

В. О. Омельчук,  
кандидат наук з державного управління

## ПРИНЦИПИ МЕХАНІЗМУ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА

*У статті розроблено систему принципів формування та функціонування механізму державного регулювання ринку доступного житла. Виділено два рівня принципів: стратегічний та тактичний.*

*The system of principles of forming and functioning of mechanism of government control of market of accessible habitation is developed in the article. It is selected two level of principles: strategic and tactical.*

*Ключові слова: державне регулювання, ринок доступного житла, житлова політика.*

*Key words: government control, market of accessible habitation, housing policy.*

### ВСТУП ТА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Регулювання ринку доступного житла є одним з ключових напрямів державного регулювання в усіх без винятку країнах. В Україні гострота житлової проблеми настільки значна, що державне регулювання ринку доступного житла є пріоритетним вектором державної соціальної та економічної політики в цілому.

Саме на державному рівні має визначатися стратегія регулювання ринку доступного житла, яка має бути доповнена конкретними тактичними заходами.

Слід визнати, що в Україні до цього часу не розроблена стратегія розвитку житлової сфери на середньо- та довгострокову перспективу, яка базувалася б на виваженій теорії. Це зумовлює відсутність у державі реального інструменту з обмеження невизначеності в досліджуваній сфері та єдиної системи стратегічних напрямів щодо реалізації ефективної гнучкої житлової політики та концентрації ресурсів [1, с. 42].

Проект Закону України "Про основні засади державної житлової політики", який був відхилений Верховною Радою, містив ряд принципів реалізації державної житлової політики. В проекті даного законопроекту, зокрема, зазначалося, що основними принципами державної житлової політики є [6]:

— рівність прав громадян у виборі способу реалізації конституційного права на житло;

— доступність житла для громадян відповідно до їх фінансових можливостей, державних соціальних гарантій та соціальних гарантій, визначених органами місцевого самоврядування;

— прогнозування напрямів, заходів та способів задоволення житлових потреб громадян;

— етапність задоволення житлової потреби громадян відповідно до Загальнодержавної житлової програми, державних цільових та регіональних програм;

— системність задоволення житлової потреби громадян з урахуванням соціальних, економічних, містобудівних, технічних, демографічних, екологічних та регіональних умов;

— децентралізованість управління приватним житловим фондом та надання житлово-комунальних послуг;

— державний контроль за технічним станом житлового фонду, ефективністю управління ним та його використанням незалежно від форми власності;

— публічність у вирішенні питань розроблення та реалізації державної житлової політики, використанні коштів державного та місцевих бюджетів, обговоренні проектів нормативно-правових актів з питань державної житлової політики.

Обговорення коректності даного законопроекту виходить за рамки даного дослідження, зазначимо тільки, що у вищенаведеному переліку наведені як принципи, так і цілі ("доступність...", "рівність...") та інструменти ("прогнозування...", "контроль...").

Це показує, що на сучасному етапі існує нестача теоретичних напрацювань навіть при побудові "базису" механізму регулювання на державному рівні.

Отже, метою статті є розробка системи принципів для формування та функціонування механізму державно-

го регулювання ринку доступного житла в Україні.

### ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

Механізм державного регулювання ринку доступного житла, для того, щоб він був саме механізмом, а не простою сукупністю заходів, повинен бути цілісним. Це означає, що його створення та функціонування повинні базуватися на певній системі принципів, які забезпечують синхронність дії окремих елементів. Лише така кооперативна дія забезпечить досягнення головної мети означеного механізму: суттєве збільшення частки громадян, які можуть бути забезпечені житлом. На даний час слід констатувати відсутність цілісного механізму державного регулювання ринку доступного житла в Україні. Існуючі окремі заходи з боку держави в сегменті забезпечення житлом є неефективними і не забезпечують вирішення житлової проблеми [7; 9; 10]. Тому механізм державного регулювання ринку доступного житла в Україні ще потрібно спочатку сформувати. Як уже зазначалося, це потребує дотримання певних базових принципів, які умовно можна назвати концептуальним базисом механізму державного регулювання ринку доступного житла.

