

*В. О. Омельчук,
кандидат наук з державного управління*

ЕВОЛЮЦІЯ СУБ'ЄКТІВ ДЕРЖАВНОГО ТА РЕГІОНАЛЬНОГО РІВНІВ МЕХАНІЗМУ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

У статті проаналізовано еволюційні зміни суб'єктів державного та регіонального рівнів механізму регулювання ринку доступного житла в Україні. Показано, що суб'єкти державного рівня еволюціонують у напрямі все більшого стимулювання попиту, залишаючи без належної уваги стимулювання пропозиції. Суб'єкти регіонального рівня в більшості своїй самоусунулися від активних дій щодо регулювання ринку доступного житла і є пасивними провідниками державної житлової політики.

In the article the evolution changes subjects of government and regional levels of accessible habitation market regulation mechanism are analyzed. It is shown that subjects of government levels evolve in direct to the greater and greater stimulation of demand. The majority subjects of regional level dissociate oneself from active actions of accessible habitation market regulation and is passive champions government housing policy.

Ключові слова: ринок доступного житла, механізм державного регулювання, регіональний рівень, загальнодержавний рівень.

Key words: accessible habitation market, government regulation mechanism, regional level, government level.

ВСТУП ТА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Механізм державного регулювання ринку доступного житла, виходячи з принципу системності, містить кілька рівнів суб'єктів. Існують різні підходи щодо кількості категорій суб'єктів, які діють у рамках означеного механізму [10; 12]. Проте спільним для всіх дослідників є виокремлення рівня регіонів та держави як найвищих рівнів у ієрархії суб'єктів механізму державного регулювання ринку доступного житла. Через врахування цими суб'єктами ринкових законів, механізм власне державного регулювання ринку доступного житла інтегрується з ринковим, що створює певний синергетичний ефект та підвищує ефективність регулювання. Таким чином суб'єкти рівнів держави та регіонів є ключовими для забезпечення ефективності механізму регулювання ринку доступного житла. Однак поведінка означених суб'єктів у контексті регулювання ринку доступного житла в Україні, природно, не залишається незмінною. Тому розглянути суб'єкти є фактично внутрішніми змінними механізму регулювання. З початком переходу України до змішаної економіки сучасного типу всі змінні механізму регулювання ринку доступного житла зазнали і продовжують зазнавати значних змін свого внутрішнього змісту. Це при-

зводить до зміни взаємозв'язків між суб'єктно-об'єктними рівнями. Тому важливо усвідомлювати напрям таких еволюційних змін, що дасть можливість здійснити оцінку напрямку динаміки поведінки суб'єктів обох рівнів та провести, за необхідності, коригувальні заходи.

Проблематика державного регулювання ринку доступного житла в Україні все більше стає предметом наукових досліджень [1; 2; 4; 6; 8; 11; 13]. Однак більшість їх розглядає державні та регіональні суб'єкти регулювання в статичному аспекті, залишаючи поза увагою динаміку їх поведінки.

Тому метою статті є виявлення напрямку змін у поведінці суб'єктів державного регулювання ринку доступного житла в Україні.

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

Поведінка жодного з суб'єктів механізму державного регулювання ринку доступного житла не може залишатися з часом незмінною. В Україні ситуація особлива в тому плані, що за відносно короткий час житлова політика та механізми її реалізації зазнали докорінних змін. Тому й еволюційні зміни поведінки суб'єктів державного та регіонального

рівнів механізму державного регулювання ринку доступного житла в Україні є особливо значними.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Розглянемо спочатку рівень регіонів (місцевий рівень) механізму державного регулювання ринку доступного житла. Визначальною рисою регіонального рівня механізму регулювання І.Є.Крисіна виділяє спільність цілей його соціально-економічного розвитку з загальнодержавними народногосподарськими цілями і завданнями. На її думку, збіг тенденції розвитку регіону та держави створює умови для виникнення синергетичного ефекту, зменшення критичної маси явищ, що приводять економіку до хаосу [10, с. 98]. Але Поляков Л.А. вірно підмічає, що така спільність цілей поки що сама залишається нереалізованою метою [12, с. 128]. Проте головна мета регулювання ринку житла — підвищення його доступності — напевно, збігається, в усякому разі такий висновок можна зробити, виходячи з заяв відносно житлової політики на загальнодержавному та регіональному рівні.

