

В. О. Омельчук,
д. е. н., професор, професор кафедри соціальної і гуманітарної політики,
Національна академія державного управління при Президентові України
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-6512-7577>

DOI: 10.32702/2306-6806.2019.12.8

ЗМІНА ПОКАЗНИКІВ ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛА ДЛЯ ГРОМАДЯН УКРАЇНИ У 2018—2019 РР.

V. Omelchuk,
Doctor of Economic Sciences, Professor of Social and Humanitarian Policy
of the National Academy for Public Administration under the President of Ukraine
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-6512-7577>

CHANGE OF INDICATORS OF HOUSING AFFORDABILITY FOR CITIZENS OF UKRAINE IN 2018—2019 YEARS

У статті проаналізовано зміни показників доступності житла для громадян України у 2018—2019 роках. Досліджено соціальну та комерційну доступність житла. Застосовано авторську методику визначення комерційної доступності житла. Визначено фактичні значення комерційної доступності житла у 2018—2019 роках та тенденції їх динаміки. Встановлено, що фактична результуюча траєкторія у 2018—2019 роках вказує на те, що комерційна доступність житла у цей період значно підвищилась і напрям цієї траєкторії фактично збігається з напрямом максимального збільшення доступності житла для громадян України.

Проведене дослідження показало, що державна влада в останні роки фактично відсторонилась від вирішення проблеми соціальної доступності житла для найбідніших громадян. Одночасно яскравим проявом правильної політики державної влади і Національного банку України стало суттєве зростання у 2018—2019 роках коефіцієнта комерційної доступності житла.

The article analyzes the change of indicators of housing affordability for citizens of Ukraine in 2018—2019 years. The social and commercial housing affordability was studied. The author specifies the method for determining the commercial availability of housing. The actual values and commercial availability of social housing in the years 2018—2019 and trends of their dynamics were defined. It was established that the actual overall trajectory in the years 2018—2019 indicates that the commercial availability of housing increased in this period and the direction of this trajectory actually coincides with the tendency to maximum magnification of housing availability for the citizens of Ukraine.

The conducted research has shown that the state authorities have in recent years effectively removed the solution to the problem of social accessibility of housing for the poorest citizens.

At the same time, a significant manifestation of the right policy of the State Government and the National Bank of Ukraine was a significant increase in the commercial housing affordability ratio in 2018—2019.

The period of accumulation of the initial mortgage contribution decreased to 5,3 years, with the index of commercial affordability of housing reached a record since 2011, the value of 21%.

Such trends can be explained by the fact that after the sharp fall of the hryvnia against the US dollar in 2014, hryvnia house prices increased several times, and the purchasing power of citizens fell sharply. Accordingly, housing affordability has become minimal.

After that, in 2015—2017, housing prices in dollar terms fell sharply against the background of stabilization of the hryvnia.

At the same time, a gradual substantial increase in the minimum wage by the Government of Ukraine in recent years has led to an increase in average wages and an increase in household incomes.

In 2019, the hryvnia against the US dollar has grown significantly, and house prices, typically denominated in US dollars, have remained stable. As a result, the index of commercial affordability of housing began to increase significantly.

Thus, further enhancement of the effectiveness of income policy, macroeconomic stabilization and strengthening of the national currency may allow Ukraine to move closer to the European standards of housing affordability for citizens in the medium term.

Ключові слова: доступність житла, іпотечний кредит, житлова проблема, початковий внесок, політика доходів.

Key words: housing affordability, mortgage credit, housing problem, down payment, income policy.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Проблема доступності житла для громадян України за роки незалежності лише поглибилась.

З року в рік зменшується кількість сімей і одиноких громадян, які отримують житло з числа тих, котрі перебувають на квартирному обліку, тобто знижується соціальна доступність житла. Українські автори практично не займаються дослідженнями динаміки доступності житла для громадян України.

Ця стаття є продовженням ряду статей автора, які були присвячені моніторингу соціальної і комерційної доступності житла з 1990 року по 2017 рік [1; 4; 16].

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Житловій проблемі в Україні присвячено значну кількість наукових досліджень [5; 7; 8].

Ситуацію з доступністю житла в Україні стали вивчати також і міжнародні організації [2].

У жовтні 2018 р. Уряд України прийняв Постанову № 819 "Про деякі питання забезпечення громадян доступним житлом" [3].

