

*Наталья Лысяк*

## **СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФАКТОР ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ КРУПНЫХ ГОРОДОВ УКРАИНЫ**

**Аннотация:** Проведен анализ жилищного строительства в Украине и его пространственная локализация. Проанализированы социальные и экономические факторы, влияющие на жилищную политику больших городов Украины. Обоснованы подходы к жилищной политике на примере г. Львова.

**Ключевые слова:** Жилищная политика, социально-экономический фактор, пространственная локализация.

### **1. Вступление**

Вопросы жилья, жилищного строительства обычно порождают огромное количество эмоций. Современная система жилищной политики Украины, что позволяет приобрести любое жилье, однако только очень незначительной части населения, воспринимается как несправедливая и вызывает дополнительное социальное напряжение в обществе.

### **2. Анализ исследований**

Жилищное строительство в городах охватывает архитектурные, урбанистические, экономические, социальные и другие аспектов. Нарботок из этой проблематики достаточно, однако новые условия ведения хозяйства и растущее количество нерешенных проблем в сфере жилищного строительства нуждаются в обосновании подходов относительно реализации жилищной политики Украины, в частности в крупных городах с учетом социально-экономического фактора.

### 3. Цель статьи

Обосновать подходы к реализации жилищной политики больших городов Украины с учетом социально-экономического фактора. При этом решались задачи:

- проанализировать состояние жилищного строительства в Украине;
- проанализировать социальные и экономические факторы, влияющие на жилищную политику крупных городов Украины;
- обосновать подходы к жилищной политике с учетом социально-экономического фактора м. Львова.

### 4. Категориально-понятийный аппарат

*Политика* – широкое и вместительное понятие. Max Weber (1998) определяет политику как стремление к участию во власти или к возможности влияния на власть, разделение власти между государствами или отдельными группами общества, которые создают государство. Реализация политики связывается со стремлением постигнуть идеальную или эгоистичную цель. В соответствии толковым словарем современного украинского языка, политикой есть удобные и ловкие действия для достижения очерченных намерений. Можно также использовать широкоупотребляемое понятие, что политика – искусство управления для достижения определенных целей с помощью определенным образом подобранных средств. Многозначность понятия политики предопределяет его приложение относительно конкретной деятельности – жилищной, пространственной, урбанистической и др.

*Жилищная политика государства* – это общие направления, принципы и методы деятельности государства, направленные на достижение определенной модели жилищных условий и отношений, удовлетворения потребностей жителей, что согласованно с эффективным функционированием градостроительных систем. Она часть социальной политики государства, ее заданиями являются исследования, оценка жилищных проблем и выравнивания шансов жителей на доступ к жилью. Жилищную политику городов можно трактовать как систему решений (управленческих, экономических, архитектурно-урбанистических и др.), которые осуществляются для достижения определенной модели условий и жилищных отношений вместе с функционированием городского хозяйства.

*Социально-экономический фактор* рассматривается как набор социальных и экономических характеристик, которые влияют на реализацию жилищной политики в городах. Социальную составную определяют показатели численности и структуры населения, структуры домохозяйств, изменения количественного и социального состава семей, предпочтения относительно

выбора типа жилья и местожительства. Экономическая – связана с уровнем жизни населения, уровнем цен на жилье, экономическими механизмами приобретения жилья на рынке недвижимости.

## 5. Изложение материала

### 5.1. Состояние проблемы жилищного строительства в Украине

Обеспечение жильем является социальноважным, поскольку само жилье – фундаментальная ценность человека. Оно выполняет социальную и экономическую функции, определяет материальные и общественные условия, в которых живет человек. Качество жилья, площадь, размещение создают условия функционирования лица, семьи и сообщества.

В советский период ответственность за жилищное строительство и реализацию целей по обеспечению каждой семьи отдельным жильем лежала на государстве и ее административных службах, которые доминировали в обосновании архитектурно-урбанистических решений, финансирования и содержания жилищного фонда. Весь процесс, начиная с определения нормативов, финансирования, строительства, эксплуатации и тому подобное, был максимально централизованным. В ситуации нехватки жилья выступало в качестве ограниченного ресурса, а процесс его получения подпадал под установленные центром предписания, которые определяли и величины квартир, которая надлежит семье в зависимости от ее состава. Влияние жителей на получение жилья было ограниченным. Единственным путем „освобождения” от определенных условий становилось строительство индивидуального (односемейного) дома. Правда, и здесь существовали значительные трудности (нехватка и проблемы с приобретением участков, строительных материалов, кредитов и др.), поскольку государство признавало приоритет за многоэтажным строительством.

