УДК 332.8

М. В. Ковтун,
аспірант кафедри економічної теорії, КНУ ім. Т. Шевченка

ПОРІВНЯЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РИНКУ ЖИТЛА РОЗВИНУТИХ ТА ПЕРЕХІДНИХ ЕКОНОМІК

Фінансування житлового ринку в Україні потребує модернізації, оскільки з метою забезпечення населення країни житлом необхідно збільшити ефективність фінансових механізмів. У сучасних умовах, коли ціни на житло падають, нагальною є потреба використання елементів зарубіжного досвіду, який дозволить створити власну систему фінансування будівництва житла.

The financing of house-building market in Ukraine requires modernization, as with the aim of providing a country population with an accommodation it is necessary to increase an efficiency of financial mechanisms. In modern terms, when prices on accommodation fall, the necessity to use the elements of foreign experience which will allow to create the own system of building financing is urgent.

Ключові слова: фінансування, житлове будівництво, іпотека, заощадження, зарубіжний досвід.
Key words: financing, house-building, mortgage, economy, foreign experience.

ВСТУП

В умовах трансформації соціально-економічних відносин в Україні закономірним постає питання вдосконалення форм реалізації житлової політики, адже на сьогодні забезпечення населення житлом залишається важливою невирішеною проблемою. Значна частина населення проживає в незадовільних умовах. Забезпеченість житлом великою мірою визначає рівень життя населення, інтенсивність процесів міграції, депопуляцію населення та якість людських ресурсів в цілому. Здатність людини вирішити житлову проблему залежить від багатьох соціально-економічних факторів та процесів, що відбуваються в суспільстві. За умови низької платоспроможності переважної більшості населення країни лише 5—8 % населення країни може самотужки забезпечити себе власним житлом.

Право на житло є невід'ємним правом громадянина у будь-якій цивілізованій країні. Стаття 47 Конституції України визначає, що "кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону" [1]. Між тим, на практиці забезпечення реалізації цього права відбувається недостатньо ефективно.

Інституційні зміни, що відбулися у державі протягом двох останніх десятиліть, в тому числі розвиток ринкових механізмів, зумовили формування ринку житла. На відміну від країн з розвиненою економікою і сформованим ринком житла, у вітчизняних умовах ліберальний підхід до його саморегулювання не спрацьовує. Наявні вади ринкового саморегулювання, що виникли, насамперед, внаслідок слабкого розвитку ринку, економічної нестабільності та неналежної конкуренції на ньому перешкоджають встановленню динамічної рівноваги між попитом та пропозицією. Саме незбалансованість попиту і пропозиції на ринку житла належить до основних проблем житлової сфери України [3].

Це зумовлює актуальність теми дослідження та необхідність подальшого розкриття ролі зарубіжного досвіду у формуванні сучасного вітчизняного ринку житла в перехідній економіці.

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Метою статті є вивчення зарубіжного досвіду фінансування житлового ринку, аналіз головних чинників та розробка пропозицій щодо їх впровадження у вітчизняних умовах.

ВИДІЛЕННЯ РАНІШЕ НЕ ВИРІШЕНИХ ЧАСТИН ПРОБЛЕМИ

Нами опрацьовані наукові дослідження, що містять шляхи вирішення житлової проблеми в ринкових умовах, зокрема: Т.Д. Бєлкіної, А.Б. Гусєва, Н.Б. Косарєвої, Н. Норта, Г. Поляковського, Г.М. Стерника, Р. Страйка. Визначення методів, засобів та інструментів саморегулювання і державного регулювання ринку житла в національній економіці містять дослідження фахівців: Т.О. Білоброви, Т.М. Завори, П.С. Єщенко, Т.М. Качали, В.І. Кравченка, Ю.М. Манцевича, Г.І. Онищука, К.В. Паливоди, Н.П. Погорєльцевої, Л.П. Чубук.

Разом з тим, недостатньо дослідженими є визначення основних напрямів, міри впливу держави на формування і регулювання попиту та пропозиції на ринку житла в Україні, їх взаємоузгодження з ринковими механізмами саморегулювання у житловій сфері.

Тому потребують дослідження особливості ринку житла як об'єкта ринкових відносин, встановлення сумісності державного регулювання житлової сфери з ринком, визначення необхідності застосування зарубіжного досвіду на вітчизняному ринку житла.

