

В. О. Омельчук,
кандидат наук з державного управління

МОНІТОРИНГ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТІ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА

У статті розроблена методика комплексної оцінки ефективності державного регулювання ринку доступного житла. Така оцінка складається з трьох складових: комерційної, соціальної та реконструкційної доступності житла.

The method of complex affordable housing market government regulation effectiveness estimation is developed in the article. Given estimation consists of three component: commercial, social and reconstruction affordability of habitation.

Ключові слова: ринок доступного житла, державне регулювання, комерційна доступність житла, соціальна доступність житла, реконструкційна доступність житла.

Key words: affordable housing market, government control, commercial affordability of habitation, social affordability of habitation, reconstruction availability of habitation.

ВСТУП

Проблема забезпеченості житлом в Україні існує достатньо давно. Незважаючи на певні кроки держави в напрямі формування ринку доступного житла означена проблема ще далека від вирішення. Ситуація, що склалася у сфері забезпечення населення житлом, є настільки гострою, що торкається тією чи іншою мірою майже кожної української сім'ї. В Україні тільки за офіційними даними в квартирній черзі налічується більше 1,2 млн сімей [3], більше 7 млн сімей (41,5% всіх сімей) мають житлову площу з розрахунку на одного члена сім'ї нижче за санітарну норму (13,65 м²) [12, с. 25].

У зв'язку з цим державою неодноразово здійснювалися спроби поліпшити ситуацію на ринку житла і підвищити його доступність для населення. Останніми роками дії держави були направлені на стимулювання платоспроможного попиту на житло через механізм банківської іпотеки, зокрема було створено Державну іпотечну установу. Спроби вирішення житлової проблеми неодноразово декларувалися у ряді національних і регіональних програм соціально-економічного розвитку України. Було прийнято ряд нормативно-правових актів, спрямованих на розвиток молодіжного житлового будівництва і будівництва житла для пільгових категорій населення тощо (наприклад, [4]). Проте слід визнати, що зусилля держави щодо поліпшення житлових

умов населення України не привезли до помітних позитивних зрушень у сфері житлового забезпечення. Не останню роль в цьому, на наш погляд, відіграє відсутність моніторингу результативності регуляторних дій держави в житловій сфері.

Регулювання ринку доступного житла повинно оцінюватися з метою визначення результативності механізму державного регулювання в цілому. Основою інформаційного забезпечення цього є моніторинг стану ринку доступного житла. Саме в показниках стану даного ринку відображається результативність заходів державного регулювання в даній сфері.

Метою статті є розробка комплексної оцінки результативності державного регулювання ринку житла в рамках моніторингу доступності житла.

ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ

У світовій практиці не вироблено єдиної методології оцінки результативності державного регулювання житлової сфери. Спроба оцінки житлової політики була зроблена С. Хачатряном [14—16], проте запропонована ним методика є громіздкою, використовує ряд показників, за якими в Україні не ведуться статистичні спостереження. В більшості випадків результативність житлової політики і регулювання житлової сфери оцінюється за доступністю житла [5; 10—11; 16].

Ряд російських авторів, зокрема С.Р. Хачатрян, Е.Ю. Фаєрман, Р.Л. Федорова, А.Н. Кирилова, вважають необхідним розрізняти поняття комерційної і соціальної доступності житла, оскільки в основі формування відповідного попиту лежать різні концепції задоволення житлових потреб [15]. З українських учених аналогічної позиції дотримується Канєєва І.І. [5]. Критерієм комерційної доступності, на її думку, є здатність домогосподарства виплатити при оформленні довгострокового кредиту первинний внесок (близько 30 % від вартості житла) і кредитні платежі, які не повинні перевищувати 35 % сукупного місячного доходу. Таким чином, комерційна доступність житла означає можливість його самостійного придбання громадянами на ринку.

