

УДК 332.82

В. О. Омельчук,
кандидат наук з державного управління

ДОСТУПНІСТЬ ЖИТЛА В УКРАЇНІ: СУЧАСНИЙ СТАН, ТЕНДЕНЦІЇ ТА МЕТОДИКА ВИМІРУ

У статті уточнено сутність категорії "доступність житла". Запропоновано авторську методіку визначення комерційної доступності житла. Досліджено сучасний стан та тенденції доступності житла в Україні на основі кількох методик.

In the article it is adjusted essence of category "housing affordability". The authoring method of estimate of commercial housing affordability is offered. Investigational the modern state and tendencies of housing affordability is of Ukraine on the basis of some methods.

*Ключові слова: доступність житла, іпотечний кредит, житлова проблема.
Key words: housing affordability, mortgage credit, housing problem.*

ВСТУП ТА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Житлова проблема в Україні настільки гостра, зачіпає тією чи іншою мірою ледве не кожного українця. Ситуація, яка роками складалася в Україні у сфері житлового забезпечення, зумовила вкрай низьку доступність житла в розрізі суспільства. Житловій проблемі в Україні присвячено значну кількість наукових досліджень [3; 14; 18; 24]. Фахівці одностайні: доступність житла в Україні вкрай низька. Але, незважаючи на посилену увагу до проблеми житлового забезпечення у фахових колах, серед представників виконавчої та законодавчої влади оцінки доступності житла здійснюються вкрай рідко. В більшості робіт іде просте ототожнення доступності житла з його вартістю [3; 14; 24]. При цьому поза увагою лишається такий аспект, як те, що пряме придбання житла з одноразовою сплатою коштів є більше винятком, ніж правилом, бо завжди житло було і буде одним з найдорожчих товарів. Дещо більше опрацьована дана тематика в Росії [17; 19; 23]. Однак при цьому враховується можливість громадянина (домогосподарства) обслуговувати іпотечний кредит, але ігнорується такий важливий елемент, що визначає можливість доступу до житла, як наявність суми, достатньої для початкового внеску. Останній також є значною величиною і виступає обмежувальним фактором доступності житла. Отже, невирішеною проблемою є розробка підходу до оцінки доступності житла через іпотечне кредитування, який враховував би обидва обмежувальні фактори: наявність суми, достатньої для початкового внеску, та величину доходів, достатню для обслуговування платежів за іпотечним кредитом.

Виходячи з цього, метою статті є розробка методіки оцінки доступності житла через іпотечний механізм, яка враховувала б необхідність накопичення суми, достатньої для початкового внеску, та достатність доходів для отримання та обслуговування іпотечного кредиту.

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

У світовій практиці не існує єдиного методологічного підходу до визначення терміна "доступне житло". Найчастіше використовується поняття "доступне житло" (housing affordability) [17, 24], яке в змістовому навантаженні означає те житло, яке може бути придбане споживачем. В Україні поняття доступного житла роз'яснюється в Указі Президента України від 08.11.2007 р. № 1077/2007 "Про заходи будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом" п. 1., де зазначено: "доступне житло — недороге житло, яке спроможні придбати громадяни з невисоким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов" [22]. Роз'яснення сутності даного терміна також можна зустріти в проекті Закону України "Про забезпечення громадян доступним житлом" (2010 р.): "доступне житло — збудовані і такі, що споруджуються за державної підтримки, житлові будинки (комплекси), в тому числі садибні (одноквартирні) житлові будинки, квартири в багатоквартирних житлових будинках" [16]. У даному визначенні не вказано, чим саме відрізняється доступне житло від звичайного житла, але виходячи з того, що ст. 4 проекту означеного закону містить умови здешевлення будівництва житла за рахунок державної підтримки, а ст. 5 — основні механізми державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла, то в даному проекті доступне житлом відрізняється від звичайного меншою вартістю та більшими можливостями громадян в його придбанні. Обидві відмінності забезпечуються відповідними заходами з боку держави.

Ряд російських авторів, зокрема С.Р. Хачатрян, Е.Ю. Фаєрман, Р.Л. Федорова, А.Н. Кирилова, вважають необхідним розрізнити поняття комерційної і соціальної доступності житла, оскільки в основі формування відповідного попиту лежать різні концепції задоволення житлових потреб [19; 23]. 3

вітчизняних фахівців такої ж позиції дотримується Канєєва І.І. [14]. Критерієм комерційної доступності, на їх думку, є здатність домогосподарства виплатити при оформленні довгострокового кредиту первинний внесок (близько 30 % від вартості житла) і кредитні платежі, які не повинні перевищувати 35 % сукупного місячного доходу. Таким чином, комерційна доступність житла означає можливість його самостійного придбання громадянами на ринку.

