

DOI: [10.32702/2307-2156-2019.10.99](https://doi.org/10.32702/2307-2156-2019.10.99)

УДК 351: 338.23

*А. В. Дубовик,  
Міжрегіональна академія управління персоналом  
ORCID: 0000-0002-9328-2304*

## **ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИЙ ТА ПРОГРАМНО-ЦІЛЬОВИЙ МЕХАНІЗМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

*A. V. Dubovik  
Interregional Academy of Personnel Management*

### **ORGANIZATIONAL-ECONOMIC AND PROGRAMMING-TARGET MECHANISMS OF STATE REGULATION OF THE REAL ESTATE MARKET**

*Встановлено, що організаційно-економічний механізм регулювання ринку нерухомості включає чотири взаємопов'язаних рівнів, що забезпечують коригування підходу до регулювання такого ринку на основі комплексного використання організаційних та економічних інструментів, що забезпечують можливість підвищення ефективності функціонування основних учасників ринку відповідно до сучасних соціально-економічних умов, темпів науково-технічного прогресу, тенденцій і основних напрямів вдосконалення й підвищення конкурентоспроможності української економіки. Реалізація механізму програмно-цільового регулювання дає змогу обґрунтувати умови просторової реорганізації комунального господарства на різних рівнях управління, стратегію диверсифікації житлового комплексу, а також розробити сукупність програм розвитку малого бізнесу й підвищення стійкості об'єктів житлової інфраструктури, що забезпечують функціонування ринку нерухомості.*

*The conducted analysis of the state and problems of the real estate market (in particular the residential real estate segment) in the largest cities of Ukraine made it possible to identify the main participants of such real estate market and to reveal the economic relations between them, which are the basic elements that form the structural basis of the mechanism for regulating the real estate market development, to develop conceptual provisions of the strategy regulation of the real estate market and to systematize the factors of influence of the external and internal environment on the real estate market by each of the selected elements. The following basic elements of the system of regulation of the development of the real estate market include: institutional, social, economic, infrastructure, investment components.*

*It is established that the organizational and economic mechanism of regulation of the real estate market includes four interrelated levels, providing adjustment of the approach to regulation of such market on the basis of complex use of organizational and economic instruments, providing the possibility of increasing the efficiency of functioning of the main market participants in accordance with modern socio-economic conditions. , rates of scientific and technological progress, trends and main directions of improvement and increase of competitiveness of Ukrainians vein economy.*

*Implementation of the mechanism of program-targeted regulation allows to substantiate the conditions of spatial reorganization of communal services at different levels of management, the strategy of diversification of housing complex, as well as to develop a set of programs of development of small business and increase of sustainability of objects of residential infrastructure that ensure the functioning of the real estate market.*

**Ключові слова:** державне управління; механізми державного регулювання; ринок нерухомості; організаційний та економічний інструментарій.

**Keywords:** public administration; mechanisms of state regulation; real estate market; organizational and economic instruments.

### **Вступ**

Ключовою ознакою економічного розвитку країни є стан її ринку нерухомості, частка якого складає 4% ВВП України. Значущість ринку нерухомості обумовлена інвестиційним потенціалом, наслідками для інших галузей економіки, територіальним інфраструктурним розвитком, розв'язанням соціальних проблем, показниками доходів до державного бюджету від продажу, оренди нерухомості, а також надходжень від податків при укладанні відповідних угод. Проте динаміка вітчизняного ринку нерухомості характеризується від'ємною тенденцією. Знижується кількість продажів об'єктів нерухомості, скорочується обсяг іпотечного кредитування, що загалом спричиняє його низьку інвестиційну привабливість та свідчить про низький рівень конкурентоспроможності. Така ситуація визначає актуальність даного дослідження.