Сегодня в Украине жилищная проблема рядом с проблемой бедности и безработицы является одной из острейших общественных проблем начала XXI ст. Состояние жилищной обеспеченности в стране характеризуется следующими показателями: уровень обеспеченности жильем в расчете на 1 человека составляет 23,5 кв. м общей площади. Ежегодно этот показатель увеличивается: с 2000 г. по 2012 г. он вырос на 2,8 кв. м. Однако по уровню обеспеченности жильем Украина значительно уступает странам Европы, где этот показатель находится в диапазоне от 24 кв. м (Польша, 2001 г.) до 74 кв. м (Норвегия, 2006 г.). Значительная часть украинских семей обеспечена жилой площадью меньше нормы, предусмотренной ст. 47 действующего Жилищного кодекса – 13,65 кв. м на одного человека. Количество таких семей составляет почти 7,2 млн. – 42% от общего количества семей в Украине.

Среди указанной категории семей почти 10%, или 1,7 млн. имеют менее 7,5 кв. м жилой площади на одного человека (*Государственная жилищная политика Украины...* 2012).

Сложная жилищная ситуация возникает из-за: нехватки жилья, плохого технического состояния жилищного фонда, низкого стандарта значительной части квартир, в частности старой застройки, и низких темпов их модернизации. Имеющийся кризис обусловили причины из прошлого, в частности:

- недостаточное участие жителей в финансировании строительства и содержании жилья;
- недооценка значения частной собственности для рационализации городского хозяйства;
- нерациональное разделение бюджетных средств на жилищное строительство.

Ситуация в жилищном строительстве Украины в течение последних 20 лет характеризовалась уменьшением темпов строительства жилья. В течение 2000–2015 г.г. в Украине строили в среднем 7,8 млн. м кв. ежегодно. Даже в наиболее успешные годы (2004–2008) объемы введения в эксплуатацию жилья составляли лишь половину от аналогичных показателей 1987 года (рис. 1).

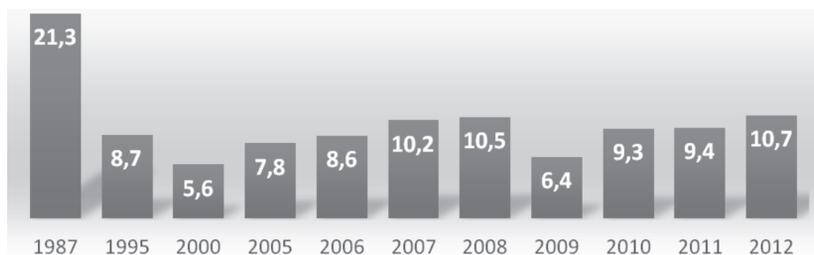
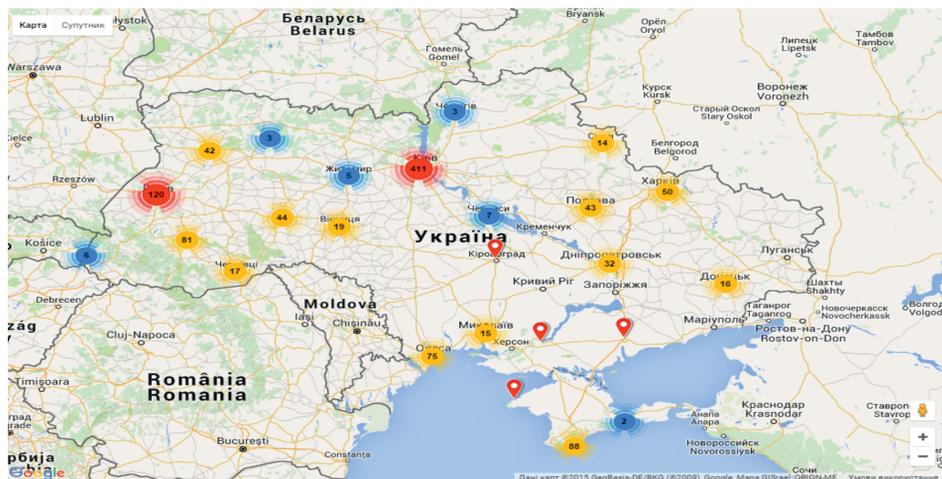