Поняття соціальної доступності житла вводиться стосовно тих категорій громадян, для яких через низькі доходи виникає невідповідність між прийнятими в суспільстві мінімальними житловими стандартами і реальними житловими умовами.

РЕЗУЛЬТАТИ

Таким чином, на ціновому аспекті доступного житла, або можливості його придбання, наголошує і переважна більшість дослідників [3; 14; 15; 17—19; 23; 24]. У зв'язку з цим вважаємо за потрібне зробити наступне зауваження. Житло, щоб воно розглядалося як товар, має задовольняти ряд вимог. В Україні існує значна кількість доступного за цінами житла в сільській місцевості, однак воно не розглядається переважною більшістю громадян як потенційне житло, адже не задовольняє ні вимогу відносно географічного розташування, ні відносно якості, ні відносно відповідності санітарно-технічним нормам. У проекті Закону України "Про забезпечення громадян доступним житлом" (2010 р.) передбачено, що облік громадян, які мають право на доступне житло, ведеться органами місцевого самоврядування за місцем проживання таких громадян після набуття ними повної цивільної дієздатності відповідно до закону (п. 1. Ст.3) [16]. Але місце проживання підтверджується реєстрацією (пропискою в минулому). Відповідно громадяни, які працюють в м. Києві та інших містах, але зареєстровані в інших регіонах або сільській місцевості, не можуть претендувати на доступне житло. Тільки якщо брати офіційну чергу, то 50 % відсотків її припадає на м. Київ, Автономну Республіку Крим, Дніпропетровську, Донецьку, Львівську, Сумську та Харківську області [24, с.101], тобто концентрується в декількох регіонах (з них в основному у містах). Тому пропонуємо під доступним розуміти житло, яке може задовольнити житлову потребу відносно більшості громадян і яке задовольняє вимоги до житла як товару, зокрема щодо географічного розташування, відповідності санітарно-технічним вимогам та ін.

Відносно соціальної доступності житла Канєєва І.І. вказує, що її критерієм виступає невідповідність між прийнятим мінімальним житловим стандартом проживання і реальними житловими умовами тієї частини домогосподарств, яка за рівнем доходів нижча від встановленого рівня [14]. З даного твердження можна зрозуміти, що соціальна доступність автором розуміється як доступ громадян з дуже низькими доходами до безоплатного забезпечення житлом. Слід відзначити, що існує і категорія "соціальне житло" — це житло, призначене для задоволення житлової потреби особам, які не мають житла або не в змозі власними зусиллями забезпечити себе житлом у зв'язку зі складними життєвими обставинами, що надається у постійне або тимчасове користування на платній або безоплатній основі, у випадках та в порядку, передбачених законодавством [3].

Ці обставини визначені у ст. 1 Закону України "Про соціальні послуги" від 19 червня 2003 р. № 966-IV: складні життєві обставини — обставини, що об'єктивно порушують

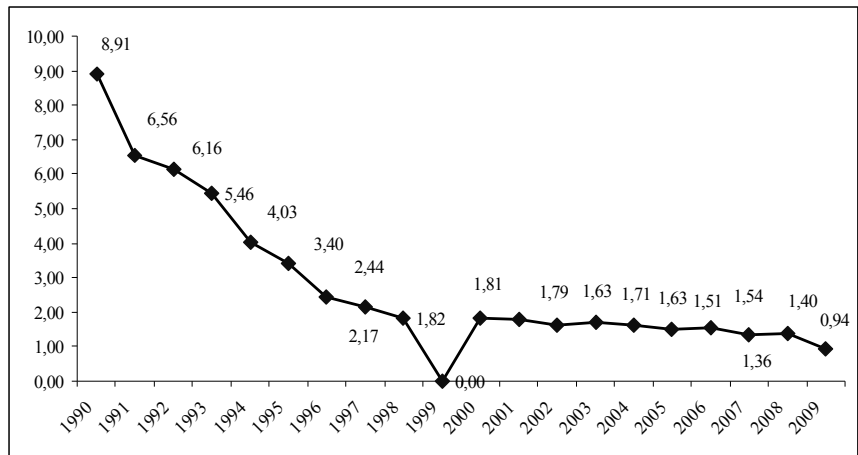


Рис. 1. Коефіцієнт соціальної доступності житла*

*Розраховано і побудовано автором згідно [11].

