

Міністерство освіти і науки, молоді та спорту України
Вінницький національний технічний університет

С. А. Ушацький, А. В. Сердюк

**ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ
ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ
РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА**

Монографія

Вінниця
ВНТУ
2011

УДК 332.8
ББК 65.31
У93

Рекомендовано до друку Вченою радою Вінницького національного технічного університету Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України (протокол № 9 від 21.04.2011 р.)

Рецензенти:

В. В. Зянько, доктор економічних наук, професор

Г. В. Лагутін, доктор технічних наук, професор

Ушацький, С. А.

У93 Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла : монографія / С. А. Ушацький, А. В. Сердюк. – Вінниця : ВНТУ, 2011. — 176 с.

ISBN 978-966-641-436-9

В монографії розглядаються питання функціонування ринку житла та системи будівельно-інвестиційного і фінансового комплексів, що його формують. Обґрунтовано диспропорцію попиту та пропозиції на ринку житла як ключового фактора зростання його вартості. Розроблено математичну модель оцінки забудовника під час проведення конкурсів на будівництво житла та виділення земельних ділянок.

УДК 332.8

ББК 65.31

ISBN 978-966-641-436-9

© С. Ушацький, А. Сердюк, 2011

ЗМІСТ

ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. ДОСТУПНІСТЬ ЖИТЛА ЯК ФАКТОР ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ СТАБІЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ.....	8
1.1 Соціально-економічний аналіз житлової проблеми в Україні.....	8
1.2. Фактори впливу на доступність житла в Україні.....	21
1.3. Законодавчо-нормативні засади державної політики підвищення доступності житла в Україні.....	32
1.4. Оцінка доступності житла в Україні.....	36
Висновки до розділу 1.....	47
РОЗДІЛ 2. РОЗВИТОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ ТА СВІТІ.....	49
2.1. Існуючі механізми фінансування житлового будівництва в Україні.....	49
2.2. Аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатності до використання у вітчизняних економічних умовах.....	58
2.3. Іпотечний ринок житла в Україні: передумови, динаміка та перспективи розвитку.....	69
Висновки до розділу 2.....	82
РОЗДІЛ 3. ФОРМУВАННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО- ЕКОНОМІЧНИХ ПЕРЕДУМОВ РОЗВИТКУ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА	84
3.1. Фактори організаційно-економічного механізму розвитку будівництва доступного житла в Україні	84
3.1.1. Політика стимулювання попиту (іпотечне жит- лове кредитування).....	92
3.1.2. Політика стимулювання пропозиції.....	97
3.2. Складові цінового фактора будівництва житла (роль замовника та норм його поведінки у формуванні ціни будівництва та ризиків інвестора).....	100
3.3. Організаційно-методичні засади проведення конкурсного відбору забудовника.....	108
Висновки до розділу 3.....	132
ВИСНОВКИ.....	135
ДОДАТОК А.....	139
ДОДАТОК Б.....	141
ДОДАТОК В.....	146
ЛІТЕРАТУРА.....	155

ВСТУП

У сучасних умовах розвитку економіки України важливою невирішеною проблемою є забезпечення населення житлом. Сьогодні на пересічного українця приходиться 22 квадратних метри загальної площі. Значна частина населення проживає в незадовільних умовах. Ця проблема є однією з найбільш важливих для розвитку суспільства, оскільки призводить до зниження рівня життя населення, поширення бідності, зростання міграції, депопуляції населення та погіршення якості людських ресурсів в цілому.

Важливий внесок у розробку механізмів державного управління різними сферами соціально-економічного розвитку в умовах системних трансформацій суспільства зробили В. Бакуменко, В. Бодров, А. Гальчинський, В. Геєць, Е. М. Лібанова, М. Якубовський, Б. М. Данилишин, В. І. Куценко та ін. [1–4].

Теоретичну основу дослідження з питань функціонування кредитного ринка, еволюції інфраструктури іпотечного кредитування житлового будівництва, критеріїв оцінки доступності житла, державної політики в житловій сфері склали праці вітчизняних і зарубіжних учених, зокрема А. Асаули, В. Базилевича, А. Гойка, Д. Даймонда, М. Денисенка, О. Євтуха, О. Кіреєва, Н. Косаревої, О. Кухленка, О. Любуня, В. Меркулова, К. Паливоди, М. Педана, В. Першина, В. Полтеровича, В. Савича, С. Ушацького та ін. [5–23].

Щоправда, у вітчизняних літературних джерелах не досить повно висвітлено питання практичної оцінки індексу доступності житла в Україні, ступеня впливу на цей показник цілого комплексу певних чинників.

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. Щоб досягти середньоєвропейського показника забезпеченості житлом на одну людину – 30 м², з урахуванням нинішніх обсягів будівництва в рік, Україні знадобиться приблизно 60 років. Відповідно до міжнародних норм, річний обсяг

будівництва повинен знаходитись в межах 1 м² на людину. Натомість в останні роки в Україні на одну людину будується 0,13–0,2 м², що значно поступається навіть пострадянським країнам, не кажучи про країни Європейського союзу, США та Китай.

Найбільш важливий фактор доступності житла – доходи населення: лише сім'ї, які мають високі доходи можуть не тільки швидше накопичити кошти, але і швидше купити житло за умови використання позичкового капіталу.

Основний вплив на показник доступності житла має вартість житла, вартість іпотечного кредиту, сукупний дохід сім'ї, а також такі фактори, як податок на нерухомість, інфляційні процеси, розмір плати за житлово-комунальні послуги та інше.

Динамічний розвиток усіх сфер діяльності сьогодні нерозривно пов'язаний з станом будівельного комплексу та наявністю ефективного механізму відтворення житла. Доступність житла за ціною та витратами в процесі експлуатації (енерговитратністю) поєднує інтереси громадян і держави. В даний час спостерігається певне відставання в функціональних можливостях сучасних організаційно-економічних засобів будівництва по відношенню до тих вимог, які висуваються до них з боку держави, потреб суспільства, науки, культури, та інших сфер діяльності людей. Таке становище стимулює наукові дослідження, спрямовані на удосконалення відомих і пошук нових методів та принципів зростання доступності житла за рахунок зменшення невиробничих витрат та корупційної складової.

Задача підвищення доступності житла вимагає подальшого розвитку житлового господарства в Україні, формування цілісного комплексного підходу до вирішення цього важливого аспекту забезпечення життєдіяльності населення, який враховував би особливості формування попиту та пропозиції на нерухомість, вирішував недоліки організації іпотечного та будівельного ринків, сприяв підвищенню енергоефективності будівельної продукції тощо, що і обумовлює актуальність обраної тематики дослідження.

Метою наукового дослідження є теоретичне обґрунтування, розробка науково-методичних підходів і практичних рекомендацій щодо удосконалення організаційно-економічного механізму, спрямованого

на підвищення доступності житла в Україні. Для досягнення поставленої мети необхідно було вирішити такі *задачі*:

- дослідити сучасний стан ринку житла в Україні, визначити коефіцієнти його доступності по регіонах;
- дослідити фактори, що визначають доступність житла, та визначити їх вплив на цей показник;
- узагальнити існуючі механізми фінансування будівництва житла та визначити роль іпотечного кредитування;
- дослідити теоретичні аспекти розвитку моделей іпотечного кредитування у світовій практиці та оцінити адекватність моделі, яка запроваджена в Україні, вітчизняним соціально-економічним умовам;
- розробити модель оцінки забудовника під час проведення тендерів на будівництво житла та виділення земельних ділянок;
- дослідити принципи державної житлової політики та розробити рекомендації щодо її вдосконалення в умовах економічної кризи.

Об'єктом дослідження є ринок житла та система будівельно-інвестиційного і фінансового комплексів, що його формують.

Предметом дослідження є соціально-економічні відносини, що складаються в процесі відтворення житла в умовах ринкових перетворень та організаційно-економічні механізми розвитку ринку доступного житла.

Наукова новизна одержаних результатів:

- обґрунтовано диспропорцію попиту та пропозиції на ринку житла як ключового фактора зростання його вартості;
- класифіковано фактори доступності житла;
- встановлено залежність доступності житла від соціально-економічних показників, що характеризують стан національної економіки, розвиненості ринкових інституцій для впровадження іпотечного житлового кредитування;
- обґрунтована несвоєчасність запровадження в Україні дворівневої моделі іпотечного кредитування та визначено необхідні передумови розвитку іпотечного ринку в Україні;
- доведено необхідність застосування у вітчизняній іпотечній системі інструментів німецької моделі іпотеки;

-розроблено математичну модель оцінки забудовника під час проведення конкурсів на будівництво житла та виділення земельних ділянок;

-обґрунтовано необхідність та можливість розширення використання проектного фінансування як більш прогресивної форми фінансування будівництва;

-доведено необхідність створення механізму будівельних саморегулюючих організацій як засобу спрощення дозвільної системи в будівництві.

Практичне значення роботи. Отримані результати дозволяють застосовувати представлені висновки для вдосконалення управлінських процесів відтворення житла з використанням основного фінансового механізму – іпотечного кредитування, обґрунтована перспективність та доцільність впровадження німецької моделі іпотеки. Розраховані коефіцієнти доступності житла в регіональному аспекті. Впровадження методики комплексної оцінки забудовника дозволяє визначити інтегральний показник надійності претендента, враховуючи як показники фінансової стабільності, виробничі фактори підприємства, так і показники якості проекту, зокрема фактори енергетичної ефективності житла.

РОЗДІЛ 1

ДОСТУПНІСТЬ ЖИТЛА ЯК ФАКТОР ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ СТАБІЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ

1.1. Соціально-економічний аналіз житлової проблеми в Україні

На сьогоднішній день в Україні однією з найбільш актуальних проблем у соціально-економічній сфері є житлова. У ринковій економіці забезпеченість житлом є визначальним і об'єктивним індикатором соціального й економічного розвитку країни. Його специфіка полягає в тому, що з одного боку – це ринковий товар, особливістю якого є наявність постійного попиту на нього, а з іншого – важлива соціальна послуга. Кожна країна зацікавлена в стабільному розвитку житлового сектора, який дозволяє підтримувати соціальну стабільність в суспільстві, забезпечує зайнятість значної частини населення, є важливою сферою підприємницької діяльності. В країнах з розвинутою ринковою економікою вкладення в цю сферу складають біля 20 % валового національного продукту [24].