ВИКЛАДЕННЯ ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Забезпечення доступності житла є однією з найважливіших соціальних проблем людського розвитку, оскільки згідно з суспільним договором житло входить до необхідного пакета основних прав людини, зобов'язання з реалізації яких беруть на себе держава та органи місцевої влади. Саме тому до завдань соціальної політики України, складовою якої є житлова політика, належить прискорений розвиток житлового будівництва, забезпечення доступності житла для різних верств населення [2].

У сучасних умовах основним способом вирішення громадянами житлового питання є придбання ними житла на первинному або вторинному ринку. Враховуючи показник середньої зарплати по Україні (2 533 грн. станом на квітень

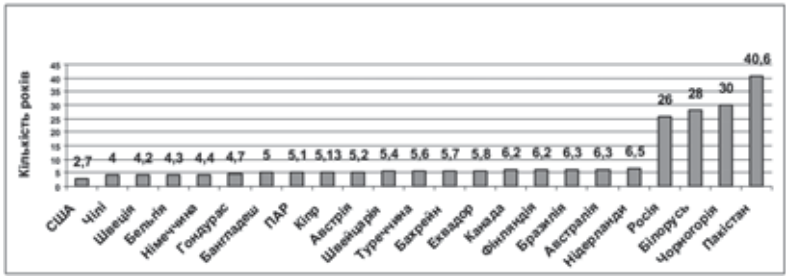

Рис. 1. Кількість річних зарплат, необхідних для придбання житла в деяких країнах світу

Джерело: дані компанії Evans http://evans.ru/rus/rating/

2011 р.), слід констатувати надмірно високу вартість житла по відношенню до зарплати середньостатистичного українця. Станом на 1 червня 2011 р. ринкова вартість 1 кв. м. житла в новобудовах Києва складала в середньому 1 573 дол. США (12 538 грн.). В Харкові житло "економ-класу" коштувало від 690 дол. США (5 500 грн.) за 1 кв. м. На вторинному ринку Києва 1 кв. м. житла коштував в середньому 1 807 дол. США, в Харкові — 1 028 дол. США, Дніпропетровську — 1 148 дол. США, Донецьку — 1 164 дол. США, Львові — 1 430 дол. США, Одесі — 1 475 дол. США [7].

Для придбання двокімнатної квартири загальною площею 75 кв. м. середньостатистичний житель України повинен працювати від 20 до 30 років. За рівнем доступності такого товару, як житло, Україна значно поступається іншим країнам, про що свідчать результати дослідження, проведеного аналітичною компанією Evans, яка вивчала ситуацію, що склалася на ринку нерухомості 40 країн світу [8] (рис. 1).

Низький рівень доступності житла в Україні зумовлений значним скороченням обсягів житлового будівництва внаслідок зміни моделі соціально-економічного розвитку. В останнє радянське десятиліття Україна щорічно будувала від 17,3 (1980 р.) до 19,1 (1985 р.) млн кв. м. житла (здебільшого за рахунок державних коштів). Перехід до ринкової моделі розвитку призвів до того, що держава фактично перестала бути суб'єктом житлового будівництва, внаслідок чого обсяги будівництва житла в 90 х роках значно скоротилися. В 2000 р., коли були зафіксовані найнижчі обсяги житлового будівництва — 5,5 млн кв. м., частка житла, побудованого за рахунок державних коштів, складала лише 1,5 %. З тих пір вона залишається майже незмінною: в 2008 р. — 1,6 %, в 2009 р. — 1,7 %. В 2010 р. за рахунок державних коштів було побудовано лише 0,3 % житла — 32,3 тис. кв. м. загальної площі, що дорівнює площі 271 квартири, тоді як всього було побудовано 76,8 тис. квартир (середній розмір квартири становив 118,9 кв. м. загальної площі).

Починаючи з 2001 р., в Україні спостерігається тенденція поступового збільшення обсягів будівництва житла — з 5,5 млн кв. м. загальної площі в 2000 р. до 9,3 млн кв. м. в 2010 р. (рис. 2).