життєдіяльність особи, наслідки яких вона не може подолати самостійно (інвалідність, часткова втрата рухової активності у зв'язку зі старістю або станом здоров'я, самотність, сирітство, безпритульність, відсутність житла або роботи, насильство, зневажливе ставлення та негативні стосунки в сім'ї, малозабезпеченість, психологічний чи психічний розлад, стихійне лихо, катастрофа тощо) [12].

В Україні склалася ситуація, коли для переважної більшості громадян житло є комерційно недоступне. З іншого боку, потребує житла дуже значна кількість українців. Державних ресурсів ні в поточному періоді, ні в майбутньому не вистачить для забезпечення такої значної частки населення житлом.

Враховуючи вищевказане, під соціальною доступністю житла ми пропонуємо розуміти можливість громадян придбати житло на ринку за допомогою державної підтримки (субсидій, кредитів та ін.) через іпотечний механізм. Громадяни, які відносяться до соціально незахищених верств населення, задовольняють свою потребу в житлі за допомогою особливого сегмента ринку житла: соціального житла.

Чисельною характеристикою доступності житла, як правило, приймають індекс доступності, який визначається як відношення платоспроможного попиту до пропозиції на ринку житла.

У зарубіжній і вітчизняній економічній теорії пропонуються різні підходи до виведення його значення.

Так, Національна асоціація ріелторів США застосовує показник AI (affordability index) — індекс доступності, який розраховується наступним чином [17, с. 27]:

$$AI = \frac{MI \cdot 100\%}{Im} \quad (1),$$

де MI — середній дохід домогосподарства, гр. од.;

Im — дохід, необхідний для отримання і обслуговування довгострокового іпотечного кредиту, достатнього для придбання середнього за вартістю житла, гр.од.

Даний показник орієнтований на визначення доступності житла через іпотечний механізм. Значення показника, рівне 100 %, свідчить про доступність житла за умови його придбання шляхом довгострокового іпотечного кредиту, оскільки середній дохід домогосподарства відповідає доходу, необхідному для здобуття такого кредиту. У Методичних коментарях до житлової статистики американського Бюро перепису вказано, що при розрахунку індексу доступності житла враховуються умови кредитування з терміном 30 років і процентними ставками по іпотечі за даними Федерального бюро житлового фінансування (Federal Housing Finance Board's Monthly Interest Rate Survey) або Департаменту жит-

Таблиця 1. Індекс доступності житла в м. Києві по іпотечній схемі згідно методики Національної асоціації ріелторів США

Показники	2005	2006	2007	2008	2009
1	2	3	4	5	6
Вартість 1 м ² житла в м. Києві, дол. США [13]	1057	1400	2380	2700	2330
Ставки за іпотечними кредитами (медіанні) в грн.[6–10]	18	16,5	17	18	26
Термін кредиту [6–10], років	10	15	15	10	10
Вартість квартири площею 54 кв. м, дол. США	57078	75600	128520	145800	125820
Частка іпотечного кредиту у вартості житла [6–10], %	60	70	80	70	50
Сума іпотечного кредиту в дол. США	34246,8	52920	102816	102060	62910
Середньорічний курс грн./дол.США [1, с.174]	5,1247	5,05	5,05	5,2672	7,7912
Сума іпотечного кредиту в грн.	175504,6	267246	519220,8	537570,4	490144,4
Щомісячний платіж*, грн.	3162,33	4018,60	7990,83	9686,22	11497,82
Частка платежів по кредиту у доходах позичальника [6–10]	50	50	50	50	35
Необхідний сукупний дохід в місяць, грн.	6324,7	8037,2	15981,7	19372,4	32850,9
Середній дохід на 1 особу, грн. [5]	890,28	1130,58	1519,43	2080,02	2316,03
Індекс доступності житла (враховуючи наявність в домогосподарстві 3 осіб), %*	42,23	42,20	28,52	32,21	21,15

* Власні розрахунки за формулою теперішньої вартості анuitентних платежів [2].