Житло на сучасному етапі розвитку суспільства розглядається в дещо іншому контексті, ніж це було на більш ранніх (історичних) етапах. В сучасному розвинутому суспільстві житлове питання пов'язане з забезпеченням права людини на доступне та комфортне житло. Тому усі країни світу, незважаючи на відмінності в соціально-політичних та економічних концепціях розвитку, намагаються вирішити проблему забезпечення громадян житлом. В залежності від обраної моделі соціального розвитку визначаються масштаби та механізми втручання держави в житлову сферу.

В залежності від ступеня участі держави у вирішенні соціальних проблем ці моделі умовно можна розділити на ліберальну та соціал-демократичну [25]. Кожній з них притаманні певні особливості у стратегічних підходах до вирішення цієї проблеми, однак ключовим аспектом, який їх відрізняє, є відмінність цілей, реалізації яких підпорядкована житлова політика. Ліберальний підхід базується на тому, що найбільш ефективним механізмом вирішення соціальних проблем

суспільства є політика мінімального втручання держави. В даному випадку людина намагається самотійно вирішити власні житлові проблеми і лише за умови неспроможності їх подолати та відсутності інших альтернативних можливостей держава приходить на допомогу. Такий підхід здатен ефективно функціонувати лише в високо розвинутих країнах.

Соціально-демократична модель передусім базується на необхідності участі держави у забезпеченні справедливого розподілу соціальних благ. Держава зобов'язується забезпечити певний мінімальний стандарт добробуту як право громадянина. Натомість соціалістичний підхід, який протягом 70 років панував у нашій країні, полягав в тому, що держава бере на себе повну відповідальність за добробут населення, і, як наслідок, житлове забезпечення. На сьогодні в Україні на офіційному рівні відсутня чітко сформульована концепція житлового забезпечення.

Як економічна категорія житло – це товар, який має певні характерні особливості, що відрізняють його від усіх інших товарів, представлених на ринку. Достатньо висока вартість придбання та тривалий строк користування призводять до великих витрат на його придбання та утримання. Окрім цього, житло – це сфера довгострокових інвестицій; капітал, який залишається майбутнім поколінням. Таким чином здатність людини самотійно вирішити житлову проблему може залежати від багатьох соціально-економічних факторів та процесів, що відбуваються в суспільстві. За таких умов вирішення житлової проблеми в значній мірі пов'язане з активністю та ефективністю державної житлової політики, яка реалізується шляхом участі у будівництві, розподілі та регулюванні житлового фонду.

Тому можна констатувати, що саме житлова проблема найбільш яскраво ілюструє зв'язок економіки й соціальної сфери. З одного боку, забезпечення житлом є базовою потребою людини, а з іншого – будівництво, продаж, оренда житла стали важливими проявами економічної активності. Будівництво сучасного житла, призначеного для різних за рівнем доходів верств населення, служить гарантованим джерелом створення інвестиційного попиту і дозволяє за рахунок використання коштів населення і підприємств підтримувати відтворюваль-

ний цикл в економіці. Переважна частина всіх інвестицій у будівництво припадає на житлове будівництво, яке також служить джерелом зайнятості. За підрахунками фахівців, кожна гривня, вкладена в будівництво житла, дає 2,5–3 грн приросту ВВП, а додаткове робоче місце в житловому будівництві забезпечує роботою 5–6 працівників інших галузей, з будівництвом пов'язана діяльність як мінімум 20–25 інших суміжних галузей економіки [26].

Враховуючи ситуацію, що склалась в нашій країні із задоволенням потреб населення в житлі, радикальне збільшення житлового будівництва та вирішення житлових проблем більшості громадян є головною умовою досягнення соціальної стабільності суспільства. Житло перебуває на одному з перших місць у ієрархії життєвих потреб людини, оскільки людина, що має власний дім або квартиру, психологічно більш стійка і має більш сприятливі передумови для створення сім'ї, народження дітей, що є досить важливим в умовах депопуляції населення. Покращення житлово-побутових умов призводить до покращення здоров'я нації, збільшення тривалості життя, що у свою чергу підвищує працездатність населення. Вирішення житлової проблеми має стати потужним стимулятором стабілізації та росту вітчизняної економіки та створення нових робочих місць.

Ключовим фактором, вплив якого на стан та розвиток житлової системи як комплексу соціально-економічних взаємовідносин в Україні, став перехід від централізованої планової економіки до ринкової, наслідком чого стала відмова держави від чільної ролі як в економіці, так і в соціальній сфері, та перехід на ринкові взаємини у всіх галузях народного господарства. Природно, що такий перехід не міг безболісно позначитися на життєдіяльності громадян країни й не вплинути на їхній добробут і рівень життя.

Відсутність довготривалої взаємоузгодженої ефективної стратегії соціально-економічного розвитку держави призвела до затягування з проведенням потрібних реформ, і як наслідок – недореформованості в деяких ключових галузях економіки. Саме такі процеси відбулися в сфері фінансування житлового будівництва, держава перестала виконувати основну роль у цьому, однак не запропонувала громадянам альтернативних напрямків вирішення цієї проблеми (лише у 2003 році

був прийнятий закон про іпотеку). Передумови, за якими чи не єдиним критерієм здатності поліпшити власні житлові умови стала можливість придбання житла шляхом одномоментного та повного погашення його ринкової вартості, спричинили тривалу консервацію житлових проблем більшої частини населення України, тим самим не дозволивши мільйонам громадян України поліпшити власні житлові умови, створивши у суспільстві величезний попит на житло.

За даними Державного інституту проблем сім'ї та молоді, близько 60 % українських сімей незадоволені власними житловими умовами та потребують їх покращення. Саме серед молодих сімей значна частина незадоволена своїм житлом. Так, серед повних сімей практично кожна друга вважає свої житлові умови незадовільними і лише 17 % повністю вдоволені умовами проживання. Серед опитаних неповних молодих сімей житлові умови повністю влаштовують тільки 11 % респондентів [27]. Щоправда слід зазначити, що дослідження соціально-демографічних характеристик домогосподарств Держкомстатом України, зокрема з приводу задоволеності їх житловими умовами протягом останніх років, засвідчили певне покращення цього показника [28–30].

За рівнем забезпеченості населення житлом Україна значно відстає від розвинутих країн: в середньому на одного українця в 2008 році припадало 22,8 м² житлової площі, що в 2–2,5 рази менше, ніж у країнах Європейського союзу (рис. 1.1) [31–33].

Забезпеченість житлом слід розглядати не тільки з точки зору кількісних характеристик житла (площа), але і його якісних параметрів, оскільки низькі споживчі та експлуатаційні властивості суттєво впливають на задоволеність населення умовами проживання [34]. Тому надзвичайно актуальною постає проблема не тільки підвищення забезпеченості населення житлом в кількісному вимірі, але і заміщення частки житла, що не відповідає сучасним споживчим характеристикам.

Досвід радянської житлової політики призвів до того, що поняття «якісне житло» в нашій країні має дещо інший зміст та наповнення, ніж у розвинутих країнах Європи. На надто низькому рівні залишається рівень благоустрою житла. Станом на 2008 рік лише 58 % загальної площі житлового фонду обладнано водопроводом; 56 % – каналізацією; 60 % –

центральним опаленням; 41 % – гарячим водопостачанням. Особливо низьким є рівень благоустрою житла в сільській місцевості [32, 33].

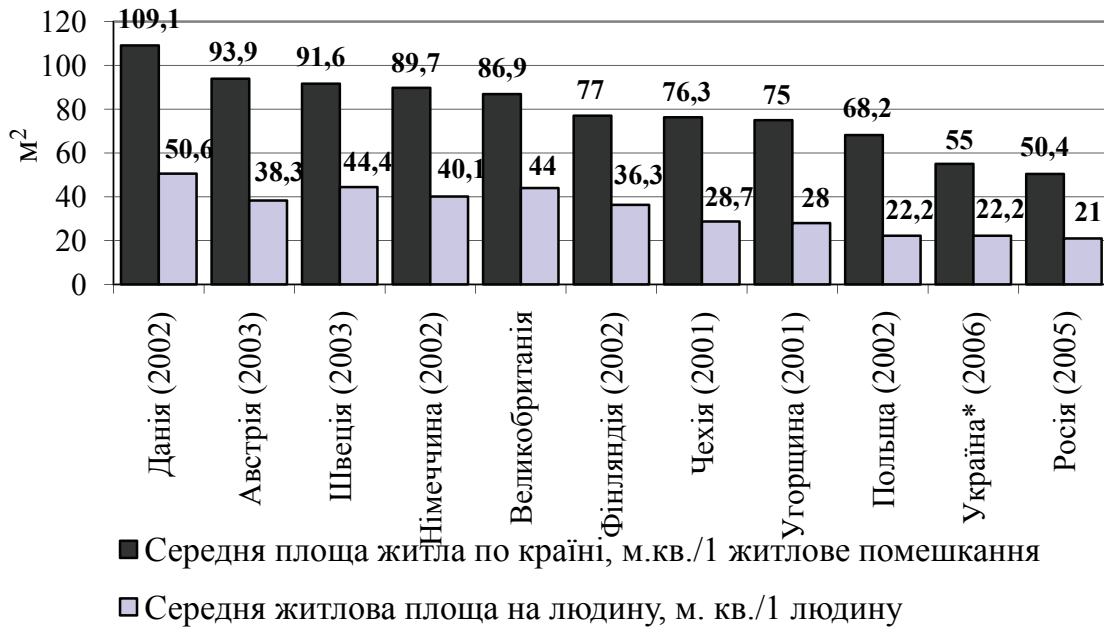


Рис. 1.1. Забезпеченість житлом населення в деяких країнах світу

У міжнародній статистиці забезпеченість населення житлом багато рідше характеризується числом квадратних метрів, що припадають на одну людину. Частіше застосовується показник числа людей, що припадають на кімнату. Так, одним з критеріїв проживання в умовах нетрів, прийнятих програмою ООН по населених пунктах (ООН-Хабітат), є недостатня площа житла – більше трьох осіб на житлову кімнату. А за критеріями Статистичного комітету Європейського Союзу, перенаселеним житло вважається тоді, коли на кімнату припадає більше однієї людини [34].

