

УДК 332.85

Т. В. Соковець-Макатуха,  
асистент кафедри фінансів підприємств та банківської справи,  
Дніпропетровська державна фінансова академія

# ОСОБЛИВОСТІ РИНКУ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА В КРАЇНАХ-ЧЛЕНАХ ЄС: УРОКИ ДЛЯ УКРАЇНИ

T. Sokovets-Makatuha,  
assistant of finance and business banking, Dnipropetrovsk State Finance Academy  
Dnepropetrovsk State Financial Academy

FEATURES OF THE RENTAL HOUSING MARKET IN THE EU MEMBER STATES: LESSONS FOR UKRAINE

**У статті на основі вивчення міжнародного досвіду функціонування ринку оренди житла, визначено основні характерні риси ринку оренди житла в Україні як складового фінансово-кредитного механізму забезпечення населення доступним житлом. Наведено порівняльні особливості ринку оренди житла України, Росії та Європи. Проведено порівняння статистичних даних про співвідношення житлового фонду у власності та оренді в Україні і розвинених країнах. Запропоновано заходи для забезпечення подальшого ефективного формування та розвитку ринку орендного доступного житла в країні в рамках функціонування фінансово-кредитного механізму забезпечення населення доступним житлом з урахуванням інтересів суб'єктів житлових відносин.**

**The article of the study of international experience of the rental market, the main features of the rental market in Ukraine as a component of financial and credit mechanism to provide people with affordable housing. Comparative features of the rental market in Ukraine, Russia and Europe. A comparison of statistical data on the relationship between housing ownership and renting in Ukraine and countries. The measures to ensure the continued effective formation and development of affordable housing rental market in the country in the framework of the financial and credit mechanism to provide people with affordable housing in the interests of residential business relations.**

*Ключові слова: ринок орендного житла, доступність житла, фінансово-кредитний механізм забезпечення населення доступним житлом, рент-контроль.*

*Key words: market rental housing, affordable housing, financial and credit mechanism providing affordable public housing, rent control.*

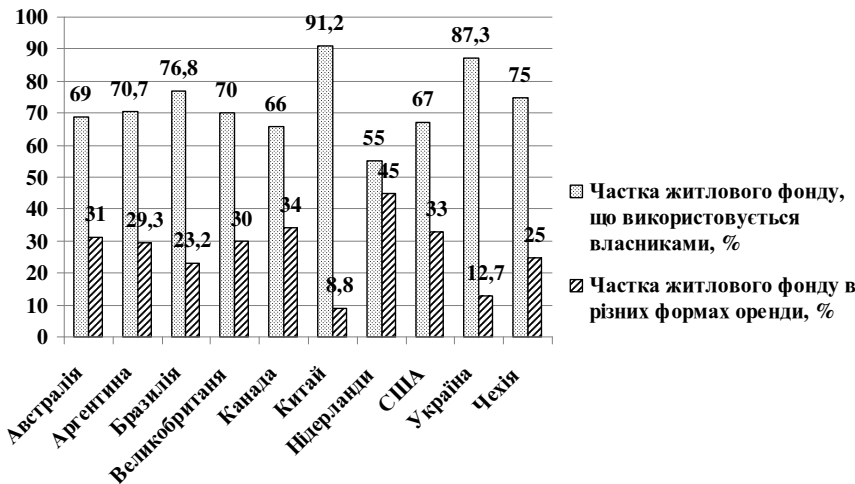
## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Успішне вирішення проблеми забезпечення населення житлом залежить від створення ефективно діючого фінансово-кредитного механізму забезпечення населення доступним житлом. Провідну роль у цьому процесі грає механізм оренди житла. Однак в Україні такий механізм не є досконалим, навіть можна сказати, що він має бути створеним, судячи з того, що житлова проблема вже багато років залишається гострою. Статистичні дані вказують на те, що майже 30% українського населення ніколи не зможуть придбати житло у власність, тому вони є потенційними споживачами орендного житла [3].

Важливість створення і функціонування ринку орендного житла підкріплено декількома чинниками. По-перше, міжнародними вимогами щодо сучасного розвитку

регіонів України, а саме: приділення уваги інформаційній та інноваційній сфері розвитку країни шляхом формування кластерів, і, як наслідок, спостерігаємо відповідне розширення сфер діяльності регіону, посилення урбанізації, зумовленої недостатнім обсягом роботи у сільській місцевості, що змушує населення здійснювати пошук роботи у містах. Тобто зростає потреба у достатньо мобільному людському ресурсу. По-друге, створення нових сімей, які бажають розпочинати власне сімейне життя окремо від батьків, відсутність можливості придбати (збудувати) власне житло формує зростаючу потребу в доступному орендному житлі з правом викупу (без права викупу).

