УДК 340.12.12:342.737

[https://doi.org/10.52058/2708-7530-2021-4\(10\)-213-238](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2021-4(10)-213-238)

Комнатний Сергій Олександрович кандидат педагогічних наук, Національна академія внутрішніх справ, Солом'янська площа, 1, м. Київ, 02000, e-mail: komnatniy@ukr.net, тел.: (095) 280-24-80, <https://orcid.org/0000-0002-2124-2047>

ОСОБЛИВОСТІ ПІДХОДІВ ДО ФОРМУВАННЯ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В КРАЇНАХ СВІТУ

Анотація. Право на житло є природним правом людини. При формуванні соціальних політик у різних державах світу окремою галуззю виділяють житлові політики як основоположні для забезпечення достойних умов життя своїх громадян. Майже всі країни світу у більшій чи меншій мірі зіштовхуються з проблемами забезпечення житлом окремих категорій населення. При формуванні житлових стратегій і наступному впровадженні житлових політик уряди беруть до уваги суспільні проблеми в галузі житла, історичні і філософсько-психологічні аспекти, що сформувалися у відповідному суспільстві. Проблема житла дедалі частіше стає головною темою міжнародних науково-практичних конференцій і політичних дискусій.

Для формування соціально-орієнтованих політик у галузі житла необхідним є визначення головних принципів і постулатів житлових стратегій та їх ефективне й послідовне впровадження. З метою розробки сталих стратегій у сфері житла необхідно на науковому рівні опрацювати історичні аспекти і практичні результати впровадження житлових політик у розвинених країнах. У статті проаналізовано приклади реалізації житлових політик в деяких державах, розглянуто історичні аспекти, які вплинули на формування сучасного стану у сфері житла, приклади реалізації механізмів забезпечення житлом окремих категорій громадян, висвітлено інструменти реалізації житлових політик. Проаналізовано різновиди житлових фондів у державах і засади створення, розподілу і експлуатації соціальних житлових фондів. Визначено роль держави і місцевих влад у регулюванні будівництва й експлуатації житла, насамперед соціального призначення, виділено основні форми фінансування створення житлових фондів соціального житла. Результати отриманих досліджень можуть бути використані під час розробки нової житлової стратегії України та при розробці і впровадженні державних і муніципальних житлових програм.

Ключові слова. Житлова політика, житлові програми, житлова стратегія,

соціальне житло, доступне житло, механізми забезпечення житлом, житловий фонд.

Komnatniy Serhii Oleksandrovykh PhD in Pedagogical Sciences, National Academy of Internal Affairs, Solomianska Square, 1, Kyiv, 02000, e-mail: komnatniy@ukr.net, tel.: (095) 280-24-80, <https://orcid.org/0000-0002-2124-2047>

SPECIFICS OF APPROACHES TO THE FORMATION AND IMPLEMENTATION OF HOUSING POLICY IN THE COUNTRIES OF THE WORLD

Abstract. In the formation of social policies in various countries of the world, residential policies are singled out as a separate industry as fundamental to ensure decent living conditions for their citizens. Almost all countries of the world to a greater or lesser extent face the problem of providing housing for certain categories of the population. In formulating housing strategies and subsequently implementing housing policies, governments take into account social problems in the field of housing, historical and philosophical and psychological aspects that have developed in the given society. The problem of housing is increasingly becoming a major topic of international scientific conferences and political discussions.

For the formation of socially-oriented policies in the field of housing it is necessary to define the main principles and postulates of housing strategies and their effective and consistent implementation. In order to develop sustainable strategies in the field of housing, it is necessary to study at the scientific level the historical aspects and practical results of the implementation of housing policies in developed countries. The article analyzes examples of housing policy implementation in some countries, considers historical aspects that influenced the formation of the current state of housing, gives examples of implementation of housing mechanisms for certain categories of citizens, and highlights the tools of housing policies. The types of housing funds in the countries and the principles of creation, distribution and operation of social housing funds were analyzed. The role of the state and local authorities in regulating the construction and operation of housing, primarily for social purposes, was determined, as well as the main forms of financing the creation of housing funds for social housing have been identified. The results of the studies obtained can be used in the development of a new housing strategy for Ukraine and in the development and implementation of state and municipal housing programs.

