

*А. М. Кошева,
аспірант кафедри економічної теорії та історії економіки,
Національна академія державного управління при
Президентіві України*

СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНО- УПРАВЛІНСЬКОГО ВПЛИВУ НА СЕГМЕНТУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Стаття присвячена вивченню окремих аспектів державного регулювання сегментування ринку житла. За сімнадцять років незалежності України вітчизняний ринок житла недосконало сегментований оскільки в основному орієнтований на платоспроможний попит тільки заможних громадян. Причина такого стану справ бачиться у недосконалому державно-управлінських механізмів, інструментів, засобів впливу на розвиток процесів та результатів щодо збалансованості попиту і пропозиції в цій сфері за умов специфічної вітчизняної трансформаційної економіки.

Згідно з цим авторка пропонує описову модель аналізу стану та виявлення перспективних шляхів подальшого вдосконалення ролі держави в сегментуванні ринку житла.

The article is devoted to the investigation of separate aspects of the state regulation of habitation's market segmentation. Domestic habitation's market was improperly segmented for seventeen years of Ukraine's independence, because it was mainly oriented on the solvent demand only of rich people. The reason of such circumstances is the imperfection of state mechanisms, instruments and means of influence on the development of processes and results concerning demand's and supply's equilibration in this sphere taking into account specific domestic transformational economy. In conclusion, the author suggests the descriptive model concerning the state's and identification's analysis of perspective ways of further improvement the role of the state in habitation's market segmentation.

Ключові слова: державна житлова політика; сегменти ринку житла; соціальне житло; комерційне житло; житло, яке споруджується за державної підтримки; службове житло; платежеспроможний попит громадян.

Key words: state housing policy; habitation's market segments; social habitation; commerce habitation; state support-building habitation; official habitation; citizens' solvency demand.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Ключовою проблемою цієї статті є те, що житло виступає першочерговою потребою людини разом із їжею та одягом і, відповідно, нерозвиненість сегментів вітчизняного

ринку житла, доступного за ціною та якістю для більшості громадян, зумовлює численні негаразди, серед яких еміграція, нелегальна праця тощо. Фактично сучасний стан на вітчизняному ринку житла характе-

ризується багатьма ознаками доринкового змісту, коли держава ще не виробила дієвих інструментів, механізмів, санкцій, стимулів, інституцій та організацій, котрі реально і легально орієнтують всіх учасників будівництва, розподілу, обміну, споживання житла на можливості і потреби переважної більшості населення.

В Україні 1,25 млн сімей та однаків на початок 2008 року перебувало на квартирному обліку. Кількість черговиків, які одержують щороку житло, зменшується із 9,2 % в 1990 році до 1,3 % у 2007 році [16]. При цьому обсяги житлового будівництва з 5938,5 тис. кв. м житла у 2001 році зросли до 10244 тис. кв. м. у 2007 році [16]. Однак існуючі темпи житлового будівництва не сприяють поки, що розв'язанню проблеми забезпечення населення житлом. Разом із обсягами житлового будівництва зростає небезпека незадоволеності відносно обмеженого платоспроможного попиту тих верств населення, які за рівнем свого доходу не можуть купувати сучасне нове житло. Це робітники промисловості, працівники бюджетної сфери (науківці, вчителі, медпрацівники, військовослужбовці), пенсіонери тощо. Середня забезпеченість населення України житлом у 2007 році становила 22,2 кв. м загальної площі на одну особу [5]. Для того щоб досягти рівня забезпечення кожного громадянина однією кімнатою в квартирі — на одного жителя України має припадати 26,1 кв. м загальної площі, а для досягнення європейської норми у 32 кв. м. (рівень Фінляндії чи Великобританії у 1992 р.) — біля 37 кв. м. (у зарубіжних країнах до розрахунку загальної площі не враховується площа ванних кімнат і санузлів) [10, 292 с.]. Згідно із цим ключовою сферою уваги держави має бути своєчасне діагностування, оцінювання, розв'язання нагальних проблем з метою реального здійснення ефективного державно-управлінського впливу щодо забезпечення населення житлом. А це передбачає налагодження зрозумілого та доступного, правового, мотиваційного, організаційного поля дій у цій сфері для всіх верств населення. Оскільки цього в нашій країні ще досі нема, варто зосередитись на наступних моментах, які бачаться авторці як системовизначаючі складові раціонального впливу держави на аналізовані явища.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, також попередніх років свідчить, що тільки окремі загальнотеоретичні та практичні проблеми дер-