Фахівці одностайні: доступність житла в нашій державі вкрай низька у порівнянні з розвиненими країнами.

Водночас слід зазначити, що фактичні оцінки доступності житла для різних категорій громадян України здійснюються дуже рідко.

Найчастіше автори ототожнюють доступність житла з його вартістю [11]. Але житло є одним з найдорожчих товарів і придбання житла з одномоментною повною сплатою його вартості не тільки в Україні, а і у світовій практиці є частіше винятком, ніж правилом.

У більшості випадків у разі придбання житла громадяни користуються іпотечним кредитуванням та різноманітними програмами державної підтримки.

У разі отримання іпотечного кредиту на придбання житла враховується не тільки можливість громадянина (домогосподарства) обслуговувати іпотечний кредит, а також і такий важливий елемент, що визначає можливість доступу до житла, як наявність суми грошових коштів, достатньої для сплати початкового внеску.

Початковий внесок громадянина (аванс) на придбання житла також є значною величиною (від 30% до 50% вартості житла) і виступає обмежувальним фактором доступності житла.

Існують різні методологічні підходи щодо визначення доступності житла.

На думку, дослідників в основі формування комерційного та соціального попиту на житло лежать різні базові концепції задоволення житлових потреб [12]. Тому необхідно окремо виділяти соціальну та комерційну доступність житла.

Поняття соціальної доступності житла вводиться стосовно тих категорій громадян, які через низькі доходи не можуть без державної підтримки вирішити наявну у них проблему невідповідності їхніх житлових умов прийнятним у суспільстві мінімальним житловим стандартам.

Загальноприйнятим індикатором соціальної доступності житла є частка громадян, які отримали житло про-

тягом року у загальній кількості громадян, які потребують соціального житла.

Під комерційною доступністю житла розуміють, як правило, доступність іпотечних кредитів, для якої різни-ми авторами розроблено ряд показників [13].

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

У дослідженні планується здійснити оцінку змін показників доступності житла для громадян України у 2018—2019 роках для виявлення їх фактичних тенденцій та розроблення практичних рекомендацій щодо підвищення рівня як соціальної так і комерційної доступності житла.

Цієї статтею автор також запроваджує системний моніторинг показників соціальної і комерційної доступності житла для громадян України.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Громадяни України у 2—3 рази гірше забезпечені житлом, ніж громадяни розвинених країн, а абсолютна більшість житла збудована в Україні за часів СРСР і це житло часто перебуває у передаварійному стані.

Соціальна доступність житла стає мінімальною. Наприклад, у 2014 році житло отримали близько 3000 сімей та одиноких громадян, що перебували на квартирному обліку, а це удвічі менше, ніж у 2013 році.

Станом на початок 2015 року в Україні на квартирному обліку перебувало 657 тис. сімей та однаків. Водночас починаючи з 2015 року, Державне статистичне спостереження за формою № 4-житлофонд (річна) "Квартирна черга та надання житлових приміщень" скасовано.

Враховуючи, що середній розмір домогосподарств в Україні в 2015 році становив 2,59 особи, отримуємо загальну кількість громадян, які були лише офіційно зареєстровані як такі, що потребують житла, майже 1,7 млн. Однак вищенаведені цифри стосуються лише офіційної статистики. В реальності незадоволені потреби в житлі має значно більша кількість членів українського суспільства. Це стосується зокрема молоді, яка офіційно зареєстрована в невеликих містах та селах, але працює у великих містах і формує величезний тіньовий ринок оренди житла.

Зміни соціальної доступності житла для громадян України протягом 1990—2017 років розглянуті автором у дослідженні [1]. З наведеного дослідження очевидно, що соціальна доступність житла в Україні була низькою у всі роки незалежності. Адаже не можна вважати прийнятним середній термін перебування в житловій черзі майже 30 років (1995 рік), не кажучи вже про 154 роки (2011 рік) і 313 років (2017 рік). Особливо слід наголосити, що коефіцієнт соціальної доступності житла для громадян в Україні стрімко падав починаючи з 1990 року до 2010 року, а у 2011—2017 роках досяг критично низького рівня.

У 2018—2019 роках ця тенденція ще поглибилась. Враховуючи, що внаслідок бойових дій на сході в Україні приблизно 1,5 млн осіб є вимушеними переселенцями, які потребують житла, проблема доступ-

ності соціального житла стала просто катастрофічною.