ООН встановлений мінімальний рівень забезпечення житловою площею – 30 м^2 на людину [35]. Для досягнення цієї мети необхідно побудувати обсяг житла, приблизно рівний половині наявного на даний момент житла в Україні

Щоб досягти середньоєвропейського показника забезпеченості житлом на одну людину – 30 м^2 , з урахуванням нинішніх обсягів будівництва в рік знадобиться в середньому по Україні 60 років [36]. Як-

що проаналізувати цей показник за регіонами країни, можна відзначити ще більш великий дисбаланс за строками очікування (рис. 1.2).

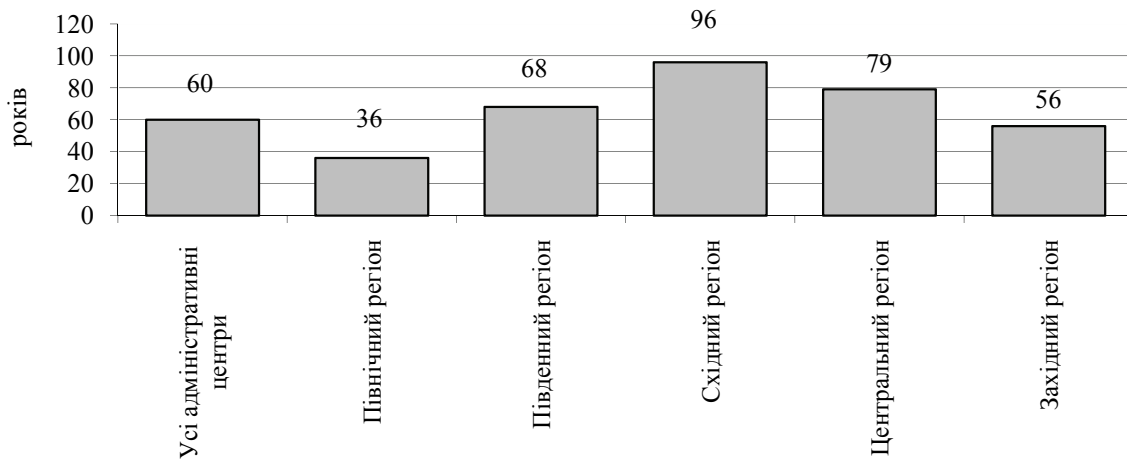


Рис. 1.2. Кількість років, необхідних для доведення середньої забезпеченості до рівня 30 м² на людину

Відповідно до міжнародних норм, річний обсяг будівництва повинен становити приблизно 1 м² на людину. Натомість на сьогоднішній день в Україні на одну людину будується приблизно 0,17 м², що значно поступається навіть пострадянським країнам, не кажучи про країни Європейського союзу та США (рис. 1.3) [32, 37–40].

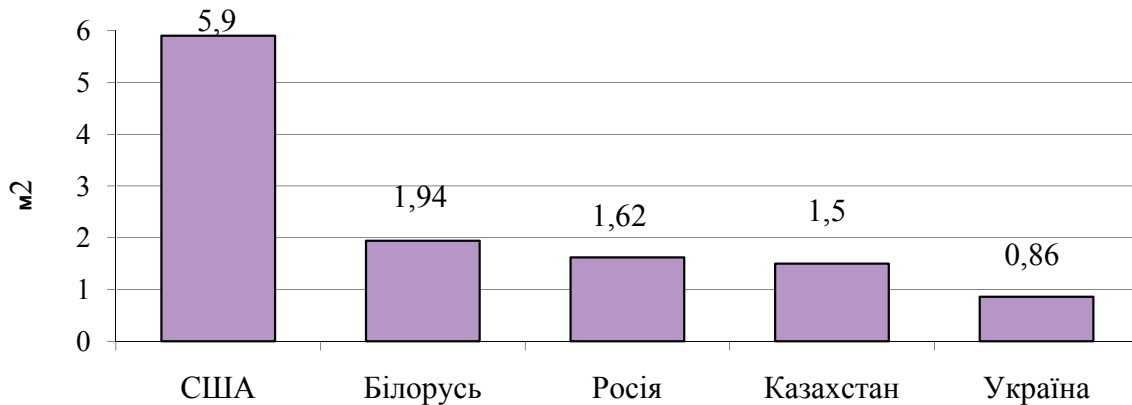


Рис. 1.3. Обсяг побудованого житла на 1 людину, м² за 5 років (2003-2007 р.)

В Україні, щоб вирішити квартирне питання, у найближчі 10 років забудовники щорічно повинні будувати мінімум 45 млн м² житла, що й відповідатиме європейській нормі нового будівництва. Однак

останні роки обсяг житлового будівництва знаходиться приблизно на одному рівні та сягає 7–10 млн м² (рис. 1.4) [32].

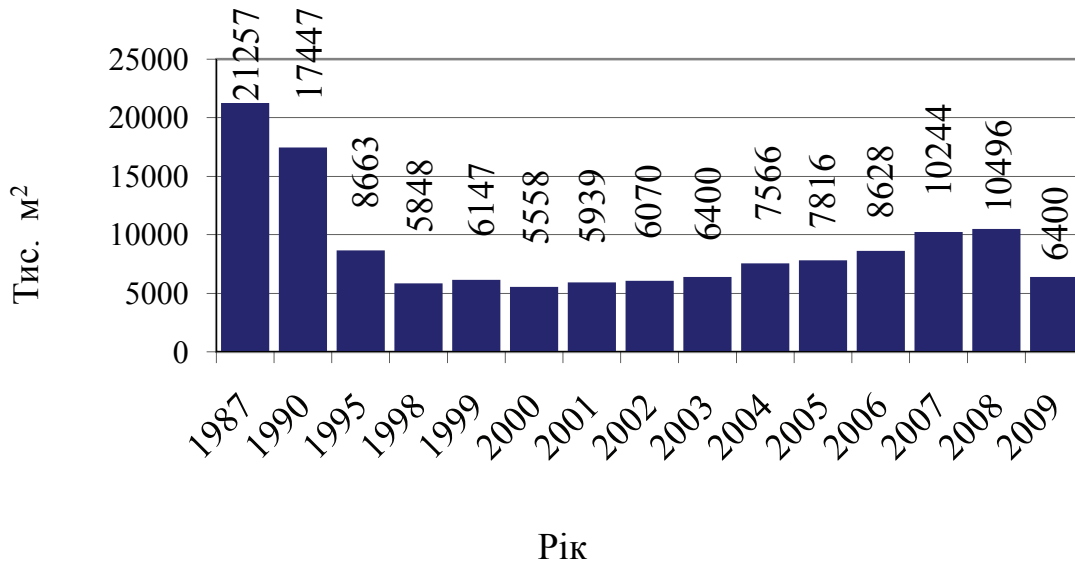


Рис. 1.4. Динаміка будівництва житла в Україні

Суттєве зменшення державного фінансування будівництва житла призвело до дуже значного зменшення обсягів житла, яке надається громадянам безкоштовно, згідно з чергою. Більшість людей перестали сподіватись на державну допомогу в процесі реалізації конституційного права на власне житло. Якщо у 1990 році на квартирному обліку перебували 2 млн. 638 тис. сімей, то в 2008 році їх було 1 млн. 216 тис. сімей. Так, якщо у 1990 році одержали житло 235 тис. сімей, то у 2008 році – лише 17 тисяч. Тобто, якщо у 1990 р. квартиру отримала приблизно кожна 11 сім'я з числа черговиків, то у 2008 р. – кожна 72, тобто лише 1,4 % з тих, що перебували у черзі на житло у 2008 р. Це значить, що за існуючих темпів середньому черговику доведеться чекати більше 60 років. На рис. 1.5 наведено динаміку кількості сімей та однаків, що перебували в черзі на кінець року та отримали житло протягом року за рахунок держави [32]. В процесі розде-

ржавлення, приватизації та економічних реформ люди перестали сподіватися на державну допомогу.

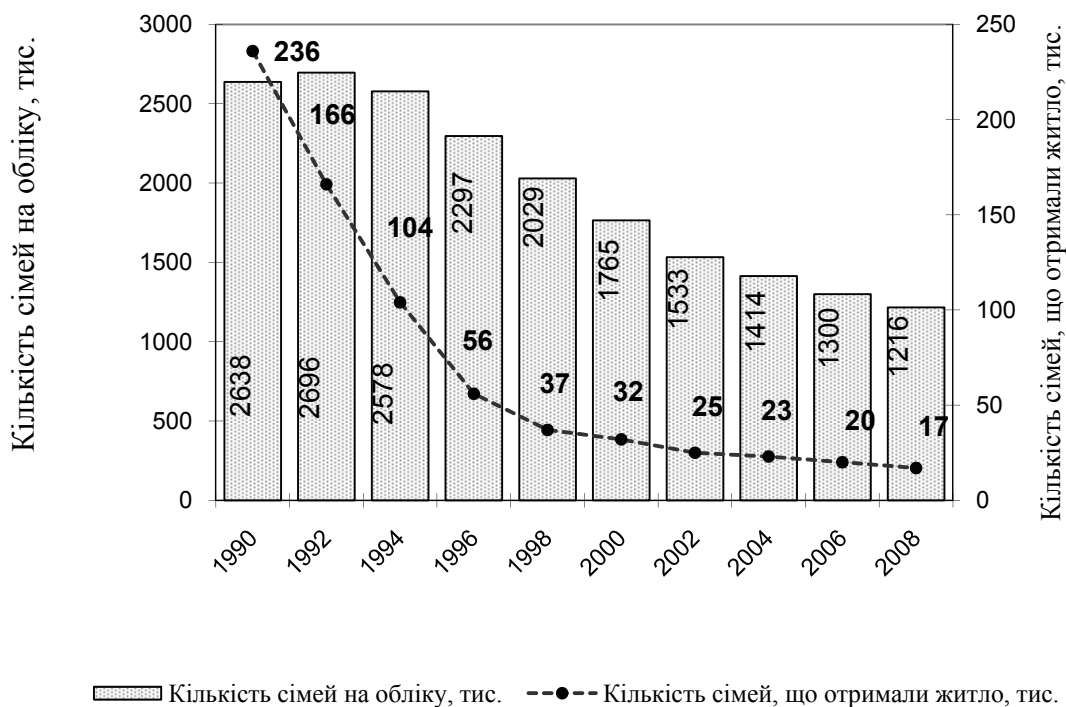


Рис. 1.5. Динаміка черги сімей на обліку та тих, що отримали житло

За таких темпів будівництва і надалі єдиним суттєвим фактором, який впливатиме на збільшення показника середньої житлової площі на людину, залишатиметься депопуляція населення. Низькі обсяги будівництва і невисока якість нового житла стимулюють дефіцит і високу вартість квартир на ринку нерухомості.