У цьому аспекті створення умов формування та розвитку ринку орендного житла як складової адекватного фінансово-кредитного механізму забезпечення населення



**Рис. 1. Співвідношення частки житлового фонду, що використовуються власниками та у різних формах оренди**

ня доступним житлом в Україні представляється актуальним і водночас складним завданням, оскільки такий механізм передбачає залучення значних інвестицій і потребує захисту від махінацій. Зважаючи на це, автор вважає за доцільне звернутися до досвіду країн-членів Європейського Союзу, в яких в структурі житла переважає орендне.

**АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ**

Питання розвитку ринку доступного житла, в тому числі механізм оренди, досліджували О.А. Більовський [2], досвіду російського та зарубіжного розвитку ринку орендного житла присвячені праці Є.С. Шоминої [10], О.М. Толкачева [9], Ю. Кожевникової [4]. Віддаючи належне внескам у вирішенні даного питання зазначених авторів, слід зауважити, що донині залишається нерозв'язаним питання визначення подальших можливостей формування та розвитку ринку орендного доступного житла в Україні, виходячи з особливостей функціонування ринку в зарубіжних країнах, враховуючи національні риси його формування. Варто також зазначити, що офіційна статистика ринку орендного житла відсутня, бо ринок представлений переважно тіньовим сектором, а українська аналітика ринку нерухомості являє собою аналіз короткострокових змін цін і орендних ставок на ринку відомими ріелторськими компаніями.

**МЕТА СТАТТІ**

Метою статті є вивчення світового досвіду розвитку ринку орендного житла та визначення його особливостей в умовах розвитку української економіки як частини фінансово-кредитного механізму забезпечення населення доступним житлом.

**ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ**

У країнах ЄС-27 майже дві третини населення — 65% домогосподарств є власниками свого житла, з яких 44% є власниками своїх квартир та будинків без іпотечних платежів та 21% є власниками, які продовжують сплачувати іпотечні платежі. За даними Державної служби статистики України, у 2013 р. 94,2% домогосподарств є власниками житла, 3,4% — орендують житло [8], за різними джерелами дослідницьких організацій в Росії частка комерційної оренди житла коливається від 3%

до 6% [9], і офіційно орендують менше 10—20% житла, оскільки дані офіційної статистики щодо обсягу ринку комерційної оренди житла в країнах СНД відсутні. В США на умовах оренди проживають 35% населення [8]. Дані факти можуть наштовхнути на думку, що потреба в орендному житлі відсутня. Однак не варто забувати, що дана цифра формальна, що пов'язано із змішаним типом міського багатоквартирного житлового фонду, тобто неможливо чітко провести межу між муніципальним і приватним житлом [5]. На нашу думку, наведені дані не дають реальної картини у зв'язку з специфікою житла як інвестиційного товару, оскільки відсоток власників житла складається із відсотку власників житла, призначеного для зберігання, та

примноження інвестиційного капіталу власника, що правда здебільшого, без відображення отриманого доходу в річній декларації про майно, доходи, витрати і зобов'язання фінансового характеру.

Дослідження можливостей функціонування ринку оренди житла в частині забезпечення населення доступним житлом вимагає обґрунтованого аналізу функціонування ринку оренди житла зарубіжних країн, які мають вже значний досвід у цій сфері. В міжнародній практиці ринок оренди прийнято умовно поділяти на ринок соціальної та комерційної (ринкової) оренди, які розвинені в США і Західній Європі [7]. Функціонування ринку оренди житла в розвинених країнах характеризується правовими, ментальними, соціальними та фінансовими особливостями. Розглянемо кожен особливості більш детально.

У зарубіжних економічно-розвинених країнах діючий механізм правового захисту інтересів суб'єктів ринку орендного житла, сприяє найбільш вдалому функціонуванню ринку, задовольняючи інтереси як власників так і орендарів, і підсилює зростаючий попит на орендне житло. Свідченням зазначеного факту є те, що ринок комерційного орендного житла займає вагомe місце в країнах ЄС і характеризується орендою житла у приватних власників на комерційних засадах, обсяг ринку якого в середньому дорівнює 12% домогосподарств. Найбільшою частка комерційного орендного житла є в Німеччині, Швеції, Бельгії, Австрії, Франції [11].