Проблемам розвитку ринку нерухомості як об'єкту державного впливу присвячено наукові праці Бакуменка В.Д., Беззубко Л.В., Васильєвої О.І., Глеби В.Ю., Дачія О.І., Ігнатенка О.С., Ковалевської О.П., Латиніна М.А., Орлатого М.К., Орлової Н.С., Радченка О.В., Романенка Є.О. та ін. Проте, потребують поглиблення теоретико-методичні положення щодо формування та реалізації механізмів державного регулювання розвитку ринку нерухомості з позиції його інституціоналізації та сприяння реалізації національних інтересів.

**Метою дослідження** є уточнення змісту та значення організаційно-економічного та програмно-цільового механізму державного регулювання ринку нерухомості України.

### **Результат**

Проведений аналіз стану та проблем ринку нерухомості (зокрема сегменту житлової нерухомості) в найбільших містах України дав змогу виділити основних учасників такого ринку та розкрити економічні відносини між ними, які є базовими елементами, що формують структурну основу механізму регулювання розвитку ринку нерухомості, розробити концептуальні положення стратегії регулювання ринку нерухомості і провести систематизацію факторів впливу зовнішнього і внутрішнього середовища на ринок нерухомості за кожним з виділених елементів. До таких базових елементів системи регулювання розвитку ринку нерухомості належать: інституціональна, соціальна, економічна, інфраструктурна, інвестиційна складові. Основними чинниками, які чинять визначальний вплив на відповідні складові виступають наступні. Щодо інституціональної складової: зовнішніми чинниками виступають – структура ринку, розвиненість механізмів взаємодії учасників ринку, нормативи державного регулювання якості житлових умов, нормативи реконструкції житлового фонду; внутрішніми чинниками виступають – функціональне призначення житла і можливість його зміни, процедура оформлення конструктивних змін, обсяг застарілого й аварійного житла.

Щодо соціальної складової: зовнішніми чинниками виступають – нормативи оновлення житлового фонду, нормативи забезпечення соціальним житлом, наявність державних або місцевих програм розвитку ринку нерухомості; внутрішніми чинниками виступають – площа й основні характеристики житлового фонду, площа соціального житла, порядок оформлення права власності.

Щодо економічної складової: зовнішніми чинниками виступають – динаміка ринкової вартості житла, рівень доходів населення, рівень інфляції, рівень земельної ренти, податків, витрат на експлуатацію й утримання; внутрішніми чинниками виступають – енерго- й ресурсоемність житлової нерухомості, щільність забудови й житлового фонду, витрати на управління й експлуатацію житла.

Щодо інфраструктурної складової: зовнішніми чинниками виступають – необхідна кількість об'єктів інфраструктури, наявність й близькість до зон відпочинку, об'єктів побутового й соціального обслуговування, транспортне сполучення та екологічність житлової нерухомості; внутрішніми чинниками виступають – інженерна забезпеченість житлової нерухомості й прилеглої території, благоустрій житла, рівень комфорту й близькість промислових об'єктів.

Щодо інвестиційної складової: зовнішніми чинниками виступають – попит на нерухомість й прибутковість будівництва, норми доходності на інвестиційний капітал, ризик капіталовкладень у нерухомість; внутрішніми чинниками виступають – фінансова доступність житлової нерухомості для населення, норма рентабельності інвестицій у нерухомість, ліквідність житла й період окупності інвестицій.

Відбір і систематизація таких чинників здійснюється із застосуванням експертного методу, критичного

аналізу, а також із визначенням та застосуванням критерію максимального впливу таких чинників на ринок нерухомості. Необхідно пояснити, що при цьому враховувалося те, що чинники зовнішнього і внутрішнього середовища чинять вплив якісного і кількісного характеру на ринок нерухомості. Тому в дисертації за результатами проведеного аналізу внутрішнього й зовнішнього впливу на ринок нерухомості була запропонована система якісної й кількісної оцінки такого ринку. Для надання підсумкової характеристики кількісних й якісних параметрів, що чинять вплив на ринок нерухомості (зокрема житлової), в роботі запропоновано застосування наступних основних індексів, що характеризують вплив внутрішнього й зовнішнього середовища на динаміку розвитку ринку нерухомості. По-перше, індекс забезпеченості житлом та індекс соціального навантаження на ринок житла – в межах соціальної складової. По-друге, індекс розвитку і модернізації житла, а також індекс адміністративного навантаження на ринок житла – в межах інституційної складової. По-третє, індекс витрат на житло та індекс економічної стійкості ринку нерухомості – в межах економічної складової. По-четверте, індекс доходності нерухомості та індекс інвестиційної привабливості ринку нерухомості – в межах інвестиційної складової. По-п'яте, індекс комфортності житлової нерухомості та індекс інфраструктурного навантаження на ринок житла – в межах інфраструктурної складової.