жавного регулювання вже знайшли відображення в працях вітчизняних науковців: В.Г. Бодрова, М.Ф. Івашова, А. І. Воронкова (з питань економічно-теоретичних засад, фундаментальних і прикладних проблем господарської діяльності), І.А. Єфіменко (щодо процесу інституціоналізації об'єктивних відносин на ринку нерухомості в трансформаційній економіці), Е.А. Грищенко (стосовно закономірностей становлення та функціонування ринку нерухомості), К.В. Паливоди (стосовно питань розвитку ринка житла), В. Любарова (з питань державного регулювання житлового будівництва), Т. М. Заславець (стосовно типологічних засад архітектурно-планувальної структури соціального та комерційного житла), Манцевича Ю.М., (стосовно питань розвитку національного ринку житла у перехідний період). Фактично вітчизняні наукові джерела, в т.ч. і джерела відносно молодшої галузі науки України "державне управління" не містять поки що жодної фундаментальної праці, котра б на підставі методології системного аналізу досліджувала порушену проблематику саме з позиції вдосконалення змісту, форм, методів, критеріїв, наслідків, механізмів та інструментів гарантовано-прогресивного вдосконалення впливу держави на сегментування вітчизняного ринку житла.

НЕВИРІШЕНІ РАНІШЕ ЧАСТИНИ ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ

Зважаючи на той факт, що вітчизняні науковці досліджують ринок житла в Україні, ключові питання щодо ролі і місця державного регулювання цього ринку, зорієнтованого на задоволення житлових проблем усіх категорій громадян, залишаються не вивченими і потребують спеціального дослідження.

В Україні досі відсутня єдина державна стратегія, яка б визначала концептуальні засади напрямів державної житлової політики щодо створення умов для реалізації права громадян на житло, розширення житлового будівництва, формування сегментування ринку житла спрямованого на забезпечення житлом різних категорій громадян. Недостатньо досліджені економіко-теоретичні підходи до функціонування житлової сфери та наслідки державного управлінського впливу в Україні стосовно вирішення житлових проблем громадян [1]. Спеціального деталізованого визначення потребує саме субординація ключових засад державної житлової політики і шляхів державного регулювання

формування і розвитку сегментування ринку житла, яке дозволить розв'язувати житлові проблеми усіх категорій громадян (відповідно до рівня їх доходів) [11, 13].

МЕТА СТАТТІ

Оцінити стан сегментованості досліджуваного ринку, запропонувати відповідну описову модель щодо вдосконалення ролі держави в реальному сегментуванні ринку житла та обґрунтувати ієрархічно-послідовні науково-практичні дії із забезпечення вищезазначеного та раціонального впливу держави на житлове забезпечення різних верств населення.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Конституція України гарантує кожному громадянину України право на житло (стаття 47). Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату, а для інших категорій громадян державою створюються умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. На сьогодні ринок житла зорієнтований на задоволення попиту переважно заможних громадян. У сфері забезпечення громадян житлом роль держави щодо окреслених процесів полягає у забезпеченні сегментуван-

ня ринку житла із врахуванням платоспроможності усіх категорій громадян з використанням особливих механізмів регулювання — як попиту, так і пропозиції в кожному сегменті [15]. Проблематика із забезпечення населення житлом ще не знайшла адекватного висвітлення ні в практиці, ні в теорії як результат — не збалансованість попиту та пропозиції на ринку житла. Протягом останніх років також спостерігається значне зростання ціни на житло [11]. Нинішній стан цього ринку має особливі риси: специфічний механізм утворення цінового показника нерухомості, особливості транзакційних витрат, обмеження у його функціонуванні [3,4]. На досліджуваному ринку функціонують, створюючи своє інституційне поле з відповідними нормами та правилами, інституційно-організовані суб'єкти (будівельні організації, фінансово-кредитні інститути, житлово-експлуатаційні контори, кондомініуми, девелопери, трасти спільного інвестування, ріелтери, аналітики, страхувальники тощо) [4]. Сучасний Український ринок житла, сформований в основному радянською житловою політикою, нині увібрав у себе численні нерозв'язані раніше проблеми та характеризується таким неринковим явищем, як невідображення попиту значної кількості населення, відмінний від ринку житла інших країн, в першу чергу промислово розвинутих країн Заходу. В останніх