Keywords. Housing policy, housing programs, housing strategy, social housing, affordable housing, mechanisms for providing housing, housing fund.

Постановка проблеми. Проблеми забезпечення права на житло як основного з природних прав людини турбує уряди всіх держав світу. Глобальний процес прискореної урбанізації призводить до перенаселення у великих містах, створюючи загрози щодо можливості забезпечення доступу до достойного і адекватного середовища для проживання громадян, подекуди призводить до виникнення нерівностей у реалізації права на житло.

Питання модернізації застарілого житлового фонду стає наріжним каменем у процесі розробки політик і стратегій більшості держав із забезпечення енергоефективності та збереження екосистеми планети.

Дедалі більше з'являється соціально незахищених громадян, які без вжиття державою і (чи) місцевою владою певних регулятивних заходів не можуть вирішити свої житлові потреби.

Серед основних викликів, які постають перед більшістю держав світу, - необхідність зменшення нерівностей у реалізації права на достойне житло і врегулювання дисбалансу між правом і правовою реалізацією.

Тому виникає необхідність вивчення світового досвіду в розробці житлових політик і стратегій розвинених країн світу, їх наукового опрацювання, аналізу апробованих результатів і розповсюдження позитивних практик, особливо в тих країнах, прогрес яких у сфері забезпечення житлових прав громадян є недостатнім.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Механізми забезпечення житлових прав громадян через впровадження соціально-орієнтованих житлових політик у державах світу досліджувалися такими українськими й закордонними вченими, як О. Непомнящий, О. Кучеренко, В. Ніколаєв, В. Фатула, Т. Крамкова, О. Кучук, Wolfgang Kiehle, Jean-Claude Driant, Edyty Masierek та іншими.

Метою статті є вивчення і дослідження підходів до формування житлових політик розвинених держав світу, історичні аспекти формування ідеологій і стратегій, історичних аспектів формування та інструментів впровадження.

Методологічний інструментарій обрано з урахуванням поставленої мети, специфіки предмета й об'єкта дослідження через системний порівняльно-правовий аналіз світової практики у сфері забезпечення житлом громадян у державах світу, дослідження якості чинних житлових політик і ефективності їхнього впровадження.

Виклад основного матеріалу. Більшість держав розробляють і впроваджують свої житлові політики як частину державних соціальних політик – маючи на меті забезпечити реалізацію права на житло для всіх своїх громадян. Зазвичай житлові політики країн розробляються на виконання конституційних норм щодо прав громадян і міжнародних актів у сфері сталого розвитку й житла. Житлові політики в різних країнах диверсифіковані, застосовують різні підходи

до забезпечення житлом громадян. Але всі вони базуються на забезпеченні природного права людини на достойне життя, можливе лише за умови забезпечення адекватних житлових умов. Деякі уряди роблять акцент на збільшенні частки соціального житла у сукупному житловому фонді країни, інші стимулюють право власності на житло і виховання філософії відповідального власника житлового фонду.

Розглянемо декілька прикладів реалізації основних напрямків житлових політик і цільових житлових програм у різних країнах.

Умови **Польщі**, зокрема, труднощі у формуванні, розвитку та реалізації житлової політики, мають певну схожість із ситуацією в Україні. Системні реформи в галузі управління житловою нерухомістю у цій країні почалися після 1990 року, з розпадом радянського блоку, коли ринок нерухомості став відкритим і рівним для суб'єктів господарювання різних форм власності. Більшість будівель належали державі, тому почалася активна приватизація. Згідно зі ст.75 Конституції Польщі, держава зобов'язана вести сприятливу житлову політику відносно своїх громадян, включаючи протидію безпритульності, а також надавати підтримку дій громадян щодо отримання власного і соціального житла [1].