Держава не в змозі вирішити цю проблему в короткостроковій перспективі, про що свідчать цифри, передбачені у державному бюджеті України за програмою "Доступне житло". У 2017 році було передбачено 30 млн грн (житло для 65 домогосподарств ВПО), а у 2018—2019 роках по 100 млн грн (по 300 домогосподарств ВПО у рік) [2]. Така ситуація свідчить про те, що державна влада в останні роки фактично відсторонилася від проблеми забезпечення соціальної доступності житла і не виробила сучасних ефективних інструментів вирішення житлової проблеми громадян, які потребують соціального житла.

Здійснено тепер аналіз комерційної доступності житла, оскільки переважна більшість громадян поліпшує житлові умови, використовуючи ринкові механізми.

Під комерційною доступністю житла розуміють, як правило, доступність іпотечних кредитів, для якої різні автори розроблено ряд показників [9].

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

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

Так, Національна асоціація ріелторів США застосовує показник (affordability index) — індекс доступності, який розраховується так:

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

де MI — середній дохід домогосподарства, гр. од.; I_m — дохід, необхідний для отримання і обслуговування довгострокового іпотечного кредиту, достатнього для придбання середнього за вартістю житла, гр. од.

Цей показник орієнтований на визначення доступності житла через іпотечний механізм. Значення показника, рівне 100%, свідчить про доступність житла за умови його придбання через запозичення довгострокового іпотечного кредиту, оскільки середній дохід домогосподарства відповідає доходу, необхідному для здобуття такого кредиту. Однак цей показник охоплює лише один з блоків іпотечної схеми — вимоги іпотечних кредиторів до позичальника, але залишає поза увагою інший — можливість позичальника зібрати кошти на початковий внесок. Адже формула (1) коректно визначає доступність житла лише в разі нульового першого внеску, тоді як у випадку його значної величини громадянин чи сім'я, які претендують на іпотечний кредит, повинні спочатку накопичити суму, еквівалентну початковому внеску.

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

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

де ID — індекс доступності житла; D — середній дохід домогосподарства, гр. одиниць/рік; C — середня вартість житла, грошових од. (площа квартири не враховується).

Індекс доступності, визначений за (2) — найпростіший показник, що розраховується на основі статистичної інформації про ціни на житло і доходи населення.

Окремі автори для розрахунку доступності житла використовують методику ООН-ХАБІТАТ, але на відміну від неї приймається, що домогосподарство складається з трьох осіб, а площа необхідної квартири складає 54 м² [15].

З врахуванням вищезначеного індекс доступності розраховується так:

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

де Vm — вартість 1 м² житла, гр. одиниць; Cd — середньомісячний дохід, гр. од.; — площа умовної квартири, м²; 3 — число членів домогосподарства, осіб; 12 — кількість місяців в році.

Слід погодитися з Сердюк А. В., що недоліком формули (3) є відсутність врахування витрат домогосподарств [10]. Такі витрати мають бути враховані, хоча б на рівні прожиткового мінімуму. Тоді уточнена формула (3) буде мати такий вигляд:

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

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

Наведені методики, на нашу думку, потребують вдосконалення.

Нами пропонується оцінювати комерційну доступність житла за двома параметрами: кількість років, потрібних для накопичення домогосподарством суми, еквівалентної початковому внеску з врахуванням витрат, та відношення доходів домогосподарств до витрат по обслуговуванню кредиту (з врахуванням вимог банків).

Перший показник визначається за формулою:

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

де T — період накопичення початкового внеску в роках; Vp — початковий внесок при придбанні житла по іпотечній схемі в грошових одиницях. Цей показник залежить від такого параметру іпотечної схеми, як частка кредиту у вартості житла (LTV).

Другий показник визначається за формулою (4).

Формули (4) і (5) можуть бути вдосконалені і спрощені. Перший показник ми розрахуємо за формулою:

$$T = \frac{Vp}{CD \cdot 2 \cdot 12} \quad (6),$$

де CD — фактичні доходи в середньому на місяць у розрахунку на одне домогосподарство (сім'ю) в Україні в гривнях; 2 — коефіцієнт, який визначає, що частка платежів по іпотечному кредиту в доходах позичальника складає 50%.