Щодо соціальної складової ринку нерухомості, то вона відзначається ступенем соціального навантаження на ринок, що визначає динаміку змін ринку з урахуванням потреб кінцевих користувачів, а також забезпеченістю населення житлом, що характеризується забезпеченістю відповідною площею житла на одну особу.

Щодо інституційного елементу ринку нерухомості, то він відзначається ступенем адміністративного навантаження на ринок, що визначає динаміку задоволеності кінцевих користувачів стосовно реалізованих на ринку трансформацій (реформ), а також розвитком й модернізацією житлових об'єктів відповідно до сучасних потреб їх власників.

Щодо економічної складової досліджуваного ринку, то вона характеризується саме ступенем його економічної стійкості, що передбачає співвідношення оновлення житлового фонду відносно обсягу його вилучення (вибуття), а також фінансовими витратами на утримання й експлуатацію житла у прив'язці до динаміки зростання рівня доходів населення (середньої заробітної плати).

Щодо інвестиційної складової ринку нерухомості (зокрема житлової), то вона обумовлюється ступенем інвестиційної привабливості ринку нерухомості, який визначає попит і доступність житла для населення, а також рівнем прибутковості житла, включаючи зростання його ринкової вартості та оренди з урахуванням коригування на інфляцію.

Щодо інфраструктурної складової ринку нерухомості, то вона визначається ступенем інфраструктурного навантаження на ринок, що обумовлює рівень задоволеності екологічною ситуацією та благоустроєм житлових зон, а також інженерну забезпеченість об'єктів нерухомості та комфортністю проживання відповідно до потреб власників.

Маючи уявлення про структурні елементи механізму регулювання ринку нерухомості, можна розробити його теоретичну модель.

Механізм регулювання розвитку ринку нерухомості, крім таких основних складових як механізму програмно-цільового управління об'єктами нерухомості, механізму ресурсного забезпечення ринку, організаційно-економічного механізму регулювання ринку і механізму контролю досягнення цільових показників регулювання ринку, – визначає також основні напрями стимулювання ринку нерухомості.

До ключових напрямів стимулювання розвитку ринку нерухомості (зокрема житлової) необхідно віднести: підвищення стійкості природно-екологічного каркаса, соціально-економічний й просторовий розвиток міського господарства, заходи щодо збереження історико-культурної спадщини, розроблення заходів з ефективного використання існуючої забудови та територій для розв'язання житлової проблеми та підвищення потенціалу міського господарства, визначення напрямів і меж територій для нового будівництва, економічної активності і виробництва, торгівлі, науки, туризму та рекреації.

Такі напрями необхідно враховувати в процесі державного регулювання розвитку ринку нерухомості, що сприятиме зростанню рівня економічної стійкості та інвестиційної привабливості певної території з орієнтуванням на підвищення якості життя її населення [3].

Розглянемо більш детально організаційно-економічний й програмно-цільовий механізми регулювання ринку нерухомості. Організаційно-економічний механізм регулювання ринку нерухомості включає чотири взаємопов'язаних рівнів, що забезпечують коригування підходу до регулювання такого ринку на основі комплексного використання організаційних та економічних інструментів, що забезпечують можливість підвищення ефективності функціонування основних учасників ринку відповідно до сучасних соціально-економічних умов, темпів науково-технічного прогресу, тенденцій і основних напрямів вдосконалення й підвищення конкурентоспроможності української економіки.