** Власні розрахунки (1).

лового і міського розвитку (Department of Housing and Urban Development's) [17]. Однак даний показник охоплює лише один з блоків іпотечної схеми — вимоги іпотечних кредиторів до позичальника, але залишає поза увагою інший — можливість позичальника зібрати кошти на первинний внесок. Адже формула (1) коректно визначає доступність житла лише в разі нульового першого внеску, тоді як у випадку його значної суми громадянин чи сім'я, які претендують на іпотечний кредит, повинні накопичити суму, еквівалентну первинному внеску.

У методиці ООН-ХАБІТАТ, індекс доступності житла визначається кількістю років, необхідних середньостатистичній сім'ї для накопичення коштів на придбання середньостатистичного житла за умови, що всі доходи домогосподарства будуть направлені на означені цілі [17, с.27]:

$$ID = \frac{C}{D} \quad (2),$$

Таблиця 2. Індекс доступності житла за методикою ООН ХАБІТАТ*

Показники	2005	2006	2007	2008	2009
Вартість квартири площею 54 м кв., грн.	292507,6	381780,0	649026,0	767957,8	980288,8
Середні доходи на сім'ю, грн./місяць	2670,825	3391,725	4558,3	6240,05	6948,075
Прожитковий мінімум, грн./ місяць	423	472,04	532,05	626,06	687,75
Витрати сім'ї на рівні прожиткового мінімуму	1269	1416,12	1596,15	1878,18	2063,25
Індекс доступності житла за методикою ООН ХАБІТАТ без врахування витрат	9,127	9,380	11,865	10,256	11,757
Індекс доступності житла за методикою ООН ХАБІТАТ з врахуванням витрат	17,39	16,10	18,26	14,67	16,72

* Розраховано автором з використанням даних табл. 1.

де ID — індекс доступності житла;

D — середній дохід домогосподарства, що складається з однієї особи, гр.одиниць./рік;

C — середня вартість житла, грошових од. (площа квартири не враховується).

Індекс доступності, визначений за (2) — найпростіший показник, що розраховується на основі статистичної інформації про ціни на житло і доходи населення. Однак застосування даного показника в українських реаліях має здійснюватися з певною стороною. З однієї сторони, ціни, особливо на вторинному ринку, які заявляються ріелторами — це ціни продавців. Інформації щодо реальної вартості угод купівлі-продажу житла на вторинному ринку — нема. З іншого боку, в Україні існує про-

блема тінізації доходів, через що офіційні значення параметра можуть значною мірою відрізнятися від реальних.

У Росії в Федеральній цільовій програмі "Житло", покладений в основу житлової політики російського уряду, для розрахунку доступності житла, використовується методика ООН-ХАБІТАТ [21]. Але, на відміну від неї приймається, що домогосподарство складається з трьох чоловік, а площа необхідної квартири складає 54 м².

З врахуванням вищезначеного індекс доступності розраховується наступним чином [21]:

$$Id = \frac{Vm \cdot 54}{Cd \cdot 3 \cdot 12} \quad (3),$$

де Vm — вартість 1 м² житла, грн.одиниць.;

Cd — середньомісячний дохід, грн. од.;

54 — площа умовної квартири, м²;

3 — число членів домогосподарства, осіб;

12 — кількість місяців в році.

Слід погодитися з Сердюк А.В., що недоліком формули (3) є відсутність врахування витрат домогосподарств [18, с. 44]. Такі витрати мають бути враховані, хоча б на рівні прожиткового мінімуму. Тоді модифікована формула (2) буде мати наступний вигляд:

$$Id = \frac{Vm \cdot 54}{(Cd - Vd) \cdot 3 \cdot 12} \quad (4),$$

де Vd — середньомісячні витрати на одного члена сім'ї.

Існують і більш склад-

ні формули розрахунку доступності житла, які враховують інвестування доходів, що будуть використані як початковий внесок у дохідні активи на етапі накопичення, реалізації житла, яке домогосподарство може продати для компенсації частини вартості житла [15]. Однак в реальності скористатися такими формулами можна лише в суто теоретичному аспекті, адже статистичних даних відносно кількості громадян, які потребують житла й інвестують заощадження в активи, чи готові реалізувати житло, яке вони мають, але яке їх не задовольняє, не існує. Для їх отримання необхідно проводити спеціальні статистичні обстеження.

