

Ковтун М.В.

## СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТОК РИНКУ ЖИТЛА УКРАЇНИ В УМОВАХ РИНКОВИХ ПЕРЕТВОРЕНЬ

*На основі таких параметрів як цінова динаміка, кількість угод купівлі-продажу житла та стан законодавчої бази у статті досліджено передумови виникнення, етапи становлення та розвитку ринку житла України. Розглянуто особливості функціонування ринку і фактори, які стримують його розвиток в сучасних умовах. Ідентифіковано прояви явища циклічності на ринку житла. Визначено основні ознаки, що характеризують вітчизняний ринок житла на сучасному етапі його розвитку.*

**Ключові слова:** ринок житла, первинний ринок, вторинний ринок, попит, пропозиція, цінова динаміка, тенденція розвитку.

### ВСТУП

Ринкові перетворення обумовили значні соціально-економічні зрушення в Україні. Під впливом механізмів трансформаційного процесу відбулись кардинальні зміни відносин власності, роздержавлення та приватизація, інституційна організація ринку житла, поява нових систем фінансування житлового будівництва. Сучасний стан ринку житла характеризується нестабільністю функціонування та суперечливістю внутрішніх і зовнішніх взаємозв'язків із структурними елементами ринкової економічної системи, наявністю фундаментальних ситуацій неспроможності механізму його саморегулювання, загостренням житлової проблеми. Зазначене потребує детального вивчення соціально-економічних та історичних особливостей становлення вітчизняного ринку житла, що дозволить проаналізувати динаміку його розвитку і на цій основі виявити проблеми, що перешкоджають вирішенню житлової проблеми населення.

Сьогодні в Україні тільки починає формуватися особливий напрям економічного вивчення процесів, що протікають на ринку житла. Поки що не існує комплексних наукових досліджень закономірностей виникнення і функціонування останнього. Аналіз публікацій щодо досліджуваної проблеми показав, що у вітчизняній літературі є роботи, присвячені оцінці житла, іпотечному кредитуванню, ціноутворенню на ринку житла, правовим аспектам, якими займалися такі вчені, як: А. Асаул, А. Бичков, О. Гриценко, А. Дронь, О. Євтух, П. Єщенко, В. Кравченко, С. Кручок, Н. Лебідь, І. Малий, Р. Манн, Ю. Манцевич, К. Паливода, Н. Погорельцева, А. Сердюк, С. Ушацький, Л. Чубук та ін. Однак на наш погляд, повністю відобразити економічні процеси, що відбуваються на ринку житла та надати адекватну теоретичну основу для формування в країні ефективної житлової політики в період ринкових перетворень і відповідного розвитку

житлового та будівельного секторів економіки можливо шляхом розширення часових рамок дослідження, виявлення та аналізу детермінант, що визначають довгострокові тенденції розвитку ринку житла.

Метою статті є аналіз особливостей становлення і функціонування ринку житла в трансформаційній економіці України, оцінювання його сучасного стану та окреслення перспектив розвитку.

### РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Об'єктивно передумови становлення вітчизняного ринку житла склались на початку 90-х років ХХ ст. з проголошенням незалежності України. Адже до цього часу, в умовах планово-централізованої економічної системи, забезпечення населення житлом відбувалось шляхом державного розподілу, а не на ринкових засадах.

Держава виконувала в житловому секторі одночасно кілька функцій. По-перше, вона була основним інвестором у сфері житлового будівництва. По-друге, держава виступала в ролі підрядника, забудовника в сфері житлового будівництва, а також була власником основної частини житлового фонду. Крім держави, власниками житла в цей період були житлово-будівельні кооперативи, а також окремі громадяни. Але як суб'єкти права власності на житло вони відігравали другорядну роль. Довгострокові кредити у фінансуванні будівництва житла мали незначну роль і надавалися в основному індивідуальним забудовникам та членам житлово-будівельних кооперативів. Державне житло надавалось громадянам, які стояли в черзі на його отримання, безкоштовно. Це зумовлювало необхідність жорсткого лімітування норм забезпечення житловою площею та норм щодо визначення потреби населення у житлі. Була встановлена норма максимального розміру житлової площі, яка могла бути надана на одну людину – 13,65 кв. м. В міру збільшення членів родини, більшість громадян повинні були по 2-3 рази здійснювати обмін для покращення житлових умов. Однак ці норми не розповсюджувались на радянську партійну еліту, інші

© Ковтун Марина Валентинівна, аспірантка кафедри економічної теорії Київського національного університету імені Тараса Шевченка, тел.(067)748-16-26, e-mail: marinakovtun@gmail.com

окремі верстви населення. Істотними факторами, які впливали на розміри квартир, її якість і місце розташування були місце роботи й посада [1, с.127].