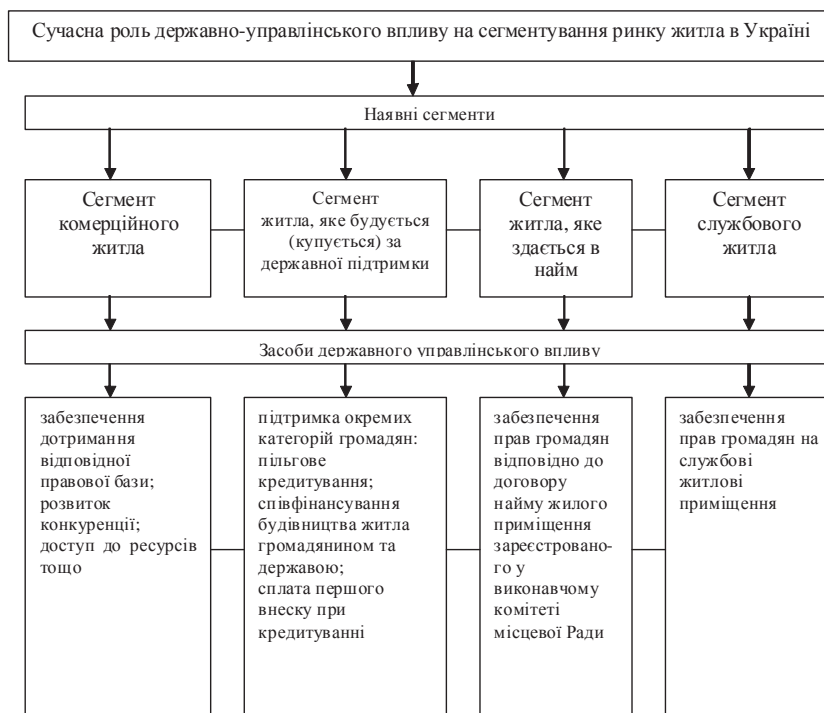


Рис. 1. Специфіка сучасного впливу Української держави на сегментування вітчизняного ринку житла

реально налагоджені інституційні механізми в цій сфері. Саме це, згідно з традиціями цих країн, дозволяє їм скоротити функції економічної корекції з боку держави [8], оскільки діє ліберально-інституційний механізм реального ринкового регулювання.

На теперішній час фактично є наступні сегменти ринку житла в Україні: комерційного житла; житла, яке споруджується за державної підтримки; житла, яке здається в найм; службового житла. Це доцільно відобразити в рис. 1. Специфіка сучасного впливу Української держави на сегментування вітчизняного ринку житла складеному авторкою у якості каркасу можливої описової моделі на підставі та з урахуванням даних джерел [7,11,15].

Згідно з наведеним рис. 1, зазначені сегменти вітчизняного ринку житла правомірно охарактеризувати так.

Сегмент комерційного житла — орієнтований на заможних громадян, доходи яких є достатні, щоб побудувати чи придбати житло за власні кошти. При цьому таке житло за архітектурно-планувальними, технічними нормами, санітарно-гігієнічними вимогами забезпечує максимальний рівень комфорту. До цього сегменту варто також віднести житло, яке будується для наступного комерційного продажу. Існуюча щодо наведеного законодавча та нормативна база є необхідно-достатньою для забезпечення регулювання розвитку цього сегменту ринку житла, згідно з Законом України від 19.06.2003 р. № 978-IV "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" [2] та положеннями частини 3 статті 4 Закону України від 18 вересня 1991 року № 1560-XII "Про інвестиційну діяльність" [2]. Державна політика в даному сегменті спрямована на дотримання відповідної правової бази, необхідних умов для розвитку правої конкуренції та процедур доступу учасників ринку до ресурсів.