Показники соціальної доступності, на думку С.Р. Хачатряна, характеризують можливість здобуття безкоштовного або частково платного житла і можуть бути в першому наближенні визначені процентним співвідношенням числа громадян, які отримують безкоштовне житло протягом року до загальної кількості громадян, які перебувають в черзі на отримання безкоштовного житла [23]. Даний показник, якщо його виражати у %, рівний питомій вазі громадян, що отримали житло до кількості громадян, що перебувають на житловому обліку. Динаміка даного показника наведена на рис. 1.

Як бачимо з даного рисунку, значення даного показника в Україні дуже низьке і за весь час незалежності не перевищувало 10%. Однак це більш негативним є стійке його зниження. За 19 років він знизився більше ніж у дев'ять разів! Таким чином, даний аспект доступності житла в Україні характеризується одночасно і низькою соціальною доступністю житла, і стійким її зниженням. Очевидно, існуючі механізми, які застосовує держава в сфері соціальної доступності житла, є неефективними і потребують модифікації або повної заміни.

Проаналізуємо ситуацію з комерційною доступністю житла в Україні. Так як узагальненої інформації щодо вартості житла по країні не існує, то розглянемо даний аспект на прикладі м. Києва, адже найбільший обсяг інформації, усередненої по м. Києву, надає АН "Планета Оболонь" [13]. Для розрахунків використовувалися середньоарифметичне значення індексу вартості житла на вторинному ринку м. Києва за даними на початок та кінець року. В якості допоміжного джерела використовувалася інформація Асоціації ріелторів України, яка надає середню вартість одного квадратного метра житла на вторинному ринку м. Києва по адміністративним районам міста [20]. Вторинний ринок нами обрано тому, що даний сегмент є основним сегментом ринку житла в Україні, особливо у 2008—2009 роках.

Проаналізуємо індекс доступності житла по іпотечній схемі згідно (1) (табл. 1).

Як бачимо з даної таблиці, іпотечна схема в Україні в усі роки, крім 2008 року, не сприяла підвищенню доступності житла, навпаки, його доступність зменшувалася, крім 2008 року. В 2008

Таблиця 3. Координати доступності житла в Україні за іпотечною схемою*

Показники	2005	2006	2007	2008	2009
Вартість квартири, площею 54 м кв.	292507,6	381780,0	649026,0	767957,8	980288,8
Початковий внесок, грн.	117003,1	114534,0	129805,2	230387,3	490144,4
Заощадження сім'ї (3 особи) при витратах на рівні прожиткового мінімуму, грн./місяць	1401,8	1975,6	2962,2	4361,9	4884,8
Термін накопичення початкового внеску, роки	7,0	4,8	3,7	4,4	8,4
Індекс доступності за іпотечною схемою	42,2	42,2	28,5	36,0	21,2

* Розраховано автором з використанням даних табл. 1 та табл. 2.

році доступність житла за допомогою іпотечної схеми зростає, насамперед за рахунок росту доходів на 1 особу в м. Києві. Але необхідно зауважити, що з осені 2008 року банки фактично перестали надавати іпотечні кредити, а в 2009 році умови кредитування стали набагато жорсткіші і, незважаючи на ріст середньодушових доходів та зниження вартості житла, доступність останнього суттєво зменшилася. У розвинутих країнах індекс доступності житла перевищує 90% [3], в Україні даний показник набагато нижчий.

Розрахуємо доступність житла за методикою ООН ХА-БІТАТ без та з врахуванням витрат (формули (3) та (4) відповідно (табл. 2).

Середньоєвропейський рівень даного показника — 3—5 років [18, с. 45]. Результати розрахунків, представлені в табл. 2 вказують, що в Україні даний показник у 3—5 разів перевищує середньоєвропейський. Причому тенденції в його поліпшенні відсутні. Певне зниження показника доступності житла відбулося в 2006 та 2008 роках, але в інші роки спостерігалось його підвищення і в 2009 році середній сім'ї в Києві було потрібно майже 17 років, щоб накопичити кошти на придбання житла, витрачаючи на поточне споживання не більше прожиткового мінімуму. Рівень споживчого мінімуму накладає надто жорсткі обмеження на поточне споживання, тому значення індексу доступності в реальності ще вище. Зважаючи на значний термін для накопичення коштів на придбання житла єдиним реальним механізмом вирішення житлової проблеми в Україні є іпотечний. Однак зазначимо, що (1) не коректно спрацьовує в умовах України, де доходи низькі, а вартість житла, навпаки — висока. Тому дана методика потребує вдосконалення. В цілому, доступність житла по іпотечній схемі пропонується оцінювати