В середині 80-х років за рахунок державних капітальних вкладень будувалося понад 80% житла. За рахунок коштів індивідуальних забудовників, а також членів житлово-будівельних кооперативів, тобто за рахунок коштів населення будувалося трохи більше 14,5% житла [5, с.31].

Ситуація в житловому будівництві змінилась після 1990 року у процесі демонтажу планово-централізованої економіки в Україні, запровадження ринкових механізмів господарювання. Держава в умовах перехідного періоду була неспроможна виступити в ролі монопольного інвестора, підрядника і власника житла. У житловому секторі виникла глибока криза, яка за своїми масштабами значно перевищувала кризу в економіці в цілому. Житлова проблема набула великого політичного, економічного та соціального значення. Перед Україною, як і перед іншими країнами з перехідною економікою, постала широкомасштабна проблема запровадження принципово іншої моделі функціонування житлового сектора та житлового будівництва, ніж та, що існувала в радянські часи. А саме системи фінансування будівництва житла, яка ґрунтується на ринкових засадах та ринкової моделі господарювання в житлово-будівельному комплексі.

Правові підстави для проведення угод з нерухомістю у правовому полі та формування ринкової інфраструктури заклав прийнятий Верховною Радою України Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р. [3]. Зокрема, утворились такі професійні посередницькі структури як агентства з торгівлі нерухомістю та ріелторські фірми.

Водночас, в цілому темпи становлення ринку були низькими зважаючи на відсутність прийняття цілого ряду необхідних законодавчих актів, а також складну економічну ситуацію в країні, що була зумовлена порушенням господарської системи колишнього Радянського Союзу. Наслідки останнього проявлялись у скороченні обсягів ВВП та у значному падінні наявних доходів населення внаслідок латентного безробіття та гіперінфляції [12, с.9]. Одночасно відбувається різке зростання державних інвестицій в основний капітал.

На основі таких параметрів як цінова динаміка, кількість угод купівлі-продажу житла та стан законодавчої бази, можна виокремити десять етапів еволюції ринку житла в Україні.

I етап (1991–1996 рр.) – утворення та формування ринку. Ціни на житло в Україні були нижчими порівняно з цінами інших європейських країн. При цьому кількість і якість пропозицій житла були дуже низькими. Тому в міру зростання прибутків населення, приватизації житла і лібералізації ринку ціни почали дуже швидко зростати. Внаслідок чого протягом 1991-1993 рр. відбувся сплеск пропозиції на вторинному ринку, спостерігалось значне перевищення попиту над пропозицією. Пік цін прийшовся на 1993 р. Потім

було певне падіння цін, яке припинилося починаючи з 1995 р.

II етап (1997 р. – перша половина 1998 р.) – період цінової стабілізації, що була спричинена певним задоволенням попиту на житло наявного у попередньому періоді. Переважав вторинний перепродаж нерухомості. В цілому кількість операцій купівлі-продажу на ринку зменшилась. При цьому ціни все ще зростали, хоча й значно меншими темпами, ніж протягом попереднього періоду.

Безперечним лідером за ціновими показниками було місто Київ, де середня ціна 1 кв. м. житла перевищувала 450 дол. США. Найдешевшою нерухомістю була у Кіровограді (103 дол. США за 1 кв.м.). З позиції сьогодення такі ціни здаються незначними, проте вони відображали граничні можливості покупців зважаючи на рівень існуючих на той час доходів та відсутності іпотечного кредитування [12, с. 9].

III етап (друга половина 1998 р. – 2000 р.) – період стрімкого зниження цін. Особливо сильним падіння цін було протягом другої половини 1998 р. та у 1999 р. У 1999-2000 роках рівень інфляція був вдвічі вищим, ніж зростання цін на житло. А тому гроші, не вкладені в нерухомість, знецінювалися інфляцією в два рази швидше. Це обумовило в наступні роки значне зростання активності населення на ринку житла, передусім, з метою захисту від інфляції наявних прибутків.