Актуальною проблемою залишається якість новозбудованого житла, особливо в регіонах. Після здачі будинку в експлуатацію власники квартир ще кілька років доводять своє житло до ладу [41]. Ринок будівництва багатоповерхового житла звужений через те, що інвестори не завжди спроможні оплатити повну вартість квартири, віддають перевагу індивідуальному будівництву, оскільки дуже часто у новобудовах, що здаються забудовниками, надзвичайно низька якість квартир.

При цьому на сьогоднішній день в країні наявна величезна кількість громадян, які взагалі не мають власного житла, близько 15 % населення проживають в аварійних будинках та будинках передаварій-

ного стану, понад 3,5 % сімей та однаків проживають у комунальних квартирах, гуртожитках, або орендують житло.

Майже в половини сімей на одну особу припадає менш як 13,65 м² житлової площі, у третини – від 7,5 до 13,65 м², у кожної дев'ятої — менше, ніж 7,5 м². У 55 % родин на одну особу припадає менше однієї кімнати. Лише 0,1% сімей з дітьми забезпечені житлом, у якому на одну особу припадає більше двох кімнат.

На обслуговування 1 м² житла у нашій країні витрачається в три-сім разів більше енергоресурсів, ніж у середньому в країнах Західної Європи. А отже підвищення тарифів на енергетичні ресурси (газ, електроенергія) навіть до середньоєвропейського рівня, (що відбувається вже зараз), без адекватного збільшення доходів громадян призведе до ситуації, за якої більшість населення буде віддавати левову частку власних доходів в оплату за комунальні послуги.

Переважно зростання середньої площі житла, що приходить на одну людину, в Україні відбувається за рахунок двох факторів: зростання загального житлового фонду, що не є визначальним фактором, та стрімкого скорочення чисельності населення країни щорічно на 300–400 тис., яке на початок 2009 р. становило 46,1 млн чол. За прогнозами Ради з розвитку продуктивних сил НАН України, до 2050 року воно може зменшитися до 37 млн. чоловік, а на думку експертів ООН, до 2050 р. в Україні залишиться 30 млн чол. [42].

Виходячи з вище наведених даних, проблему несприятливої демографічної ситуації в Україні можна назвати однією з найбільш актуальних, стрімке зменшення народжуваності робить примарними перспективи нашої держави в майбутньому. Одна з причин такого стану полягає у неможливості створення молодими людьми сімей через відсутність реальних перспектив облаштувати своє життя. Серед комплексу проблем, з якими стикається молода сім'я, найголовнішою є проблема нездатності забезпечення власним житлом, і як наслідок, — відсутність умов для народження дітей. Тому надзвичайно гострою в державі залишається проблема забезпечення житлом сотень тисяч молодих сімей, оскільки за результатами соціологічних опитувань саме відсутність власного житла є однією з головних причин низької народжуваності та міграції молоді.

З метою сприяння проведенню молодіжної державної житлової політики, урядом ще в 2000 році було утворено Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, який є державною спеціалізованою фінансовою установою [43, 44]. Однак діюча програма державної допомоги молоді у вирішенні житлових проблем недостатньо ефективна, оскільки має абсолютно не прийнятний масштаб діяльності. Так, станом на 1 січня 2006 року Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву надано 7 тисяч 783 державних довготермінових кредити на будівництво і придбання житла, з яких 1089 в 2005 році. Упродовж 2006–I півріччя 2008 р. Фондом та його регіональними управліннями надано 1367 довготермінових пільгових кредитів молодим сім'ям на загальну суму 254,9 млн грн, з яких за рахунок коштів державного бюджету надано 896 кредитів на 168,8 млн грн та за рахунок коштів місцевих бюджетів – 498 кредитів на 81,1 млн грн [45].

Про недостатню поширеність молодіжного іпотечного кредитування свідчить хоча б той факт, що з 2,5 млн молодих сімей на квартирному обліку у 2005 р. перебували близько 100 тис. молодих сімей. Народжуваність серед позичальників фонду складає 23,8 дітей на тисячу чоловік, тоді як в середньому по Україні цей показник менший майже в 2,5 рази [46].

Відсутність єдиної державної стратегії забезпечення житлом малозабезпечених та соціально незахищених громадян України призвела до значного погіршення співвідношення між кількістю створених нових сімей та кількістю збудованих нових квартир. Якщо на кожну новостворену сім'ю в Україні у 1985 р. будувалося в середньому 0,66 умовної квартири, у 1990 р. – 0,57 умовної квартири, то у 2003 р. лише 0,17, а у 2008 – 0,29 (табл. 1.1) [32].

Як видно з таблиці, у 1985 р. будувалося 2 квартири на 3 новостворені родини, а у 2008 р. на кожну збудовану квартиру припадало 3,5 родини. Якщо ж врахувати розлучення, які обумовлюють потребу в ще одній квартирі (на кожного з розведених членів сім'ї), у 1985 р. одна квартира здавалася на дві новоутворені та розлучені сім'ї, натомість у 2008 р. квартира здавалася на 5 таких сімей.

Таблиця 1.1

Динаміка будівництва квартир, шлюбів та розлучень
в Україні у 1985-2008рр.

Рік	Кількість збудованих квартир у будинках квартирного типу, тис.	Кількість зареєстрованих шлюбів, тис.	Кількість зареєстрованих розлучень, тис.	Співвідношення між кількістю збудованих нових квартир та кількістю створених нових сімей	Співвідношення між кількістю збудованих нових квартир та кількістю новоутворених та розлучених сімей
1985	321	490	183	0,66	0,48
1990	279	483	193	0,57	0,41
1995	118	432	198	0,27	0,19
1996	88	308	193	0,29	0,18
1997	80	345	188	0,23	0,15
1998	70	311	180	0,23	0,14
1999	73	345	176	0,21	0,14
2000	63	275	197	0,23	0,13
2001	65	310	181	0,21	0,13
2002	64	317	184	0,2	0,12
2003	62	371	177	0,17	0,11
2004	71	378	173	0,19	0,13
2005	76	332	184	0,24	0,15
2006	82	355	179	0,23	0,15
2007	95	416	178	0,23	0,16
2008	94	322	167	0,29	0,19

Це сприяє ще більшому розшаруванню суспільства і поглиблює соціальну нерівність, яка вкрай негативно сприймається суспільством. Відбулася різка диференціація в рівнях оплати праці керівників і рядових працівників, також збільшується розрив доходів між 10 % найбагатших і 10 % найбідніших, який в Росії, по оцінках експертів сягає близько 20–30 разів, хоча офіційний показник – 17 [47]. І хоча за офіційними даними доходів населення цей показник по Україні становить 9 разів, по факту, аналогічно, як і в Росії, він значно більший, адже за даними Держкомстату, 84,5 % громадян України вважають себе бідними. Для порівняння: У Європі цей показник становить 6–8, у США – близько 12 [48, 49].

При цьому нерівність у житлових умовах часто більш значна, ніж нерівність у грошових доходах. Однак в Україні при визначенні бідності використовуються індикатори, що базуються виключно на доходах людини та не враховують критерії визначення бідних по житлу, серед яких основними є перенаселеність, низька експлуатаційна та споживча якість житла, неможливість платити за комунальні послуги, бездомність тощо. Забезпеченість житлом та динаміка бідності – це дві невід’ємні та взаємопов’язані категорії, які тісно переплітаються. Згідно зі статистичними даними, останні роки в Україні рівень бідності має тенденцію до скорочення та спостерігається поступове зростання доходів населення. Підвищення добробуту в ідеалі має сприяти зростанню частки населення, яку умовно можна назвати середнім класом.

З цієї точки зору цікавим виглядає дослідження, яке було проведене в квітні 2007 року Київським інститутом проблем управління ім. Горшеніна та мало на меті визначення частки категорії громадян України, яку можна віднести до середнього класу. За результатами соціологічного дослідження експерти інституту прийшли до висновку, що за об’єктивними ознаками (доходи, характер зайнятості, освіта) до середнього класу можна віднести усього 9 % українців. При цьому суб’єктивно до середнього класу себе відносить третина українців.

Існує значна кількість різноманітних досліджень, проведених як вітчизняними, так і різними міжнародними організаціями, ціль яких – визначити реальний рівень бідності в Україні. Так, за даними ООН, що були озвучені на міжнародній конференції з питань подолання бідності, 28 % населення живе за межею бідності. На думку експертів, найбідніші прошарки населення країни витрачають на їжу 60 % власного доходу.

Слід зауважити, що характер бідності, властивий Україні та більшості країн СНД, істотно відрізняється від широко розповсюджених світових моделей. Якщо в більшості розвинених країн у категорію бідних переважно попадають люди, що не працюють і основним джерелом доходів яких переважно виступають різноманітні соціальні виплати, то в Україні в умовах розвинутої промисловості, кваліфікованої робочої сили й відносно низького рівня безробіття до цієї категорії відносяться люди, що працюють, але отримують невисокі доходи. Подібна

ситуація з рівнем доходів і добробуту населення ставить під сумнів появу в найближчому майбутньому реальної можливості у працездатної та людини, що працює, самостійно вирішити власні житлові проблеми.

За даними Світового банку, Україна знаходиться на 112 місці за рівнем валового національного доходу на душу населення і входить в групу країн із рівнем нижче середнього. Середній рівень валового національного доходу на душу населення становить: у світі – 8190 доларів США, у ЄС – 26350 доларів США, а в Україні – 5430 дол.