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

Очевидно, що роль держави як регулятора ринку житла повинна виявлятися у напрямі підвищення комерційної і соціальної доступності житла. Тому оцінка результативності регулювання ринку житла повинна, як мінімум, охоплювати обидва аспекти.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

У літературі досить часто моніторинг визначають як оперативне спостереження за процесами, що відбуваються у певній сфері. Надалі під моніторингом будемо розуміти дискретно-неперервне спостереження за станом ринку доступного житла. Моніторинг є невід'ємною частиною державного регулювання, в тому числі й ринку доступного житла. В його рамках здійснюється збір і обробка поточної інформації, що дозволяє оцінити основні параметри ринку доступного житла, а також виявити критичні тенденції в його розвитку, оцінити результативність тих чи інших заходів регулювання.

Спочатку необхідно визначити сферу моніторингу та склад і джерела інформації. Згодом склад і джерела інформації можуть змінюватися відповідно до нових економічних умов, проте базисний набір повинен існувати. В даному випадку логічно визначити як поле спостереження ринок доступного житла.

Третім кроком є збір інформації. На цьому кроці здійснюється пошук, запис (збереження) і перевірка достовірності заздалегідь визначеного набору даних, призначених для подальшої обробки.

Наступним кроком є зберігання і обробка інформації. Метою зберігання є забезпечення збереження даних, як мінімум, протягом терміну їх обробки, в рамках якої, у свою чергу, проводяться різні розрахунки, зіставлення фактичних значень з плановими, експертні оцінки, аналіз перспектив розвитку тих чи інших процесів та сегментів ринку доступного житла.

За підсумками аналізу результатів можна зробити висновок про поточний набір тенденцій в розвитку ринку доступного житла. Якщо тенденції не загрозливі або ж відбуваються в напрямі, заданому механізмом регулювання, то моніторинг продовжується в звичайному режимі. Механізм регулювання ринку доступного житла функціонує "нормально". Якщо в результаті аналізу встановлено, що тенденції негативні й набувають заг-

розливого характеру (з позиції невідповідності розвитку ринку доступного житла заданому напрямку) — починається здійснення програми з нейтралізації негативних тенденцій. Це може бути здійснено за рахунок посилення певних інструментів у рамках існуючого механізму регулювання. В крайньому разі, коли тенденції розвитку ринку доступного житла надто загрозливі, може здійснюватися перебудова самого механізму регулювання, виключення з нього елементів, які показали свою неефективність, та включення нових. Таким чином, моніторинг забезпечує зв'язок регуляторних дій у рамках механізму регулювання ринку доступного житла зі станом даного ринку та дозволятиме оцінити, наскільки результативно функціонує механізм регулювання.

На сучасному етапі розвитку регіональних та загальнодержавного ринків доступного житла, на наш погляд, моніторинг ринку доступного житла повинен забезпечувати:

1) оцінку ефектів (позитивних і негативних) функціонування механізму регулювання ринку доступного житла;

2) оцінку ступеня співпадіння розвитку регіонального (загальнодержавного ринку доступного житла) з розвитком соціально-економічної системи, в якій знаходиться даний ринок.

Останнє є додатковим критерієм оцінки результативності державного регулювання. Світовий досвід свідчить, що надмірно розвинутий ринок доступного житла несе не менші загрози економіці, ніж недостатньо розвинутий.

Суб'єктом моніторингу доцільно визначити спеціальний відділ в рамках Національної інвестиційно-будівельної асоціації, яку пропонується створити для більш активної участі держави у регулюванні ринку доступного житла.

Об'єктом моніторингу є ринок доступного житла. В більш розгорнутому вигляді об'єктом моніторингу мають стати показники реальної комерційної та соціальної доступності житла, які відображають співвідношення цін пропозиції на ринку житла через основні механізми отримання житла у власність чи оренду та платоспроможного попиту. За наслідками моніторингу коригуються регуляторні дії держави на ринку доступного житла або ж здійснюється (за необхідності) коригування механізму державного регулювання ринку доступного житла в цілому.