IV етап (січень – серпень 2001 р.) – початок поступового зростання цін. Перші вісім місяців 2001 р. ціни на нерухомість почали повільно зростати, передусім в місті Києві, що було зумовлене процесами минулого етапу. Більш прискорено розвивається первинний ринок житла, розширюється інфраструктура, посилюється конкуренція серед агентств нерухомості, банки починають розвивати іпотечне кредитування, удосконалюється нормативно-правове забезпечення у сфері нерухомості.

V етап (вересень 2001 р. – 2007 р.) – різке та тривале зростання цін. Занепокоєність людей щодо стабільності економіки США та американського долара спричинили значний перетік капіталу на ринок нерухомості. В 2002-2005 рр. почали діяти інші фактори: зростання економіки, підвищення платоспроможного попиту. А також зростання обсягів іпотечного кредитування, правовою основою для здійснення якого став Закон України «Про іпотеку» від 19.06.2003 р.[2]. На початку 2004 р. був введений податок на додану вартість для забудовників. Ціни на житло, в порівнянні з 2003 роком, підвищилась у 2,6 рази.

У 2005 р. новим чинником, який дав поштовх зростанню цін на житло, стало введення податку на операції з нерухомістю. Посилення податкового тягаря істотно вплинуло на поведінку і наміри учасників ринку, підвищило вартість будівництва житла. Ціни невпинно зростають, відбувається скорочення договорів купівлі-продажу квартир та житлових будинків. У 2007 р. нотаріусами було посвідчено 369 174 договорів. Для порівняння, у

2006р. – 384 898 таких договорів, тобто на 4,26% більше [8].

VI етап (2007 – 2008 рр.) – період цінового шоку та протистояння тенденцій на ринку житла. Відбулось зіткнення та жорстока боротьба протилежних трендів. З одного боку – на подальше («безмежне») зростання ціни, з іншого боку – на її зниження, до «повного» обвалу. Протилежність очікувань призвела до появи величезної кількості інформації та аналітичних прогнозів з протилежними результатами.

Тенденцію на зниження цін на ринку житла підтримували: низька платоспроможність покупця; переорієнтування іпотеки на споживання (придбання автомобілів, техніки), а не на придбання житла; деякий відтік спекулятивних коштів, у т.ч. кредитних; переорієнтація інвестицій на комерційну нерухомість та землю, що призвело до зниження тиску на ринок; психологічна складова («втома» покупців від постійного зростання цін).

Тенденцію на зростання цін на ринку житла підтримували: зростання цін на ресурси та матеріали для будівництва житла; підвищені ризики зміни земельних рішень владою, ціни на землю; інфляція; відсутність інших фінансових інструментів для вкладання надлишкових коштів та приватних заощаджень; незначні темпи приросту будівництва нового житла, що залишилися практично на рівні 2006 р.; деякий запас фінансової міцності забудовників, намагання утримати ціни.

Обвалу цін на ринку житла не відбулось. Очікуваного зростання теж. Ціни на початку 2008 р. досягли певної межі, соціально-економічне становище в країні вплинуло на різке зниження кількості угод.

VII етап (2009 р.) – спад активності на ринку, спостерігається відкладений попит у зв'язку зі зниженням доходів населення, недоступності кредитних ресурсів, падіння інвестиційної привабливості нерухомості, в тому числі зі спекулятивним мотивом. Динаміку продажів столичних квартир у 2009 р. можна умовно поділити на наступні періоди:

перший (січень – перша половина лютого 2009 р.) характеризувався цілковитою розгубленістю учасників ринку, угод купівлі-продажу майже не відбувалось;

другий (друга половина лютого – березень 2009 р.) ознаменувався панікою на ринку, коли ціни в столиці сягнули так званого «першого дна» і житло готельного типу невеликої площі у найвіддаленіших районах міста Києва коштувало 25 тис. дол. США;

третій (квітень – вересень 2009 р.) вирізняється певним пожвавленням ринку і незначним підвищенням цін на житло економ-класу;

четвертий (жовтень – грудень 2009 р.) пройшов під знаком несподіваного зменшення ділової активності на ринку, різкого зниження кількості угод і збільшення суми знижок при здійсненні поодиноких угод.

Отже, за підсумками 2009 р., ціни на житло в столиці зменшились на 45% від пікових значень 2008р. Відтак, для багатьох покупців, що здійснили

придбання житла на етапі цінового піку за допомогою кредитних інструментів, сума несплаченої заборгованості за кредитом перевищувала реальну вартість придбанної квартири. А, отже, навіть продаж такого житла проблеми позичальників по поверненню позичених коштів не вирішує.