Економічний інструментарій регулювання ринку нерухомості можна вважати найбільш важливим, оскільки саме цим елементом обумовлюється роль й місце організаційно-економічного механізму щодо забезпечення довготривалих умов економічного й соціального розвитку країни, а також розвитку ринку нерухомості України.

Реалізація механізму програмно-цільового регулювання дає змогу обґрунтувати умови просторової реорганізації комунального господарства на різних рівнях управління, стратегію диверсифікації житлового комплексу, а також розробити сукупність програм розвитку малого бізнесу й підвищення стійкості об'єктів

житлової інфраструктури, що забезпечують функціонування ринку нерухомості. Перераховані вище положення необхідно використовувати при розробці відповідної стратегії розвитку.

Фактично в рамках відповідної стратегії визначаються пріоритети щодо активізації житлового будівництва, які передбачають реалізацію комплексу заходів із підвищення якості життя населення території [1]. На такій основі здійснюється взаємопов'язане вирішення житлової проблеми та підвищення потенціалу й ресурсної забезпеченості комунального господарства, що виступає як пріоритет застосування ресурсно-потенційного підходу.

Розкриємо далі основні положення методики стимулювання розвитку ринку нерухомості при формуванні відповідної стратегії розвитку. Відповідна стратегія розвитку, як основа стимулювання розвитку ринку нерухомості дає змогу визначити такі цілі її розробки для стимулювання розвитку ринку нерухомості території:

1. Розкрити потенціал територій для реалізації просторових інтересів населення адміністративно-територіальної одиниці і держави щодо вирішення житлової проблеми з урахуванням вимог безпеки життєдіяльності, екологічного й санітарного благополуччя.

2. Визначити зміст і черговість основних заходів розвитку комунального господарства.

3. Створити основу для комплексного моніторингу містобудівних процесів на відповідній території, а також зовнішньої зони для відстеження ступеня задоволеності населення адміністративно-територіальної одиниці і держави щодо вирішення питань підвищення якості життя та зростання потенціалу території.

Щодо основних завдань такої стратегії розвитку, то в рамках стимулювання розвитку ринку нерухомості й розв'язання житлової проблеми – серед таких можна виділити: аналіз внутрішніх й зовнішніх чинників, а також передумов просторового та соціально-економічного розвитку території та підвищення якості життя; розробка комплексу заходів щодо ефективного використання існуючої забудови та територій для розв'язання житлової проблеми та зростання потенціалу економіки території; заходи щодо збереження культурно-історичної спадщини; визначення напрямів й меж територій для нового будівництва, інвестиційного розвитку і виробництва, торгівлі, рекреації, науки; підвищення стійкості природно-екологічного базису.

Необхідно представити основний перелік здійснюваних заходів відповідно до цілей і завдань стратегії з позиції методики стимулювання розвитку ринку нерухомості та розв'язання житлової проблеми території. Необхідно враховувати, що на сьогодні мають місце тенденції трансформації економічної структури адміністративно-територіальних одиниць України, які зумовлені розвитком ринкової моделі економіки в кризових умовах та розвитком технологічних інновацій [2]. А це, відповідно, визначає підвищені вимоги до забезпечення якості життя населення. Шляхи подальшого розвитку економіки та розв'язання житлової проблеми знаходяться у площині вирішення таких основних завдань: реалізація інфраструктурних проєктів, диверсифікація виробничого комплексу, позитивне зрушення у вирішенні соціальних житлових програм, розвиток малого підприємництва.

Представимо рекомендації щодо розроблення і реалізації механізму програмно-цільового регулювання сталого розвитку ринку нерухомості, орієнтовані на скорочення втрат певної території від можливих несприятливих наслідків в процесі розвитку такого ринку і пов'язані з поліпшенням процедур розробки та реалізації кредитно-іпотечних програм.