Комерційне житлове будівництво є вагомим фактором економічного розвитку країни. Проте його соціальна складова є вкрай незначною, оскільки будівництво розраховано на задоволення житлових потреб домогосподарств з високим рівнем доходів. У межах такої моделі держава отримує від комерційних забудовників 5-10 % збудованого житла, розподіляючи його серед громадян, які потребують поліпшення житлових умов. На кінець 2009 р. в Україні на квартирному обліку перебувало 1 174 тис. домогосподарств [9].

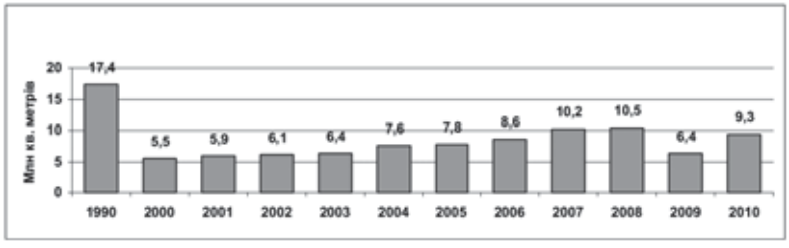

Рис. 2. Обсяги житлового будівництва в Україні у 1990—2010 рр. [9]

Джерело: Держкомстат України.

З них 807 тис. сімей (68,7 %) чекали поліпшення своїх житлових умов 10 років і більше (у 1990 р. таких сімей було 285 тис., або 11 %).

Протягом останніх років кількість громадян, що перебувають на квартирному обліку, постійно зменшувалася і одночасно зменшувалась кількість сімей, які отримали житло (рис. 3).

У 2009 р. квартири отримали лише 11 тис. сімей. Це означає, що для розв'язання житлової проблеми лише тієї частини громадян, яка стоїть у квартирній черзі, за нинішньою схемою та нинішніми темпами, Україні знадобиться близько 100 років.

Для того, щоб Програма будівництва (придбання) доступного житла стала доступною для української сім'ї з середньостатистичними доходами (від 2,5 до 5 тис. грн. на місяць), вона має бути доповнена заходами, спрямованими на зниження ставки іпотечного кредитування до показника, який би не перевищував 5 %.

Між тим, розрахунки показують, що, якщо держава компенсуватиме комерційним банкам зниження іпотечної відсоткової ставки з нинішніх 18 % до 5 %, на кожний кредит величиною 250 тис. грн. терміном на 25 років державна компенсація складатиме 671 тис. грн. Реалізація Програми будівництва (придбання) доступного житла коштувала б державі в розрахунку на 100 тис. сімей 77,8 млрд грн. [11], а в розрахунку на 266 тис. сімей — 207 млрд грн.

У розвинених країнах соціально-економічна стратегія розвитку житлового будівництва формується і реалізується як комплекс середньо- і довгострокових програм, фінансування яких складає від 50 % (США) до 80 % (Франція) усіх бюджетних видатків. У Росії на загальнонаціональному рівні реалізується довгострокова стратегія масового будівництва житла для всіх категорій громадян — "Доступне і комфортне житло — громадянам Росії", загальний обсяг фінансування якої на період з 2008 по 2025 р. складає 59,8 трлн руб. У Китаї на програму будівництва соціального житла в 2010 р. було виділено 800 млрд юанів (119 млрд дол. США). [9]

В Україні ж державні цільові програми сприймаються спрощено: як декларативні документи для відповідних органів галузевого або регіонального управління та суб'єктів господарювання для можливого, але не обов'язкового, отримання ними фінансування або пільг в ході щорічного бюджетного процесу. Так, державний бюджет на 2010 р. спочатку передбачав витрати на реалізацію житлових програм у розмірі 1,04 млрд грн., з яких безпосередньо на фінансування будівництва доступного житла планувалося спрямувати 900,7 млн грн. Однак закон про секвестр держбюджету, що вступив у силу 19.07.2010 р. скоротив цей рядок витрат бюджету на 650 млн грн. — до 390 млн грн. [4].