Сегмент житла, яке будується (купується) за державної підтримки. Відповідно до затверджених Урядом програм, таке житло передбачається для забезпечення житлом окремих категорій громадян через державне пільгове довгострокове кредитування індивідуальних сільських забудовників (постанови Кабінету Міністрів України від 03.08.1998 р. № 1211 та від 05.10.1998 р. № 1597) та молоді (постанова Кабінету Міністрів України від 29.07.2002 р. № 1089); програми забезпечення житлом:

військовослужбовців (постанови Кабінету Міністрів України від 29.11.1999 р. № 2166 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 29.04.2004 р. № 538) та від 29.01.1999 р. № 114 та від 23.12.2004 р. № 1728); громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи (Закон України від 28.02.1991 р. № 796-XII); суддів (постанова Кабінету Міністрів України від 03.08.2005 р. № 707); інвалідів по слуху і зору (розпорядження Кабінету Міністрів України від 31.12.2004 р. № 994-р); депортованих (постанова Кабінету Міністрів України від 16.05.2002 р. № 618 та від 11.05.2006 р. № 637); вчених (Укази Президента України від 20.03.1998 р. № 207 та від 09.04.2002р. № 315, постанова

Кабінету Міністрів України від 29.03.2006р. № 382); педагогів (Указ Президента України від 04.07.2005 р. № 1013/2005); державних службовців (постанова Кабінету Міністрів України від 18.02.2004 р. № 182) тощо. Сучасна роль держави щодо забезпечення житлом окремих категорій громадян у цьому сегменті спрямована на надання різних форм державної підтримки. Зокрема через: державне пільгове кредитування, пряме бюджетне фінансування будівництва житла для військовослужбовців, співучасть держави та громадянина у будівництві (купівлі) житла. Але розвиток цього сегменту гальмується через брак коштів, які виділяються з бюджетів різного рівня для будівництва такого житла.

У вересні 2008 року цей сегмент поповнився 100 квартирами (для працівників органів внутрішніх справ), які в рамках програми доступного житла [17] були побудовані в Полтаві. Ціна квадратного метра таких квартир (площею 45—50 кв. м) складала біля 65% ціни дешевших квартир в Полтаві завдяки підведення за рахунок місцевого інженерних комунікацій та виділення безкоштовної земельної ділянки. Однак в Луцьку, Ужгороді, Житомирі, Львові, Івано-Франківську, Рівному, Черкасах, Херсоні та Дніпропетровську таких ділянок не знайшлося, як і коштів у місцевому бюджеті на сплату громадянам безповоротних субсидій в сумі 30 % вартості будівництва [9]. Кошти на сплату субсидій в державний бюджет так і не були закладені (хоча це передбачалося Указом Президента України від 8.11.2007 р. № 1077/2007 [18]), через не підтримання Мінфіном такого "механізму прямих дотацій" як "шлях в нікуди" [17], мотивуючи відсутністю реальної можливості держави сотням тисяч громадян надати

"умовно безкоштовне житло" [9].

Шляхом до розв'язання згаданих протиріч в концептуальних підходах щодо житлової проблеми є схвалена Урядом наприкінці жовтня 2008 року Концепцією Державної цільової соціально-економічної програми забезпечення громадян житлом на 2009-2016 роки, яка передбачає поступове припинення практики надання безоплатного житла і перехід до державної підтримки у співфінансуванні громадянина та держави будівництва (придбання) житла та створення умов для будівництва такого житла під контролем держави, без додаткових навантажень [19].

Сегмент житла, яке здається в найм. Цей сегмент в Україні характеризується тим, що громадяни наймають житло у приватних осіб-власників на ринкових засадах. Сучасна роль держави у цьому сегменті спрямована на забезпечення прав громадян відповідно до укладеного договору найму жилого приміщення між власником і наймачем згідно з ст. 158 — 159 Житлового кодексу Української РСР, який реєструється у виконавчому комітеті місцевої Ради народних депутатів. Зауважу, що цей сегмент функціонує переважно не легально, непрозоро, права жильців не захищені, ціни на аренду високі. Все це зумовлює викривлення ринкових сигналів, складнощі із встановлення реальної ціни за найм, збирання податків тощо.