Після того як механізм сформовано, необхідно забезпечити його цілісне функціонування, що потребує розробки принципів тактики регулювання (тактичний базис механізму регулювання ринку доступного житла). Принципи даного рівня повинні не суперечити, а доповнювати принципи концептуального рівня.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Можна сформулювати ряд вимог до механізму регулювання ринку доступного житла, які одночасно є принципами, яких слід дотримуватися при конструюванні означеного механізму:

— системність — механізм регулювання має бути системним утворенням, всі його компоненти повинні діяти синхронно і бути взаємопов'язаними, інакше буде сформовано не механізм, а набір заходів з регулювання ринку доступного житла. При цьому існує загроза, що такі заходи будуть взаємонеузгодженими, тому цілі регулювання можуть бути не досягнутими, а його параметри будуть не наближатися, а віддалятися від еталонного стану, який передбачено житловою політикою;

— неперервність — механізм регулювання повинен впливати на регульовану систему неперервно. Це забезпечить послідовне перетворення ринку доступного житла в напрямі до еталонного стану;

— ефективність — витрати на проектування та функціонування механізму регулювання ринку доступного житла мають бути нижче отриманих результатів;

— гнучкість — механізм регулювання ринку доступного житла повинен передбачати можливість зміни як окремих елементів, так і цілих блоків у випадку потреби;

— адаптованість — механізм регулювання ринку доступного житла повинен передбачати наявність каналів зворотнього зв'язку, для того щоб адаптуватися до змін, які відбуваються

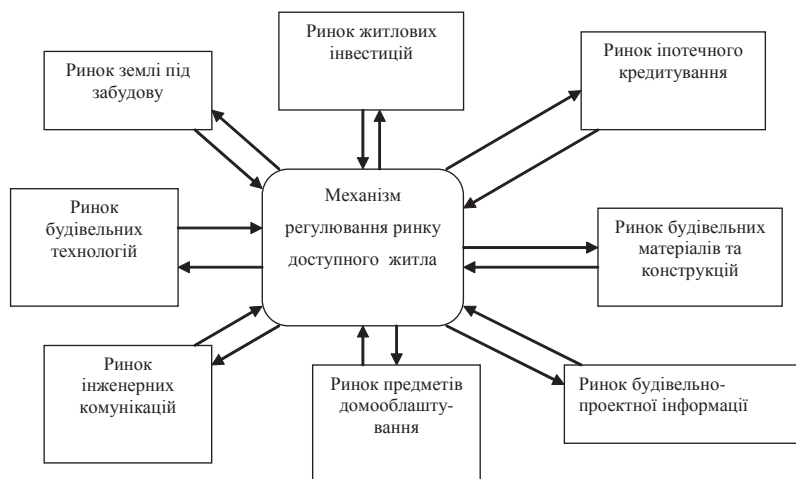


Рис. 1. Взаємозв'язки механізму регулювання ринку доступного житла з іншими ринками

Джерело: розроблено автором.

на всіх рівнях суб'єктів-об'єктів, що входять до механізму регулювання ринку доступного житла;

— масштабність — можливість змінювати широту охопту. Наприклад, мінімальний масштаб реалізації — використання методів регулювання ринку доступного житла тільки в одному регіоні або відносно лише однієї обмеженої категорії громадян. Максимальний — в масштабі всієї країни.

Розглянемо більш докладно основні принципи побудови механізму регулювання ринку доступного житла (концептуальний рівень принципів побудови даного механізму).

Принцип системності закладено в самому механізмі регулювання, адже сам механізм функціонує як система. У визначенні А. фон Бергаланфі "система" є "сукупністю елементів, які знаходяться у взаємодії" [12]. Елементи — це найпростіші складові частини системи. Взаємодія означає, що зміна одного елемента викликає зміни в інших і зміни в самій системі. Таким чином, властивості, поведінка або стан, якими володіє система, відрізняються від властивостей, поведінки або стану елементів (підсистем), що її утворюють. Система — це ціле, яке не можна зрозуміти шляхом аналізу. Система — це множина елементів, яку не можна розділити на незалежні частини. Сукупність властивостей елементів системи не є загальною властивістю системи, а дає деяку нову властивість. Для будь-якої системи характерна наявність власної, специфічної закономірності дії, що не виводиться безпосередньо з одних лише способів дії елементів, що її утворюють. Всяка система є системою, що розвивається, вона має свій початок у минулому і продовження в майбутньому.

Аналіз літератури з теорії систем та системного аналізу [4] дозволяє виділити такі основні ознаки системи:

1) цілісність — це найбільш істотною характеристикою системи, із зникненням зв'язності зникає і сама система, хоча елементи системи і навіть деякі зв'язки, відносини між ними можуть бути збережені;

2) наявність підсистем і зв'язків між ними або наявність структури системи (можливість розділення системи

на зв'язані між собою підсистеми) — із зникненням підсистем або зв'язків між ними може зникнути і сама система;

3) зв'язки з навколишнім середовищем щодо обміну ресурсами;

4) підлеглисть всієї організації системи певній меті;

5) емерджентність або неможливість зведення властивостей системи до суми властивостей елементів.