Аналіз систем фінансування житлового будівництва, які використовуються на зарубіжних, ринках свідчить про те, що вони базується на трьох основних принципах: іпотечному кредитуванні, використанні контрактних заощаджень і державній підтримці. Іпотечне житлове кредитування, за допомогою якого підтримується попит на житло, як правило, забезпечене стійкою економікою країн і захищене багатьма розвинутими правовими інститутами за умови існування розвинутої інфраструктури фінансового ринку. Звичайно, конкретні механізми функціонування даних структурних елементів фінансової інфраструктури можуть бути різними. Наприклад, різні моделі контрактних заощаджень особливо широко застосовуються в країнах Західної Європи, а в США переважає іпотечна модель фінансування будівництва житла. Провідна і найбільш характерна організаційна риса американської моделі іпотеки — вирішальна роль банку в процесі кредитування. Іпотечні кредити, видані на первинному ринку, сек'юритизуються на вторинному ринку шляхом випуску іпотечних боргових цінних паперів. Кредити в США видаються на термін від 3 до 30 років, процентна ставка коливається від 2.5 до 8 %, а кредит надається на 70 % від вартості нерухомості. Серед розвинутих держав американська схема поширена в Австралії і Канаді, аналогічними до неї є ряд іпотечних схем у Великобританії. Такий метод застосовується, зокрема, у латиноамериканських державах і на

Філіппінах, у країнах СНД ця схема теж є домінуючою.

У вітчизняних умовах у процесі використання іпотечного кредитування основною альтернативою секьюритизації є фінансування іпотечних позик за допомогою короткострокових внесків до запитання, що призводить до існування системних кредитних ризиків.

Німецька схема фінансування житлового будівництва, яка набула поширення в Європі, заснована на системі будівельно-ощадних кас (БОК), за допомогою якої були мобілізовані і надані у формі кредитів близько 800 млрд євро. Через дану систему в Німеччині було профінансовано 45 % жилта, або 13 млн квартир. БОК займають близько 30 % усієї німецької індустрії житла, в інших європейських державах цей відсоток дещо нижчий, але також значний [7].

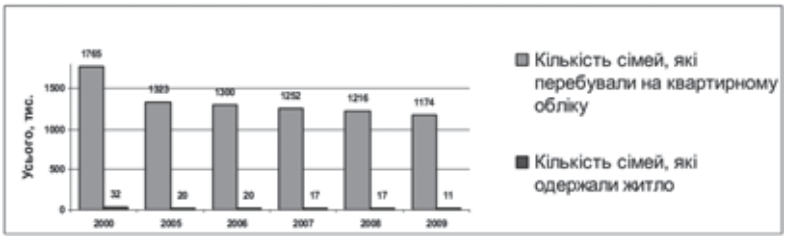

Рис. 3. Квартирна черга на поліпшення житлових умов

Джерело: Держкомстат України.

Юридично БОК є товариствами взаємного кредиту, де максимальний термін кредитування — від 12 до 18 років, а відсоткова ставка коливається від 3 до 5 % річних. Джерелом ресурсів для цільових житлових позик є внески громадян, які використовуються максимально прозоро, адже ці організації не можуть здійснювати ніяких фінансових операцій, окрім видачі кредитів своїм членам. "Українці в рейтингу ближчі до японців, які історично звикли відкладати на чорний день, аніж до росіян, де все зароблене традиційно швидко витрачається" [8], тому саме будівельно-ощадні каси допоможуть розширити фінансові джерела житлового будівництва шляхом залучення коштів населення за умови підтримки на державному рівні [9].

Китайська система іпотеки близька до німецької, в основі процесу фінансування — житлові акціонерні товариства, які прийшли на зміну житловим зобов'язанням державних підприємств перед своїми співробітниками. Це комерційні організації, незалежні від держави, яким державні підприємства передали свій житловий фонд. Оскільки житлові витрати виводяться з бюджету підприємства, створюється можливість для підвищення зарплати співробітникам, що компенсує їм витрати на оренду чи купівлю житла за ринковими цінами, де фінансування житлового будівництва здійснюється комерційними банками.

У Польщі основна ставка була зроблена на розвиток іпотечного кредитування, адже вкладникам БОК не були передбачені державні премії, а податкові пільги виявилися недостатніми, саме тому ця країна помітно відстала від країн-сусідів за рівнем розвитку масового житлового кредитування і житлового будівництва.