Відповідно до чергової «Доповіді ООН про розвиток людини – 2007/2008», Україна посідає 76 місце серед 177 країн за рівнем благополуччя і розвитку людського потенціалу і за рік піднялась лише на 1 сходинку, увійшовши до групи країн із середнім рівнем людського розвитку. Серед країн СНД Україна відстала від Білорусі, Росії та Казахстану. Білорусь і Росія увійшли до групи країн з високим рівнем людського розвитку, посівши 64-е і 67-е місце відповідно [50].

Не кращою виглядає ситуація з рівнем конкурентоспроможності економіки країни. За повідомленням на Всесвітньому економічному форумі, у «Глобальному огляді конкурентоспроможності за 2009–2010 роки» у рейтингу, що охоплює 133 країни, Україна зайняла 82-е місце, опустившись за рік на 10 позицій і поступається таким колишнім республікам СРСР, як Естонія (25-е місце), Азербайджан (51), Литва (53), Латвія (68) і Росія (63), Казахстан (67) [51].

Це свідчить про неефективність не тільки житлової, але й у цілому загальної економічної політики держави. Очевидно, що при збереженні існуючих підходів держава буде не здатна адекватно реагувати на нові соціально актуальні виклики. Не випадково Україна опинилась серед країн, які найсильніше відчули на собі світову фінансову кризу. І якщо для вирішення економічних проблем, проведення структурних реформ в економіці й істотного підвищення добробуту населення необхідне проведення тривалої і високо ефективною економічної політики, то прийняття й реалізація ефективних і своєчасних рішень, здатних в найближчому майбутньому сприятливо вплинути на підвищення доступності житла для усіх категорій громадян – ця мета потенційно досяжна, але вимагає розробки і реалізації системної державної політики.

ЛІТЕРАТУРА

1. Геєць В. Сенс у тому, щоб капітал, розвиваючись, виконував свою соціальну функцію / В. Геєць // Дзеркало тижня. – 2006. – № 11, С. 1–7.

2. Бідність населення України: методологія, методика та практика аналізу: монографія / Е. М. Лібанова ; Київський. нац. економічний. ун-т ім. В. Гетьмана, НАН України, Ін-т демографії та соц. дослідж. – К., 2008. – 330 с.

3. Людський розвиток в Україні: можливості та напрями соціальних інвестицій : монографія / ред. Е. М. Лібанова, НАН України, Ін-т демографії та соц. дослідж., Держ. ком. статистики України. – К., 2006. – 356 с.

4. Куценко В. І. Соціальна сфера: реальність і контури майбутнього (питання теорії і практики) : монографія / наук. ред. д. е. н., проф., чл.-кор. НАН України Б. М. Данилишина / РВПС України НАН України. – Ніжин : Аспект-Поліграф, 2008. – 818 с.

5. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні : Інформаційно-аналітичні матеріали / За загальною редакцією к. е. н. О. І. Кіреєва – К. : Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104 с. – Режим доступу :

http://www.bank.gov.ua/Publication/research/Centre_S_S/Ipoteka.pdf

6. Базилевич В. Д. Іпотечний ринок / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. – К. : Знання, 2008. – 717 с.

7. Любунь О. С. Іпотечне кредитування: теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва. – К. : Європейський. ун-т, 2006. – 299 с.

8. Іпотечне кредитування: теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва : навчальний посібник для ВНЗ / Денисенко М. П. , Домрачев В. М., Кіреєв О. І., Любунь О. С. ; вид. 2-е. – К. : ЦНЛ, 2005. – 429 с.

9. Єщенко П. С. Досвід фінансування житлового будівництва в зарубіжних країнах / П. С. Єщенко, Л. П. Чубук // Фінанси України. – 2009. – № 7. – С. 30–38. – Режим доступу : http://www.nbuuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Fu/2009_7/pdf/YESCHENKO_CHUBUK.pdf
10. Чубук Л. П. Іпотека у системі фінансування ринку нерухомості України / Л. П. Чубук // Формування ринкових відносин в Україні. – 2004. – № 2. – С. 15–20.
11. Савич В.І. Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку. : монографія / В. І. Савич . – Івано-Франківськ : Ін-т менеджменту та економіки «Галицька академія», 2006. – 552 с.
12. Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России / В. В. Меркулов. – СПб. : Юридический центр Пресс, 2003. – 358 с.
13. Іпотечне кредитування : навчальний посібник / За ред. О. С. Лобуня, О. І. Кіреєва, М. П. Денисенка. – К. : Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.
14. Кудрявцев В. А. Основы организации ипотечного кредитования : учеб. пособие / В.А. Кудрявцев, Е. В. Кудрявцева. – М. : Высш. шк., 1998. – 64 с.
15. Формирование жилищного фонда, доступного для граждан с невысоким уровнем доходов: подходы зарубежных стран / Копейкин А. Б., Рогожина Н. Н., Туманов А. А. – Институт экономики города, 2009. – 130 с.
16. Жилищный вопрос как проблема социальной политики / отв. ред Чубарова Т. В. – М. : ИМЭПИ РАН, 2004. – 176.
17. Асаул А. Н. Экономика недвижимости : учеб. для вузов / А. Н. Асаул. – 2-е изд. – СПб. : Питер, 2007. – 618 с.
18. Буряков Г. А. Ипотечное кредитование как сегмент финансового рынка и основа социально-экономической стабильности регио-

на : монографія / Г. А. Буряков, А. А. Юдин ; Юж.-Рос. гос. ун-т економіки и сервиса. – Шахты, 2006. – 235 с.

19. Евтух А. Т. Ипотечный механизм инвестирования / А. Т. Евтух. – Луцк : Волинська обласна друкарня, 2001. – 259 с.

20. Паливода К. В. Іпотечний ринок житла в Україні: проблеми та перспективи : монографія. / К.В. Паливода. – К.: Знання, 2006. – 197 с.

21. Іпотечне кредитування : навч. посібник / За ред. О. С. Любуна, О. І. Кіреєва, М. П. Денисенка. – К. : Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.

22. Тригуб О. В. Досвід країн з розвинутою економікою у створенні національної моделі іпотечного кредитування будівництва житла / О.В.Тригуб // Формування ринкових відносин в Україні. – 2007. – № 11. – С. 90–95.

23. Соколова Т. В. Государственная жилищная политика: социальное измерение : монографія. / Т. В. Соколова. – М., 2009. – 288 с.

24. Роботов А. С. Маркетинговая концепция строительных предприятий / А. С. Роботов, Г. И. Шишлов, Е. В. Турчак // Экономика строительства. – 2001. – № 3. – С. 24–34.

25. Чубарова Т. В. Социальные аспекты жилищной политики / Т. В. Чубарова // Жилищный вопрос как проблема социальной политики : сб. научных трудов ИМЭПИ РАН / под ред. Т. В. Чубаровой ; Российская академия наук ; Институт международных экономических и политических исследований. – М., 2004. – С. 7–22.

26. Економіка нерухомості : підручник. / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – К. : Лібра, 2004. – 304 с.

27. Ноур А. М. Особливості становлення та розвитку молодих сімей в Україні [Електронний ресурс] / А. М. Ноур // Український соціум. – 2003. – № 1 (2). – С. 61–71. – Режим доступу : <http://www.politik.org.ua/vid/magcontent.php3?m=8&n=50&c=1076>.

28. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2007 році / Державний комітет статистики України. Офіційний сайт. – Режим доступу:

<http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/gdn/sdh/sdh2007.htm>.

29. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2008 році [Електронний ресурс] / Державний комітет статистики України. Офіційний сайт. – Режим доступу:

<http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2008/gdn/sdh/sdh2008.htm>.

30. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2009 році [Електронний ресурс] / Державний комітет статистики України – Режим доступу:

<http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2009/gdn/sdh/sdh2009.htm>.

31. Housing Statistics in the European Union 2004 [Електронний ресурс] / National Board of Housing, Building and Planning, Sweden and Ministry for Regional Development of the Czech Republic. – Boverket. – 2005. – 123 p. – Режим доступу :

<http://www.iut.nu/EU/HousingStatistics2004.pdf>. - ISBN: 91-7147-865-5.

32. Офіційний сайт Державного комітету статистики України.– Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

33. Щербакова Е. Уровень благоустройства жилья остается неудовлетворительным – в некоторых странах СНГ менее половины жилых помещений оборудовано водопроводом и канализацией [Електронний ресурс] / Е. Щербакова // Демоскоп Weekly : Электронная версия бюллетеня Население и общество ; Институт демографии Государственного университета Высшей школы экономики. – М.: – 2007, 18 июня–1 июля. – № 293–294. – Режим доступу :

<http://demoscope.ru/weekly/2007/0293/barom04.php>.

34. Щербакова Е. Средняя обеспеченность жильем населения стран СНГ остается низкой [Електронний ресурс] / Е. Щербакова // Демоскоп Weekly : Электронная версия бюллетеня Население и общество; Институт демографии Государственного университета Высшей

школы экономики. – М. : – 2007, 18 июня–1 июля . – № 293–294. – Режим доступа : <http://demoscope.ru/weekly/2007/0293/barom02.php>.

35. Нудельман В. Київ – свято, яке завжди з тобою [Електронний ресурс] / В. Нудельман // Дзеркало тижня. – № 31 (610), 19–25 серпня 2006. – Режим доступа : <http://www.zn.ua/3000/3320/54202>.

36. Котенко А. Обеспечение жильем граждан Украины: реалии и перспективы [Електронний ресурс] / А. Котенко, Ассоциация специалистов по недвижимости Украины. – Режим доступа : <http://www.asnu.net/rus/analytics/articles/03.html>.

37. Федеральная служба государственной статистики Российской федерации [Електронний ресурс] // Министерство экономического развития Российской федерации. Офіційний сайт. – Режим доступа : www.gks.ru.

38. Агентство Республики Казахстан по статистике. [Електронний ресурс] Официальный сайт. – Режим доступа : <http://www.stat.kz>.

39. О жилищном фонде Республики Казахстан по состоянию на 1 января 2008 года: Статистический сборник / Под редакцией А. Е. Мешимбаевой, Қазақстан Республикасы Статистика агенттігі . – Астана, 2008. – 43 с.

40. Статистический сборник «Статистический ежегодник Республики Беларусь, 2009» [Електронний ресурс] / Национальный статистический комитет Республики Беларусь. – Минск, 2009. – 600 с. – Режим доступа : www.belstat.gov.by.