Виходячи з принципу системності, механізм регулювання ринку доступного житла має бути цілісним, тобто його елементи повинні бути пов'язані, що означає взаємоузгодження регуляторних впливів та застосування всіх без винятку інструментів регулювання. Це, в свою чергу, може бути забезпечено лише за наявності зв'язків між суб'єктами, які здійснюють регулювання в рамках означеного механізму. Механізм регулювання ринку доступного житла не повинен функціонувати без врахування зовнішнього середовища (адже ресурси для регулюючих дій механізм регулювання бере не лише з самого ринку доступного житла, а й з інших ринків) (рис. 1).

На практиці це означає, що в своєму функціонуванні механізм регулювання ринку доступного житла повинен враховувати існуючий стан багатьох суміжних ринків і в ряді випадків взаємодіяти з механізмами їх регулювання, щоб забезпечити приплив ресурсів чи інформації в необхідній для свого функціонування кількості. Так, якщо планується значне збільшення державних будівельних компаній, то необхідно враховувати реальну наявність робітників та спеціалістів потрібної кваліфікації. Якщо необхідна кількість працівників відсутня, потрібно забезпечити їх підготовку в поточному періоді та перспективі. Аналогічна ситуація і з іншими ринками.

Вимога дотримання принципу неперервності означає, що сам механізм регулювання може змінюватися, але процес регулювання повинен здійснюватися постійно. Одні елементи можуть бути введені чи виведені з механізму регулювання протягом певних періодів, але деякі (наприклад, моніторинг стану забезпеченості житлом) повинні функціонувати постійно.

Вимога ефективності особливо ак-

туальна в умовах обмеженості ресурсів, які держава може виділити на регулювання ринку доступного житла. Природно, що механізм регулювання ринку доступного житла за таких умов має бути спроектований так, щоб витрачені ресурси давали максимальний ефект. Висока ефективність механізму регулювання ринку доступного житла буде досягнута, якщо максимально буде використаний ринковий механізм функціонування даного ринку.

Наявність каналів зворотнього зв'язку необхідна для забезпечення саморегулювання даного механізму у випадку, коли в процесі його функціонування виявляються дисфункції його окремих складових або механізму в цілому. Теорія дисфункцій розглянута М. Полтеровичем [5]. Тому лише коротко відзначимо, що "дисфункція" означає таке функціонування механізму регулювання, коли він починає виконувати не ті функції, які передбачалися при його проектуванні або ж які він виконував у інших інституційних середовищах (у випадку запозичення окремих складових механізму регулювання з досвіду та практики урядів інших країн). Але наявність зворотнього зв'язку забезпечує лише можливість виявити зародження дисфункції. Для їх усунення необхідно коригувати механізм регулювання. Тому він має бути гнучким, має передбачати в собі можливість зміни окремих елементів. Вимога масштабності пов'язана з гостротою житлової проблеми в Україні. В Україні, тільки за офіційними даними, у квартирній черзі налічується більше 1,2 млн сімей та однаків [2] та ще більше 7 млн сімей (41,5% всіх сімей) мають житлову площу в розрахунку на одну особу нижче санітарної норми (13,65 м<sup>2</sup>) [8, с. 25]. Особливою проблемою є вирішення питань отримання житла молодими сім'ями, що не мають необхідних доходів. Рівень забезпеченості молоді житлом в Україні на сьогодні є дуже низьким: тільки 33% молодих родин живуть в окремих квартирах (для всіх родин цей показник становить 56,3%), 11% проживають у комунальних квартирах, 14% винаймають квартири, 10% живуть у гуртожитках, 1% — у непристосованих приміщеннях. Близько 31% молодих родин узагалі не забезпечені житлом. Із 2,5 млн молодих родин в Україні близько 800 тис. мають потребу в поліпшених житлових умовах. Водночас саме в цих родинях народжується до 80% дітей [11]. Близько 400 тис. громадян претендують на соціальне житло. На квартирному обліку перебувають більше 10 років майже 67% черговиків, а одержують квартири лише 1,5% з них.