Інші моделі контрактних житлових заощаджень функціонують у Франції і Великобританії. У Франції є два види житлових ощадних рахунків: на першому (так звана ощадна книжка А) можна накопичувати до 100 тис. франків і після цього отримати пільговий житловий кредит в 150 тис. франків під 3,75 % річних, при цьому щороку до цільового внеску додається державна премія у розмірі 7,5 тис. франків.

Другий вид житлових ощадних рахунків — так звані рахунки PEL (план житлових заощаджень), на яких можна накопичувати до 400 тис. франків і одержувати пільговий житловий кредит на суму до 600 тис. франків під 4,8 % річних строком від 3 до 20 років [12].

Специфічною є ізраїльська ощадна програма преміальних заощаджень банку "Тфахот" під назвою "Бонус леді-ра", яка надає можливість клієнтові визначити як період її дії, від трьох до десяти років, так і розмір внесків від 100 до 2 тис. шекелів, які вкладаються щомісячно. Премії, що виплачуються банком на заощадження за даною програмою, повністю звільнені від податків. Суми, що зберігаються, і відсоток, що виплачується на них, прив'язані до індексу споживчих цін за умови існування річної ставки відсотка на рівні 2,25 %. Вже після закінчення 3 років заощадження клієнт або один з членів його сім'ї зможе отримати позику на купівлю квартири на вигідних умовах в розмірі до 200 % від суми заощаджень, включаючи премії і відсотки, що наросли по внеску [13].

Заслуговує на увагу досвід Сінгапуру з житлового кредитування за допомогою створення Центрального фонду заощаджень (ЦФЗ), куди кожен сінгапурець, якщо він має доходи не вище певного рівня та не володіє нерухомістю, зобов'язаний щомісяця відраховувати 20 % свого заробітку, таку ж суму щомісяця переводить на його рахунок працедавець. Заощадження в ЦФЗ не обкладають податком, а в інвестиційному банку на них щорічно нараховуються відсотки.

Досягнувши 55-річного віку, вкладник одержує всі ці кошти, але ще до виходу на пенсію він може використати три чверті заощаджень для купівлі квартири. Якщо цих коштів недостатньо, члени родини можуть поєднати свої нагромадження, а іншу суму одержати від держави у вигляді кредиту.

Для першого внеску досить нагромадити 20 % від вартості житла. Причому в зарубіжній практиці іпотечне кредитування покупців житла здійснюється за умови наявності вже побудованого житла [14].

Зарубіжний досвід свідчить, що взаємні (пайові) інвестиційні фонди є найбільш динамічними фінансовим інститутами на ринку житлового будівництва.

З метою мінімізації ризиків у процесі використання даного фінансового механізму у вітчизняних умовах, доцільно застосовувати універсальне правило роботи з пайовими схемами — принцип другого поверху: включатися в процес фінансування будівництва менш ризиковано, якщо будинок має висоту не менше ніж два поверхи.

За умов існування системних проблем в забезпеченні житлом в повоєнний час система підтримки громадян у Німеччині полягала в тому, що будівельні ощадкаси укладали з працюючими громадянами договір на фінансування будівництва, на підставі якого майбутній власник житла вносив щомісячно на свій рахунок в будівельній ощадкасі певну суму. Працедавець на підставі "Закону про 936 марки" щомісячно додавав до зарплати 78 марок (936 марок в рік), і держава додавала ще 93,6 марки, або 10 % від 936 марок, таким чином нагромаджувався "будівельний капітал". Коли дана сума досягала обсягів необхідної — близько 1/3 вартості житла — держава виділяла громадянину допомогу в сумі 10 % вартості житла, а на решту суми будівельна ощадкаса видавала під низький відсоток кредит [15].

У Казахстані держава виплачує щорічну премію в розмірі 20% від накопиченої на ощадних будівельних рахунках суми, а в Сінгапурі ціна складається не із собівартості та комерційного прибутку, а формується шляхом віднімання від комерційної вартості житла суми державних субсидій.

Замість намагань зацікавити капітал економічними методами, в Швеції прийшли до висновку, що житло — це занадто важлива соціальна категорія, щоб заробляти на ньому надприбутки, тому в країні були створені суспільно корисні компанії, які працюють за принципом: висока зарплата будівельників і мінімальна рентабельність в 3 %.