Варто відмітити, що регулювання орендних відносин в розвинених країнах відбувається не тільки зі сторони законодавчого поля, а і з боку союзів квартиронаймачів, орендодавців та держави (рент-контроль). Підтверджуючим фактором державного регулювання оренди житла в частині створення гідних умов проживання за доступну орендну плату та контролю за процесом виселення орендарів являється, на нашу думку, структура ринку оренди житла.

Аналіз співвідношення частки нерухомості, що перебуває у власності та оренді, дозволяє зробити висновок, що практично всі країни мають близькі показники (рис. 1), (нижче наводяться дані дослідження "Експерт РА": "Ринок найму житла в розвинених країнах — національна специфіка, класифікація, системи державного стимулювання") [1].

У кожній країні в залежності від історичних та економіко-політичних передумов склалося різне співвідношення часток житлового фонду, що використовуються

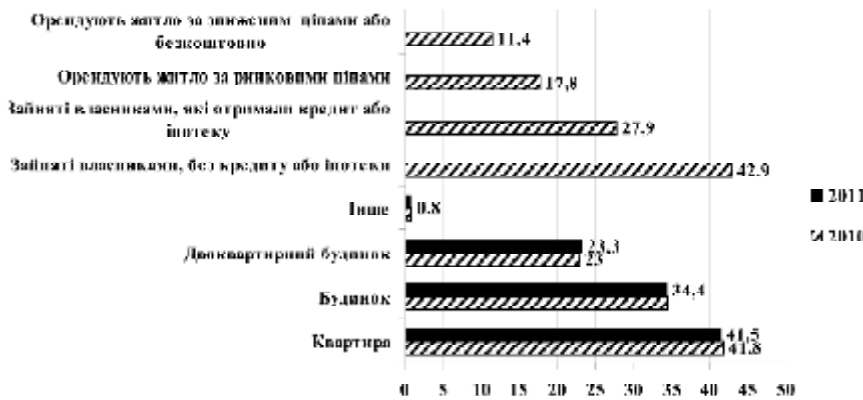


Рис. 2. Розподіл населення ЄС-27 за типом житла та статусу володіння на житло, (%)

Джерело: [12,13].

власниками та в різних формах оренди. Так, на першому місці найбільшу частку житлового фонду, що використовується власниками має Китай — 91,2% і найменшу — в оренді 8,8%, на другому місці Україна — 87,3% і 12,7%, на третьому місці Бразилія — 76,8% і 23,2% та Чехія — 75% і 25% відповідно. В Нідерландах найбільша частка житлового фонду, що використовуються в оренді 45%, що пов'язано з житловою політикою країни, яка спрямована на мобільність населення, надання можливості звільнитися від фінансового тягаря обслуговування власного житла.

Варто відмітити, що в зарубіжних країнах, у 2010 році більше чверті (27,9%) населення ЄС-27 жило в будинках, займаного власниками, для яких був видатний кредит або іпотека, в той час як більше двох п'ятих (42,9%) населення живе в займаній власником будинку придбаного без кредиту або іпотеки. 17,8% населення живуть як орендарі сплачуючи ринкову ціну оренди, і 11,4% — в якості орендарів, що сплачують знижену орендну плату або проживають безкоштовно (рис. 2) [13].

Серед країн ЄС-27 Латвія має велику частку насе-

домогосподарств (приблизно 300 тис.) [2], з яких — 1,6% домогосподарств орендували державне житло, а 0,2% — відомче (рис. 3). У приватній власності у 2009 р. перебувало 94,2% житла, у 2013 р. частка домогосподарств незначно зростає і склала 94,7% [8]. Отже, в нашій країні більше 90% житла є приватизованим (купленим), на відміну від європейських країн. На наш погляд, така структура житла є неефективною, оскільки обмежує ділову активність населення.

Цікавим є схожість у вподобаннях населення України та Європи до типів житла, а саме: українці надають перевагу окремим квартирам 48,4%, індивідуальному будинку — 45,6%, частина індивідуального будинку 2,9%, інше (комунальна квартира, гуртожиток) — 3,1%. Зазначені вище вподобання населення формують і відповідний попит на ринку комерційного орендного житла, який у сучасних умовах розвитку нашої країни представляє собою один із механізмів збереження інвестиційного капіталу власника, а не забезпечення первинної потреби та підвищення соціальної складової якості життя, що віддаляє межі доступності житла для населення з середніми доходами.