За таких умов процес формування ринку доступного житла та його розвитку неодмінно має прискорюватись. Внаслідок цього підвищується ймовірність помилок у регулюванні означеного ринку. Тому логічно окремі інструменти та елементи механізму регулювання ринку доступного житла застосовувати в рамках окремих локальних експериментів. Якщо не всі фактори при цьому були враховані, або враховані неправильно, втрачені будуть мінімальні. Якщо інструменти чи елементи механізму регулювання ринку

Таблиця 1. Сегменти ринку житла для диференціації державного регулювання

Сегмент ринку житла	Форми державного регулювання сегмента ринку	Цільові групи громадян по рівню доходів	Форми державної підтримки громадян
Сегмент реконструкції та капітального ремонту житла (ринково-соціальний сегмент)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Державні та муніципальні інвестиції в реконструкцію житла;</li> <li>безпроцентні кредити по проектам реконструкції житла</li> </ul>	Громадяни, що проживають у аварійних та ветхих будинках	Надання тимчасового житла на умовах соціального найму
Сегмент соціального житла (соціальний сегмент)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Державні і муніципальні інвестиції в масове будівництво і (або) придбання житла, що надається громадянам в соціальний найм;</li> <li>встановлення розміру плати за найм муніципального житла органами місцевого самоврядування</li> </ul>	Громадяни з низькими доходами і громадяни, що потребують заходів соціальної підтримки при наймі муніципального житла	<ul style="list-style-type: none"> <li>Надання житла на умовах соціального найму;</li> <li>субсидування частини плати за наймання громадянам, що потребують соціальної підтримки, при наймі муніципального житла;</li> <li>надання соціальних орендних ваучерів</li> </ul>
Сегмент оренди житла (ринковий сегмент)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Надання забудовникам довготривалої розстрочки при сплаті аукціонної ціни земельної ділянки житла, що відводиться під будівництво, для цілей надання його в наймання за регульованими цінами;</li> <li>кредити забудовникам під низькі відсотки на будівництво;</li> <li>компенсація частини відсотків по кредитам на будівництво, отриманих в комерційних банках;</li> <li>створення умов для інвестування засобів пенсійних накопичень у масове будівництво житла для надання в оренду</li> </ul>	Громадяни, доходи, яких дозволяють оплачувати наймання житла, але що не дозволяють набувати житло у власність, навіть з використанням накопичувальних і кредитних механізмів, а також механізмів державної підтримки	Надання податкового вирахування по податку на доходи фізичних осіб у частині суми, витраченої на оплату найму житла
Сегмент некомерційного житлового будівництва (кооперативне і індивідуальне житло) (ринковий сегмент)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Державна підтримка некомерційних об'єднань громадян і індивідуальних забудовників;</li> <li>стимулювання розвитку некомерційних об'єднань громадян для будівництва і придбання житла;</li> <li>надання переважного права придбання земельних ділянок для житлового будівництва некомерційними об'єднаннями громадян у формі обмеження участі інших видів забудовників у аукціонах, ініційованих об'єднаннями громадян</li> </ul>	Громадяни, доходи, яких дозволяють будувати і набувати житло у власність з використанням накопичувальних і кредитних механізмів, а також механізмів державної підтримки, але недостатні для придбання житла без використання таких механізмів	<ul style="list-style-type: none"> <li>Надання субсидій для придбання житла;</li> <li>надання державної адресної підтримки у формі субсидування первинного внеску при отриманні іпотечного кредиту (позики) або оплати пайового внеску в кооперативі;</li> <li>надання податкового вирахування по податку на доходи фізичних осіб у частині суми, витраченої на оплату придбання житла у власність або на будівництво житла</li> </ul>
Сегмент комерційного житлового будівництва (сегмент ринку житла, що не стимулюється) (ринковий сегмент)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Створення умов для розвитку конкуренції і зниження адміністративних бар'єрів на ринку житла</li> </ul>	Громадяни, доходи яких дозволяють набувати житло без використання механізмів державної підтримки	Надання податкового вирахування по податку на доходи фізичних осіб в частині суми, витраченої на оплату придбання житла у власність або на будівництво житла

Джерело: розроблено автором.

доступного житла виявляться ефективними в рамках експерименту, доцільно впроваджувати їх в масштабах всієї держави.

Тактику державного регулювання розвитку ринку доступного житла в Україні у трансформаційний період доцільно здійснювати за такими основними принципами:

— оптимального поєднання державного впливу та ринкового механізму.