Слід відзначити, що проблема регіонального рівня механізму регулювання ринку доступного житла не може вважатися повністю вирішеною і в зарубіжних країнах, де ринок доступного житла є достатньо сформованим, а житлова проблема — не така гостра.

Так, у всіх країнах Європи, де центральний уряд встановлює загальні принципи житлового будівництва, конкретизація відбувається на регіональному рівні, як правило, на користь інтересів місцевих властей. Система планування будівництва житла і її реалізація багато в чому залежать від того, унітарна держава або федеральна. В Німеччині центральний уряд лише декларує базові принципи для місцевих властей, які достатньо вільні в своїх діях. У Франції — унітарній державі — нормативно-правова база починає формуватися в центрі, потім вона прописується регіональними властями, доходячи до місцевого рівня, де збагачується новими деталями. У країні існує статус місцевого нормативно-правового акта (PLU — Plan Local d'Urbanisme), але при їх розробці муніципалітети керуються принципами, закладеними в центрі. Вони можуть стосуватися складності, типології забудови, а іноді навіть структури житла.

Категорія "місцевий рівень" теж має відмінності. У Франції середній муніципалітет налічує близько 1400 жителів, а у Великобританії — 120 тисяч. Таким чином, у Франції люди, які беруть участь у житловому плануванні, живуть у тому середовищі, яке виникає в результаті їх рішень. Якщо ухвалення рішень опущене на дуже низький рівень, є небезпека опору з боку жителів облаштуванню територій та подальшому розвитку будівництва, особливо в тому разі, коли даний процес не передбачає субсидування. Тому у ряді країн виділяються так звані зони розвитку, відносно яких ухвалюються рішення на регіональному або центральному рівні. Там процедури ухвалення рішень максимально спрощені, в деяких випадках навіть передбачаються субсидії.

У Великобританії та Ірландії свого часу відмовилися від регіонального рівня регулювання ринку доступного житла, передоручивши всі повноваження генсекретарю з житлової політики (рівень держави). У Франції регіональний рівень механізму регулювання ринку доступного житла — найбільш помітний. Проте в даній країні існує певна проблема саме доступного житла. Кожна комуна повинна мати не менше 20% доступного (соціального) житла, і для реалізації цього завдання передбачений цілий набір стимулів. Проте більше третини муніципалітетів не надають доступного житла взагалі [7]. Причина полягає в тому, що план про доступне житло є, швидше, факультативним (необов'язковим), а тому не завжди реалізується.

Які можливості мають суб'єкти регіонального рівня

щодо регулювання ринку доступного житла в Україні? З одного боку — ці можливості досить обмежені, адже змінити законодавчу базу, надати податкові преференції та інше може лише держава. В Україні регіони не мають такого ступеня самостійності. Але, з іншого боку житло є іммобільне, тому його будівництво і ринок житла завжди мають регіональні особливості. Ринок житла України в такому сенсі — це абстрактна категорія. По суті, він є сукупністю локальних ринків, які можуть розвиватися асинхронно і відрізнятися за цінними параметрами, прибутковістю і т.д. Житловий ринок Києва та Житомира — принципово різні ринки за ступенем сформованості ринкового механізму, ціни, прибутковості будівництва, рівня неформальних трансакційних витрат і т.п. Такі відмінності об'єктивно вимагають і різної уваги та ступеня регулювання означених ринків у різних регіонах. Гострота житлової проблеми також є різною в різних регіонах, ось чому не може бути застосовано якийсь уніфікований регіональний механізм регулювання ринку доступного житла.

З іншого боку, інвестиції в житлове будівництво є достатньо мобільними. Привабливі регіональні ринки житла неодмінно зумовлюють перелив капіталу з регіонів, де такі умови є менш привабливими. В даному сенсі логічно говорити про конкуренцію регіонів за інвестиції в будівництво житла.