Окреслимо зони моніторингу, для чого декомпозируємо на складові категорію доступність житла. В останній Хачатрян С.Р. виділяє дві укрупнені компоненти: комерційну доступність та соціальну, які, в свою чергу, містять досить значну кількість складових (соціальна — десять, комерційна доступність включає 7-м індексів власне комерційної доступності та 30-ть індексів доступності поліпшення житлових умов) [16]. Деякі фахівці також поділяють доступність житла на ринкову та соціальну [1; 6; 7]. В цілому, це вірно, однак при цьому ігноруються верстви населення, які потребують житла внаслідок потреби в його реконструкції або необхідності зносу, якщо капітальний ремонт житлового будинку виконати неможливо. На наш погляд, включення таких громадян у категорії населення, для яких необхідно розглядати соціальну доступність житла [16], є не цілком

коректно через те, що до останніх, як правило, включаються громадяни, які внаслідок певних обставин не можуть забезпечити себе житлом інакше, ніж за допомогою державної підтримки. В той же час громадяни, які проживають в будинках, що знаходяться в аварійному стані чи підлягають зносу, мають право на забезпечення житлом за рахунок держави незалежно від того, можуть вони здійснити це самостійно чи ні. В Україні кількість таких громадян є достатньо значною. Внаслідок вкрай недостатнього фінансування капітального ремонту житлового фонду кожен третій будинок потребує капітального чи поточного ремонту [9]. В Україні до категорії ветхих та аварійних будинків віднесено майже 53,6 тисяч будинків загальною площею 4,8 мільйонів квадратних метрів, де постійно проживають понад 191 тисяча мешканців. Найбільше ветхого та аварійного житла в Дніпропетровській, Донецькій, Житомирській, Харківській, Одеській, Чернівецькій областях. Крім того, 25,5 тисяч великопанельних, блочних і цегляних будинків побудовані за проектами перших масових серій, загальною площею 72 мільйони квадратних метрів, що становить 23 відсотка міського житлового фонду, який потребує відновлення шляхом реконструкції і модернізації [9].

Отже, результативність регуляторних дій з боку держави на ринку доступного житла найбільш доцільно оцінювати трикомпонентним вектором:

$$E = \begin{cases} E_k \\ E_s \\ E_r \end{cases} \quad (1),$$

де E — інтегральний показник результативності регуляторних дій держави щодо формування ринку доступного житла;

E_k — результативність дій з державного регулювання в сегменті комерційної доступності житла;

E_s — результативність державного регулювання в сегменті соціальної доступності житла;

E_r — результативність державного регулювання в сегменті реконструкційної доступності житла.

Кількість показників, за якими може оцінюватися результативність регуляторних дій держави щодо формування ринку доступного житла, має бути мінімальною, але такою, щоб найбільш повно охоплювати всі сфери спостереження.

Результативність в тому сенсі, в якому вона розглядається в даній роботі, означає наявність зрушень в доступності житла. Відповідно, результативність може бути позитивною в разі підвищення доступності житла як в цілому, так і по окремим складовим, нульовою, коли змін в доступності не відбувається та негативною — у разі зниження доступності житла по окремим компонентам та в цілому.

Урядовими програмами може задаватися пріоритетність кожної складової доступності житла, що висуває на перший план моніторинг траєкторії окремої компоненти доступності житла. Однак ефективна житлова політика, на наш погляд, повинна забезпечувати підвищення доступності житла по всім трьом компонентам. Тому інтегральну результативність регуляторних

дій держави щодо формування ринку доступного житла доцільно розраховувати як таксономічний показник:

$$E = \sqrt{E_k^2 + E_s^2 + E_r^2} \quad (2).$$

В ідеальному випадку підвищення доступності житла має відбуватися до рівня світових стандартів, однак на даному етапі розвитку житлового будівництва та стану справ із забезпеченням житлом в Україні житлова політика може бути визнана успішною просто за наявності позитивних тенденцій в доступності житла. Тому в (2) за точку відліку прийнято значення E , яке відповідає доступності житла по всім трьом компонентам у певний період часу, відносно якого надалі відслідковуються тенденції компонент результативності.