Це означає виважене поєднання регулятивних функцій держави із саморегулюванням в умовах ринку, пошук та знаходження компромісу між економічною доцільністю та соціальною справедливістю. Заходи з регулювання ринку житла мають максимально сприяти розвитку ринкових інститутів, але і одночасно надавати ефективну державну підтримку громадянам, чиї доходи не дозволяють вирішити житлову

проблему самостійно за допомогою ринкових інститутів. Паралельно заходам державного регулювання необхідно прискорити розвиток ринкових економічних відносин між учасниками ринку доступного житла, формування раціональної регіональної структури, інфраструктури і спеціалізації учасників означеного ринку;

— наукової обґрунтованості. Державне регулювання ринку доступного



житла потрібно формувати з врахуванням економічних законів, на основі пізнання об'єктивних прямих і зворотних зв'язків макро- і мікроекономічних інвестиційно-будівельних процесів та соціальних процесів, моделювання впливу структури, економічного механізму і показників розвитку ринку доступного житла на динаміку соціального і економічного розвитку держави і її регіонів, а такої динаміки — на ринок доступного житла;

— максимізації взаємодії держави, приватного бізнесу та громадян. Даний принцип передбачає, що заходи з регулювання ринку мають здійснюватися не відокремлено від усіх інших суб'єктів. Держава повинна "включати" в регулятивні дії і комерційні структури, і домогосподарства. Це дозволить отримувати максимальний синергетичний ефект від регулювання;

— поєднання інтересів всіх зацікавлених сторін. Згідно даного принципу, регуляторна політика на ринку доступного житла має будуватися з врахуванням загальнодержавних інтересів, політичних і господарських інтересів регіонів, комерційних інтересів приватних структур та соціальних потреб громадян. Пріоритетні напрями розвитку ринку доступного житла мають випливати зі стратегії соціального і економічного розвитку держави, державних і регіональних цільових програм. Результативність та ефективність програм повинна забезпечуватись професійним плануванням і управлінням, запровадженням процедури коригування програм, контролем за фінансуванням і строками виконання заходів. Якщо інтереси якоїсь із сторін не будуть враховуватися, це означатиме виключення її з механізму регулювання, що призведе до недотримання попереднього принципу та зникнення (зменшення) ефекту синергії регулювання. Тому потрібно вдосконалити систему довірливих відносин, формування вартості, ціни і прибутку учасників ринку доступного житла, достатніх для їхнього функціонування і розвитку;

— взаємоузгодження галузевого та територіального управлінського впливу. Даний принцип передбачає синхронізацію розвитку галузей, зокрема житлового будівництва, з планами розвитку територій та регіонів. Це забезпечить додаткову синергію регулювання. Комплексний підхід у цій справі потребує узгодження проектних рішень з державними, регіональними і місцевими програмами соціально-економічного розвитку та галузевими програмами, після їхнього впорядкування. Це забезпечить координацію цілей, мінімізацію витрат, спрощення дозвільних процедур. Проектні інститути мають розширити свої функції від проектування містобудування до проектування комплексних програм. Наприклад, розглянемо вирішення у даному випадку проблеми відрахувань на розвиток інженерної інфраструктури. Загальний норматив не вирішує питання в принципі. Якби існував генплан населеного пункту, програма соціально-економічного розвитку, відтак — програма будівництва, розвитку житлово-комунального господарства, інші програми, можна було б їх фінансово збалансувати, визначивши у тому числі, згаданий норма-

тив відрахувань у конкретному населеному пункті. При цьому зрозуміло, що, оскільки місцеві умови різні, то і баланси джерел та обсягів фінансування були б скрізь різними. Додаткові позитивні ефекти такого взаємоузгодження можуть мати місце і в інших сферах.

— прозорості доступу до ресурсів. Ресурси, які зможе виділити держава на регулювання ринку доступного житла, будуть обмеженими. За таких умов постає проблема доступу до них. Необхідно забезпечити прозорий доступ до ресурсів, щоб унеможливити розвиток тінюваних схем їх розподілу, які неминує виникати згідно з теоремою Коуза [3] у випадку наявності транзакційних витрат (в даному разі — на отримання тих чи інших ресурсів);