Слід зазначити, що в Україні регіональний рівень суб'єктів механізму регулювання ринку доступного житла характеризується і продовжує характеризуватися другорядністю ролі житлової політики. Основна увага в початковий період розбудови ринкових відносин концентрувалася на пріоритетних завданнях лібералізації економіки, створенні багатокладних форм власності, ринку праці, капіталу й інших структур; реформи, які здійснювалися в житлово-комунальному господарстві, були фрагментарними, супроводжувалися соціальними потрясіннями й часто спричиняли активізацію зубожіння населення, вони були спрямовані на зрушення в структурі джерел фінансування житлового будівництва на користь приватного сектора, приватизацію, реституцію житла, зміни в механізмах оплати житлово-комунальних послуг, а також у механізмах соціального захисту населення по наданню й винаймання житла [17, с. 18]. Власне, доступності житла достатньої уваги на регіональному рівні не приділяється. В аспекті механізму регулювання ринку житла, регіональний рівень повинен бути спрямований, перш за все, на розвиток найближчого економічного середовища місцевих житлових ринків. У це середовище входять ті галузі й ринки, які безпосередньо зв'язані з ринком житла, тобто виробляють комплементарні житлу товари і послуги. Саме від ступеня їх розвитку залежать умови успішного функціонування регіонального житлового ринку та доступності житла.

Розглянемо тепер рівень держави. В період соціалізму держава забезпечувала право на житло шляхом сприяння кооперативному та індивідуальному житловому будівництву, будівництву і розподілу під громадським контролем житла, яке споруджувалося за рахунок держави відповідно до програм житлового будівництва і надавалося громадянам у користування [5, с. 245]. У минулому держава забезпечувала реалізацію права на житло переважно через безоплатне надання громадянам у безстрокове користування житлових приміщень. В умовах ринкової економіки кожен громадянин при здійсненні своїх житлових прав повинен розраховувати на те житло, якого він може небути.

Проте, якщо відмежуватися від того, що держава не встановлює для себе прямо норматив участі у регулюванні ринку доступного житла, вона так чи інакше здійснює таке регулювання, в першу чергу, через регулювання природних монополій.

Ринок житла є складною соціально-економічною сис-

темою. З цього приводу Сипко О.О. цілком вірно підмічає, що даний ринок включає сегменти природних монополій (тепло-, водопостачання та водовідведення), які потребують запровадження відповідного державного регулювання та потенційно конкурентні ринки [16]. До останніх автор відносить вивіз сміття, благоустрій та інші послуги, які виникають уже в процесі користування житлом. На наш погляд, в ринок житла входять також і сегменти, де ринкові механізми відсутні, а також і конкурентні сегменти. Структура конкурентної ситуації на ринку житла в Україні наведена на рис. 1.

Структура ситуації, відображеної на рисунку, вказує на необхідність посиленого регулювання ринку житла в силу наступних причин.

По-перше, на даному ринку присутні сегменти, які мають неринкову природу: адміністративний розподіл житла (повністю або через часткове субсидування) та сегменти, пов'язані з дозвільною системою. Робота означених сегментів будується не на ринкових засадах, а виходячи з відповідної державної політики (або дій окремих органів та посадових осіб).

Не потребує особливого доведення той факт, що в Україні всі процеси, пов'язані з дозвільною системою, включаючи відведення земельних ділянок, в реальності є неринковими. На це неодноразово вказується в роботах фахівців, присвячених проблемам житлового будівництва. Даний сегмент є значимим, адже охоплює весь процес створення продукту на ринку в тій частині, яка стосується новозбудованого житла. Розподіл житла державою (повністю або частково) не має значної ваги на ринку житла України в сучасних умовах (державою будується менше 3% житла, частка державних субсидій в загальному обсязі фінансування житла є також незначною), але є неринковий за своєю природою, адже держава розподіляє свої ресурси в даному процесі, виходячи не з ринкових, а з соціально-політичних міркувань.

По-друге, внаслідок того, що житло, щоб бути товаром, має задовольняти сукупність санітарно-гігієнічних вимог, на ринку житла неодмінною є участь природних монополістів. Діяльність останніх потребує особливого державного регулювання.

По-третє, на ринку житла в Україні діють штучно монополізовані сегменти, які охоплюють як житлове будівництво так і обслуговування вже збудованого житла. Тому логічно вважати необхідним посилення державного регулювання в даних сегментах з тим, щоб зменшити ступінь монополізації в тих сегментах, які за своєю природою є конкурентними.

Держава також встановлює правові норми операцій з житловою нерухомістю, норми забудови, прийому в експлуатацію, що також означає участь у регулюванні ринку доступного житла.