У свою чергу, кожна зі складових результативності є інтегральним показником.

Комерційна доступність житла розглянута нами в роботі [8]. Тому лише коротко відзначимо деякі основні моменти комерційної доступності житла.

1. Комерційна доступність житла фактично означає його доступність за допомогою конкретної моделі іпотечного механізму, яка функціонує в країні в певний період часу.

2. Доступність житла по іпотечній схемі пропонується оцінювати за двома параметрами: кількості років, потрібних для накопичення домогосподарством суми, еквівалентної першому внеску з врахуванням витрат та відношенню доходів домогосподарств до витрат по обслуговуванню кредиту (з врахуванням вимог банків).

Перший показник розраховуватиметься за формулою:

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

де T — період накопичення в роках;

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

C_d — середньомісячний дохід, грошових одиниць;

V_d — середньомісячні витрати на одного члена сім'ї, грошових одиниць.

Другий показник визначається співвідношенням рівня доходів, необхідного для отримання іпотечного кредиту на придбання "усередненої квартири" та середніми доходами громадян:

$$AI = \frac{MI \cdot 100\%}{Im} \quad (4),$$

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

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

Показник AI визначається конкретними параметрами моделі житлової іпотеки: часткою кредиту від вартості квартири, терміном кредиту, співвідношенням доходів та платежів по обслуговуванню боргу, визначеним іпотечним кредитором, а також вартістю житла, адже від цього залежить розмір іпотечного кредиту та відповідно сума регулярних платежів по обслуговуванню кредиту.

Таблиця 1. Вихідний масив даних для оцінки комерційної доступності житла*

Показники	2006	2007	2008	максимум	мінімум
Термін накопичення початкового внеску, роки	4,83	3,65	4,40	4,83	3,65
Індекс доступності за іпотечною схемою	42,20	28,52	36,04	42,20	28,52
Безрозмірні показники					
Термін накопичення початкового внеску	0	1	0,36		
Індекс доступності за іпотечною схемою	1	0	0,55		
Загальний показник комерційної доступності житла	1	1	0,66		

Джерело: власні розрахунки

*Дані для показників комерційної доступності житла розраховані нами в роботі [8].

Враховуючи, що число показників має бути невеликим, соціальної компоненту доцільно обмежити двома індексами:

$$E_s = \begin{cases} E_{s1} \\ E_{s2} \end{cases} \quad (5),$$

де E_{s1} — питома вага громадян, які отримали житло з числа тих, які перебувають на квартирному обліку до загальної кількості громадян, що перебувають в черзі;

E_{s2} — питома вага громадян з пільгових категорій, які отримали житло до загальної кількості громадян пільгових категорій, які потребують житла.

Під пільговими категоріями ми розуміємо тих громадян, які мають першочергове право на забезпечення житлом відповідно до законодавства. Їх виокремлення пов'язане з тим, що в багатьох випадках для таких категорій існують спеціальні програми забезпечення житлом.

Показник E_{s1} будемо визначати за наступною формулою:

$$E_{s1} = \frac{n}{N} \cdot 100\% \quad (6),$$

де n — кількість громадян, які отримали житло з числа тих, які перебувають на квартирному обліку, осіб;

N — загальна кількість громадян, які перебувають на квартирному обліку, осіб.

Формула для розрахунку показника має вигляд:

$$E_{s2} = \frac{m}{M} \cdot 100\% \quad (7),$$

де m — кількість громадян пільгових категорій, які отримали житло, з числа громадян пільгових категорій, які перебувають на квартирному обліку, осіб;

M — загальна кількість громадян пільгових категорій, які перебувають на квартирному обліку, осіб.