У ряді розвинених країн світу при будівництві житла за державної підтримки земельні ділянки надаються забудовникам в довгострокову оренду чи власність абсолютно безкоштовно. При цьому існує одна чітка умова: продавати житло або здавати його в оренду необхідно за узгодженими з муніципалітетом фіксованими цінами. Зі свого боку муніципалітет і держава беруть на себе обов'язок щодо створення транспортної інфраструктури, електромереж, газопроводів, адже тепло-, водопостачання та каналізація там практично скрізь автономні. Окрім того, практикується надання гарантій органами влади за зобов'язаннями громадян при купівлі житла. У багатьох розвинених країнах світу такі гарантії надає місцева влада (Австрія, Бельгія, Данія, Франція, Німеччина, Угорщина, Ірландія, Литва, Мальта, Польща, Словаччина) та центральний уряд (Фінляндія, Німеччина, Греція, Угорщина,

Ірландія, Литва, Люксембург, Словаччина, Словенія, Швеція).

У більшості розвинених країн світу використовується система фінансування будівництва житла за рахунок випуску облігацій житлово-будівельних субсидій. Особливого поширення ця практика набула у країнах ЄС. Зокрема, у Франції біля 25 % населення отримують житлові субсидії, у Великобританії — 15 %, у Швеції — 18 %.

У той же час у багатьох країнах використовуються схеми страхування іпотечної заборгованості, в тому числі страхування позичальників на випадок втрати ними роботи. Але, на наш погляд, існують ризики щодо використання американської моделі, яка надає 100 % гарантію за депозитами на суму до 100 тис. дол. США. В Росії рекомендовано страхувати близько 90 % депозиту на суму до 20 тис. дол. США.

Міжнародні дослідження свідчать про те, що для забезпечення мобільності робочої сили і запобігання соціальних проблем широко використовуються схеми з будівництвом орендного житла, частка якого в житловому фонді розвинутих країн становить близько третини.

У країнах Західної Європи та США існують практика реалізації програми соціального житла. Так, у Німеччині малозабезпеченим громадянам надають грошову допомогу для самостійної оренди житла в приватному секторі. В США запроваджено систему субсидіювання, згідно якої спочатку державну цільову допомогу отримував орендодавець, а згодом її отримувачем став орендар. Сектор соціального житла в Голландії, Швеції, Великобританії, Данії, Франції і Фінляндії становить 15—35 % від загального житлового фонду. В європейських державах на соціальні житлові програми виділяються значні кошти: від 0,1-0,3 % ВВП, в Італії і Греції до 1,2-1,4 % ВВП, у Франції — 1,9 % ВВП [16]. У Канаді вартість одного квадратного метра соціального житла не перевищує 650 дол. США. Як правило, в розвинутих країнах споживачами соціального житла є дійсно найбідніші прошарки населення, оскільки порівняно низька якість житла та несприятливе оточення районів із соціальною забудовою унеможливлює вселення туди заможних людей.

Заслуговує на увагу використання зарубіжного досвіду щодо реконструкції застарілого та ветхого житла, наприклад, в Москві це питання вирішили просто й досить жорстко за допомогою двох варіантів: за умови знаходження житла у власності мешканців, наприклад, кооперативу, рішення щодо реконструкції приймається загальними зборами, якщо застаріле житло є комунальною власністю, питання вирішується урядом Москви, причому детально визначені всі компенсації для жителів, а рішення щодо виселення може бути оскарженим у судовому порядку [9]. Потребує узагальнення досвід реконструкції населених пунктів військових містечок у країнах Центральної Європи, де з колишніх військових казарм зробили зразкове комфортабельне сучасне житло або офіси із усією необхідною соціальною інфраструктурою.

У вітчизняних умовах у процесі пошуку реальної моделі вирішення проблеми принциповим положенням є підвищення реальної влади органів місцевого самоврядування щодо можливостей прийняття самостійних рішень про реконструкцію об'єктів застарілого та ветхого житла.