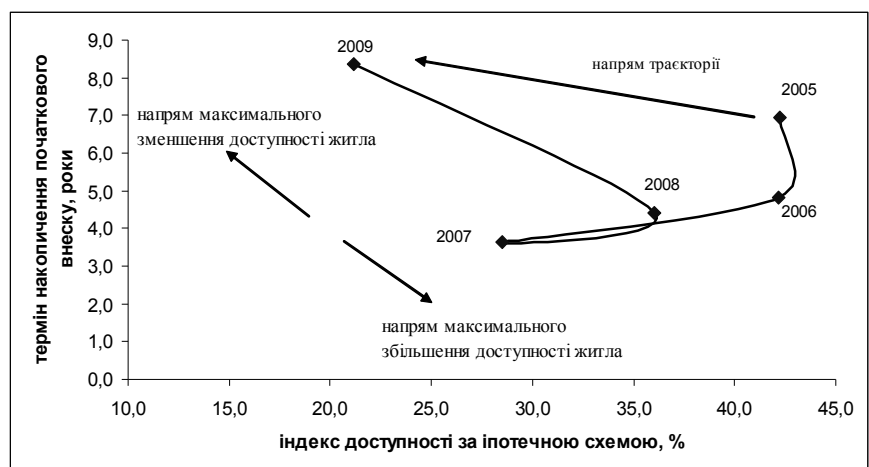


Рис. 2. Траєкторія доступності житла в Україні при використанні іпотечного механізму за період 2005—2009 рр.*

* Побудовано автором.

за двома параметрами: кількості років, потрібних для накопичення домогосподарством суми, еквівалентної першому внеску з врахуванням витрат, та відношення доходів домогосподарств до витрат по обслуговуванню кредиту (з врахуванням вимог банків).

Перший показник розраховуватиметься за формулою

$$T = \frac{V_p}{(Cd - Vd) \cdot 3 \cdot 12} \quad (5),$$

де T — період накопичення в роках;

V_p — початковий внесок при придбанні житла по іпотечній схемі в грошових одиницях. Даний показник залежить від такого параметру іпотечної схеми, як частка кредиту у вартості житла (LTV).

Таким чином, доступність житла по іпотечній схемі буде характеризуватися точкою, координати якої відповідатимуть індексу доступності за іпотечною схемою (1) та мінімальному періоду, необхідному для накопичення суми для першого внеску при придбанні житла за іпотечною схемою (4).

Розрахунок координат доступності житла в 2005—2009 роках за іпотечною схемою в Україні наведено в табл. 3.

На основі результатів, наведених в табл. 3, побудуємо траєкторію доступності житла в Україні за іпотечною схемою (рис. 2).

Як бачимо з даного рисунку, жодного разу траєкторія доступності житла за допомогою іпотечної схеми в Україні не збігалася з напрямом максимального підвищення доступності житла. Натомість у 2009 році траєкторія доступності житла за допомогою іпотечного механізму в Україні мала чітке співпадіння з напрямом найбільшого зменшення доступності житла. Загалом за 2005—2009 роки доступність житла в Україні з використанням іпотечного механізму зменшилася за обома осями: як за індексом доступності іпотечної схеми, так і за терміном накопичення початкового внеску.

ВИСНОВКИ

Виходячи з отриманих результатів у сфері підвищення доступності житла, маємо три проблеми:

1) з огляду на те, що на сучасному етапі безоплатне забезпечення житлом в Україні практично неможливе навіть для категорій громадян, які потребують соціального житла, доступність житла має забезпечуватися ринковими механізмами за державної підтримки;

2) висока вартість житла в порівнянні з можливістю заощадження громадянами України робить іпотечний механізм єдиною можливою, який скільки-небудь помітно може покращити стан справ у сфері забезпечення доступним житлом з використанням ринкових механізмів. Отже, іпотечний механізм має стати центральною ланкою державного регулювання в сфері створення та розбудови ринку доступного житла;

3) сам іпотечний механізм в Україні еволюціонує в напрямі, протилежному підвищенню доступності житла, що вказує на необхідність кардинальних змін у державному регулюванні означеного механізму. Логічно припустити, що до його складу мають бути введені нові базові елементи. Отже, доцільним є впровадження нових іпотечних інститутів, зокрема ощадно-кредитного типу, адже існуючий базовий інститут іпотечного механізму — банківське кредитування — не сприяє підвищенню доступності житла в Україні.