Рис. 1. Динамика введения в эксплуатацию жилья в Украине за 1987–2013 гг. (млн. кв. м)

Источник: Государственный комитет статистики Украины

Состоянием на октябрь 2015 г. по объемам сооружения жилья лидируют: г. Киев (244 объектов), 2 место – г. Львов (110 объектов), третье место – Одесса (75 объектов) (рис. 2). Сооружается жилье двух типов: многоэтажные жилищные комплексы и коттеджное строительство в соотношении соответственно 80% и 20%. Отдельная группа – индивидуальное жилищное строительство, которое локализуется в пригородах крупных городов. Основным источником финансирования строительства жилья

являются средства населения. В среднем ежегодно население финансирует 55–65% новостроек. Остальное финансирование составляют средства строительных организаций и кредиты банков.



- – города с наибольшим количеством строительных жилищных объектов (более 100 ед.)
- – города с количеством строительных жилищных объектов от 10 до 100 ед.
- – города с наименьшим количеством строительных жилищных объектов (до 10 ед.)

Рис. 2. Пространственная локализация нового жилищного строительства в больших городах Украины

Источник: [www.zabudovnyk.com.ua](http://www.zabudovnyk.com.ua)

Стоимость жилья на первичном рынке колеблется в пределах от 22 000 грн. за м<sup>2</sup> (г. Киев) до 6 000 грн. за м<sup>2</sup> (г. Хмельницкий) (рис. 3). Стоимость жилья на вторичном рынке несколько превышает стоимость жилья на первичном рынке. Для примера в г. Львове, которое сегодня находится на втором месте как за объемами строительства так и за стоимостью жилья, стоимость жилья на первичном рынке составляет в среднем 680 дол. за м<sup>2</sup>, на вторичном – в среднем 1 000 дол. за м<sup>2</sup>.

Анализ социальных показателей позволяет выделить ряд тенденций в жилищном строительстве Украины и его пространственной локализации:

- изменения в региональной структуре национальной экономики, в отдельных отраслях и регионах, концентрация капитала в крупных городах приводят к формированию определенных миграционных потоков и повышению роли крупных городов страны;
- возникли локальные рынки жилья (см. рис. 2), которые характеризуются значительным превышением спроса над предложением, и соответственно, высоким уровнем цен на жилье и его аренду;

