase Ukrainian apartment need to postpone 22 years [Press release]. Retrieved from <http://val.ua/economic/ukraine/209536.html>
9. Nepomyashchii A.M. (2010). Implementation details of public housing programs. Kharkiv Regional Institute of Public Administratio, Retrieved from <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/apdu/2011-1/doc/2/07.pdf>
10. UKRINFORM (2010). Rating of the most available and affordable housing [Press release]. Retrieved from <http://svit.ukrinform.ua/turism.php?page=planet&id=7831>
11. Chernuha I.V., Vernadsky V.I. (2012). Construction Financing Mechanisms. Library of Ukrainian National University Retrieved from http://archive.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/Evu/2012_19_1/Chernukh.pdf dengi.ua (2010). How can I get discounted mortgage? [Press release]. Retrieved from http://dengi.ua/clauses/69766_Kak_mozhno_poluchit_igomyj_ipotechnyj_kredit.html

Стаття надійшла до редколегії 27.02.2014

Рецензент: д-р техн. наук, проф. А.В. Шахов, Одеська національна морська академія, Одеса.