«Цінова бульбашка» на ринку житла України не лопнула, а лише трохи зменшилась. Адже в умовах зниження рівня реальних заробітних плат величезний розрив між доходами більшості громадян і цінами на житло не зменшився, а для окремих категорій потенційних покупців навіть збільшився.

Фактична платоспроможність населення впала на 30%, що істотно зменшило можливості населення щодо заощадження і інвестування. Відбулось різке згорання попиту і, передусім, на об'єкти, що перебували на стадії будівництва. Кількість угод з купівлі-продажу та оренди нерухомості скоротилася до 10% їх докризового рівня [12, с.24-25]. Для порівняння у 2007 р. кількість угод в місті Києві становила близько 3 000 на місяць, у вересні 2008 р. було зафіксовано 350 таких операцій, а на початок 2010 р. – не більше 40 на місяць [8].

Загалом криза змінила ставлення до інвестицій у нерухомість, особливо до придбання житла з допомогою іпотеки під значні відсотки. У зв'язку зі зменшенням доходів населення, відтоку депозитних коштів та збільшення обсягів заборгованості за кредитами, у 2009 р. лише близько десяти банків декларували про можливість видачі іпотечного кредиту під 25-28% річних із початковим 50% внеском. Такі кредити здебільшого використовувалися тими клієнтами, які заощадили майже всю необхідну суму на покупку і для купівлі житла, яким бракувало лише 10-20 тис. дол. США [11].

VIII етап (2010 – 2011 рр.) – стабілізація курсу гривні до дол. США та євро, а також зменшення облікової ставки Національного банку України у 2010 р. позитивно вплинули на відновлення кредитної політики. «Цінове дно» ринку житла пройдено, відбувається фінансування робіт по завершенню будівництва об'єктів з високим (понад 60%) ступенем готовності та нових об'єктів з високим рівнем надійності.

Угоди із залученням кредитних коштів становили 5-7% загальної кількості, а розмір позики 10-20 тис. дол. США, що використовувались для покриття нестачі власних коштів, а не для придбання нерухомості [12, с.32]. У 2011 р. банки пропонували кредити в гривні в середньому під 18% і вище, з первинним внеском в діапазоні 25-50% під заставу, як правило об'єктів, що купуються на вторинному ринку. Такі зміни сприяли активізації інвестиційно-будівельної діяльності та збільшенню обсягів вводу житла в експлуатацію. Попит переважно збільшився на економ-житло, відповідно, зростають ціни на житло даного сегменту.

IX етап (2012 – серпень 2013 рр.) – збільшується обсяг прийнятих об'єктів в експлуатацію, зростає рівень купівельної активності. Характерною особливістю даного періоду є

переорієнтація забудовників під потреби покупців, що полягали у зменшенні загальної площі помешкання. За рахунок ставки на будівництво однокімнатних квартир площею 35-56 кв. м., замість 60 кв. м. та двокімнатних площею 68-82 кв. м, а не 90 кв. м., що будувались раніше. Було досягнуто зростання попиту на первинному ринку житла, оскільки вартість квартир нового планування стала порівняною з вартістю подібного житла на вторинному ринку. Так у 2012 р. нотаріуси України засвідчили майже 266 тисяч договорів купівлі-продажу квартир і житлових будинків. Вказана кількість угод майже на 4,5% перевищила показники 2011 р. і на 18% – показники 2010 р. Таким чином, відбувається поступове відновлення ринку [8].

З прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» [4], що набрав чинності 1 січня 2013 р. замість Бюро технічної інвентаризації реєстрацію прав на нерухомість отримали право проводити органи Державної реєстраційної служби України (Укрдержреєстр) та нотаріуси. Новий порядок реєстрації нерухомості істотно скоротив пакет документів для реєстрації новобудов, спростив система реєстрації оренди, іпотеки тощо, однак його впровадження дещо стримало укладання угод купівлі-продажу житла на початку 2013 р.

Х етап (вересень 2013 р. – лютий 2014 р.) – стагнація ринку житла. На даному етапі відзначаються нові зміни в законодавстві, що суттєво вплинули на ринок житла, а саме: впровадження Національним банком України з 1 вересня 2013 р. обмеження на готівкові операції сумою 150 тис. грн. [10], а також набрання чинності порядку проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які

справляються відповідно до законодавства від 1 листопада 2013 р. [9].