З метою деталізації показника E_{s2} можлива його декомпозиція на складові, тобто $E_{s2} = \{E_{s2}^1, E_{s2}^2, \dots, E_{s2}^n\}$ (n — кількість категорій населення (програм), для яких відслідковується результативність дій держави щодо забезпечення їх житлом). Компоненти визначаються аналогічно формулі (7):

$$E_{s2}^i = \frac{m^i}{M^i} \cdot 100\% \quad (8)$$

де m^i — кількість громадян окремої i -ї пільгової категорії, які отримали житло з числа цієї категорії, які перебувають на квартирному обліку, осіб;

M^i — загальна кількість громадян окремої i -ї пільгової категорії, які перебувають на квартирному обліку, осіб.

Знаменники формул (6—8) є максимально можли-

вими значеннями показників, які є чисельниками відповідних формул. Означені величини є динамічними, їх значення в момент часу $t+1$ зв'язані зі значенням цих же величин в момент часу t співвідношеннями

$$X(t+1) = X(t) + \Delta x^+ - \Delta x^- \quad (9),$$

де X — це величина N, K, M для (6), (7), (8) відповідно;

Δx^- — приймає значення n, k та m у відповідних формулах;

Δx^+ — кількість громадян, які стали на квартирний облік у періоді між $t+1$ та t у (6), кількість громадян пільгових категорій, які стали на квартирний облік за вказаний період.

Показники комерційної, соціальної і реконструкційної доступностей мають різну розмірність. Тому необхідно вирішити проблему їх приведення до безрозмірного виду, щоб отримати інтегральну оцінку. Крім того, принципово можна виділити два напрями оцінки результативності механізму регулювання ринку доступного житла. Така оцінка може здійснюватися шляхом порівняння з аналогічним показником по іншим країнам або, у випадку регіонів, у порівнянні регіонів між собою. Оцінку результативності можна здійснювати, порівнюючи показник результативності та його компоненти в окремих періодах. Тоді отримуємо часову динаміку результативності механізму регулювання ринку доступного житла.

Загальна послідовність розрахунків може бути описана наступним чином.

Формується масив даних:

$$X = \begin{pmatrix} x_{11} & x_{12} & \dots & \dots & x_{1N} \\ x_{21} & x_{22} & \dots & \dots & x_{2N} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ x_{M1} & x_{M2} & \dots & \dots & x_{MN} \end{pmatrix} \quad (10),$$

де M — кількість показників;

N — кількість років (або регіонів, країн);

x_{ij} — значення показника j для i -го року

Для приведення показників, що будуть використовуватися для оцінки комерційної доступності житла до

Таблиця 2. Вихідний масив даних для оцінки соціальної та реконструкційної доступності житла*

Показники	2006	2007	2008
Число громадян, що перебувають на квартирному обліку в загальній черзі*, од.	626603	601031	582987
Кількість сімей та однаків, що поліпшили житлові умови, од.	10179	8925	8917
Число сімей та однаків, що мають право на першочергове та позачергове отримання житла, од.	351246	343435	334016
Кількість сімей та однаків, що поліпшили житлові умови з тих, що мають право на першочергове та позачергове право на отримання житла, од.	8779	6933	6664
Кількість сімей та однаків, що проживають в аварійних та ветхих будинках, од.	27577	25218	24058
Кількість сімей та однаків, що поліпшили житлові умови з тих, що проживають в аварійних та ветхих будинках, од.	859	722	717

Джерело: власні розрахунки згідно [13, с. 432].
*Враховувалася лише державний житловий фонд.

безрозмірних величин, здійснимо нормування наступним чином [2]:

$$z_{ij} = \frac{x_{ij} - x_{\min j}}{x_{\max j} - x_{\min j}} \quad (11),$$

де z_{ij} — нормовані (безрозмірні) елементи матриці вихідних даних;

$x_{\min j}$ та $x_{\max j}$ — відповідно мінімальні й максимальні значення параметра j по всій сукупності.

Формула (11) застосовується у випадку, коли позитивною тенденцією є зростання показника. Якщо ж зростання показника є негативною тенденцією, то (11) модифікується наступним чином:

$$z_{ij} = \frac{x_{\max j} - x_{ij}}{x_{\max j} - x_{\min j}} \quad (12),$$

Формула (12) передбачає введення умовного еталону для стану механізму регулювання, коли часткові показники за обраний для оцінки період були максимальні (значення безрозмірних показників рівне "1"). Нормовані елементи показують динаміку показників у порівнянні з таким "еталонним" станом за даний період. Таким чином, можна оцінити в позитивну чи негативну сторону еволюціонував механізм регулювання в плані доступності житла.