Чіткий, реалістичний аналіз поточної ситуації в країні є основою ефективного формулювання і дії будь-якої галузі, в тому числі житлової сфери. Дефіцит житла у Польщі сягає 1,3 млн квартир. Порівняно з показниками інших держав Європи, беручи за основу кількість квартир на 1 тис. населення, Польща має приблизно на 25% нижчий рівень забезпеченості населення житлом. Якщо Німеччина і Швеція 2010 року мали показник 478/1000, то Польща – 350/1000. Співвідношення кількості квартир до домогосподарств у Польщі без суттєвих змін зберігається і в інші роки: 2011 року це 353 квартири на 1000 осіб, 2012-го – 356 квартир, 2013-го – 360, 2014 – 363 квартир на кожну тисячу населення.

У числі тривожних фактів, здатних негативно вплинути на соціальний розвиток населення Польщі, - показник проживання з батьками осіб віком від 24 до 35 років – таких налічується 43%. До прикладу, у Франції цей показник становить 11%. Майже 72% громадян Польщі при цьому вважають, що житлові проблеми є головною причиною демографічної кризи у цій країні.

Звісно, кожен уряд Польщі, незалежно від своїх політичних уподобань, акцентує увагу на потребі покращити житлову ситуацію в країні. Чи не кожна передвиборна програма базується на зрослому значенні фактору нестачі житла в країні.

При цьому, хоч і не в таких обсягах, як інші європейські країни, Польща застосовує певні важелі зниження рівня житлової напруги. Зокрема, це система стимуляції міграції певних соціальних груп. Було створено орендні кооперативи, орієнтовані на середній клас. Родини з більш стабільним заробітком переїздили до

більш комфортних помешкань, роблячи внески і накопичуючи кошти на придбання житла у власність. У свою чергу, переїзд цієї категорії населення звільняє соціальне орендне житло для сімей із меншими доходами.

Лева частка коштів, що виділяються з бюджету на формування житлової політики, спрямовувалися на програми субсидіювання купівлі «першого» власного житла, такі як «Окрема сім'я» і «Житло для молоді».

У Польщі діють кілька житлових програм, які передбачають як набуття права власності на житло, так і користування житлом на умовах пільгової оренди.

Програма «Житло для молоді» реалізується відповідно до Закону Республіки Польща від 27 вересня 2013 року «Про допомогу держави у придбанні першого житла для молодих людей». Це програма допомоги держави у придбанні першого житла для молоді через дофінансування коштів з державного бюджету для молодих громадян, які мають намір придбати першу житлову нерухомість, використовуючи механізм іпотечного кредитування. Заявка на отримання дофінансування до власного внеску подається разом із заявкою на отримання кредиту. Участь у програмі можуть взяти особи які: планують придбати житло на первинному або на вторинному ринку; мають вік не більше 36 років; раніше не були власниками будь-якої житлової нерухомості, крім випадків, коли сім'я має трьох і більше дітей. Придбана в рамках програми нерухомість має використовуватися лише для задоволення власних житлових потреб. Є ліміт на розмір житла, що купується: площа квартири не може перевищувати 75 м кв., а будинку – 100 м кв. Якщо сім'я виховує трьох і більше дітей, ліміт площі може бути збільшено до 85 і 110 м кв. відповідно. Розмір допомоги для бездітних родин – 10% вартості житла, якщо в сім'ї є одна дитина – 15%, двоє – 20%, троє і більше дітей – 30%.

Інша програма, що діє в Польщі, має назву «Помешкання плюс». Її було затверджено Урядом Республіки Польща разом із національною програмою будівництва житла. Призначена вона для всіх категорій громадян, насамперед для багатодітних сімей і осіб, що не мають змоги подати заявку на іпотечний кредит на ринкових умовах, але можуть дозволити собі оренду. Це державна програма, яка передбачає будівництво доступного за ціною соціального житла і надання його в оренду. Вартість будівництва житлових приміщень за програмою не може перевищувати 500-800 дол. США за 1 м кв., що можливо лише на об'єктах, управління якими здійснюють органи місцевого самоврядування і Фонд державного майна Польщі, а також на земельних ділянках, які перебувають у державній власності і надаватимуться забудовникам на пільгових умовах. Одним із головних завдань програми є підтримка доступного найму.