Література:

1. Бюлетень НБУ. — 2010. — № 6. — 191 с.
2. Васюренко О. В. Банківські операції / О. В. Васюренко — К.: Знання, 2008. — 318 с.
3. Галянтич М.К. Проблеми забезпечення прав людини на житло в Україні / М.К. Галянтич. — режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua/udhra/conf-materials-19.html>
4. Доступне житло у 2010-му: плани Мінрегіонбуду. —

Режим доступу: <http://www2.expres.ua/articles/2010/01/15/35027>

5. Доходи населення м.Києва. — Режим доступу: <http://www.gorstat.kiev.ua/p.php3?c=421&lang=1>

6. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний огляд УНІА за 2005 рік. — К., 2006. — 43 с. — Режим доступу — <http://www.unia.com.ua/>

7. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний огляд УНІА за 2006 рік. — К., 2007. — 64 с. — Режим доступу — <http://www.unia.com.ua/>

8. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний огляд УНІА за 2007 рік. — К., 2008 — 56 с. — Режим доступу — <http://www.unia.com.ua/>

9. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний огляд УНІА за 2008 рік. — УНІА. — К., 2009 — 87 с. — Режим доступу — <http://www.unia.com.ua/>

10. Житлове іпотечне кредитування в Україні. Аналітичний огляд УНІА за 2009 рік. — УНІА. — К., 2010 — 61 с. — Режим доступу — <http://www.unia.com.ua/>

11. Житловий фонд України. — Режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua/> — Заголовок з екрану

12. Закон України "Про соціальні послуги" від 19.06.2003 № 966-IV. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=966-15>

13. Индекс стоимости жилья. — Режим доступу: <http://www.domik.net/mod/main/indexes/?pg=value&step=mon&period=all>

14. Канєєва І.І. Моніторинг ринку житлової нерухомості / І.І. Канєєва // Торгівля і ринок України. Донецьк: ДонДУЕТ, 2006. — Вип. 21, Т. 2. — С. 52—60.

15. Овсянникова Т.Ю., Празукин Д.К. Инвестиционный потенциал населения на региональном рынке жилья / Т.Ю. Овсянникова, Д.К. Празукин // Вопросы экономики. — 2001. — № 5. — С. 107 — 112.

16. Проект Закону України "Про забезпечення громадян доступним житлом". — Режим доступу: http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc34?id=&pf3511=34601&pf35401=136199

17. Руди Л.Ю., Тропникова Т.А. Методические подходы к определению показателя доступности жилья и их применение / Л.Ю. Руди, Т.А. Тропникова // Инвестиции и инновации. — 2006. — №43. — С.27—33.

18. Сердюк А.В. Підвищення доступності житла / А.В. Сердюк // Вісник Вінницького політехнічного інституту. — 2010. — № 1 (Сер.: Економіка та менеджмент). — С. 39—46.

19. Современные аспекты анализа и модельного обоснования региональной жилищной политики на базе ипотеки (на примере г. Москвы) [Хачатрян С.Р., Фаерман Е.Ю., Федорова Р.Л., Кириллова А.Н.] // Аудит и финансовый анализ. — 2000. — № 4. — С. 112 — 135.

20. Средняя стоимость кв.м.жилой недвижимости вторичного рынка по Административным районам города Киева 1995 год — 2009 год. — Режим доступу: <http://www.asnu.net/analitica08-1.php>

21. Федеральная целевая программа "Жилище". — Режим доступу: <http://www.fcpdom.ru/download.php?fid=170>

22. Указ Президента України "Про заходи будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом" від 08.11.2007 р. № 1077/2007. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1077%2F2007>

23. Хачатрян С.Р. Методы измерения и моделирования процессов расширения социальной доступности улучшения жилищных условий населения / С.Р. Хачатрян // Аудит и финансовый анализ. — 2001. — № 3. — С. 95—105.

24. Щербініна С.А. Проблеми розвитку житлового будівництва в регіонах України / С.А. Щербініна // Економічний простір. — 2009. — №24. — С. 96—105.

Стаття надійшла до редакції 19.08.2010 р.