— диференціації регулювання. Даний принцип означає усвідомлення того факту, що конкретний стан суспільства характеризується його диференціацією за доходами і бажанням отримувати такі доходи. В будь-якому суспільстві завжди є сегмент населення, який сам може забезпечити себе власним житлом за рахунок ринкових механізмів. До даного сегмента тісно примикає сегмент населення, яке має бажання отримати власне житло, але за рівнем доходів здійснити це на даний момент не може. Слід усвідомлювати, що оптимальним для такого сегменту шляхом вирішення житлової проблеми на даний момент є оренда. Завжди існуюватиме сегмент населення, який не в змозі буде вирішити житлову проблему за рахунок оренди і потребуватиме соціального житла. Відповідно регуляторні дії держави на ринку житла мають зменшуватися в розрізі вищенаведеного переліку сегментів. В Україні є своя специфіка. До сегмента, який потребує чи не найбільшої уваги держави, слід віднести проблему відтворення житлового фонду, інакше в майбутньому проблема забезпечення житлом мешканців аварійних та ветхих будинків буде стояти надзвичайно гостро. Тим більше, що держава взяла на себе гарантії щодо забезпечення житлом даної категорії громадян.

Для диференціації регулювання, на наш погляд, доцільно виділити п'ять сегментів ринку житла, які наведено в табл. 1.

## ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

В Україні вкрай необхідно створити та забезпечити функціонування ефективного, дієвого механізму державного регулювання ринку доступного житла. Дане завдання складне і потребує значних ресурсів. Ситуація ускладнюється тим, що в разі прорахунків при конструюванні даного механізму виправлення помилок буде потребувати часу і ще більше ресурсів. Тому до процесу формування механізму державного регулювання ринку доступного житла необхідно підходити виважено, максимально враховувати теорію та практику державного регулювання. Перший крок до створення такого механізму вже зроблено — суспільство і держава вже приходять до розуміння необхідності його створення. Наступним кроком має бути всебічне опрацювання теоретичних засад формування та функціонування означеного механізму.

Щоб в майбутньому механізм державного регулювання повною мірою забезпечував громадян України доступним житлом, необхідне дотримання системи взаємопов'язаних принципів стратегічного та тактичного рівнів. Першу групу утворюють принципи: неперервності, ефективності, гнучкості, адаптованості, масштабованості. Групу тактичних принципів становлять принципи: наукової обґрунтованості, максимізації поєднання інтересів всіх зацікавлених сторін, взаємодії держави, приватного бізнесу та громадян, взаємоузгодження галузевого та територіального управлінського впливу, прозорості доступу до ресурсів.

Перелік вищенаведених принципів не є вичерпним, при конкретній реалізації регуляторних заходів він має бути доповнений принципами побудови житлової політики на регіональному рівні, де безпосередньо в своїй більшості реалізуються регулятивні заходи.

## Література:

- Жаліло Я. Економічна стратегія як категорія сучасної економічної науки / Я. Жаліло // Економіка України. — 2005. — № 1. — С 42—47.
- Житловий фонд України — Режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua/> — заголовок з екрану
- Капелюшников Р. И еще раз — о теореме Коуза (Критические замечания) / Р. Капелюшников // Мировая экономика и международные отношения. — 2006. — № 6. — С. 104—111.
- Мухин В. И. Исследование систем управления / В. И. Мухин. — М.: Экзамен, 2002. — 384 с.
- Полтерович В. М. Трансплантация экономических институтов. / В. М. Полтерович // Экономическая наука современной России. — 2001. — № 3. — С. 24—50.
- Проект Закону України "Про основні засади державної житлової політики" від 18.06.2009 № 4676 — Режим доступу: [http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?id=&pf3511=35558](http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&pf3511=35558)
- Сердюк А. В. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.00.04 / А. В. Сердюк; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. — К., 2010. — 20 с.
- Соціально-економічний розвиток України за січень-березень 2010 року. — Режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua/> — Заголовок з екрану
- Суркова Ю. О. Проблеми реалізації інноваційної моделі розвитку у вітчизняному будівельному комплексі / Ю. О. Суркова // Фінанси України. — 2008. — № 6. — С. 99—110.
- Шеліхова О. В. Перспективи будівництва доступного житла в Україні / О. В. Шеліхова, О. Д. Гладка, Ю. В. Світлична // Економіка будівництва і міського господарства. — 2008. — Т. 4. № 3. — С. 161—166.
- Щеглова О. Ю. Методологічні проблеми та тенденції розвитку житлового фонду в Україні на державному та регіональному рівнях / О. Ю. Щеглова // Наукові праці КНТУ. — Економічні науки — 2010. — Вип. 17. — С. 21—25.
- Bertalanfy L. General Systems Theory / L. Bertalanfy. — N.-Y: Norton, 1968. — 265 P.

Стаття надійшла до редакції 29.11.2010 р.