Програми підтримки соціального житла розвинуті у **Фінляндії**. Державна житлова політика тут є багатогранною, спрямованою на задоволення житлових

потреб різних категорій громадян, реалізовує її влада через спеціальні державні установи.

Центр фінансування і розвитку житлового будівництва Фінляндії (Housing Finance and Development Centre of Finland) реалізовує державні житлові програми надання пільгових позик і субсидій. Парламент країни щороку визначає кількість доступних кредитів, після чого Уряд затверджує бюджетування відповідних послуг, які надаються установою. Основним завданням останньої є управління і моніторинг використання житлового фонду, що фінансується державою.

Municipality Finance PLS є кредитною установою, яка спеціалізується на фінансуванні будівництва соціального житла за муніципальними програмами.

A-Kuusi Oy – державна будівельна компанія, яка щороку зводить близько 400 житлових помешкань за доволі низькою вартістю.

Загалом система соціального житла Фінляндії складається із житла двох типів: житла з правом часткового володіння і житла з правом проживання.

У **Литві** працює державна програма надання державних гарантій за іпотечними позиками для окремих громадян. Altum – єдина державна фінансова установа Литви, що надає допомогу у всіх сферах, визначених державою як важливі для розвитку. Її діяльність регулюється окремим законом. Програми надання гарантій при отриманні іпотечних кредитів дають змогу зменшити розмір першого внеску за іпотекою, який не може перевищувати 200 тис. євро, а розмір гарантії – 50 тис. євро. З урахуванням гарантії за програмою відсоткова ставка за кредитом не перевищує 1,5% річних. Отримати державну гарантію можуть молоді фахівці, які мають середню або вищу освіту, та сім'ї з дітьми.

Житлова політика **Великобританії** регулюється Законом «Про житлову політику» 1985 року, згідно з яким, поняття соціального житла включає в себе соціальну здешевлену оренду для громадян, у яких це соціальне житло є єдиним місцем проживання. Орендодавцем соціального житла може бути орган місцевого самоврядування чи інша уповноважена державна організація. Вартість оренди не може перевищувати 80% ринкової вартості оренди житла у відповідній місцевості. Муніципалітети обирають орендарів соціального житла з кола осіб, які мають найменші доходи, не мають житла, втратили роботу, мають інвалідність чи захворювання, або тих, чиє проживання у відповідному регіоні спричинене реальною потребою чи проходженням військової служби.

Також у Великобританії реалізується національна програма доступного житла. Її метою є збільшення обсягу недорогого житла, яке може бути продане із застосуванням механізму державних гарантій в рамках іпотечних програм або здане в оренду за зниженою вартістю окремим, визначеним законодавством, соціально незахищеним категоріям громадян.

Основною інституцією, яка реалізовує програми соціального і доступного

житла у Великобританії, є Homes & Communities Agency – національна житлова агенція, інструмент реалізації політики збільшення пропозицій доступного житла на ринку, регулятор усіх компаній із забезпечення житлом населення.

Загалом соціальна житлова політика Великобританії є достатньо збалансованою зі значною кількістю пільгових житлових програм і достатніми обсягами їх фінансування.

Формування житлової політики **Німеччини** відбувалося на тлі історичних процесів трансформації двох різновекторних ідеологій внаслідок поділу цієї держави на дві частини після Другої світової війни. Це призвело до різних підходів до житлової політики сходу і заходу країни.

Після закінчення Другої світової війни 1/5 житла в західних областях Німеччини була цілком зруйнована, ще стільки ж житлового фонду отримало значні пошкодження. Східна частина зазнала удвічі менших втрат житла, та через потоки біженців і депортацію із західної частини східна частина Німеччини відчувала не меншу житлову кризу. Після возз'єднання двох частин держави аналіз житлового масиву колишньої Німецької Демократичної Республіки (НДР) показав, що більша частина житла перебувала у власності держави або кооперативів. Кожна четверта квартира потребувала термінового ремонту, близько мільйона квартир вважалися узагалі непридатними до ремонту.