41. Гура Н. Трансформація відносин власності в житловому секторі / Н. Гура // Економіка України – 2006. – № 2. – С. 50–57.

42. Андреев Е. Численность населения Содружества сократится [Електронний ресурс] / Е. Андреев // Демоскоп Weekly – 2007, 3–16 июня. – № 69–70. – Режим доступа : <http://demoscope.ru/weekly/2002/069/tema04.php>. - ISSN 1726-2887

43. Питання Державної спеціалізованої фінансової установи Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2000 р. № 1604 [Електронний ресурс] // Офіційний вісник України. – 2000. – № 43. – С. 1846. – Режим доступу до журналу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1604-2000-%EF>.

44. Постанова Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 р. № 584 «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла» [Електронний ресурс] // Офіційний вісник України. – 2001. – № 22. – С. 996. – Режим доступу до журналу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=584-2001-%EF>.

45. Інформація щодо результатів перевірки Фонду та його регіональних управлінь. [Електронний ресурс] // Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Офіційний сайт. – Режим доступу : <http://www.molod-kredit.gov.ua/news/140>.

46. Звіт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву про виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки та про результати роботи у 2006 році [Електронний ресурс] // Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Офіційний сайт. – Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/zvit.php>.

47. Соціальна прірва в Україні поглиблюється. Багатії отримують в 9 разів більше бідних [Електронний ресурс] // Електронна газета [newsru.ua](http://www.newsru.ua). – 2008. – 6 травня. – Режим доступу : http://www.newsru.ua/finance/06may2008/v_9_raz.html.

48. Яценко Н. Чому перлини задрібні? Про те, як стрімко багатіє країна суцільної бідності [Електронний ресурс] / Н. Яценко // Дзеркало тижня . – 2007. – № 37 (666) 6–12 жовтня. – Режим доступу : <http://www.dt.ua/2000/2020/60668>.

49. Шириков А. Проклятие оппортунизма [Электронный ресурс] / А. Шириков // Эксперт Северо-Запад. – 2007. – № 14 (316) 9 апреля. – Режим доступа до журналу :

http://www.expert.ru/printissues/northwest/2007/14/interview_zubarevich.

50. Доклад о развитии человека 2007/2008. Борьба с изменениями климата : человеческая солидарность в разделённом мире [Электронный ресурс] / Оpubл. для программы ООН (ПРООН) ; пер. с англ. – М. : Весь Мир, 2007. – 400 с. – Режим доступа : <http://hdr.undp.org/en/reports/global/hdr2007-2008/chapters/russian>.

51. The Global Competitiveness Report 2009–2010 [Электронный ресурс] / World Economic Forum. – Geneva, Switzerland, 2009. – 479 p. – Режим доступа :

<http://www.weforum.org/pdf/GCR09/GCR20092010fullreport.pdf>.

52. Ушацкий А. С. Доступність іпотечного кредитування в країні / А. С. Ушацкий, А. В. Сердюк // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин : зб. наукових праць. ; вип. 17. – К. : КНУБА, 2007. – С. 181–185.

53. 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.

54. Europe: House Price Changes, 5 Yrs (%) [Электронный ресурс] // Globalpropertyguide. Residential property data. – Режим доступа : <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/price-change-5-years/>.

55. Николаева Т. Доходит [Электронный ресурс] / Т. Николаева // Бизнес. – 2009. – № 4 (835), 26 января. – С. 87–89. – Режим доступа : <http://www.business.ua/i835/a24804/>.

56. Сердюк А. В. Розвиток ринкових відносин у будівельному секторі як засіб підвищення доступності житла. / Л. Г. Бабур, А. В. Сердюк // Матеріали доповідей всеукраїнської науково-практичної конференції «Проблеми формування конкурентоспроможності підприємств за умов

нестабільної світової економіки», 27 квітня 2009 р. – Вінниця : УНІВЕРСУМ-Вінниця, 2009. – С. 44–46.

57. Минц В. О факторах динамики цен на жилую недвижимость / В. Минц // Вопросы экономики. – 2007. – № 2. – С. 111–121.

58. Думка населення України щодо будівництва доступного житла [Електронний ресурс] / Київський міжнародний інститут соціології. // Всеукраїнські опитування громадської думки – К., 2008. – Режим доступу : <http://www.kiis.com.ua/txt/doc/05052008/pr.pdf>.

59. Осипов А.А. Формирование платежеспособного спроса на жилье: проблемы и пути их решения / А.А Осипов // Экономика строительства. – 2004. – № 9. – С. 20–30.

60. Бабур Л. Г. Сучасні підходи до здешевлення вартості будівництва житла / Л. Г. Бабур, А. В. Сердюк // Зб. наук. праць міжн. наук.-прак. конф. «Актуальні проблеми економічного розвитку України в умовах глобалізації», ч.1. – Вінниця : Центр підготовки навчально-методичних видань ВТЕІ КНТЕУ, 2009. – С. 15–18.

61. Сердюк А. В. Доступність житла в контексті кризових явищ в економіці України / А.В. Сердюк // Матеріали VIII міжн. наук.-прак. конф. студентів, аспірантів і молодих вчених, 15–18 квітня 2009 р. – К. : НТУУ «КПІ», 2009. – С. 69–70.

62. Харченко Е. В. Некоторые проблемы государственного регулирования и стимулирования инвестиционно-строительной деятельности / Е. В. Харченко // Экономика строительства. – 2005. – № 12. – С. 27–34.

63. Рахман И. А. Зарубежный опыт регулирования инвестиционно-строительной деятельности / И. А. Рахман // Экономика строительства. – 2001. – № 6. – С. 45–52.

64. Элькин Э. А. Причины завышения стоимости строительной продукции при взаиморасчетах подрядчика с заказчиком / Э. А. Элькин // Экономика строительства. – 2004. – № 7. – С. 40–44.

65. Рогожина Н. Н. Формы финансовой поддержки семей с высоким уровнем доходов при улучшении жилищных условий / Н. Н. Рогожина ; фонд «Ин-т экономики города». – М. : Институт экономики города, 2004. – 79 с.

66. Витрати і ресурси домогосподарств України у I кварталі 2009 р. (за даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств) [Електронний ресурс] / Державний комітет статистики України. – Режим доступу : http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2009/gdn/vrd/1Q_2009/vrd_1q.htm.

67. Миронов С. М. Как сделать Россию страной новоселий? [Електронний ресурс] / С. М. Миронов // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2006. – № 3–4. – С. (28–29). – Режим доступу : http://www.dpr.ru/journal/journal_29_1.htm.

68. 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.

69. Кирилова А.Н. Методологические подходы к определению индекса доступности жилья / А.Н.Кирилова, С.Р Хачатрян // Экономика строительства. – 2000. – № 9. – С. 9–21.

70. Закон України Про житловий фонд соціального призначення [Електронний ресурс] / Верховна Рада України; Закон від 12.01.2006 № 3334-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), – 2006. – № 19–20. – С. 159. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=3334-15>.

71. Проект закону України Житловий кодекс України [Електронний ресурс] / Кабінет Міністрів України ; реєстр. номер № 2307-1 від 30.03.2009 р. // НАУ-правові системи. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2009_06_24/T091552.html#.

72. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом [Електронний ресурс] / Президент України ; указ № 1077/2007 від 08.11.2007 // Верховна рада

України. Офіційний веб-сайт. – Режим доступу :

<http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1077%2F2007>.

73. Про забезпечення громадян доступним житлом [Електронний ресурс] / Кабінет Міністрів України // Проект закону України № 4124 від 27.02.09 на офіційному веб-сайті Верховної ради України. – Режим доступу: http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&pf3511=34601.

74. Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом [Електронний ресурс] / Кабінет Міністрів України; // Постанова від 11.02.2009 № 140 // Верховна рада України. Офіційний веб-сайт. – Режим доступу :

<http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=140-2009-%EF>.

75. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва [Електронний ресурс] / Верховна Рада України ; закон № 800-VI від 25.12.2008 // Відомості Верховної Ради України. – 2009. – № 19. – С. 257. – Офіційний веб-сайт ; Режим доступу :

<http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=800-17>.

76. Про плату за землю [Електронний ресурс] / Верховна Рада України; Закон № 2535-XII від 031.07.1992 // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1992. – № 38. – С. 560. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2535-12>.

77. Про державну підтримку забезпечення громадян доступним житлом [Електронний ресурс] / Верховна рада України. // Проект закону України № 4722 від 25.06.2009 Верховна рада України ; офіційний веб-сайт. – Режим доступу :

http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&pf3511=35648

78. Кабакова С. И. К вопросам формирования цен на землю в городах России / С. И. Кабакова // Экономика строительства. – 2004. – № 6. – С. 2–15.

79. Зубова Е. Рецепт доступности [Електронний ресурс] / Елена Зубова, Владимир Грязневич // Эксперт Северо-Запад. – 2007. – № 20 (322) – Режим доступу :

http://www.expert.ru/printissues/northwest/2007/20/dostupnost_zhilya.

80. Косарева Н. Об оценке доступности жилья в России [Электронный ресурс] / Н. Косарева, А.Туманов // Вопросы экономики. – 2007. – № 7. – С. 118–135. – Режим доступа :

http://www.urbanecomomics.ru/publications/?mat_id=380.

81. Tombari E. About Defining Housing Affordability: Overview of Defining Housing Affordability [Электронный ресурс] / Edward Tombari // National Association of Home Builders: Reshaping and Enriching our Communities. – Режим доступа :

<http://www.nahb.org/generic.aspx?sectionID=1013&genericContentID=93314>.

82. Джуччі Р. Житлове будівництво в Україні : причини поточної кризи та висновки для економічної політики [Електронний ресурс] / Рікардо Джуччі, Роберт Кірхнер, Роман Возняк // Інститут економічних досліджень та політичних консультацій. Німецька консультативна група; Серія консультативних робіт [PP/04/2008]. – Берлін/Київ, 2008. – 16 с. – Режим доступу : http://ierpc.org/ierpc/papers/pp_04_ur.pdf.