Таблиця 3. Розрахунок соціальної та реконструкційної доступності житла за 2006—2008 роки

Показники	2006	2007	2008	максимум	мінімум
Соціальна доступність					
Es1, %	1,62	1,48	1,53	1,62	1,48
Es2, %	2,50	2,02	2,00	2,50	2,00
Безрозмірні показники					
Es1, %	1,000	0,000	0,320		
Es2, %	1,000	0,047	0,000		
Загальний показник соціальної доступності житла	1,4142	0,0468	0,3196		
Реконструкційна доступність					
Eg1, %	3,11	2,86	2,98	3,11	2,86
Безрозмірний показник	1,000	0,000	0,466		
Загальний показник оцінки результативності регулювання	2	1,0011	0,8681		

Джерело: Власні розрахунки.

Проаналізуємо таку еволюцію за період 2005—2008 років для України.

У табл. 1 наведено вихідний масив даних для оцінки комерційної доступності житла. При цьому для переведення в безрозмірний вид показника "термін накопичення початкового внеску" використано перетворення в безрозмірний вид за формулою (11), а для показника "індекс доступності за іпотечною схемою" — за формулою (12).

Інтегральний показник комерційної доступності житла отримувалася як таксономічний показник за формулою:

$$E_{cd} = \sqrt{z_t^2 + z_{AI}^2} \quad (13),$$

де E_{cd} — показник для результативності регулювання по комерційній доступності житла;

z_t — безрозмірний показник для T , який розраховується по формулі (12);

z_{AI} — безрозмірний показник для AI , який розраховується по формулі (11).

Здійснимо тепер аналогічні розрахунки для соціальної та реконструкційної доступності за аналогічною схемою. Переведення всіх показників у безрозмірний вид здійснюватиметься за (12). Результати розрахунків наведено в табл. 2.

Згідно даних табл.2 проведемо розрахунок показників соціальної та реконструкційної доступності житла, переведення їх в безрозмірний вид та розрахуємо інтегральний показник результативності регулювання ринку доступного житла за таксономічною схемою:

$$I_r = \sqrt{I_{cd}^2 + E_s^2 + E_r^2} \quad (14),$$

де I_r — інтегральний показник оцінки результативності механізму державного регулювання ринку доступного житла.

Розрахунок соціальної та реконструкційної доступності житла за 2006—2008 роки наведено в табл. 3.

Як бачимо з отриманих результатів, загальна динаміка результативності механізму державного регулювання ринку доступного житла в Україні є

негативною. В 2007 році його зниження відбулося за рахунок зниження соціальної та реконструкційної доступностей житла. В 2008 році обидві зазначені компоненти дещо зросли, але натомість знизилася комерційна доступність житла (табл. 1). Тому в цілому отримані результати корелюють зі зробленим вище висновком про те, що заходи з регулювання ринку доступного житла в Україні є несистемними, часто наміри лише декларуються і не втілюються в конкретних діях, що ще раз підтверджує необхідність суттєвих змін у державному регулюванні ринку доступного житла.

ВИСНОВКИ

У цілому, отримані результати дозволяють зробити висновок щодо несистемності заходів державного регулювання ринку доступного житла в Україні, наміри часто лише декларуються і не втілюються в конкретних діях, що підтверджує необхідність істотних змін у державній політиці регулювання ринку доступного житла. Внаслідок цього інтегральний показник результативності державного регулювання ринку доступного житла послідовно зменшувався і у 2007 і у 2008 роках.