Адже не без участі держави за роки незалежності України були здійсненні глобальні перетворення у житловому секторі: проведена приватизація державного та комунального житлового фонду, виник ринок житла, розширені способи інвестиційного житлового будівництва, прийняті певні нормативні акти, направлені на забезпечення житлом громадян, які потребують соціальної допомоги.

Цьому сприяли ряд законодавчих ініціатив: Закон України "Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки" від 24.06.2004 № 1869-IV; Цивільний кодекс України

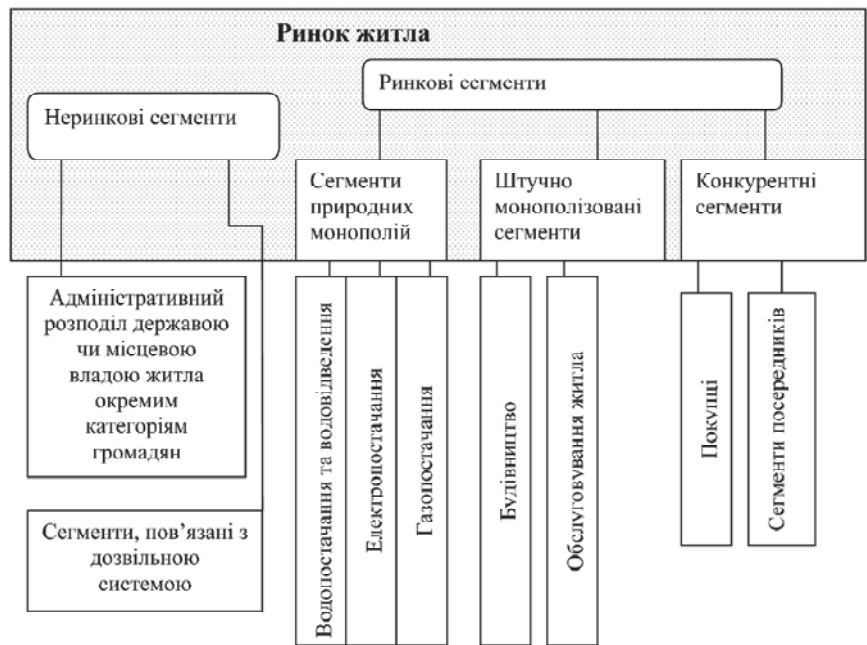


Рис. 1. Конкурентна ситуація на ринку житла в Україні

Джерело: розроблено автором.

від 16.01.2003 № 435-IV; Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV; Закон України "Про житлово-комунальні послуги" від 24.06.2004 № 1875-IV; Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" від 21.05.1997 № 280/97-ВР; Закон України "Про житловий фонд соціально-приміщення" від 12.01.2006 № 3334 — IV та інші.

У багатьох сферах, особливо в житловій, часто трапляється так, що дія ринкових механізмів вважається неприйнятною з соціальних причин. Відносно житлового ринку, то можна говорити, що означена ситуація є більш характерною, ніж винятковою. Часто ціна рівноваги, яка встановлюється ринковим механізмом на ринку доступного житла настільки висока, що переважна більшість громадян не має можливості ні придбати житло, яке задовольняє їх вимоги, ні винаймати його в оренду. Як наслідок, вони вимушені проживати в умовах, що не відповідають санітарним нормам, далеко від місця роботи, що знижує їх продуктивність та ін. Оскільки житло, безумовно, є соціально важливим товаром, то об'єктивно виникає необхідність регулювати такий ринок, іншими словами, певним чином управляти ситуацією на ринку шляхом політичного втручання, наприклад, з допомогою законодавчих заходів. Іншим шляхом може бути активізація держави не як політичного, а як економічного агента, наприклад, будівництво державними підприємствами житла, яке буде реалізуватися або здаватися в найм на ринку за заниженими (відносно ринкових) цінами.

Правовою базою участі держави у регулюванні ринку доступного житла є положення Указу Президента України "Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом" [15], які визнають будівництво за умов державної підтримки доступного житла одним із провідних напрямів забезпечення реалізації конституційного права громадян України на житло.