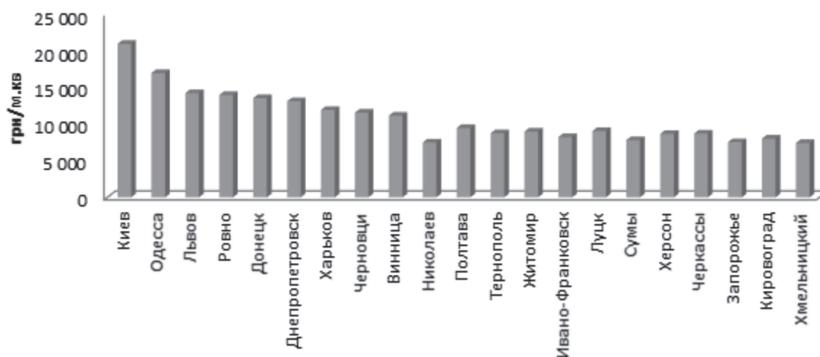


Рис. 3. Стоимость жилья на первичном рынке в крупных городах Украины

Источник: данные агентств недвижимости

- изменения в уровне жизни, имущественная поляризация населения формирует спрос не только на жилье разных типов, но и к комфортным условиям проживания, в т.ч. и к окружающей среде;
- улучшилось качество сооружаемого жилья, появилось жилье повышенной комфортности: 5–10-этажный дом, который имеет дополнительные качества (большой метраж, планирование комнат, отделка, расширена придомовая зона, стоянка). Существует такой сегмент как „элитное жилье” – жилье, в котором обеспеченность площадью на одного жителя составляет не менее 40 м<sup>2</sup>, высота помещений – не ниже 3 м, количество квартир в доме – до 30 с максимально возможным уровнем комфорта, улучшенное планирование, дополнительные сервисы (кондиционирование и вентиляция, отделка, охрана, автопаркинг на два и больше машиномест);
- особенная роль отводится индивидуальному жилищному строительству, которое в сегодняшних условиях является одним из способов населения решить свои жилищные проблемы. Такое строительство ведется в пригородах больших городов. Строительство загородных домов ведут как жители городов, так и других местностей, которые купили земельный участок (или бывший дачный участок), построили за собственные средства дом для постоянного местожительства. Проблемой индивидуального жилищного строительства является отсутствие на территориях полноценной социальной и инженерной инфраструктуры.

Таким образом население, которое является основным участником рынка недвижимости определяет структуру и типы жилищного строительства, а также его пространственную локализацию. Центрами локализации нового жилья являются крупные города Украины, которые в сегодняшних социально-экономических условиях выступают центрами концентрации

населения, капитала, экономической деятельности, социальных и экономических благ. Однако низкий уровень социальной обеспеченности и объемов жилищного строительства ставит задачу анализа экономических механизмов жилищной политики, которые определяют возможности приобретения жилья для разных слоев населения страны.

## 5.2. Анализ экономических механизмов реализации жилищной политики Украины

Условно разделим их на две группы: первая группа – рыночные методы и инструменты, позволяющие населению городов приобрести жилье на рынке недвижимости. К ним относятся: трансакции по приобретению жилья, ипотечное кредитование, аренда. Вторая группа – методы государственного регулирования жилищной политики, которые предусматривают участие государства по обеспечению жильем отдельных категорий населения страны. Кратко охарактеризуем перечисленные методы.

1. *Приобретение жилья за собственные средства* – механизм при котором граждане приобретают право собственности на жилье в результате соглашения купли-продажи. Здесь отметим позитивный и негативные стороны. Позитивным является факт, что жители городов получили возможность сами решать вопрос улучшения своих жилищных условий путем купли-продажи недвижимости (жилья, домов, земельных участков). Негативный – сопоставляя показатели стоимости жилья и показатели средней номинальной зарплаты по Украине (3 480 грн. состоянием в 2014 г.), следует констатировать излишне высокую стоимость жилья по отношению к зарплате среднестатистического украинца. Для приобретения квартиры общей площадью 75 м<sup>2</sup> украинец должен потратить от 25 до 30 годовых заработных плат. Для сравнения, в странах Западной Европы, а также США и Канады, нормальной считается ситуация, когда стоимость жилья равняется дво- или трехлетнему совокупному валовому доходу семьи. Если последняя арендует жилье или выплачивает за него ипотечный кредит (рассрочку), то считается что ежемесячные расходы на эти цели не должны превышать 20–30% месячного дохода.

2. *Ипотечное кредитование*. Именно с помощью низкопроцентного, доступного широким слоям населения ипотечного кредитования, западные страны во второй половине XX века достигли значительных успехов в решении жилищных проблем своих граждан. Однако условия предоставления ипотечного кредита в Украине (размер процентной ставки – 25–27% срок кредитования – до 20 лет, первый взнос – 50–70% кредита) обуславливают низкую социальную доступность ипотеки для подавляющего большинства населения страны. По подсчетам специалистов

(*Государственная жилищная политика Украины... 2012*) ипотечный кредит является доступным для семей, совокупный месячный доход которых превышает 20 тыс. грн. на месяц и которые имеют собственные сбережения в размере 50% стоимости кредита.

3. *Аренда*. Современная практика свидетельствует о том, что арендное жилье занимает от 20 в 70% жилищного фонда практически во всех развитых странах. Особенно большую долю арендное жилье занимает в жилищном фонде крупных городов: Берлине – 88%, Амстердаме – 86%, Женеве – 85%, Вене – 76%, Нью-Йорке – 70%, Брюсселе – 57%, Париже – 53%, Копенгагене – 50%, Стокгольме – 49%, Хельсинки – 47%, Лондоне – 41% (*Государственная жилищная политика Украины... 2012*; Непомнящий 2012).