Зокрема, обмеження готівкових операцій сумою в 150 тис. грн. призвело до зменшення кількості угод на ринку вторинної житлової нерухомості на 50-60% [7], що могло бути спричинене додатковим фінансовим навантаженням (від 1 до 3% від вартості житла), а також небажанням населення декларувати свої доходи у такий спосіб. А нові правила оцінки нерухомого майна спричинили додаткові витрати в середньому у 500 грн.

До основних негативних моментів, що вплинули на застій операцій на ринку житла можна віднести: зниження доходів населення, малого та середнього бізнесу, очікування девальвації гривні по відношенню до дол. США, погіршення політико-економічної ситуації в країні.

Як зазначають експерти доля платоспроможного населення з середнім достатком – потенційних покупців нерухомості зменшилась з 10% до 3-5% [6]. Водночас, значне скорочення кредитування спричинило фінансові труднощі для забудовників, деякі з них навіть призупинили будівництво до стабілізації політичної ситуації в країні. Девальвація національної валюти, що відбулась 7 лютого 2014 р. у зв'язку з переходом на плаваючий валютний курс гривні по відношенню до дол. США посилила навантаження на інвесторів ринку житла.

На наш погляд, вихід ринку житла зі стану стагнації виявляється можливим після розв'язання політичної кризи в країні і, відповідно, стабілізації валютного курсу, поступового відновлення кредитування.

Враховуючи важливість для даного дослідження такого критерію як ціна доцільно графічно проілюструвати етапи розвитку ринку житла в Україні (див. рис. 1).

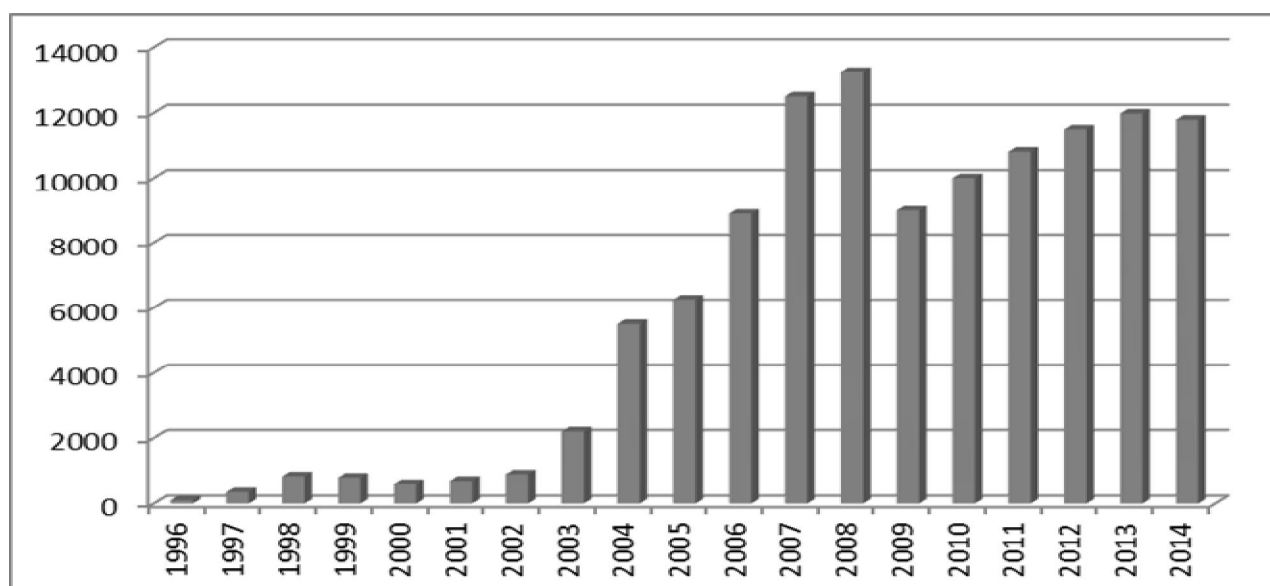


Рис. 1 Динаміка рівня цін на ринку житла України, у грн.