Другий показник є індексом доступності житла за іпотечною схемою ID_m і розраховується за наступною формулою:

$$ID_m = \frac{CD \cdot 2 \cdot 100\%}{I_m} \quad (7),$$

де I_m — дохід, необхідний для отримання і обслуговування довгострокового іпотечного кредиту.

Таким чином, доступність житла за іпотечною схемою буде характеризуватись точкою, координати якої відповідатимуть індексу доступності за іпотечною схемою (7) та мінімальному періоду, необхідному для накопичення суми початкового внеску при придбанні житла за іпотечною схемою (6).

Розрахунок координат комерційної доступності житла у 2018—2019 роках за іпотечною схемою в Україні наведено в табл. 1.

На основі результатів, наведених у таблиці 1, а також враховуючи результати попередніх досліджень [1], побудуємо траєкторію доступності жила для громадян України за іпотечною схемою у 2011—2019 роках (рис. 1).

Як бачимо на рисунку 1 комерційна доступність житла у 2011—2019 роках змінювалась за складною траєкторією.

У 2011—2012 роках вона набула позитивного напрямку, але вже у 2012—2013 роках доступність суттєво

Таблиця 1. Показники комерційної доступності житла в Україні у 2018–2019 роках

Показники	Роки	
	2018	2019
Вартість 1 кв. м житла в Оболонському районі м. Києва, \$	865	875
Фактичні відсоткові ставки за іпотечними кредитами в національній валюті, %	23	20
Термін кредиту, років	10	10
Вартість квартири площею 54 кв. м, \$	46710	47250
Частка іпотечного кредиту у вартості житла, %	60	60
Сума іпотечного кредиту, \$	28026	28350
Середньорічний курс, грн/\$	27,15	24,12
Сума іпотечного кредиту, грн	760906	683802
Щомісячний платіж, грн	20925	17095
Частка платежів по кредиту в доходах позичальника, %	50	50
Необхідний сукупний дохід в місяць, грн	41850	34190
Фактичні доходи в середньому на місяць у розрахунку на одне домогосподарство (сім'ю) в Україні, грн	12572	14347
Початковий внесок по іпотечному кредиту, грн	507271	455868
Частка доходу домогосподарства (сім'ї), яка може бути спрямована на накопичення початкового внеску та обслуговування іпотечного кредиту, грн/місяць	6286	7174
Період накопичення початкового внеску, роки	6,7	5,3
Індекс доступності житла за іпотечною схемою, %	15	21

Джерело: розраховано автором згідно з даними [14].

знизилась і у 2013–2014 роках траєкторія доступності житла була спрямована у напрямку максимального зниження доступності житла.

З 2015 року, а особливо у 2016–2017 роках тенденція змінилась на позитивну, тобто траєкторія комерційної доступності житла для громадян України була спрямована у напрямку збільшення доступності житла.

У 2018–2019 роках позитивні тенденції поглибились і у 2019 році показник комерційної доступності житла для громадян України став найвищим за період моніторингу автором вказаного показника з 2011 року. А саме: період накопичення початкового внеску по іпотечному кредиту знизився до 5,3 років і водночас індекс комерційної доступності житла досягнув рекордного з 2011 року значення 21%.

Такі тенденції можна пояснити тим, що після різкого обвалу курсу гривні по відношенню до долара США у 2014 році гривневі ціни на житло зросли в рази, а купівельна спроможність громадян катастрофічно упала. Відповідно і доступність житла стала мінімальною.

Після цього у 2015–2017 роках різко знизилась ціна на житло у доларовому еквіваленті на фоні стабілізації курсу гривні.

Водночас поетапне суттєве збільшення Урядом України мінімальної заробітної плати в останні роки призвело до збільшення середніх заробітних плат і зростання доходів домогосподарств.

У 2019 році курс гривні по відношенню до долара США суттєво зростав, а ціни на житло, як правило, номіновані в доларах США, залишались стабільними. Як наслідок, суттєво став зростати індекс комерційної доступності житла.

ВИСНОВКИ

Дослідження виявило, що у 2018–2019 роках відбулись суттєві зміни показників доступності житла для громадян України.