Окремо слід зупинитися на проблемах з комерційною доступністю житла, яка реалізується через доступність придбання житла за допомогою іпотеки. В цілому, за останні декілька років доступність житла в Україні з використанням іпотечного механізму зменшилася як за індексом доступності іпотечної схеми, так і за терміном накопичення початкового внеску. Таким чином, у наявності три проблеми:

1) з огляду на те, що безкоштовне забезпечення житлом в Україні є неможливим для основної маси населення, яке потребує житла, соціальна доступність житла повинна максимально задіювати комерційні механізми вирішення житлової проблеми;

2) висока вартість житла в порівнянні з можливістю накопичення заощаджень громадянами України робить іпотечний механізм єдиноможливим, який може помітно поліпшити стан справ у сфері забезпечення житлом з використанням комерційних механізмів. Отже, іпотечний механізм повинен стати центральною ланкою державного регулювання у сфері створення і перебудови ринку доступного житла;

3) сам іпотечний механізм в Україні еволюціонує в напрямі, протилежному підвищенню доступності житла, що указує на необхідність кардинальних змін у державному регулюванні відміченого механізму, аж до впровадження нових іпотечних інститутів у його роботу, оскільки існуючий інститут — банківське іпотечне кредитування — не сприяє підвищенню доступності житла в Україні;

4) в короткостроковому та середньостроковому періоді першочергові напрями державного регулювання ринку доступного житла повинні концентруватися в секторі пропозиції з тим, щоб знизити вартість житла та створити легітимний ринок оренди житла, адже оренда ще тривалий час буде єдиним інструментом вирішення житлової проблеми для значної кількості українських сімей.

Література:

1. Бондаренко М.В. Государственная жилищная политика: повышение уровня доступности жилья //

М.В. Бондаренко: Вестник Ассоциации ВУЗов туризма и сервиса. — 2010. — № 2. — С. 73—80.

2. Ерина А.М. Статистическое моделирование и прогнозирование / А.М. Ерина — К.: КНЕУ. — 2001. — 358 с.

3. Житловий фонд України: <http://ukrstat.gov.ua/>

4. Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки: Затв. Законом України від 24 червня 2004 року N 1869-IV. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1869-15>

5. Канєєва І.І. Моніторинг ринку житлової нерухості / І.І. Канєєва // Торгівля і ринок України. — Донецьк: ДОНДУЕТ, 2006. — Вип. 21, Т. 2. — С. 52—60.

6. Кофтин В.В. Основные направления развития системы управления эффективным рынком доступного жилья / В.В. Кофтин // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета (Серия: Строительство и архитектура). — 2006. — № 6. — С. 194—197.

7. Олійник Н.І. Зарубіжний досвід управління житловим фондом / Н.І. Олійник // Держава та регіони (Серія: Державне управління). — 2009. — № 3. — С. 212—216.

8. Омельчук В.О. Доступність житла в Україні: сучасний стан, тенденції та методика виміру // Інвестиції: практика та досвід. — 2010. — № 17. — С. 41—45.

9. Онищук Г.І. Реконструкція житла в Україні: досвід, проблеми та шляхи їх вирішення / Г.І. Онищук // Коммунальное хозяйство городов. — Науч.-техн. сб. Вып.59. (Сер.: Экономические науки). — К.: Техніка, 2004. — С. 3—10.

10. Прусакова Т.В. Оценка факторов доступности жилья в России / Т.В. Прусакова // Известия Оренбургского государственного аграрного университета. — 2010. — Т. 2. № 26—1. — С. 137—140.

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

12. Соціально-економічний розвиток України за січень-березень 2010 року. — Режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua/> — Заголовок з екрану

13. Статистичний щорічник України за 2009 рік / Ред. Осауленко О.Г. — К.:ДП "Інформаційно-аналітичне агентство", 2010. — 566 с.

14. Хачатрян С.Р. Моделирование региональной жилищной политики и механизмов расширения доступности улучшения жилищных условий населения / С.Р. Хачатрян // Аудит и финансовый анализ. — 2001. — № 4. — С. 57—80.

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

16. 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.

Стаття надійшла до редакції 14.12.2010 р.