Важливо враховувати, що цілісна ефективно діюча система кредитування іпотечних програм, що забезпечує розв'язання житлової проблеми в Україні, ґрунтується на функціонуванні механізму їх рефінансування і включає в себе кредитні ринки, як первинний, так й вторинний, в межах існуючих програм з іпотеки [4]. Із розвитком таких ринків в процес формування і реалізації програм житлового кредитування необхідно додавати наступний комплекс взаємопов'язаних заходів: оцінка умов емісії житлово-іпотечних цінних паперів та їх реалізація на фінансовому ринку; оцінка можливостей рефінансування кредиторів через систему колективних інвестицій; оцінка можливостей рефінансування кредиторів через операторів вторинного ринку кредитів в рамках діючих іпотечних програм.

В Україні є можливість застосування таких форм здійснення колективних інвестицій, як загальні фонди банківського управління та пайові інвестиційні фонди. У таких фондах можуть бути розміщені кошти страхових компаній, населення й підприємств, недержавних пенсійних фондів, а також фінансові ресурси інших інвесторів, зацікавлених у розвитку довгострокового кредитування житлових програм в Україні.

Також доцільним є створення спеціалізованих фондів, кошти яких будуть спрямовані виключно на придбання заставних. Перевагою такого заходу щодо удосконалення процесу формування та реалізації житлових програм є створення ринку заставних, що стане підґрунтям для самодостатньої системи рефінансування та активного залучення фінансово-кредитних установ для кредитування наявних житлових програм, що суттєво підвищить рівень ресурсного забезпечення організаційно-економічного механізму державного регулювання ринку нерухомості.

Після цього передбачається наступний механізм рефінансування житлових кредитів щодо удосконалення процесу формування та реалізації житлових програм із використанням фінансового механізму на основі колективних (пул) інвестицій:

- 1) кредитор надає кредит в рамках наявних житлових програм. При цьому надається заставна, що переходить кредитору з належною державною реєстрацією прав на житлову нерухомість;

- 2) засновники пайових інвестиційних фондів або загальних фондів банківського управління вносять певні суми грошових коштів. В інвестиційній декларації керуючою компанією даних фондів вказується, що

кошти цих фондів будуть адресовані на покупку заставних;

3) керуюча компанія фонду набуває заставні у кредитних інститутів за рахунок грошових коштів, які передані фонду його засновниками. Для передачі прав за заставною в ній робиться запис, що передає права на користь керуючої компанії, до якої переходить заставна. Передача прав за заставною передбачає перехід до тієї ж особи прав за зобов'язанням (кредитом), забезпеченого іпотекою. Керуюча компанія має зареєструвати себе в органі, який здійснив державну реєстрацію іпотеки, в якості нового заставаутримувача;

4) боржник по забезпеченому іпотекою зобов'язанню, який отримав від нового власника заставної письмове повідомлення про його реєстрацію в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно з завіреною належним чином випискою з реєстру, здійснює остаточні і проміжні платежі.

Керуюча компанія (або керуючий) формує портфель заставних, для того щоб забезпечити засновників фонду стабільним доходом.

З метою реалізації вказаної процедури необхідно на законодавчому рівні чітко визначити заставну у якості неемісійного цінного паперу. Для удосконалення процедури формування та реалізації житлових програм необхідно також визначити порядок обслуговування кредитів в межах реалізації відповідних житлових програм, забезпечених заставними, і які були придбані у подальшому відповідними фондам.

Таким чином, організаційна система довготривалого кредитування житлових програм, що побудована на основі взаємодії первинного і вторинного кредитів ринків, у загальному розумінні може виглядати таким чином.

На первинному кредитному ринку в межах реалізованих житлових програм кредитори видають кредитні ресурси населенню. Щоб забезпечити повернення кредитного ресурсу й вирішити проблему ліквідності, фінансово-кредитні інститути можуть поступитися своїми правами на вимогу, встановленому по заставних або кредитами, спеціально створеним для цього організаціям (операторам вторинного ринку кредитних ресурсів, агентствам житлового іпотечного кредитування). У такому випадку укладаються відповідні угоди між агентством і первинним кредитором щодо поступки права вимоги по заставних або за кредитом, а також договір довірчого управління придбаними правами вимоги. Це дає змогу фінансово-кредитній установі дієво контролювати позичальника, отримувати свої комісійні за супровід кредиту, а також за рахунок коштів, отриманих від агентства, – розширювати діапазон операцій по кредитуванню.