Міжнародний досвід розвитку країн та регіонів (округів) дозволяє стверджувати, що більш розвинений ринок оренди житла, мінімальне державне регулювання ринку нерухомості, високий рівень розвитку економіки, вільне ціноутворення, висока мобільність трудових ресурсів є чинники, які забезпечують вищу частку житлового фонду, що надається в оренду, і відповідно чим вище темпи економічного розвитку округів (регіону), тим більший відсоток житла, який надається в оренду. Відразу ж слід відмітити, що в Україні перспективними регіонами, в яких частка орендованого житла буде вище виступають регіони-лідери у промисловому розвитку, фінансові центри та регіони туристичної спрямованості.

Другою цікавою особливістю зарубіжного ринку є ментальність, що відображається у розумінні відповідальності власників житла за підтри-

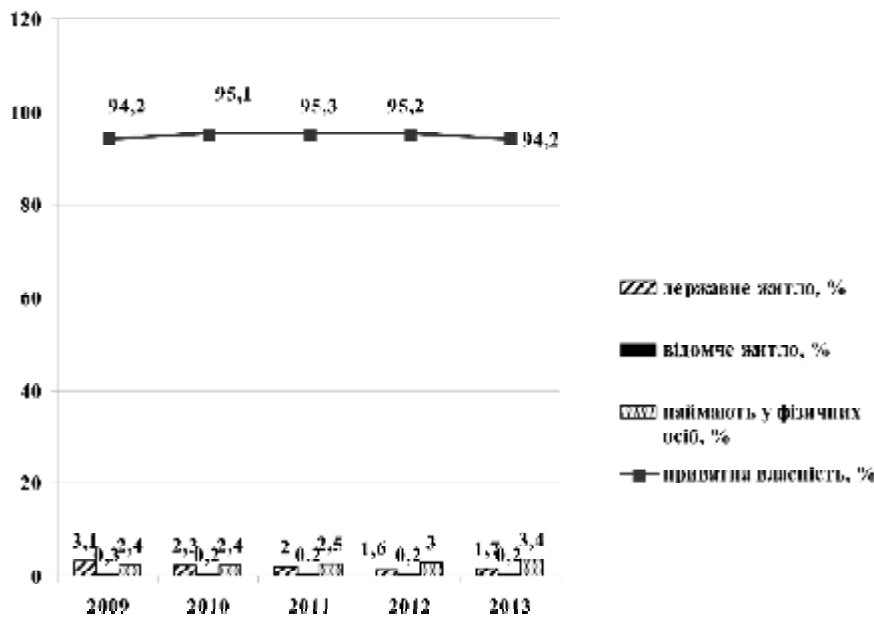


Рис. 3. Розподіл домогосподарств України за типом власності їх житла, %

За даними Державної служби статистики України.

мання якісного стану власності. Так, варто відмітити, що власники житла в Україні витрачають на житло (комунальні платежі та обслуговування) від 10 до 20% наявного доходу, у орендарів витрати складають приблизно від 5 до 20%.

Досвід європейських країн засвідчує більшу частку витрат. У 2011 р. 11,4% населення ЄС-28 жили в домашніх господарствах, які витрачали 40% або навіть більше наявного доходу на житло (ремонт, реконструкція, поточне обслуговування). Частка населення, чиї витрати на житло перевищили 40% від їх наявного доходу була найвищою для орендарів з ціною орендної плати на ринку (26,1%) і найнижчий для осіб у житлі, яке власники придбали без врахування кредиту чи іпотеки (6,5 %) [11].

Однак в ЄС-28 у середньому спостерігаються значні відмінності між державами-членами: з одного боку, існує цілий ряд країн, в яких порівняно невелика частина населення живе в сім'ях, де витрати на житло перевищили 40% від доходу, зокрема на Кіпрі (2,7%), Мальта (2,8%), Люксембург (4,2%), Фінляндія (4,4%), Словенії (4,7%) та Австрії (4,8%). З іншого боку, близько чверті населення в Греції (24,2%) і близько однієї п'ятої населення в Данії (19,9%) витратили більше 40% їх наявного доходу на житло; слідом за цими країнами Сполучене Королівство (16,4%), Німеччина (16,1%) і Нідерланди (14,5%). 11,5% населення ЄС живе в будинку, який проїв більше 40% свого доходу. Значні фінансові проблеми з оплатою житла відчувають 17,4% сімей (витрати на житло та комунальні послуги є для них дуже важким фінансовим тягарем), причому для Італії цей показник перевищує 40%, а для Німеччини становить 30%. І тільки 47% сімей Євросоюзу вважають, що для них ці витрати невеликі [11]. Зазначені статистичні дані підтверджують соціальну відповідальність власників житла та гідний рівень якості життя населення країн ЄС.