ВИСНОВКИ

Таким чином, проведений аналіз дає підстави стверджувати, що характерними рисами зарубіжного досвіду фінансування ринку житлового будівництва є:

— наявність комплексу середньо- і довгострокових програм фінансування та наявність економічних і правових механізмів щодо забезпечення зворотності вкладених грошових коштів і оптимальних термінів їх окупності;

— доступність побудованих житлових об'єктів, у тому числі за допомогою науково обгрунтованого процесу ціноутворення;

— відносна збалансованість між попитом на житло та пропозицією будівельних фірм на його задоволення, а також широкий спектр механізмів фінансування як пропозиції, так і попиту на житло;

— використання орендного житла, а також системне вирішення проблем забезпечення житлом окремих категорій громадян та значний відсоток соціального житла, системна підтримки фізичних осіб в придбанні квартири у власність;

— системний контроль за процесом фінансування житлового будівництва з метою забезпечення цільового використання коштів; прозорістю фінансових потоків.

На підставі проведеного аналізу можна зробити висновок щодо необхідності кардинального поліпшення фінансово-економічної ситуації в Україні, без якого основоположні механізми процесу фінансування житлового ринку не здатні функціонувати, адже в основі зарубіжних схем — відкритість, надійність, доступність, відповідність окремим сегментам ринку. Вітчизняний ринок житла потребує використання прогресивних фінансових схем, а також інноваційних та апробованих механізмів фінансової політики, що дасть змогу вирішити житлову проблему в країні. В цьому зв'язку важливим є також подолання "кризи довіри" у відносинах між покупцями на ринку житла, з одного боку, і будівельниками, банківською системою — з іншого боку, при пильному контролі процесів, що відбуваються на ринку житла, з боку держави.

ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

На нашу думку, у майбутньому перспективними напрямками дослідження є аналіз механізмів державного регулювання ринку житла в зарубіжних країнах та їх впровадження в умовах перехідних економік.

Література:

1. Конституція України Електронний ресурс. — Режим доступу: http://www.president.gov.ua/content/chapter02.html.

2. Щорічна доповідь Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини про стан дотримання та захисту прав і свобод людини в Україні. 2010 р. Електронний ресурс. — Режим доступу: http://www.ombudsman.kiev.ua/dopovid_6/d_06_3_4.htm.

3. Діти, жінки та сім'я в Україні: Статистичний збірник. — К.: Державний комітет статистики, 2010. — С. 203.

4. www.minregionbud.gov.ua — Офіційний сайт Міністерства регіонального розвитку та будівництва України.

5. Бялковська В.Г. Шлюбні та дітородні орієнтації студентів вищих навчальних закладів м. Києва / В.Г. Бялковська // Демографія та соціальна економіка. — 2010. — № 1 (13). — С. 158—165.

6. Герасименко Г.В. Оцінка впливу соціальних програм на динаміку народжуваності в Україні / Г.В. Герасименко // Демографія та соціальна економіка. — 2010. — № 1(13). — С. 55—61.

7. Блок З.Ф. Будощадкаси: заощадження — в каси, іпотеку — в маси // УНІАН Електронний ресурс. — Режим доступу: http://economics.unian.net/ukr/detail/27754

8. Для решения квартирного вопроса понадобится четверть века. Електронний ресурс. — Режим доступу: http://www.gzt.ru/topnews/realty/-dlya-resheniya-kvartirnogo-voprosa-rossiyaninu-/338482.html.

9. Єщенко П.С., Чубук Л.П. Досвід фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах // Фінанси України.— 2009. — № 7. — С. 30—38.

10. Закон України "Про житловий фонд соціального призначення". — Електронний ресурс. — Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=3334-15

11. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010—2017 роки. Постанова Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 р. № 1249. Електронний ресурс. Режим доступу: http://zakon. rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1249-2009-%EF.

12. Цылина Г.А. Институциональная структура современного рынка ипотечного кредита и ее тенденции // Жилищное строительство. — 2000. — № 11. — С. 21.

13. Іпотека в Ізраїлі. Електронний ресурс. — Режим доступу: http://ipoteka.net.ua

14. Овчинников В. Сингапур: секреты процветания // Российская Бизнес-газета. — 2004. — № 482.

15. Рахман И.А. Зарубежный опыт регулирования инвестиционно-строительной деятельности // Экономика строительства. — 2001. — № 6. — С. 48.

16. Павленко Е. Грядет большое переселение, или Новые правила реконструкции жильця. — Сейчас. — 2008. — № 126 (767).

Стаття надійшла до редакції 16.08.2011 р.