Партнерами агентствам житлового іпотечного кредитування (оператор вторинного ринку кредитних ресурсів) можуть бути фінансово-кредитні установи, які відзначаються відповідними кваліфікаційними вимогами. Кредитор має надати гарантії агентству про те, що кредити або заставні відповідають встановленим вимогам й стандартам, надавати йому всю необхідну фінансову інформацію та інші відомості, а також забезпечити доступ до документації, що стосується їх взаємовідносин.

Таке агентство через певні проміжки часу проводить вибірковий аудит кредитів, що надаються в межах реалізованих житлових програм, якщо ці кредити надаються в межах реалізованих цільових програм. Якщо в процесі аудиту виявляються кредити, що не відповідають встановленим вимогам й стандартам, тоді кредитор має виправити порушення або викупити заставні за кредитним договором. Якщо договір довірчого управління виконується кредитором неналежним чином, тоді агентство має право розірвати з ним договір і передати кредитні ресурси для супроводу до іншої фінансово-кредитної установи.

Агентство житлового іпотечного кредитування (оператор вторинного ринку кредитних ресурсів) формує обов'язкові для фінансово-кредитних установ критерії оцінювання вірогідності повернення кредиту, що передбачають проведення аналізу платоспроможності позичальника (із використанням відповідних коефіцієнтів, що показують частку кредиту у вартості нерухомості, частку платежу за кредитом у сукупному доході позичальника, частку всіх обов'язкових платежів позичальника), виконання попередніх фінансових зобов'язань (кредитна історія), наявність власних коштів, а також оцінювання вартості й стану переданого у заставу об'єкту нерухомого майна.

В рамках реалізації договору довірчого управління кредитор здійснює контроль за своєчасністю оплати позичальником страхових внесків, а також податків на заставлений об'єкт нерухомого майна. Саме механізм довірчого управління придбаними правами вимог за кредитним договором у разі припинення первинного кредитора забезпечує охорону інтересів агентств житлового іпотечного кредитування (операторів вторинного ринку кредитних ресурсів), оскільки такі права вимог не будуть перебувати в складі нерухомого майна, яке може бути виставлено на конкурс.

Застосування механізму довірчого управління для супроводу операцій з надання та обслуговування кредитів передбачає запровадження порядку щомісячної звітності. Цим буде забезпечено ефективний контроль щодо операцій кредиторів, а також агентств житлового іпотечного кредитування (операторів вторинного ринку кредитних ресурсів) з боку державного регулятора (Національного банку України).

Реалізація діяльності специфічного інституту вторинного ринку кредитів, які надаються в межах виконання соціальних житлових програм, дасть змогу перерозподілити такі ризики кредитування, як ризиків ліквідності та відсоткових ризиків, що виникають при невідповідності структури пасивів й активів первинних кредиторів, та перенесення останніх на агентство житлового іпотечного кредитування (оператора вторинного ринку кредитних ресурсів).

Необхідно також звернути увагу на визначення результативності та ефективності розробки й реалізації соціальної житлової програми. При цьому необхідно враховувати ступінь відповідності напряму використання створених об'єктів зазначеної програми інтересам відповідної території як складної соціальної системи. Як

правило, виділяють три аспекти, з позицій яких оцінюється результативність соціальної житлової програми: земельний, містобудівний, природоохоронний. З позицій першого аспекту результативність вирішення житлової проблеми виражається максимальною сумою зібраних земельних платежів; з позицій другого – створенням просторових умов розвитку матеріальної бази для економіки території; з позицій третього – максимальним збереженням цінних природних ландшафтів і забезпеченням екологічної рівноваги, що, у кінцевому підсумку, позитивно впливатиме на здоров'я населення.