На виконання доручень, визначених вищезазначеним Указом, Кабінетом Міністрів України схвалено Концепцію Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009—2016 рр. [9], яка намічає пріоритетні шляхи та способи розв'язання житлової проблеми в державі. На основі даної концепції затверджено Державну цільову соціально-економічну програму будівництва (придбання) доступного житла на 2010—

Таблиця 1. Структура житла в деяких країнах Європи за відношенням до власності, %

Країна	Власне житло без обтяжень іпотекою	Власне житло, обтяжене іпотекою	Оренда на комерційних засадах	Соціальна оренда, включаючи субсидовану оренду	Проживання не у власному житлі без орендної плати	Всього
Бельгія	32,9	39,5	19,1	7,1	1,2	100,0
Чехія	63,3	11,3	4,8	17,8	2,8	100,0
Данія	14,6	52,5	32,9	0	0	100,0
Німеччина	57,2		35,4	4,8	2,6	100,0
Естонія	70,9	15,9	7,4	1,6	7,3	100,0
Ірландія	44,9	33,2	8,7	12,1	1,1	100,0
Греція	63,9	11,7	17,9	0,9	5,6	100,0
Іспанія	50,6	33,3	7,3	2,8	5,9	100,0
Франція	36,0	26,2	19,0	15,3	3,5	100,0
Італія	59,0	13,8	15,4	2,7	9,1	100,0
Кіпр	54,7	19,4	9,9	0,9	15,1	100,0
Латвія	81,5	2,9	5,7	6,4	3,4	100,0
Литва	83,5	5,8	1,2	1,8	7,8	100,0
Люксембург	31,3	43,2	19,7	3,3	2,5	100,0
Угорщина	73,7	14,9	2,7	3,7	5,0	100,0
Нідерланди	85	58,5	32,7	0,0	0,3	100,0
Австрія	33,1	28,1	29,6	6,6	2,6	100,0
Польща	59,4	3,0	2,6	1,1	34,0	100,0
Португалія		4,3	9,8	7,6	8,4	100,0
Словенія	77,0		5,5	1,8	11,4	100,0
Словачія	84,2	4,9	9,2	0,5	1,2	100,0
Фінляндія	31,8	41,8	9,8	15,8	0,7	100,0
Швеція	15,2	54,3	28,5	2,0	0	100,0
Великобританія	26,5	47,0	8,2	17,4	0,9	100,0
ЄС	44,8	27,2	13,1	7,7	7,2	100,0

Джерело: [18, с. 79].

2017 роки [3], однак відсутність реальних механізмів її фінансування дозволяють говорити про неї лише як про декларативний акт, а не правову основу державного регулювання ринку доступного житла.

Формально в Україні прийнято також низку програм щодо забезпечення житлом окремих категорій громадян. Але прийняті програми не вирішили помітним чином житлову проблему категорій, на які вони спрямовувалися.

Просліджуючи розвиток того, наскільки розвивається законодавча база в сфері доступного житла, можна зробити висновок, що держава еволюціонує в напрямі розуміння необхідності створення та активної участі в механізмі регулювання ринку доступного житла. Про це свідчать спроба розробки проекту Закону України "Про основні засади державної житлової політики", який, щоправда, не був прийнятий; Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла від 18.12.2008 № 692-VI; Закон України "Про державну підтримку забезпечення громадян житлом та розвиток житлового будівництва"; Закон України "Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва" від 25.12.2008 № 800-VI), Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010—2017 роки, що спрямовані на забезпечення доступності житла для громадян і створення їм можливостей для поліпшення житлових умов та ін.

Однак, слід відзначити відсутність в державі одного інституційного органу, через який вона могла б впливати на

ринку доступного житла. В частині стимулювання попиту такими інституціями є окремі міністерства (наприклад, Міністерство у справах сім'ї та молоді в частині забезпечення житлом молоді, Міністерство оборони в частині забезпечення житлом військовослужбовців тощо). Однак через ці інституції, а також через Державну іпотечну установу, Національний банк здійснюється стимулювання попиту. Причому даний процес залежить від Верховної Ради України, до повноважень якої входить затвердження відповідних обсягів фінансування програм забезпечення житлом окремих категорій громадян.