Сегмент службового житла. Згідно з ст. 118 Житлового кодексу Української РСР службові жилі приміщення призначаються для заселення громадянами, які у зв'язку із характером їх трудових відносин повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього. Житлове приміщення включається до числа службових рішенням виконавчого комітету районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів. Під службові жилі приміщення виділяються, як правило, окремі квартири. Питання щодо забезпечення службовим житлом регулюються Житловим кодексом Української РСР та постановою Ради Міністрів Української РСР від 4.02.1988 р. № 37 "Про службові жилі приміщення", якою затверджено порядок надання такого житла.

На даний час в Україні спостерігається невідповідність пропозиції попиту, що при недостатніх обсягах будівництва та суттєвою різницею в доходах окремих прошарків населення призводить до неспроможності більшої частини громадян сплатити витрати на будівництво або придбання житла за власний кошт. За умови збереження такого дисба-

лансу між попитом та пропозицією, державне регулювання доцільно спрямувати на забезпечення реального сегментування ринку житла із врахуванням платоспроможності усіх категорій громадян, розвиваючи за державної підтримки наступні сегменти ринку житла: сегмент житла для середнього класу; сегмент житла, яке споруджується за державної підтримки; сегмент житла, яке здається в найм; сегмент соціального та службового житла. Саме ці сегменти потребують доцільного урізноманітнення впливу держави.

Відповідно до цього, авторка пропонує ще один каркас описової моделі щодо напрямів розвитку перспективної ролі держави у формуванні раціонального сегментування ринку житла в Україні. На рисунку 2 (складеного з урахуванням та на підставі узагальнення даних джерел [6,9,14,17,18,19]) зображено можливе зростання різноманіття сегментів вітчизняного ринку житла.

Згідно з наведеним, зазначені сегменти (на відміну від вже зображених на рисунку 1) потребують спеціальних уточнень (тобто ті сегменти, які можуть бути сформовані чи зміненими).

Сегмент житла для середнього класу. Роль держави щодо досягнення доступності такого житла має бути спрямована на забезпечення стійкого функціонування та розвитку житлової сфери на принципах ринкової соціально орієнтованої економіки і здійснюватиметься в напрямках: сприяння розвитку дрібного і середнього бізнесу та забезпеченні росту заробітної плати за рахунок збільшення її частки у собівартості продукції; забезпеченні розвитку іпотечного кредитування та вільного доступу громадян до іпотечних кредитів на 25—30 років (під кредитні ставки в розмірі від 4 до 6 відсотків [14], оскільки це житло буде споруджуватись за кошти громадян); запровадження виплат (за рахунок коштів державного бюджету) стимулюючих державних премій за житлові будівельні заощадження на перший внесок за іпотечними житловими кредитами (з урахуванням та адаптацією досвіду Казахстану); формування та реалізації єдиної державної стратегії в галузі житлової політики (в частині створення умов для реалізації права громадян на житло та розширення житлового будівництва); створення ефективних організаційних і фінансових механізмів забезпечення земельних ділянок під житлове будівництво комунальною інфраструктурою за державною участю (яка спочатку може

бути максимальною, а з поступовим формуванням ринкових інструментів ситуація може бути доцільно коригованою в бік активізації і посиленого залучення інших джерел фінансування [15].

Подальша реалізація зазначених заходів та регулювання державою цієї сфери реально сприятиме розширенню сегменту житла для середнього класу саме за рахунок зменшення сегменту житла, що споруджується за державної підтримки.

Сегмент житла, яке будеється (купується) за державної підтримки. При забезпеченні житлом громадян надання державної підтримки передбачено окремим категоріям громадян. Критеріями тут виступають низький рівень доходу, професійна приналежність тощо, що не виключає зловживань з метою отримання такої державної допомоги. Цитуючи Ю. Кузнєцова: "якщо в країні платять за бідність, хвороби і старість, то її населення через деякий час стане бідним, хворим і старим", стає зрозумілим, що державна підтримка має бути спонукальною до продуктивної праці, а не до споживацької позиції.