Договір про возз'єднання знаменував перехід від планової економіки до ринкової і вніс фундаментальні зміни у структуру права власності, оренди й розподілу. Державні компанії у житловій галузі перейшли у власність муніципалітету, беручи на себе відповідні борги. Після проведення приватизації значна частина заборгованості була анульована. Ситуація на заході Німеччини після Другої світової війни покращилася лише після заснування Федеративної Республіки Німеччини. Ухвалення першого житлового кодексу ФРН 1950 року і розробка масштабної програми надання безпроцентних позик на будівництво за рахунок коштів федерального і державного бюджету з терміном погашення до 35 років дали змогу суттєво поживити житлове будівництво.

Використання капіталу інвестора обмежувалося переважною збитковістю першої третини життя квартири. Це соціальне житло було тимчасовим компромісом між ринковою економікою і пропозиціями на житло. Головна ідея житлової політики полягала в тому, що втручання в ринкові сили має відбуватися лише внаслідок надзвичайних ситуацій. До 1960 року 60% із 4 млн орендованих квартир були збудовані за державний кошт. Загалом від 1950 до 1960 року було побудовано 19 млн квартир, із них соціальне житло становило 7,5 млн квартир. 1951 року був прийнятий Закон про премії за житлове будівництво, який заохочував накопичення приватних активів для придбання житлової власності [2].

Відтоді Німеччина пройшла низку вдосконалень своєї системи преміювання

у житловій політиці. Розглянемо варіант, започаткований у 90-ті рр. XX ст., який в основних рисах працює донині.

Це так звана модель контрактних заощаджень. 1986 року були створенні будівельні ощадні каси (Bausparkassen – BSK). Цільові житлові позики у BSK складаються з грошових коштів вкладників, суми платежів позичальників за використання житлової позики і премії від держави. Під премією мається на увазі винагорода, яка надається громадянам, що відповідно до умов контракту інвестицій на житло накопичили на своєму рахунку встановлену суму на рік [3].

Поетапно це відбувається так:

- Громадянин, який бажає укласти договір інвестиційного будівництва, окрім низки інших документів, повинен надати підтвердження, що він є працюючою особою і отримує від цього щомісячний дохід.

- З таким громадянином BSK укладає договір інвестиційного будівництва і відкриває йому особистий рахунок.

- Громадянин як майбутній власник оселі щомісяця вносить визначену суму на відкритий у BSK особовий рахунок.

- Роботодавець цього громадянина, згідно з нормами «Закону про 936 марок», отримавши підтвердження про наявність договору його робітника з BSK, зобов'язаний додавати до його зарплати 78 марок, що на 12 місяців становило рівно 936 марок. Держава, в свою чергу, відповідно до вказаного Закону, надавала допомогу у розмірі 93,6 марки на рік. Накопичення таким чином було своєрідним аналізом платоспроможності позичальника.

- Після накопичення на рахунку суми, рівної 30% вартості житла, громадянину, кредитоспроможність якого підтвердилася, держава надавала допомогу в розмірі 10% вартості помешкання, а на весь залишок – кредит під низьку відсоткову ставку.

На відміну від комерційних банків, BSK займається лише допомогою громадянам у придбанні житла у встановленій формі і не має права проводити інші активні операції. Така заборона робить цю організацію максимально прозорою щодо доступу до інформації про наявність і обіг її коштів. До того ж процентні ставки за угодами BSK фіксовані на весь час дії договору [4].

Останніми роками в Німеччині поняття «соціальне житло» зазнало трансформації: від державних проектів фінансування широких мас населення – до підтримки осіб, нездатних забезпечити себе житлом самостійно. Через скорочення чисельності новобудов у житловому фонді соціального житла державна влада була змушена дозволити громадянам, що потребували допомоги, частково вийти на ринок оренди приватного сектору. На таке житло із бюджету надається соціальна допомога, яка покриває частину вартості оренди. Проте оформлення цієї допомоги є тривалим процесом, тому частина громадян, отримуючи інші

соціальні допомоги, в тому числі по безробіттю, витрачають ці кошти і на оплату оренди житла. Оскільки орендодавець є приватною особою, він зазвичай не цікавиться джерелом походження коштів на оренду. Розміри згаданих допомог в рази перевищують державні програми будівництва соціального житла, тож можна стверджувати про спрямування вектору розвитку житлової політики Німеччини в напрямку приватного сектору оренди житла. [5]

Підходи до формування і реалізації житлової політики у **Сполучених Штатах Америки** різняться від політик країн Європи. У XX столітті кількість населення, що мешкала в соціальному житлі у США, була рівно удесятеро меншою порівняно з країнами Євросоюзу: лише 2% від загальної кількості населення.