Виходячи з рівня якості життя населення та соціальних аспектів економічної політики країн ЄС у частині забезпечення населення доступним житлом, підтримка створення молодих сімей прослідковується соціальна особливість ринку оренди житла. Її специфіка проявляється в рівні ротації орендарів та орендодавців, оскільки функціонування ринку оренди житла направлено на задоволення первинної соціальної потреби — власною захисті у вигляді орендованого житла для широких верств населення.

Основний контингент орендарів складають студенти, мігранти, працівники організацій, сім'ї з середніми доходами, пенсіонери. Залежно від історично сформованих умов володіння і перерозподілу житлового фонду орендодавцями в зарубіжних країнах основному виступають:

- державні структури (Китай, Україна, Чехія);
- регіональні утворення, штати і території (Австралія);
- муніципалітети (США, Чехія, Великобританія);
- кооперативи (Чехія, Нідерланди, Канада);
- роботодавці (Аргентина);
- громадські фонди і житлові асоціації (Великобританія, Нідерланди, Австралія);
- підприємства фінансового сектору;
- фізичні особи — власники житла і девелопери (всі країни) [1].

Успішне формування та функціонування ринку орендного житла не можливе без створення доступу учасників орендних відносин до фінансових ресурсів. Так, фінансовою особливістю функціонування ринку доступного орендного житла в зарубіжних країнах є дія механізмів

"лояльного" кредитування орендодавців та орендарів (кредити на оплату застави за оренду, оплату оренди), фондів фінансування будівництва та здачі в оренду житла [9], ощадно-будівельних кас; підтримання стабільності економіки країни; створення податкової культури населення та механізмів захисту від фінансових ризиків.

Розвинений ринок оренди доступного житла, як у зарубіжних розвинених країнах, в Україні тільки формується. Успішному формуванню ринку орендного доступного житла сприятиме виокремлення характерних особливостей сучасного ринку комерційного орендного житла для виявлення прогалин і подальше їх усунення.

Ми поділяємо думку науковців, що визначили характерні риси сучасного ринку комерційного орендного житла в Україні, а саме відмічено:

1. Домінування на ринку приватних власників-фізичних осіб, які віддають в оренду свій продукт — "надлишкове" житло з метою виконання його функції — накопичення (збереження) інвестиційного капіталу.
2. Відсутність на ринку інституційних орендодавців — юридичних осіб.
3. Високий рівень тінізації ринку комерційної житлової оренди. Основною причиною даного явища є особливості чинного законодавства, яке передбачає реєстрацію договорів оренди та оподаткування доходів орендодавця на рівні 15 %, що створює ситуацію, коли ані орендар, ані орендодавець не зацікавлені в реєстрації своїх відносин, а також відсутність у податкових органів ефективних правових інструментів притягнення громадян до декларування житлової нерухомості, яка віддається в оренду.
4. Низька пропозиція орендного житла в великих містах і, як наслідок, високі ціни на орендне житло, які не відповідають купівельній спроможності сімей, які могли б покращити свої житлові умови шляхом комерційної оренди [2].

Наведений перелік, на нашу думку, доцільно доповнити:

1. Частина житла здається через ріелтерів, яким орендар має заплатити певний відсоток від угоди (не повертається), що збільшують його витрати.
2. Відсутність контролю з боку держави за махінаціями на ринку оренди.
3. Відсутність видань для орендарів, щоб надавали інформацію для захисту їх прав.
4. Орендодавець не несе матеріальну відповідальність за підтримання в належній якості житлового фонду, можна навіть сказати не бажає приймати. Витрати на обслуговування ліфтів, лічильників, освітлення тощо лягають на бюджет орендаря.

Отже, наведемо порівняльні особливості ринку оренди житла України, Росії та Європи (табл. 1).