Важливо, щоб кошти, які надаються населенню у вигляді державної підтримки, виконували роль каталізатора соціально прогресивних ринкових процесів, які стимулюють платіжеспроможний попит. Власні кошти цієї групи громадян, кредитні ресурси та зазначена державна підтримка при вирішенні житлової

проблеми дасть змогу розв'язувати, їх житлові проблеми.

Сегмент житла, яке здається в найм. Український сегмент ринку найму житла, враховуючи світові тенденції, трудову міграцію в межах країни, варто вважати перспективним (у більшості європейських країн цей сегмент ринку сягає біля 30% від усього житлового фонду [15]). Державну роль в цьому сегменті доцільно спрямувати на забезпечення легалізації та прозорості функціонування цього сегменту, а також на захист прав наймачів житла та тих, хто здає.

Сегмент соціального та службового житла. Фонд житла соціального призначення має формуватись відповідно до: Закону України від 12.01.2006 р. № 3334 "Про житловий фонд соціального призначення" (далі — Закон України), який набрав чинності з 01.01.2007 року, Загальнодержавної програми розвитку соціального житла, відповідних місцевих програм тощо. Соціальне житло, відповідно до Закону України, це житло із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту. Варто підкреслити, що соціальне житло надається в найм і не підлягає піднайму, бронюванню, приватизації, продажу, даруванню, викупу та заставі [7]. Зобов'язання держави щодо забезпечення соціальним житлом певної групи громадян будуть виконуватись через формування фонду житла соціального призначення.



Рис. 2. Можливі напрями вдосконалення впливу Української держави на сегментування вітчизняного ринку житла

Саме в цьому сегменті варто сформувати фонд житла для науковців.

ВИСНОВКИ

1. Від своєчасного діагностування, оцінювання та розв'язання житлових проблем державою та іншими впливовими і зацікавленими силами залежить стан забезпечення населення України житлом. Згідно із цим, саме науково-практичний пошук провідних векторів розвитку державних управлінських механізмів, інструментів, стимулів, санкцій, критеріїв впливу на означені процеси та результати, правомірно можна вважати ключовим чинником пошуку такого стану рівноваги, коли житло, гідне для проживання за диференційованої державної підтримки, легально купується чи будується громадянами із різним рівнем доходів або надається у найм малозабезпеченим громадянам.

2. Загальнотенденційне світове зростання цін на житло та загальне обмеження ресурсів населення щодо його придбання підвищує актуальність досліджень як фундаментально-теоретичних, так і прикладних. Під кутом зору пошуку адекватних механізмів державно-управлінського впливу у сукупності з усіма впливовими і зацікавленими силами суспільства на дослідження, і практичні кроки.

3. В Україні доцільно провести такі інституційні зміни у житловій сфері, які сприяли б активізації легального функціонування економіки [12].

4. Практичні кроки в напрямках вдосконалення ролі і відповідальності держави бачаться у:

— подальшому раціональному сегментуванні ринку житла; збалансованості платоспроможного попиту; стимулюванні залучення державних і приватних (вітчизняних та зарубіжних) інвестицій у житлове будівництво; сприянні конкурентності на ринку будівництва житла; захисті прав споживачів — покупців житла; протидії держави корупції та недобросовісної конкуренції на ринку будівництва і продажу житла; формуванні ринку консультаційних послуг споживачеві з питань будівництва та придбання житла тощо.

5. Необхідно сформулювати єдину державну стратегію в галузі житлової політики в частині створення умов для реалізації права громадян на житло та розширення житлового будівництва, яка визначить стратегічні цілі, шляхи, принципи, концептуальні підходи до реформування ринку житла, пріоритетні напрями розвитку цього сектору економіки, чітко сформулює роль, місце,

сфери, критерії відповідальності держави.

ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

Результати цього дослідження також свідчать, що подальші розвідки варто будувати з урахуванням таких ключових напрямів вдосконалення державного управлінського впливу на процеси та результати:

1. Цілісне моделювання соціально-економічного розвитку країни з детальним відображенням (у якості підмоделі) стану та перспектив вдосконалення змісту, форм, методів, механізмів, інструментів, критеріїв впливу держави на сегментування ринку житла з метою доведення основних показників у цій сфері до євростандартів.

2. Формування міцних інституцій і організацій, в першу чергу, державних щодо сегментування досліджуваного ринку і адекватного відображення потреб громадян, які потребують соціального захисту.

Література:

1. Бодров В.Г. Трансформація економічних систем: концепції, моделі, механізми регулювання та управління: Навч. посіб. — К.: НАДУ, 2002. — 104 с.

2. Сайт Верховної Ради України "Законодавство України" [Електронний ресурс] — <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>

3. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования. Вопросы методологии и теории. — Х.: Бизнес Информ, 2002. — 284 с.

4. Ефименко И. Объективные основания институционализации рынка недвижимости // Экономика: проблемы теории и практики. — 3б. Наук. праць. — У 4-х томах. — Т. 4. — 2005. — Вип. 204. — Дніпропетровськ: ДНУ, 2005. — С. 915—918.

5. Житловий фонд України [Електронний ресурс]: / Офіційний веб-сайт Держ. ком. статистики України. — <http://www.ukrstat.gov.ua> (18.03.2008)

6. Закон України від 12.01.2006 р. № 3334 "Про житловий фонд соціального призначення" / Сайт "Законодавство України" [Електронний ресурс] — <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=3334-15>

7. Заславець Т.М. Типологічні засади архітектурно-планувальної структури соціального та комерційного житла: Автореф. дис. кандидата архітектури... / КНБА. — К., 2006. — С. 2—10.

8. Івашов М.Ф. Актуальні питання економічної теорії та практики її

застосування в державному управлінні: Навч. посіб. — К.: НАДУ, 2004. — 56 с.

9. Кирьянова А., Орлов М. Все менее доступное жилье // Эксперт: украинский деловой журнал. — 2008. — № 39. — С. 29—30.

10. Любаров В. Створення механізму державного регулювання житлового будівництва в Україні до 2010 р. з урахуванням потреб та платоспроможного попиту населення // Вісник УАДУ. — 1999. — № 4. — С. 292—296.

11. Манцевич Ю. М. Про можливі шляхи зниження цін на ринку житла // Економіка України. — 2008. № 3. — С. 76—83.

12. Норд Даглас Інституції, інституційна зміна та функціонування економіки світу / Пер. з англ. І. Дзюб. — К.: Основи, 2000. — 198 с.

13. Паливода К.В. Ипотечный рынок жилья в Украине: проблемы и перспективы развития. — К.: Знання, 2006. — 197 с.

14. Прем'єр-міністр України Юлія Тимошенко на зустрічі з представниками Асоціації міст України [Електронний ресурс]: / Урядовий портал. —

http://www.kmu.gov.ua/control/publish/printable_article?art_id=105156727(18.03.2008)

15. Проект "Довготермінової стратегії масового будівництва житла для всіх категорій громадян" [Електронний ресурс]: / Офіційний веб-сайт Міністерства регіонального розвитку Російської Федерації. — <http://www.minregion.ru> (18.06.2008).

16. Статистичний бюлетень Державного комітету статистики України [Електронний ресурс]: / Офіційний веб-сайт Держ.ком.статистики України. — <http://www.ukrstat.gov.ua> (18.03.2008)

17. Реалізація пілотних проектів "доступного житла" дасть змогу отримати понад 6 тис. квартир [Електронний ресурс]: / Урядовий портал. — http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=152778291 (19.08.2008)

18. Указ Президента України від 8.11.2007 р. № 1077/2007 "Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом" Урядовий кур'єр. — 2007. — 14 листопада.

19. Уряд схвалив Концепцію Державної цільової соціально-економічної програми забезпечення громадян житлом на 2009—2016 роки [Електронний ресурс]: / Урядовий портал. — http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=165965775 (23.10.2008)

Стаття надійшла до редакції 10 листопада 2008 р.