По данным исследователей (*Государственная жилищная политика Украины... 2012*) для рынка арендного жилья Украины характерно недостаточность объемов предложения арендного жилья и низкий уровень социальной доступности. Предложение на рынке формируется за счет владельцев жилья, которые имеют „излишек” жилья (или приобрели жилье как инвестиционный актив), сдают в аренду с целью получения дополнительного стабильного источника дохода. Полученные средства обычно используются на увеличение собственного потребления. Для больших коммерческих организаций, которые рассчитывают получать от своей деятельности среднерыночный уровень рентабельности, в нынешних экономических условиях арендодательный бизнес является невыгодным, поскольку предусматривает значительные объемы расходов капитала и длительные сроки его окупаемости (15–20 лет). Соответственно, общие объемы предложения арендного жилья являются крайне незначительными. Например в Киеве, где жилищный фонд насчитывает около 1 млн. квартир, официально в аренду дается около 7,7%. Месячная арендная оплата за квартиру достигает уровня средней заработной платы по региону (и достаточно часто ее превышает). Основными социальными группами, которые арендуют жилье на коммерческих засадах являются:

- семьи без собственного жилья, в т.ч. молодежь;
- студенты;
- иногородние граждане, которые приезжают в крупные города на работу.

Таким образом рыночная стоимость жилья в Украине значительно опережает уровень платежеспособности семей. Лишь незначительное количество семей собственными силами, на рыночных засадах может решать свои жилищные проблемы. Особенно остро жилищная проблема касается молодежи, семей с детьми и многодетных семей.

Участие государства относительно обеспечения граждан жильем осуществляется в двух направлениях: 1) путем бесплатного предоставления

жилья гражданам; 2) путем участия государства в финансировании приобретения жилья для определенных категорий граждан.

*Безоплатное жилье* предоставляется гражданам, которые нуждаются в улучшении жилищных условий и находятся на государственном квартирном учете. В пределах существующей модели жилищной политики, государство получает от коммерческих строительных компаний определенную часть построенного жилья, распределяя его среди граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. Но масштабы удовлетворения потребностей граждан в собственном жилье чрезвычайно малы. На квартирном учете пребывает около 1,1 млн. чел., а в течение 2000–2014 лет ежегодно улучшали жилищные условия лишь близко 1–1,5% очередников (Непомнящий 2012).

*Паевое участие государства* в финансировании приобретения жилья реализуется через государственные жилищные программы. В Украине действует три таких программы:

1. Государственная программа обеспечения молодежи жильем на 2013–2017 годы – предусматривает предоставление кредита на жилье молодым людям в возрасте до 35 лет, с процентной ставкой в размере 3% годовых. При наличии одного ребенка – заемщик освобождается от уплаты процентов за пользование кредитом; при наличии двух детей – заемщику за счет бюджетных средств погашается 25% суммы обязательств за кредитом; при наличии трех и больше детей – погашается 50% суммы обязательств за кредитом. Срок кредитования – 30 лет.

2. Государственная целевая программа строительства (приобретения) доступного жилья на 2010–2017 годы. Программой предусмотрено общее участие граждан и государства в финансировании строительства (приобретения) доступного жилья (общей площадью 62,5 м кв. для семьи из трех лиц) по схеме 70/30, где 30% – финансирует государство, 70% – платят граждане.

3. Программа удешевления стоимости ипотечных кредитов – предусматривает компенсацию государством части процентов за кредитами, полученными на строительство (реконструкцию) или приобретение жилья. Срок кредита – 15 лет, процентная ставка – 16% годовых, обязательный взнос заемщика – не болле 25% от суммы кредита.

Подитоживая отметим, что социальная эффективность государственных программ по обеспечению жильем отдельных категорий населения, утвержденное правительством в разное время является низкой, поскольку ориентированы на категорию семей, месячный доход которых превышает средние показатели по стране. Программа молодежного кредитования является наиболее лояльной относительно кредитования, однако уменьшились темпы ее финансирования из государственного и местного бюджетов.