У загальному розумінні ефективність соціальної житлової програми характеризується співвідношенням фактичного використання ресурсів на конкретному об'єкті такої програми до проєктованого для сучасного стану міського господарства певної території. Чим меншим є показник диспропорцій, тим вищим є показник ефективності використання об'єкта соціальної житлової програми й тим вищим є загальний показник ефективності системи подібного кредитування. Максимальне значення останнього (тобто 100%) означає повну відповідність існуючого використання ресурсів й проєктованого. Проведення такої оцінки результативності й ефективності реалізації соціальної житлової програми дає змогу у подальшому планувати перспективні варіанти формування й реалізації соціальних житлових програм.

#### **Висновок**

Організаційно-економічний механізм регулювання ринку нерухомості включає чотири взаємопов'язаних рівнів, що забезпечують коригування підходу до регулювання такого ринку на основі комплексного використання організаційних та економічних інструментів, що забезпечують можливість підвищення ефективності функціонування основних учасників ринку відповідно до сучасних соціально-економічних умов, темпів науково-технічного прогресу, тенденцій і основних напрямів вдосконалення й підвищення конкурентоспроможності української економіки. Реалізація механізму програмно-цільового регулювання дає змогу обґрунтувати умови просторової реорганізації комунального господарства на різних рівнях управління, стратегію диверсифікації житлового комплексу, а також розробити сукупність програм розвитку малого бізнесу й підвищення стійкості об'єктів житлової інфраструктури, що забезпечують функціонування ринку нерухомості.

#### **Література.**

1. Економіка України. Стратегія і політика довгострокового розвитку / [Геєць В. М., Александрова В. П., Арт'юмова Т. І. та ін.] / за ред. В.М. Гейця. – К. : Ін-т економ. прогнозування НАН України, Фенікс, 2003. – 1008 с.
2. Комплексна оцінка бідності та соціального відчуження в Україні за I півріччя 2016-2017 років: [аналітична записка] / Інститут демографії та соціальних досліджень імені М.В. Птухи НАН України. – К.: 2017. – 15с.
3. Пилипчук В.П. Совершенствование механизма управления объектами недвижимости: процессно-ориентированный подход / В.П. Пилипчук // Научный вестник Полтавского университета экономики и торговли. Серия «Экономические науки». – 2014. – №1(60). – С. 25-32.
4. Сударенко О. В. Участь держави у фінансуванні будівництва соціального житла : зарубіжний досвід / О. В. Сударенко // Держава і право. – 2010. – Вип. 48. – С. 413-419.

#### **References.**

1. Heiets' V. M., Aleksandrova V. P., Art'omova T. I. (2003), *Ekonomika Ukrainy. Stratehiia i polityka dovhostrokovoho rozvytku* [Ukraine economy. Strategy and policy of long-term development], In-t ekonom. prohnouzuvannia NAN Ukrainy, Feniks, Kyiv, Ukraine.
2. (2017), *Kompleksna otsinka bidnosti ta sotsial'noho vidchuzhennia v Ukraini za I pivrichchia 2016-2017 rokiv* [Comprehensive assessment of poverty and social exclusion in Ukraine in the first half of 2016-2017], Instytut demohrafii ta sotsial'nykh doslidzhen' imeni M.V. Ptukhy NAN Ukrainy, Kyiv, Ukraine.
3. Pylypchuk V.P. (2014), “Improving the mechanism for managing real estate: a process-oriented approach”, *Naukovyj visnyk Poltavs'koho universytetu ekonomiky i torhivli. Seriia «Ekonomichni nauky»*. vol. 1(60), pp. 25-32.
4. Sudarenko O. V. (2010), “Participation of the state in financing the construction of social housing: foreign experience”, *Derzhava i pravo*, vol. 48, pp. 413-419.

*Стаття надійшла до редакції 20.10.2019 р.*