На процес будівництва житла такий вплив частково може здійснюватися через Мінрегіонбуд. Сферою його впливу на будівництво житла є, власне, частина будівельного процесу від освоєння ділянки під забудову і проектування до завершення будівництва, тобто стосунки замовника з підрядником, які формують вартість будівництва. Іншими інституціями впливу держави на інвестиційно-будівельний процес також виступають: Держкомзем та органи місцевого самоврядування у землевідведенні і землекористуванні; галузеві міністерства у промисловому будівництві; Мінжитлокомунгосп у процесі експлуатації будівель та інженерної інфраструктури. Фінансово-економічні умови та механізми, договірні відносини, які мають величезний вплив на обсяги будівництва, регулюються іншими або за участі інших центральних та місцевих органів влади, передусім — Мінекономіки та Мінфіном. Механізм банківського фінансування значною мірою регулюється Національним банком, питання оподаткування — Верховною Радою, Мінфіном та ДПА.

Певне стимулювання пропозиції на ринку житла знайшло відображення в Законі України "Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва" від 25 грудня 2008 р. № 800-VI, де передбачено пільгове кредитування будівництва житла з високим ступенем готовності з одночасною вимогою щодо не перевищення 15-ти відсоткового рівня рентабельності будівництва та такої ж рентабельності виробництва будівельних матеріалів [14].

Слід виділити підсилення соціальної складової державної житлової політики із виділенням окремих категорій громадян при забезпеченні житлом (інваліди; військовослужбовці; особи, які постраждали внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС; молодь; державні службовці; наукові та науково-педагогічні працівники; громадяни з невисоким рівнем доходів та інші) та зниження показника кількості осіб, що перебувають на квартобліку, які щороку одержують житло: так, у 1990 р. цей показник становив 9,2%, у 1995 р. — 3,2%, а протягом 2000—2007 рр. він коливався від 1,3% до 1,6%. При цьому спостерігається часткова зміна форми державної участі від прямого бюджетного фінансування житлового будівництва на державну підтримку окремих категорій громадян (пільгове кредитування, сплата першого внеску, співфінансування будівництва житла тощо).

У цілому, слід відзначити, що концепт нової сучасної житлової політики, яка повинна відповідати реальному економічному стану нашої держави, в Україні не створено. Законодавство та інші регуляторні заходи з боку держави зосереджені в основному на процесі продажу-купівлі житла, зокрема на іпотечному кредитуванні. При цьому держава фактично ніяким чином не стимулює збільшення пропозиції житла. Окремо слід спинитися на секторі оренди.

Ринок доступного житла формується з двох сегментів: власного житла та орендованого житла. Причому величина сегмента ринку оренди житла в розвинутих країнах складає до 30 % від загального житлового ринку (табл. 1).

Для ринку житла України характерна незначна частка житла, що надається на правах соціального найму. В той же час ринок комерційної оренди оцінити неможливо, адже він повністю перебуває в сфері неформальних відносин, що означає повну неконтрольованість, а, отже, і неможливість регулювання з боку держави.

Проте, можна очікувати, що комерційна оренда житла займатиме все більшу питому вагу. Це відбудеться через дві причини: диференціацію економічних інтересів споживачів житлових послуг (наприклад, тим, хто пов'язаний з частими переїздами — не потрібне постійне власне житло), а також через те, що придбання (будівництво) житла відразу або з допомогою іпотеки вимагає певного рівня поточних доходів та заощаджень. Друге зауваження означає, що практично завжди існують частина суспільства, доходи якої будуть недостатні для придбання власного житла, що і створює попит на житло, яке здається в оренду. Слід визнати на державному рівні, що в короткостроковій та середньостроковій перспективі для значної кількості громадян оренда житла буде лишатися єдиним способом негайного вирішення житлової проблеми. Існують й певна частина громадян, доходи яких будуть з тих чи інших причин недостатніми і для проживання в орендованому житлі. Як показує практика розвинених країн (таблиця), зовсім відмовитися від соціального найму навряд чи буде можливо в найближчій перспективі, тому державі потрібно також орієнтуватися на те, що в майбутньому об'єктивні обставини будуть зумовлювати посилення попиту на житло, що буде надаватися на умовах соціального найму.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

Отже, на рівні регіонів слід констатувати обмеженість можливостей суб'єктів даного рівня щодо регулювання ринку доступного житла через відсутність встановлених законодавчо повноважень. Водночас наявні можливості щодо сприяння розвитку місцевих житлових ринків на рівні регіонів не використовуються. Суб'єкти регіонального рівня виступають пасивними провідниками політики в житловій сфері суб'єктів більш високого (державного) рівня. Держава еволюціонує в напрямі розуміння необхідності створення та активної участі в механізмі регулювання ринку доступного житла. Однак основна частка регуляторних дій держави концентрується в напрямі стимулювання попиту. Держава фактично ігнорує ринок оренди, як в частині комерційної, так і соціального найму. Така ситуація потребує коригування всієї системи державного регулювання ринку доступного житла в Україні. Це і визначає напрям подальших досліджень в даній сфері.