### 5.3. Практические аспекты обоснования жилищной политики для г. Львова

Львов – город в западной части Украины, областной центр. Численность населения города 758,1 тыс. чел., площадь 182,01 км<sup>2</sup>. Жилищная ситуация в городе характеризуется низкими показателями жилищной обеспеченности жителей (19 м<sup>2</sup> на человека) и низким уровнем социальной доступности – уровень доходов населения города не превышает среднеукраинские показатели и составляет 3 200 грн. в месяц, а средняя стоимость нового жилья – в среднем 15 000 грн./м<sup>2</sup> (рис. 4) (*Генеральный план г. Львова... 2008; Основные показатели... 2014*).

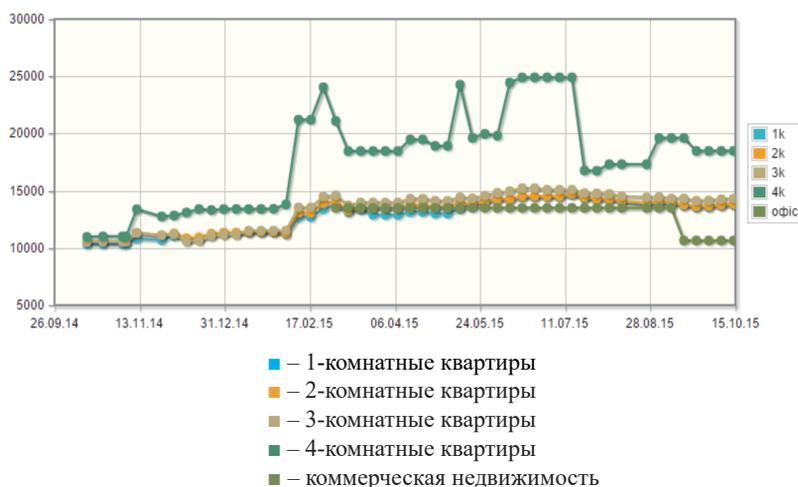


Рис. 4. Стоимость жилья на первичном рынке г. Львова

Источник: [www.zabudovnyk.com.ua](http://www.zabudovnyk.com.ua)

Характеризуя социальные показатели отметим ряд особенностей ситуации в городе, которые определяют его жилищную политику:

- следует подчеркнуть большой процент жителей города, которые работают за рубежом. Именно они выступают в качестве участников рынка недвижимости – инвестируют заработанные средства в приобретение квартир и улучшение жилищных условий (ремонт, пристройки и др.);
- в последний год значительно выросло количество мигрантов с востока Украины, которые, с одной стороны, имея значительные материальные средства, покупают дорогое жилье, а с другой – нуждаются в социальном жилье для аренды и временного проживания. По данным специальных служб, во Львов на протяжении последнего года мигрировало 20 тыс. жителей из Крыма и Донбасса, из которых лишь 3 тыс. имеют финансовые возможности решить жилищную проблему для своих семей (на рынке

- существует государственный спрос на 700–800 квартиры от этой категории мигрантов). Остальные вынужденные переселенцы, арендуя жилье, претендуют в поддержку государства в решении этой проблемы;
- особенную динамику в течение последних лет приобрели процессы, связанные с перемещением населения города в пригородную зону на постоянное местожительство. Это связано с разными факторами: условиями проживания в городе (дефицитом жилья, транспортной перегруженностью, ухудшением экологической среды), изменениями в структуре потребностей населения (желание иметь более комфортные условия проживания); морально-психологическими (традиции, культура, происхождение), повышением уровня жизни, возможностями на рынке недвижимости. По нашему мнению, индивидуальное строительство в пригороде является позитивным явлением, но отсутствие целостной планировочной концепции освоения пригорода и схемы организации процесса урбанизации создает проблемы для дальнейшего развития города, усложняет його отношения с пригородными территориями.