Ринок оренди доступного житла в Україні в перспективі буде розвиватися як об'єктивний процес, обумовлений низьким рівнем доходів населення України, адже механізм орендного житла на зарубіжній практиці довів свою ефективність. А також, на нашу думку, у зв'язку зі зростанням цін на житло, збільшення витрат на експлуатацію, а також необхідності сплати податків на нерухомість, все більш економічним варіантом більшості населення стане оренда житла. Однак для здійснення зрушень на оренвному ринку доступного житла потрібні інвестори, які бажають отримати стабільний і постійний дохід, хоч і не високий, оскільки тільки за однією з таких умов можна буде досягти доступності орендованого житла для населення.

Таблиця 1. Порівняльні особливості ринку оренди житла в Україні, Росії та Європі

Параметри порівняння	Україна	Росія	Європа
Стан ринку оренди	Формується	Розвивається	Розвинутий
Доходність, %	5-10	4	3-5
Наявність офіційного документу щодо оренди	Договір оренди переважно відсутній або має неофіційний характер	Договір оренди переважно відсутній	Договір оренди житла
Наявність первинного внеску	Так	Так	Так
Хто сплачує комунальні платежі	Частіше орендар	Частіше орендар	Орендар/Орендодавець
Обмеження на ремонт	Відсутнє	Відсутнє	Є
Можливість вільного підвищення орендної плати	Можливо	Можливо з урахуванням ринкової конкуренції	Неможливо, діє рент-контроль
Доступність для населення країни	Ні	Ні/Так	Так

Складено автором за [4].

Варто зазначити, що доступність для населення буде характеризуватися рівнем податкового тягаря для орендодавця та бажаним його рівнем доходності як від інвестиційного товару (яка складається з приросту її вартості за рік і виручених коштів від здавання квартири в оренду).

Досвід житлової політики Швеції демонструє можливість органів влади держави забезпечити доступність житла шляхом обмеження прибутку орендодавців (як муніципальних, так і приватних) — не більше 2—3% на рік. Оскільки влада Швеції переконана, що житло є занадто важливою соціальною категорією, щоб на ньому робити гроші [6].

Стосовно ефективності використання механізмів прямого рент-контролю в Україні як аналога міжнародному, викликає неоднозначність думки. З однієї сторони, високий рівень тінізації ринку оренди зменшує ефект контролю, і можна навіть сказати, що унеможлиблює його дію, говорячи про недоцільність застосування в таких умовах функціонування ринку оренди в країні. А з іншого боку, виходячи з сутності рент-контролю (обмеження щодо підвищення плати за оренду на весь період або на певний короткий проміжок часу, з одночасною спрямованістю на справедливий принцип дії на домовласників) [10] за умови адекватності законодавства та пропаганді нових поглядів власникам житла — однією з основних діючих сил, щодо створення умов значного "ривку" у питанні забезпеченості населення доступним житлом, що в свою чергу дозволить створити певний плацдарм для здійснення перших кроків у розвитку доступного ринку оренди житла.

Таким чином, нині ринок орендного житла виступає сегментом тіньової економіки, в якому ціни формуються в ринковій ситуації за суб'єктивним бажанням тільки власника житла-квартир, а не домовласниками, що знижує доступність винаймаючи квартири для більшості населення навіть з середньою заробітною платою.

Зміна якісних характеристик ринку комерційної оренди (зниження рівня його тінізації, відкритість та прозорість, підвищення рівня доступності орендного житла тощо) є можливим шляхом підвищення рівня забезпеченості населення доступним житлом та економічного зростання у цілому за рахунок активізації будівництва в Україні в частині підвищення обсягів доступного орендного житла. Враховуючи наявний світовий досвід, а також рівень доходу громадян, які могли б скористатися цим фінансово-кредитним механізмом для забезпечення як тимчасовим так і постійним житлом або поліпшення своїх житлових умов, орендна плата доступного житла має

бути на 30—50% нижчою від вартості комерційної оренди в даний час, забезпечуючи витрати власника на будівництво і утримання такого житла без отримання високого доходу від такої діяльності в межах підтримки соціальної відповідальності бізнесу.

## ВИСНОВКИ

Відсутність в Україні розвинутого прозорого сектору орендного житла формує нереалізований резерв підтримки соціального і економічного розвитку країни. Даний фінансово-кредитний механізм забезпечення населення доступним житлом практично не використовується як інструмент стратегічної державної житлової політики. Єдиним винятком є державна програма оренди житла з правом викупу під 3% річних, розроблена Державною іпотечною установою, що знаходиться з 2012 р. на затвердженні в Кабінеті Міністрів України.