Література:

1. Букіашвілі В.О. Житлова політика як елемент соціальної політики держави: аналіз вітчизняного та закордонного досвіду / В.О. Букіашвілі // Економіка будівництва і міського господарства. — 2009. — Т. 5, №3. — С. 141—146.

2. Габрель М.М., Моркляник О.І. Соціальні трансформації та житлова політика в Україні / М.М. Габрель, О.І. Моркляник // Містобудування та терит. планування. — 2004. — Вип. 19. — С. 38—43.

3. Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки: Затв. постанов. КМУ від 11 листопада 2009 р. № 1249. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1249-2009-%EF>

4. Дорофійенко В.В., Шамонова Г.М. Порівняльна оцінка механізмів державної підтримки розвитку житлового будівництва в Україні та Чеській республіці / В.В. Дорофійенко, Г.М. Шамонова // Економіка будівництва і міського господарства. — 2009. — Т. 5, № 1. — С. 21—30.

5. Жилищный кодекс Украинской ССР: Научно-практический комментарий [М.А. Голодный, П.Н. Дятлов, В.И. Жуков и др.]. — К.: Политиздат Украины, 1990. — 542 с.

6. Завора Т.М. Формування житлової політики регіону: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.00.05 / Т.М. Завора; Полтав. нац. техн. ун-т ім. Ю.Кондратюка. — Полтава, 2008. — 20 с.

7. Ильинская И. Жилищная политика: разные подходы и общие проблемы / Ильинская И. — Режим доступу: <http://www.opes.ru/1248745.html>

8. Карлова О.А. Удосконалення соціально-ринкової житлової політики (інтегрально-гедоністичний підхід): автореф. дис. канд. екон. наук: 08.10.01 / О.А. Карлова; Харк. держ. акад. міськ. госп-ва. — Х., 1998. — 16 с.

9. Концепція загальнодержавної програми забезпечення житлом громадян на 2009 — 2012 роки // Урядовий кур'єр. — 13.11.2007. — С.2.

10. Крысина И. Е. Эволюция механизма хозяйственного регулирования экономики России: дис. ... д-ра экон. наук / И.Е. Крысина: 08.00.01. — Саратов, 1997. — 336 с.

11. Кучеренко О.Ю. П'ять пріоритетів нової житлової політики / О.Ю. Кучеренко // Житлово-комунальне господарство України. — 2008. — №2 (5). — С. 12 — 15.

12. Поляков Л.А. Теория мультипликатора и экономический механизм регулирования рынка жилья / Л.А. Поляков: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.01. — Ярославль, 2000. — 185 с.

13. Полянский А.И., Соловьев М.М. Систематизация механизмов государственного регулирования на рынках недвижимости / А.И. Полянский М.М. Соловьев // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. — 2001. — №4 — С. 14—18.

14. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва [Електронний ресурс]: Закон України від 25 грудня 2008 р. № 800-VI. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=800-17>

15. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом: Указ Президента України від 8 листопада 2007 року № 1077/2007. — Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/U1077_07.html

16. Сипко О.О. Проблеми реформування житлового господарства / О.О. Сипко. — Режим доступу: www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/En/RE/..5../zbirnuk_RE_3_281.pdf

17. Шевчук О.І. Особливості формування регіональної політики житлового будівництва: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.00.05 / О.І. Шевчук; Держ. вищ. навч. закл. "Ужгород. нац. ун-т". — Ужгород, 2009. — 20 с.

18. The Social Situation in the European Union 2009 — Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2010. — 357 p. — Режим доступу: <http://ec.europa.eu/social/BlobServlet?docId=4957&langId=en>

Стаття надійшла до редакції 19.01.2011 р.