Джерело: Складено автором за даними:[11]

Як видно з наведеної вищенаведеного рисунку функціонування ринку житла відбувається з регулярними ціновими коливаннями, відхиленням від основної тенденції. Циклічність є об'єктивною закономірністю розвитку ринку житла. В розвинутих країнах тривалість одного циклу, як правило, складає 7-10 років. Про зрілість ринку свідчить кількість циклів, які він пройшов, тобто періодів від зростання, що змінюється зниженням вартості житла до наступного зростання. В Україні строк першого циклу, що зображений на рис. 1. (1996-2000 рр.) був коротшим. В міру розвитку ринку нерухомості тривалість циклу починає збільшуватись (2001-2009 рр.). Другий цикл характеризувався бурхливою ціновою динамікою ринку нерухомості характерна для більшості країн із перехідною економікою, в яких на початкових етапах розвитку, як правило, відбуваються процеси приватизації та перерозподілу власності, спостерігається макроекономічна нестабільність. Таким чином, український ринок, незважаючи на коротку історію свого існування демонструє наявність вже двох повноцінних циклів.

З точки зору якісних змін на ринку житла України умовно можна виділити наступні етапи його розвитку:

1) 1991–1995 рр., коли через відповідне законодавство з питань приватизації державної власності починають зароджуватись вихідні умови для функціонування ринку.

2) 1995–перша половина 2008 р., коли відбувається активізація функціонування первинного ринку нерухомості, чітке окреслення стандартів функціонування, поступовий розвиток законодавчої бази та кредитування.

3) друга половина 2008 р. – 2014 р., етап, що характеризує невизначеність на ринку житла.

Таким чином, на наш погляд ринок житла в Україні досі перебуває на етапі становлення про що свідчить недосконала система реєстрації прав власності на нерухомість та недостатній набір інвестиційних інструментів, за допомогою яких можна було б інвестувати в нерухомість.

Загалом, для сучасного стану ринку житла в Україні характерними є наступні ознаки: низький рівень конкуренції на ринку; низький обсяг будівництва, перш за все, об'єктів муніципального фонду; нерівномірність розвитку по регіонах; висока капіталомісткість ринку; істотний розрив між цінами на житло та доходами переважної більшості населення; наявність дефіциту на ринку житла і незадоволеності ним основної частини населення; недостатній розвиток правової бази функціонування (нечіткість прав власності, відсутність спеціального законодавства по ринку житла, інформаційна асиметрія), що викликає зростання трансакційних витрат; слабка державна політика у житловій сфері.

## ВИСНОВКИ

Тривала монополізація державою функцій із визначення обсягу та структури житла, джерел і розмірів фондів житлового будівництва, розподілу житлових приміщень, ціноутворення на житлові послуги призвела до глибоких соціально-економічних деформацій та аномалій у житловій сфері, які об'єктивно не могли бути швидко подолані в процесі трансформації української економіки. На сучасному етапі розвитку вітчизняного ринку житла слід розробити й впровадити систему організаційно-економічних, фінансово-економічних і соціальних заходів, спрямованих на врівноваження обсягів попиту та пропозицій нового житла.

## ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Єщенко П.С., Квасюк Б.Є., Бірюков О.А. Нова модель держави. – Словянськ, 2002. – 144 с.
2. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
3. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 р. № 2482-XII // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>
4. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» від 04.07.2012 р. № 5037-VI // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5037-17>
5. Іпотечне кредитування: Теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та реформування житлового будівництва: Навч. посібн. – 2-ге вид., перероб. і доп. – К.: Вид-во Європейського університету, 2006. – 299 с.
6. Лысенко А. Недвижимость рискует впасть в кому / А. Лысенко // Портал о недвижимости и строительстве в Украине [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://building.ua/Nedvigimost-riskuet-vpast-v-komu>
7. Обмеження НБУ готівкових розрахунків обвалило ринок вторинної нерухомості. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://ua.korrespondent.net/Default.aspx?page\\_id=2 &lang=ua&roi=5&id=1617734&tu=obmezhennya-nbu-gotivkovih-rozrahunkiv-obvalilo-rinok-vtorinnoi-neruhomosti-eksperti](http://ua.korrespondent.net/Default.aspx?page_id=2 &lang=ua&roi=5&id=1617734&tu=obmezhennya-nbu-gotivkovih-rozrahunkiv-obvalilo-rinok-vtorinnoi-neruhomosti-eksperti)
8. Офіційний сайт Міністерства юстиції України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua>
9. Порядок проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства від 04.03.2013р. №231 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/231-2013-%D0%BF>
10. Постанова Правління Національного банку України від 06.06.2013 р. № 210 “Про встановлення граничної суми розрахунків готівкою” // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1109-13>
11. Сайт Консалтингової компанії SV Development. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.svdevelopment.com>
12. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія / за ред. О.І. Драпівського, І.Б. Іванової. – К.: «Арт Економі», 2012. – 240 с.

Одержано 06.03.2014 р.