Коефіцієнт соціальної доступності житла в Україні продовжував знижуватися і досяг критично низького рівня, що свідчить про те, що державна влада фактично

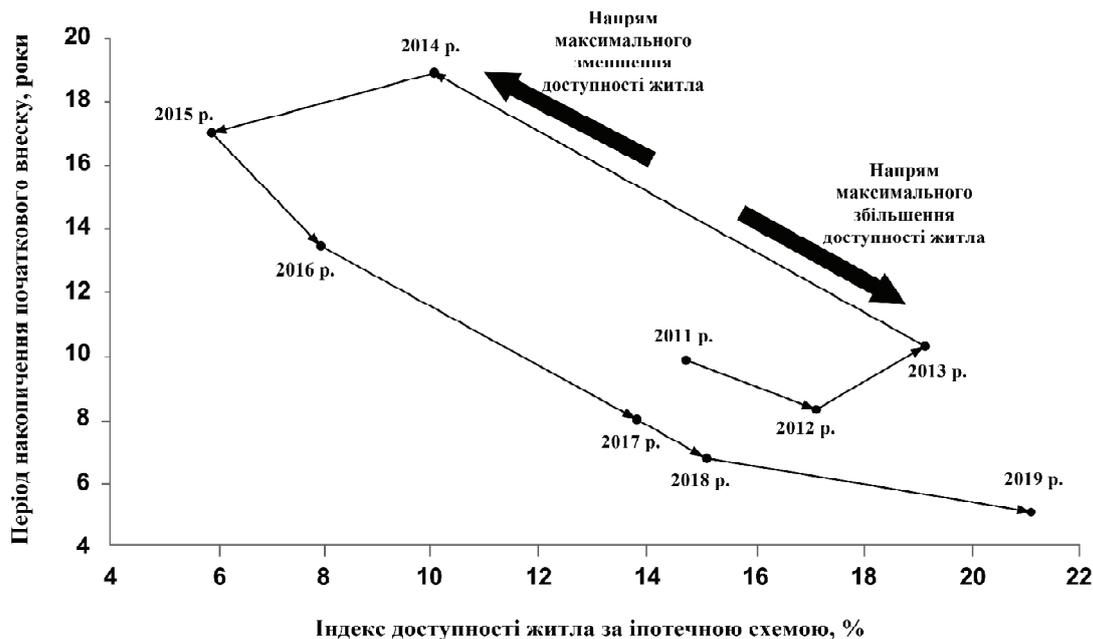


Рис. 1. Траєкторія комерційної доступності житла у 2011–2019 роках

Джерело: побудовано автором згідно з таблицею 1 і попередніми дослідженнями [1].

відсторонилась від проблеми соціальної доступності житла і не виробила сучасних ефективних інструментів вирішення житлової проблеми найбіднішого прошарку громадян, які потребують соціального житла.

Одночасно яскравим проявом правильної політики державної влади і Національного банку України стало суттєве зростання у 2018—2019 роках коефіцієнта комерційної доступності житла.

Отже, подальше підвищення ефективності політики доходів, макроекономічна стабілізація і укріплення національної валюти можуть дозволити Україні в середньостроковій перспективі наблизитись до Європейських стандартів індексів доступності житла для громадян.

Крім того, на нашу думку, в Україні слід запровадити запропоновані нами ощадно-кредитні механізми [6] та імплементувати в нашій державі кращі зразки Європейського досвіду державної житлової політики.

Література:

1. Valerii O. Ometchuk. Peculiarities of housing market: dynamics of housing availability in Ukraine. Entrepreneurship and sustainability issues, 2018 Volume 6 Number 2.

2. Участь ВПО за програмою "Доступне житло" (50/50). Звіт за результатами оцінювання. Підготовлено УВКБ ООН в Україні. К., 2019.

3. Постанова Кабінету Міністрів України від 10 жовтня 2018 р. №819 "Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом".

4. Омельчук В.О. Динаміка доступності житла для громадян України у 2011—2014 роках / В.О. Омельчук // Інвестиції: практика та досвід. — 2015. — № 24. — С. 16—20.

5. Ковтун М.В. Роль держави у формуванні передумов розвитку ринку доступного житла / М.В. Ковтун // Проблеми фінансово-економічного та соціального розвитку країн: зб. Матеріалів міжнар. наук.-практ. конф., (м. Київ, 5—6 верес. 2014 р.). — К., 2014. — С. 110—113.

6. Омельчук В.О. Перспективи формування ринку доступного житла в Україні на основі національної системи житлово-будівельних заощаджень / В.О. Омельчук // Економіка та держава. — 2014. — № 12. — С. 14—19.