У США історично формувалася ідеологія цінності індивідуального домоволодіння і абсолютної свободи ринку, а державні органи тривалий час своїми діями підтримували цю концепцію. Тому будинок як символ успіху і поваги до його власника у свідомості американців не був об'єктом соціальної підтримки людей, які з якихось причин не могли його собі дозволити. Проте отримувати мільярди доларів податкових пільг на житло, що вже перебуває у власності, не вважається ганебним, хоч урядові кошти на це витрачаються в сотні разів активніше, ніж на соціальне житло. Тому американське суспільство утримується від активного руху до масштабного розширення проектів і не наважується перейняти на себе зобов'язання задовольняти житлові потреби членів суспільства з низьким рівнем доходів.

З огляду на це можна говорити про амбівалентність підходу до проблеми соціального житла в США, зі специфічними нюансами, такими як визначення місця проживання і процент співіснування різних верств населення згідно з розмірами їхніх сімейних бюджетів. Презирливе ставлення суспільства США до соціального житла – спадщина історичного періоду зверхнього ставлення до населення з невеликим достатком. Звичайно, держава відчувала необхідність піклування про цю групу населення, і задовго до появи програм соціального житла, ще в XIX столітті, прагнула провадити реформи, продовжуючи спиратись на основу своїх традицій. Поступовий перехід зобов'язань перед цими людьми від місцевого співтовариства до державних органів влади, пріоритетом яких було задоволення загального громадського порядку, переміщав прошарок населення з невеликими статками все далі від місця проживання більш заможних верств населення. Тому поява своєрідних виправних будинків і домів утримання бідняків стало своєрідним показником класифікації людей згідно з їхнім соціальним становищем і більш визначало їхній стан залежності від ситуації, як результат особистих недоліків, а не обставин.

Спадком цього підходу були наступні проекти соціальних житлових програм.

Замість використання соціального будівництва для допомоги безробітним, до середини 50-их років XX ст. соціальне житло в США надавалося насамперед працюючим на малооплачуваних роботах зі стійкими великими сім'ями. Безробітні й особи, що втратили працездатність, не мали змоги скористатися програмою такого соціального житла і повинні були користуватися іншими програмами, як-от програма соціальної допомоги. Врешті соціальне житло, після того, як воно порожніло, все ж вимушено передавалося безробітним, бо було необхідне ретельно відібраним працюючим жителям лише на короткий період.

Неофіційно житлові програми уряду США із 1960-их років XX ст. були поділені на «задовільні» (для працюючих людей з невеликими статками) і «неблагонадійні» (своєрідні «притони» для осіб, що стали залежними від соціальної допомоги, статусу особи, що скоїла правопорушення тощо). Відповідно почали ділитися і райони мешкання бідної частини населення на «задовільні» і «неблагонадійні» із суворим контролем влади за розподілом людей відповідно до їх фінансового статусу. Загалом публічні проекти житлового будівництва США XX ст. збільшували архітектурну відмежованість між зазначеною класифікацією бідних верств населення цієї країни.

Неоднозначність і досі існує у великих містах США, де постійно обговорюється необхідність покращення умов життя бідних верств населення. З іншого боку, статус бідняка вважається не причиною складної економічної ситуації, а наслідком власних недоліків кожного громадянина, що мешкає у відповідному кварталі.

Враховуючи думку О. Непомнящого, [6], зазначимо, що ця держава є все ж постійним і найбільшим каталізатором різноманітних програм підтримки населення для придбання доступного житла, при цьому виявляючи неабияку креативність. Приведемо як приклад найбільш цікаві з них.