83. Руди Л. Ю. Методические подходы к определению показателя доступности жилья и их применение [Электронный ресурс] / Л. Ю. Руди, Т. А. Тропникова // Сибирская финансовая школа. – 2006. – № 4. – С. 27–33. – Режим доступу : <http://www.sifbd.ru/magazine/article/902>.

84. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 годы [Электронный ресурс] / Правительство Российской Федерации. Постановление от 31 декабря 2005 г. № 865 // Офиц. сайт ФЦП «Жилище» ; Росстрой. – Режим доступу : <http://www.fcfdom.ru/prog.php?s=off&id=129>.

85. Житловий кодекс Української РСР [Електронний ресурс] / Верховна Рада УРСР ; Кодекс України від 30.06.1983 № 5464-Х // Відомості Верховної Ради. – Додаток до № 28. – С. 573. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=5464-10>

86. 3rd Annual Demographic International Housing Affordability Survey.: 2007. Ratings for Major Urban Markets [Електронний ресурс] // Belleville, Illinois 62269 USA, 2008. – 42 р. – Режим доступу : <http://www.demographia.com/dhi2007.pdf>.

87. Косарева Н. Доступно ли россиянам жилье? [Електронний ресурс] / Н. Косарева, А.Туманов // Демоскоп Weekly; Электронная версия бюллетеня Население и общество. – 2007. – № 307–308 от 29 октября 11ноября.– Режим доступа : <http://www.demoscope.ru/weekly/2007/0307/tema04.php>

88. Рейтинг української нерухомості [Електронний ресурс] /Асоціація фахівців з нерухомості України // Сайт Асоціації фахівців з нерухомості України. – Режим доступа : <http://www.asnu.net>.

89. Поточна ситуація на іпотечному кредитному ринку України [Електронний ресурс] // Урядовий портал – Режим доступа : http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=9956337.

90. Ушацький С. А. Механізми фінансування будівництва житла/ С. А. Ушацький, А. В. Сердюк // Вісник Хмельницького національного університету. – 2008. – Т. 1, № 1(103). – С.117–121.

91. Про затвердження Програми забезпечення житлом військовослужбовців, звільнених у запас або відставку : постанова КМУ від 29.01.1999 № 114 [Електронний ресурс] / Кабінет Міністрів України. // Офіційний сайт Верховної ради України. – Режим доступа : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1763-15>.

92. Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи : закон від 28.02.1991 № 796-ХІІ із змінами та доповненнями [Електронний ресурс] / Верховна Рада УРСР; // Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР). – 1991. – № 16. – С. 200. – Режим доступа : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?page=1&nreg=796-12>.

93. Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки : постанова КМУ від 29 липня 2002 р. № 1089. [Електронний ресурс] / Кабінет міністрів України ; Верховна рада України // Офіційний вісник України. – 2002. – № 31. – С. 220. – Режим доступа : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1089-2002-%EF>.

94. Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реко-

нструкцію) і придбання житла : постанова від 29.05.2001 № 584. [Електронний ресурс] / Кабінет Міністрів України; // Офіційний вісник України. – 2001. – № 22. – С. 57. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=584-2001-%EF>

95. Карманова И. Строительство как отрасль в развитых странах / И. Карманова. // Строительство&Реконструкция. – 2000. – № 5. – С. 20.

96. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : закон від 19.06.2003 № 978-IV / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 52. – С.377. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi ?nreg=978-15>

97. Слесарук С. Неприятливий ФОН. Спецпроект «Власні фінанси» [Електронний ресурс] / С. Слесарук // Контракты. – 2008. – № 31 від 4 серпня – Режим доступу :

<http://kontrakty.com.ua/show/ukr/article/45/31200810789.html>

98. Типології легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, через ринок нерухомого майна : наказ Держфінмоніторингу України від 19 грудня 2008 р. № 265 [Електронний ресурс] / Державний комітет фінансового моніторингу України. – Режим доступу : http://www.strategies.com.ua/Documents/Derg_fin_Tipologiya.html.

99. Шубина О. Строительный рынок: недостаточное финансирование грозит новыми дефолтами [Електронний ресурс] / О. Шубина, А. Кулик. // Кредит-Рейтинг Монитор. – Выпуск 5 (21). – 2009. – С. 2–5. – Режим доступу : <http://www.credit-rating.ua/ru/analytics/analytical-articles/12395/>

100. Куриленко Т. П. Проектне фінансування : підручник / Т. П. Кириленко. –К. : Кондор, 2006. – 208с.

101. Пересада А. А. Проектне фінансування: Підручник / А. А. Пересада, Т. В. Майорова, О. М.Ляхова. – К. : КНЕУ, 2005. – 736 с.

102. Сердюк А. В. Перспективи впровадження механізму проєктного кредитування в будівництві і реконструкції житла. / А.В. Сердюк // Матеріали сьомої міжнародної наук.-практ. конф. «Наука і освіта 2004» ; Т. 12. Інвестиційна діяльність. – Дніпропетровськ : Наука і освіта, 2004. – С. 37–40.

103. Бардиш Г. О. Проектне фінансування : 3-тє видання перероблене і доповнене / Г. О.Бардиш. – К.: Хай-Тек Прес, 2008. – 464 с.

104. Didkovskiy Alexey V. Project Financing: Risk Allocation and Security Structure [Електронний ресурс] / Alexey V. Didkovskiy // The Ukrainian Journal of Business Law. – 2003. – № 5. – Р. 8. – Режим доступу : http://www.asterslaw.com/publication/ovd_031.pdf.

105. Перепелиця В. Проектне фінансування [Електронний ресурс] / Василь Перепелиця // Контракти. – 2003. – № 15. – Режим доступу : <http://www.kontrakty.com.ua/ukr/gc/nomer/2003/15/22.html>.

106. Сердюк А. В. Концептуальні основи функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні / А. В. Сердюк // Формування ринкових відносин в Україні : зб. наукових праць. – вип. 2 (57). ; наук. ред. І. К. Бондар. – К. : НДІЕ, 2006. – С. 97–101.

107. Сердюк А. В. Стандартизація житлового іпотечного кредитування як фактор прискорення темпів будівництва житла. / Ю. В. Кінзерський, А. В. Сердюк // Економіка: проблеми теорії та практики. : зб. наукових праць. . – вип. 195 ; в 4-х т. – Т. 11. – Дніпропетровськ : ДНУ, 2004. – С. 540–548.

108. Сердюк А. В. Особливості розвитку іпотечного кредитування в умовах трансформації економіки України / А. В. Сердюк. // Матеріали першої міжн. наук.-практ. конф. «Інноваційно-інвестиційна модель розвитку національної економіки». – Донецьк : ДНУЕТ, 2008. – С. 429–432.

109. Кудрявцев В. Основы организации ипотечного кредитования. / Кудрявцев В., Кудрявцева Е. – М. : Высшая школа, 1998. – 64 с.

110. Матеріали круглого столу «Іпотечне кредитування в Україні». / Інститут економічних досліджень та політичних консультацій ; науковий центр НБУ. – К., 2004.

111. Рассадина М. Н. Зарубежный опыт ипотечного кредитования: проблемы развития и реализации / М. Н. Рассадина // Экономические и социальные перемены в регионе: факты, тенденции, прогноз. – 2004. – № 25. – С. 61.

112. Євтух О. Моделі іпотечних механізмів і вплив на них різноманітних факторів / О. Євтух // Вісник НБУ. – 2001. – № 3. – С. 54.

113. Євтух О. Іпотека та іпотечний ринок / О. Євтух // Вісник НБУ. – 2003. – № 3. – С. 18–22.

114. Закон України Про іпотеку від 5.06.2003 р. № 898-IV [Електронний ресурс] / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України – 2003. – № 38. – С. 313. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=89>.

115. Іпотечне кредитування : навчальний посібник / За ред. О. С. Лобуня, О. І. Кіреєва, М. П. Денисенка. – К : Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.

116. Сердюк А.В. Аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатності до використання у вітчизняних економічних умовах. / А. В. Сердюк // Вісник Вінницького політехнічного інституту. – 2008. – № 1(76). – С. 20–26.

117. Кольев А. А. Перспективный способ инвестирования жилищного строительства / А. А. Кольев // Экономические и социальные перемены в регионе: факты, тенденции, прогноз. – 2005. – № 28. – С. 48.

118. Сердюк А.В. Формування іпотечного фінансування житла в Україні / А.В. Сердюк // Формування ринкових відносин в Україні: Зб. наукових праць. Вип.11 (54) / Наук. Ред. І.К. Бондар. – К.: НДІЕ, 2005. – С.48-52.

119. Печатникова С. М. Особенности жилищного ипотечного кредитования в России / С.М. Печатникова // Экономика строительства. – 2001. – № 6. – С. 20–32.

120. Полтерович В. М. Строительное общество: ипотечный институт для России / В. М. Полтерович, О. Ю. Старков, Е. В. Черных // Вопросы экономики. – 2005. – № 1. – С. 63–86.

121. Мусанова А. К. Развитие жилищного строительства в Республике Казахстан на примере Карагандинской области / А.К. Мусанова // Экономика и статистика. – 2004. – № 4. – С. 60.

122. Сердюк А. В. Банківський сектор як ключовий фактор розвитку іпотеки в Україні / А. В. Сердюк // Зб. тез доповідей V міжнародної наук.-практ. конф. молодих вчених «Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації»; ч. 2. –Тернопіль : ТНЕУ, 2008. – С. 193–195.

123. Аналітичний огляд за II квартал 2009 року [Електронний ресурс]. / Українська національна іпотечна асоціація // Сайт Української національної іпотечної асоціації ; 31.08.2009. - Режим доступу : <http://www.unia.com.ua>.

124. Ринок іпотечного кредитування України у 2008 році [Електронний ресурс] // Цінні папери України. – 2009. – № 8 (550). – Режим доступу : <http://www.securities.org.ua>.

125. Аналітичний звіт за 1-й квартал 2009 року [Електронний ресурс] / Українська національна іпотечна асоціація // Сайт Української національної іпотечної асоціації ; УНІА. – Режим доступу : <http://www.unia.com.ua/ukr/?nid=news|82>.

126. Эсс А. Банкам Казахстана, России и Украины предстоит еще один год трудной работы в условиях низкого качества активов и слабых показателей ликвидности : перевод с английского. [Електронний ресурс] / Аннет Эсс, Екатерина Трофимова. – Режим доступу : <http://www.standardandpoors.ru/>.