Розвиток сектору орендного житла не можливий без надання йому пріоритетного статусу у державній житловій політиці.

Для подальшого ефективного формування та розвитку ринку орендного доступного житла, на нашу думку, необхідно здійснити такі заходи:

1. З метою створення інформаційної бази та комплексного дослідження стану ринку оренди житла в Україні забезпечити проведення комплексних соціологічних та статистичних досліджень сектору орендного житла промислово-розвинених та туристичних регіонах, фінансово-ділових центрах.

2. З метою підвищення рівня забезпеченості населення доступним житлом шляхом створення легального ринку оренди житла необхідно розробити програму підтримки будівництва доступного орендного житла в Україні інвесторами в рамках державно-приватного партнерства, а також соціальної відповідальності бізнесу. Сприяти реєстрації договорів найму власниками-фізичними особами.

3. Зосередити увагу на будівництві типового житла економ-класу з використанням доступних за вартістю та високою якістю матеріалів будівництва, використовуючи технології зменшення часу будівництва, поступово нагромаджуючи обсяги.

4. Створити умови захисту прав як орендарів, так і орендодавців на законодавчому рівні без можливостей ухилення від відповідальності з обох боків.

5. Розглянути можливість входження до Міжнародного союзу квартиронаймачів та сприяння всебічної підтримки громадських ініціатив в Україні.

6. Створити єдиний інформаційний сайт для орендарів житла з можливістю вибору житла відповідно до власних потреб.

7. Врегулювати діяльність ріелтерів, забезпечуючи захист орендарів від махінацій.

Спіраючись на міжнародний досвід, можна стверджувати, що орендне житло в рамках легально діючого ринку спроможне забезпечити довгострокову стабільну основу забезпечення населення доступним житлом, поліпшення житлових умов, а також створюючи усі умови для вільної трудової міграції громадян.

Література:

1. Арендное жилье. Историческая основа и опыт зарубежных стран [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://rusdb.ru/dom/zhilpolit/arenda/arendnoe\\_zhilie/](http://rusdb.ru/dom/zhilpolit/arenda/arendnoe_zhilie/)

2. Біловський О.А. "Щодо розвитку сектору орендного житла в Україні". Аналітична записка / О.А. Біловський [Електронний ресурс] / Національний інститут стратегічних досліджень при Президентові України. — Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/articles/1240>

3. Експертна зустріч та обговорення теми "Розвиток сектору доступного орендного житла в Україні" [Електронний ресурс] // Національний інститут стратегічних досліджень при Президентові України. — Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/articles/1250/>

4. Кожевникова Ю. Аренда недвижимости в России и за рубежом / Ю.Кожевникова [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://tranio.travel/arenda-nedvizhimosti-v-rossii-i-za-rubezhom/>

5. Панжар М.І. Житлове господарство України та досвід економічно розвинених країн / М.І. Панжар [Електронний ресурс] / Режим доступу: [www.prev.donnasa.edu.ua/win/publish/issues/esigh/PDF\\_3\\_2007\\_1/st02.pdf](http://www.prev.donnasa.edu.ua/win/publish/issues/esigh/PDF_3_2007_1/st02.pdf)

6. Позднякова Р.Б. Жилищная политика в странах — членах ЕС: развитие в условиях глобализации / Р.Б. Позднякова [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://mydwell.blogspot.com/p/blog-page.html>

7. Соковец Т.В. Лізинг житлової нерухомості як перспективний фінансовий інструмент забезпечення населення доступним житлом / Т.В. Соковец // Вісник Дніпропетровської державної фінансової академії. Економічні науки. — 2012. — №1. — С.15—20.

8. Соціальні індикатори рівня життя населення [Електронний ресурс] / Державна служба статистики України. Режим доступу: [http://ukrstat.org/uk/druk/publicat/kat\\_u/publposl\\_u.htm](http://ukrstat.org/uk/druk/publicat/kat_u/publposl_u.htm)

9. Толкачев О.М. Арендное жилье как необходимое условие модернизации России / О.М. Толкачев [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://federalbook.ru/files/FS/Soderjanie/FS-24/VII/Tolkachev.pdf>

10. Шомина Е.С. "Квартиросъемщики — наше жилищное меньшинство": российский и зарубежный опыт развития арендного жилья". — Москва: ГУ ВШЭ, 2010. — 364 с.