7. Олійник Н. Концептуальні засади державної житлової політики / Н. Олійник // Вісник Національної академії державного управління. — 2013. — № 11. — С. 96—104.

8. Сердюк Т.В. Роль пільгової політики в забезпеченні доступності житла / Т.В. Сердюк, А.В. Сердюк // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. — 2012. — Вип. 2. — С. 129—135.

9. Клименко А.В. Створення системи інститутів та інструментів розв'язання житлової проблеми на ринкових засадах / А.В. Клименко // Наукові праці [Чорноморського державного університету імені Петра Могили комплексу "Києво-Могилянська академія"]. Сер.: Державне управління. — 2012. — Т. 194, Вип. 182. — С. 113—117.

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

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

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

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

14. Характеристика домогосподарств [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

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

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

References:

1. Ometchuk, V.O. (2018), "Peculiarities of housing market: dynamics of housing availability in Ukraine", Entrepreneurship and sustainability issues, vol. 6, no. 2.

2. UNHCR (2019), Uchast' VPO za prohramoiu "Dostupne zhytlo" (50/50). Zvit za rezul'tatamy otsiniuvannia [Participation program "Affordable Housing" (50/50). Evaluation report], UNHCR, Kyiv, Ukraine.

3. Cabinet of Ministers of Ukraine (2018), Resolution "Some issues are providing affordable housing for citizens", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/819-2018-%D0%BF> (Accessed 15 Nov 2019).

4. Omel'chuk, V.O. (2015), "Dynamics of housing affordability for Ukrainian citizens in 2011—2014", Investytsii: praktyka ta dosvid, vol. 24, pp. 16—20.

5. Kovtun, M.V. (2014), "The state's role in shaping the market development preconditions for affordable housing", Problemy finansovo-ekonomichnoho ta sotsial'noho rozvytku krain [The problems of the financial and economic and social development of countries], zbirnyk Materialiv mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii [Collection of Materials of International scientific and practical conference], Kyiv, Ukraine, 5—6 September 2014, pp. 110—113.

6. Omel'chuk, V.O. (2014), "Prospects for the formation of affordable housing market in Ukraine on the basis of the national system of housing and construction savings", Ekonomika ta derzhava, vol. 12, pp. 14—19.

7. Olijnyk, N. (2013), "Conceptual Principles of State Housing Policy", Visnyk Natsional'noi akademii derzhavnoho upravlinnia, vol. 11, pp. 96—104.

8. Serdiuk T.V. (2012), "The role of preferential policies to provide affordable housing", Suchasni tekhnologii, materialy i konstruktii v budivnytstvi, vol. 2, pp. 129—135.

9. Klymenko, A.V. (2012), "Creation of the system of institutes and instruments of decision of housing problem on market principles", Naukovi pratsi Chornomors'koho derzhavnoho universytetu imeni Petra Mohyly kompleksu "Kyievo-Mohylians'ka akademiia" Ser Derzhavne upravlinnia, vol. 194, pp. 113—117.

10. Serdiuk, A.V. (2010), "Increasing housing affordability", Visnyk Vinnyts'koho politekhnichnoho instytutu. Ser.: Ekonomika ta menedzhment, vol. 1, pp. 39—46.

11. Scherbinina, S.A. (2009), "The problem of housing building in the regions of Ukraine", Ekonomichnyj prostor, vol. 24, pp. 96—105.

12. Hachatrjan, S.R. Faerman, E.Ju. Fedorova, R.L. Kirillov, A.N. (2000), "Modern aspects of the analysis and modeling study of the regional housing policy based on the mortgage (by the example of Moscow)", Audit i finansovyj analiz, vol. 4, pp. 112—135.

13. Rudi, L.Ju. and Tropnikova, T.A. (2006), "Methodological approaches to the determination of the index of housing affordability and their use", Investicii i inovacii, vol. 43, pp. 27—33.

14. State Statistics Service of Ukraine (2019), "Characteristics of households", available at: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (Accessed 15 Nov 2019).

15. Federal target program "Housing" (2019), available at: <http://www.fcfdom.ru/download.php?fid=170> (Accessed 10 Nov 2019).

16. Omel'chuk, V.O. (2010), "Availability of housing in Ukraine: current status, trends and methodology of measurement", Investytsii: praktyka ta dosvid, vol. 17, pp. 41—45.

Стаття надійшла до редакції 02.12.2019 р.