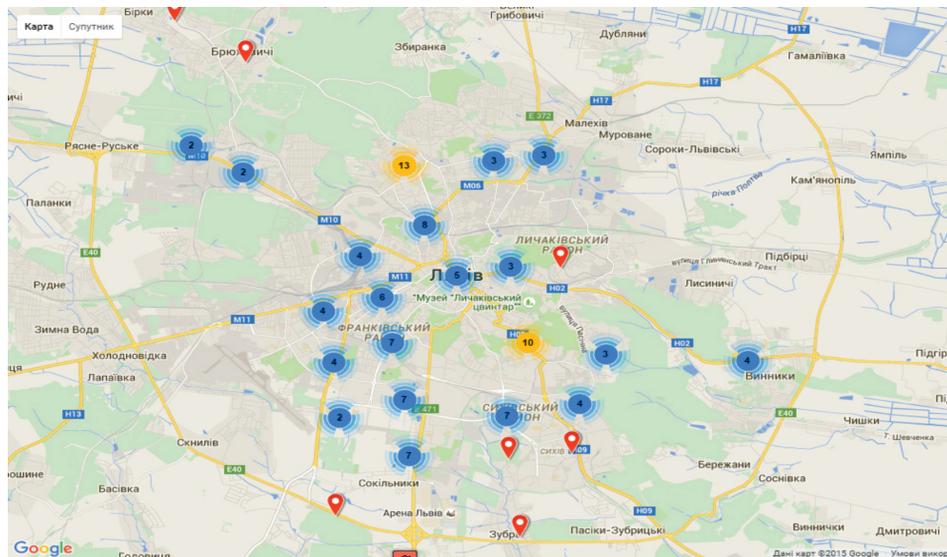
Очертывая подходы к жилищной политике Львова, отметим и другие особенности пространственной ситуации в городе:

- на сегодня растет индекс социально-политического состояния города. В последние десятилетия, а особенно после проведения во Львове футбольного чемпионата Євро-2012, розвинулись функции, которые повышают этот индекс – развит международный аэропорт; заложено и успешно функционируют 18 консульства разных стран; выросла туристическая атрактивность города;
- повышается качество и атрактивность городской среды для проживания, особенно на фоне угроз и проблем в городах отдельных регионов востока Украины;
- сложилась ситуация преобладания предложения над спросом на первичном рынке жилья, однако заостряется проблема социального жилья для категорий малообеспеченных жителей.

Относительно пространственной локализации жилищного строительства Львова имеют место такие процессы:

- новое жилищное многоэтажное строительство ведется в пределах города, в основном в уже сформированных жилищных районах, обеспеченных инженерно-транспортной инфраструктурой или за счет вынесения производственных и коммунальных объектов из кварталов существующей застройки (рис. 5);
- индивидуальное жилищное строительство и коттеджная застройка локализируются в радиусе 10–15 км от черты города, вдоль основных дорог, которые выходят из города, а основным средством коммуникации служит автомобиль. Высокий уровень активности процессов урбанизации охва-

тывають сільські ради, які безпосередньо граничать з містом і виділяються найвищим кількістю застроєних територій в загальній структурі використаних земель (рис. 6).



● – нові житлові об'єкти г. Львова

Рис. 5. Пространственная локализация нового жилищного строительства в г. Львове

Источник: www.zabudovnyk.com

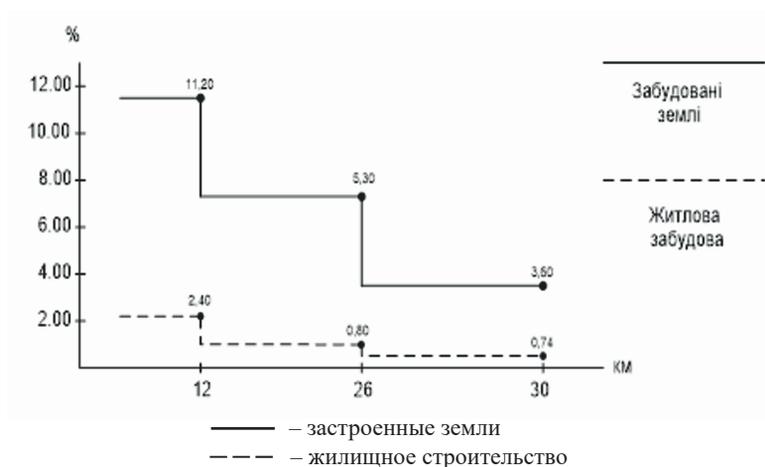


Рис. 6. Изменение структуры застройки пригородной зоны г. Львова относительно расстояния от центра города