127. Сугоняко О. Кризове економічне середовище – виклик банківській системі / О.Сугоняко // Асоціація українських банків України; - Режим доступу : <http://www.aub.com.ua/ua/appearances/>

128. Гилл Ф. Россия, Казахстан и Украина: во что обходится кризис : перевод с английского. / Фрэнклин Гилл. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.standardandpoors.ru>.

129. Шапран В. Массовая смена собственников [Електронний ресурс]. / В. Шапран, В. Духненко // Эксперт Украина – 2006. – № 16. С. 90–97. – Режим доступу : <http://www.expert.ua/articles/21/0/1928>.

130. Про затвердження інструкції про порядок регулювання діяльності банків в Україні з урахуванням змін на 15.02. 2008 р. [Електронний ресурс] / Постанова НБУ № 368 від 28.08.2001 р. – Режим доступу : www.rada.ua

131. Мошкова М. М. Іпотечні банки в системі рефінансування іпотечних кредитів / М.М. Мошкова // Формування ринкових відносин в Україні. – 2008. – № 9(88). – С. 97–101.

132. Державна іпотечна установа. [Електронний ресурс] / Офіційна інтернет-сторінка. – Режим доступу : <http://www.ipoteka.gov.ua/>.

133. Ринок страхових послуг за 9 місяців 2009 року. [Електронний ресурс] / Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України ; Офіційний сайт. – Режим доступу : http://www.dfp.gov.ua/dpn/sk_III_kv_2009.

134. Підсумки діяльності недержавних пенсійних фондів станом на 30.09.09. [Електронний ресурс] / Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України. Офіційний сайт. – Режим доступу : http://www.dfp.gov.ua/npf_III_kv_2009

135. Сивашенков В. От распределения к накоплению через приватизацию пенсионной системы [Електронний ресурс] / В. Сивашенков // Пенсионные фонды и инвестиции. – 2006. – № 2(26). – С. 76–80. – Режим доступу : <http://infoarchives.ru/data/cdpfi/data/12/76-80.pdf>.

136. Концепція Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009–2016 роки. [Електронний ресурс] / Кабінет Міністрів України ; Розпорядження від 22 жовтня 2008 р. № 1406-р. – Режим доступу : <http://minregionbud.gov.ua/news/data/attach/588/dom2009.doc>.

137. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки [Електронний ресурс] / КМУ; Постанова від 11 листопада 2009 р. № 1249. – Режим доступу : <http://news.yurist-online.com/laws/8784>.

138. Про деякі питання іпотечного кредитування [Електронний ресурс] / Кабінет Міністрів України ; Постанова уряду від 11 лютого 2009 р. № 127. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=127-2009-%EF>.

139. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо здійснення державного архітектурно-будівельного контролю та сприяння інвестиційній діяльності у будівництві [Електронний ресурс] / Верховна Рада України // Закон від 16.05.2007 № 1026-V // Відомості Верховної Ради України. – 2007. – № 34. – С. 444. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/>.

140. Про Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів [Електронний ресурс] / Кабінет Міністрів України // Постанова від 08.10.2008 № 923. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=923-2008-%EF>

141. Наказ від 30.06.2009 № 257 про затвердження галузевої програми енергоефективності у будівництві на 2010–2014 роки / Міністерство регіонального розвитку та будівництва України;. – Режим доступу : www.minregionbud.gov.ua

142. Постанова від 11.02.2009 № 127 про деякі питання іпотечного кредитування [Електронний ресурс] / Кабінет Міністрів України. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=127-2009>.

143. Казаков В.В. Организационно-экономические аспекты обеспечения жильем малоимущих и низкодходных категорий граждан / Казаков В.В., Набиуллин И.Ф. // Вестник Томского государственного Университета. –2008. – № 2. – С. 52–56.

144. Федеральный закон Р Ф от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» [Електронний ресурс] //

Российская газета 6 декабря 2007 г. – Режим доступа : <http://www.rg.ru/2007/12/06/samoreg-dok.html>.

145. Річний звіт про діяльність державної іпотечної установи за 2008 рік [Електронний ресурс] / Державна іпотечна установа ; – Режим доступу : http://www.ipoteka.gov.ua/Zvit_DIU_final.pdf.

146. О содействии развитию жилищного строительства [Електронний ресурс] / Федеральный закон РФ от 24.07.2008г. № 161-ФЗ. – Режим доступу: http://www.fondrgs.ru/about/law/law_detail.php?ID=392.

147. Годовой отчет федерального фонда содействия развитию жилищного строительства за 2008 год. [Електронний ресурс] / Попечительский совет Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства – Режим доступу : <http://www.fondrgs.ru/about/report/>.

148. Стратегия развития (приоритетные направления деятельности) федерального фонда содействия развитию жилищного строительства на 2010-2014 годы [Електронний ресурс] / Попечительский совет Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства; . – Режим доступу : <http://www.fondrgs.ru/files/Strategy/>.

149. Григоренко Ю. Снизится ли стоимость жилья в Украине? [Електронний ресурс] / Ю.Григоренко // Главред. – 2008, 8 серпня. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://glavred.info/archive/2008/08/28/161641-1.html>.

150. Орлов Д. Строитель Оболони [Електронний ресурс]. / Д. Орлов // Дело. – 2008. – № 24 від 26 травня – Режим доступу : <http://delo.ua/mneniya/intervjy/stroitel-oboloni-78849/>.

151. Впровадження прозорих і вільних від корупції процедур забудови [Електронний ресурс]. / [Бондаренко Б. В., Ращупкіна Ю. В., Філіпповський В. М., Щербаченко В. В.] // Загальнонаціональний звіт за результатами громадського моніторингу дій органів державної влади та місцевого самоврядування щодо існуючих практик виділення земель під забудови у населених пунктах у 2008 р. – Режим доступу : <http://totalaction.org.ua//>

152. Шевчук В. Передумови та загрози «перегріву» ринку нерухомості та механізми його врегулювання / В. Шевчук // Стратегічні пріоритети. – 2006. – № 1. – С. 118–127.

153. Закон від 03.12.90 № 52 про ціни і ціноутворення [Електронний ресурс]. / Верховна Рада УРСР // Відомості Верховної Ради УРСР/ – 1990. – № 52. – С.650. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/>.

154. Закон від 18.09.91 № N 1561-XII про інвестиційну діяльність [Електронний ресурс]. / Верховна Рада УРСР // Відомості Верховної Ради УРСР 1991. – № 47. – С. 646. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/>.

155. Постанова від 17.10.2008 № 921 про затвердження Положення про закупівлю товарів, робіт і послуг за державні кошти [Електронний ресурс]. / Кабінет Міністрів України – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=921-2008-%EF>.

156. Баканов М. И. Теория экономического анализа : учебник. ; 4-е изд., доп. и перераб. / М. И. Баканов, А. Д. Шеремет. – М. : Финансы и статистика, 1997. – 416 с.

157. Заде Л. Понятие лингвистической переменной и ее применение к принятию приближенных решений / Л. Заде. – М : Мир. – 1976. – 167 с.

158. Ротштейн А. П. Интеллектуальные технологии идентификации: нечеткие множества, генетические алгоритмы, нейронные сети / А.П. Ротштейн. – Винница: Універсум-Вінниця, 1999. – 320 с.

159. Борисов А. Н. Принятие решений на основе нечетких моделей : примеры использования / А. Н. Борисов, О. А. Крумберг, И. П. Федоров. – Рига : Зинатне, 1990. – 184 с.

160. Лахтіонова Л. А. Фінансовий аналіз суб'єктів господарювання : монографія / Л. А. Лахтіонова. – К. : КНЕУ, 2001. – 387 с.

161. Методика проведення поглибленого аналізу фінансово-господарського стану неплатоспроможних підприємств та організацій : затв. наказом Агентства з питань запобігання банкрутству від 27 черв-

ня 1997 р. // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 1997. – № 12.

162. Нікбахт Е. Фінанси. / Е. Нікбахт, А. Гропеллі ; пер. з англ. – К. : Основи, 1993. –384 с.

163. Измайлова К. В. Фінансовий аналіз у будівництві : навчальний посібник. / К.В. Измайлова.. – К.: Кондор, 2007. – 236с.

164. Про методичні рекомендації щодо виявлення ознак неплатоспроможності підприємства та ознак дій з приховування банкрутства, фіктивного банкрутства чи доведення до банкрутства / Наказ Міністерства економіки України від 17.01.2001р. № 10 // Податки і бухгалтерський облік. – 2001. – № 14 (363). – С. 5–11.

165. Матросов Ю.А. Энергетический паспорт здания / Ю.А. Матросов, И.Н. Бутовский, Д.Д. Гольдштейн // АВОК. – 1997. – № 3. – С.11–15.

166. Кофман А. Введение в теорию нечетких множеств / А. Кофман. – М. : Радио и связь, 1982. – 432 с.

167. Штовба С. Д. Проектирование нечетких систем средствами MATLAB / С. Д. Штовба. – М. : Горячая линия–Телеком, 2007. – 288 с.

Наукове видання

Ушацький Сергій Андрійович
Сердюк Андрій Васильович

**ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ
ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ РИНКУ
ДОСТУПНОГО ЖИТЛА**

Монографія

Редактор С. Малішевська
Оригінал-макет підготовлено А. Сердюком

Підписано до друку 14.11.2011 р.
Формат 29,7×42¼. Папір офсетний.
Гарнітура Times New Roman.
Друк різнографічний. Ум. др. арк. 10,16
Наклад 100 прим. Зам № 2011-172

Вінницький національний технічний університет,
КІВЦ ВНТУ,
21021, м. Вінниця, Хмельницьке шосе, 95,
ВНТУ, ГНК, к. 114.
Тел. (0432) 59-85-32.
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи
серія ДК № 3516 від 01.07.2009 р.

Віддруковано у Вінницькому національному технічному університеті,
в комп'ютерному інформаційно-видавничому центрі,
21021, м. Вінниця, Хмельницьке шосе, 95,
ВНТУ, ГНК, к. 114.
Тел. (0432) 59-81-59
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи
серія ДК № 3516 від 01.07.2009 р.