11. European social statistics — 2013 edition [Resource] / European Commission eurostat. Access mode: [http://www.epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/product\\_details/publication?p\\_product\\_code=KS-FP-13-001](http://www.epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/product_details/publication?p_product_code=KS-FP-13-001)

12. Housing America's Future [Resource] / Bipartisan Policy Center. Access mode: [www.bipartisanpolicy.org/](http://www.bipartisanpolicy.org/)

[sites/default/files/BPC\\_Housing%20Report\\_web\\_0.pdf](http://sites/default/files/BPC_Housing%20Report_web_0.pdf)

13. Key figures on Europe — 2013 [Resource] / European Commission eurostat. Access mode: [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-EI-13-001/EN/KS-EI-13-001-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-EI-13-001/EN/KS-EI-13-001-EN.PDF)

References:

1. The official site of the Project "Russian House of the Future", "Rental housing. The historical basis of the experience of foreign countries", available at: [http://rusdb.ru/dom/zhilpolit/arenda/arendnoe\\_zhilie/](http://rusdb.ru/dom/zhilpolit/arenda/arendnoe_zhilie/)

2. Bilovskyy, O.A. (2013), "On the development of rental housing sector in Ukraine." Policy Brief", Natsional'nyj instytut stratehichnykh doslidzhen' pry Prezidentovi Ukrainy [Online], available at: <http://www.niss.gov.ua/articles/1240>

3. The official site of the National Institute for Strategic Studies under the President of Ukraine (2013), " Expert meeting and discussion on "The development of affordable rental housing sector in Ukraine", available at: <http://www.niss.gov.ua/articles/1250/>

4. Kozhevnikov, Y. (2012), "Rent real estate in Russia and abroad", available at: <http://tranio.travel/arenda-nedvizhimosti-v-rossii-i-za-rubezhom/>

5. Panzhar, M.I. (2007), " Housing Ukraine and the experience of economically developed countries", [Online], available at: [www.prev.donnasa.edu.ua/win/publish/issues/esigh/PDF\\_3\\_2007\\_1/st02.pdf](http://www.prev.donnasa.edu.ua/win/publish/issues/esigh/PDF_3_2007_1/st02.pdf)

6. Pozdnyakov, R.B. "Zhylyshchnaya Politics in developing countries — members of the EU: The development in terms of globalization", [Online], available at: <http://mydwell.blogspot.com/p/blog-page.html>

7. Sokovets, T.V. (2012), "Leasing of residential property as a long-term financial instrument providing people with affordable housing", Visnyk Dnipropetrovs'koi derzhavnoi finansovoi akademii. Ekonomichni nauky, vol.1, pp.15—20.

8. The official site of the State Statistics Service of Ukraine (2012), "Social indicators of living standards", available at: [http://ukrstat.org/uk/druk/publicat/kat\\_u/publposl\\_u.htm](http://ukrstat.org/uk/druk/publicat/kat_u/publposl_u.htm)

9. Tolkachev, A.M. "Rental housing as a prerequisite for modernization Russia", available at: <http://federalbook.ru/files/FS/Soderjanie/FS-24/VII/Tolkachev.pdf>

10. Shomina, E.S. (2010), Kvartiros#emshhiki — nashe "zhilishhnoe men'shinstvo": rossijskij i zarubezhnyj opyt razvitija arendnogo zhil'ja [Tenants — our" house minority": Russian and foreign experience in the development of rental housing], State University Higher School of Economics, Moscow, Russian.

11. The official site of the European Commission eurostat (2013), "European social statistics — 2013 edition", [Online], available at: [http://www.epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/product\\_details/publication?p\\_product\\_code=KS-FP-13-001](http://www.epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/product_details/publication?p_product_code=KS-FP-13-001)

12. The official site of Bipartisan Policy Center (2013), "Housing America's Future", [Online], available at: [www.bipartisanpolicy.org/sites/default/files/BPC\\_Housing%20Report\\_web\\_0.pdf](http://www.bipartisanpolicy.org/sites/default/files/BPC_Housing%20Report_web_0.pdf)

13. The official site of the European Commission eurostat (2013), "Key figures on Europe — 2013", [Online], available at: [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-EI-13-001/EN/KS-EI-13-001-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-EI-13-001/EN/KS-EI-13-001-EN.PDF)  
*Стаття надійшла до редакції 12.05.2014 р.*