Источник: расчеты автора

Таким образом для Львова предлагаются определенные подходы относительно реализации жилищной политики:

- структурное соотношение жилья разных типов склоняется в сторону увеличения доли социального жилья;
- существует требование принципиального пересмотра отношений города с пригородными сельскими советами. Регулирование этих отношений должно состояться на принципах равноправия и взаимной выгоды. Земельная составляющая будет всегда складывать высокий процент в себестоимости жилья в пределах города;
- отсутствуют комплексно подготовленные участки для застройки. Новое жилищное строительство будет требовать значительных отчислений на развитие инфраструктуры;
- особенного внимания в жилищной политике нуждаются вопросы реконструкции и сохранения кварталов исторической застройки;
- для финансовой поддержки жилищной политики целесообразно разработать механизмы, которые предусматривают непосредственное финансирование строительства за счет государственного и местных бюджетов, а также финансирование в «людей» – помощь гражданам, с целью обеспечения жильем разных категорий населения.

## 6. Выводы

Анализ социальных и экономических показателей позволяет структурировать массивы информации о состоянии и динамике жилищной ситуации, выявить несоответствия и определить средства решения жилищных проблем в городах для создания новой жилищной политики. Установлено, что социально-экономический фактор является решающим в жилищной политике крупных городов: он определяет структуру, типы и пространственную локализацию жилья, но отсутствие эффективных экономических механизмов снижает социальную доступность жилья для большинства населения страны.

Практические аспекты обоснования жилищной политики с учетом социально-экономических факторов проведены на примере г. Львова.

## ЛИТЕРАТУРА

- Габрель Н.М., 2004, *Пространственная организация градостроительных систем*, К.: Изд. дом А.С.С., 400 с.
- Генеральный план г. Львова. Пояснительная записка*, 2008, Львов.
- Государственная жилищная политика Украины: проблема социально-экономической эффективности: аналитический доклад*, 2012, О.А. Билевский, К.: НИСИ – Режим доступа: <http://www.niss.gov.ua>.

- Клюшниченко Е.Е., 1999, *Социально-экономические основы планирования и застройки городов*, К.: Укр. акад. архитектуры, НИПИ градостроительства, 348 с.
- Непомнящий О., 2012, *Жилищная политика развитых стран современного мира: опыт для Украины*, Публическое управление: теория и практика, Х.: Изд-во „ДокНауКГосУпр”, 1(9), С. 123–129.
- Об утверждении Государственной целевой программы строительства (приобретения) доступного жилья на 2010–2017*, Постановление КМУ Украины № 1249 от 11.11.2009, Режим доступа: <http://zakon.rada.gov.ua>.
- Основные показатели социального и экономического состояния г. Львова за 2014 год*, 2014, (стат. спр.), Госкомитет статистики Украины, Львов.

### CZYNNIK SPOŁECZNO-EKONOMICZNY POLITYKI MIESZKANIOWEJ W DUŻYCH MIASTACH UKRAINY

**Zarys treści:** Przeprowadzono analizę mieszkalnictwa na Ukrainie oraz przestrzenne rozmieszczenie terenów mieszkaniowych. Zostały przeanalizowane społeczne i ekonomiczne czynniki wpływające na politykę mieszkaniową dużych miast Ukrainy. Zaproponowano metody rozwiązania problemów mieszkaniowych na przykładzie miasta Lwowa.

**Słowa kluczowe:** polityka mieszkaniowa, społeczno-ekonomiczny czynnik, przestrzenne rozmieszczenie.

### SOCIO-ECONOMIC FACTOR OF HOUSING POLITIC IN THE CITIES OF UKRAINE

**Abstract:** In the article was analysed social and economic factors that influence on housing in the cities of Ukraine. building of metropolises of Ukraine is carried out in the article. Offered approach to the decision of housing problems on the example of city of Lviv.

**Key words:** housing politics, socio-economic factor, spatial localization.

канд. экон. наук Наталья Лысяк  
Институт предпринимательства и перспективных технологий  
Национальный университет „Львовская политехника”  
Львов, Украина

Dr Natalia Lysyak  
Narodowy Uniwersytet „Politechnika Lwowska”  
Lwów, Ukraina