Федеральний орган житлового управління (Federal Housing Authority) діє при Міністерстві житлово-комунального господарства США (US Department of Housing and Urban Development) і є гарантом іпотеки. Це в разі збільшує імовірність отримання позики в комерційних установах для громадян США. Залежно від кредитного рейтингу особи, початковий внесок за будинок за цією програмою може становити від 4% до 10%. Крім того, за згаданою програмою комерційні установи зазвичай пропонують меншу відсоткову ставку.

Міністерство сільського господарства США (USDA) реалізує власні програми кредитування, орієнтовані на осіб, що виявили бажання чи вже мешкають у сільській місцевості. Майже всі позики тут надаються без першого внеску і за фіксованою до кінця дії договору іпотеки ставкою.

Департамент у справах ветеранів США допомагає в отриманні позики ветеранам і військовослужбовцям США. Департамент навіть після підписання договору з

банком надає допомогу у переговорах з позикодавцем від імені позичальника, наприклад, для досягнення домовленості про відстрочку чи зниження процентної ставки. Зазвичай такі позики надають без першого внеску, за невисокими процентними ставками.

Програма «Добрий сусід» діє безпосередньо під патронатом Міністерства житлово-комунального господарства США. Вона розрахована на визначені професійні категорії – правоохоронців, медиків, пожежних, учителів тощо. Програма стимулює необхідну професійну міграцію до міст, у яких не вистачає працівників певної категорії. Громадянин США може отримати знижку до 50% від вартості будинку в місті, до якого переїде.

Державна установа FannieMae спеціалізується на роботі з людьми середнього і низького достатку для пошуку найбільш вигідної іпотечної пропозиції. Співпрацюючи з FannieMae, можна домовитися про початковий внесок за житло у 3% від його вартості і значно нижчі відсоткові ставки [7].

Енергоефективна іпотека надається для побудови «еко»-будівлі або запровадження технологій заощадження енергоресурсів. Двошарові вікна, сучасне опалення, утеплення однозначно потрапляють під цю позику [8].

Програма NativeAmericanLoan сприяє ветеранам з різних племен – корінним американцям та їхнім подружжям купувати будинки без першого внеску і страхування. Іпотека видається на 30 років за фіксованою відсотковою ставкою. Передбачені знижки за дострокове погашення іпотеки [9].

Окрім загальнодержавних програм, влади кожного штату, міста, районів великих міст надають безліч невеликих місцевих грантів і програм.

Раціональним є підхід **Канади** до формування і реалізації житлової політики. Житло тут вважається доступним, якщо всі витрати на нього, включно з оплатою житлово-комунальних послуг, не перевищують 30% сукупного доходу осіб, що мешкають у ньому. Три чверті сімей канадців можуть дозволити собі таке житло високої якості.

У 50-70-ті рр. XX ст., у кризові повоєнні роки держава канадська вважала за своє першочергове завдання допомогу в регулюванні ринку житла. Фактично акцент на житловому будівництві був стимулом економічного розвитку країни. Тоді діяла Публічна житлова програма Канади, яка передбачала:

- компенсацію до 25% вартості житла;
- гарантію фіксації відсоткової ставки іпотечного кредитування на 50 років;
- систему визначення розміру орендної плати відповідно до індивідуального розміру статків;
- розподіл витрат за цією програмою між органами державної влади і місцевим самоврядуванням.

Надалі в систему житлового законодавства Канади були внесені суттєві

зміни. Після 1973 року ключовим вектором стала підтримка неприбуткових житлових організацій і кооперативів. Була запроваджена державна програма іпотечного кредитування під відсоток нижчий, аніж пропозиції на ринку, знижувався загальний відсоток погашення боргу.

Відтоді у Канаді сформувався стандарт житла, що діє донині, який поділяється на два критерії: житло, придатне до проживання (вимагає поточного ремонту), і те житло, що повністю відповідає встановленому стандарту, з описом кількості кімнат для кожного мешканця. Покращення умов проживання потребують родини, житло яких не відповідає цьому стандарту.

Також встановлено обмеження щодо територіального поділу ринку будівництва. Чим більший забудовник, тим більше місто видають у його відання. Необхідним елементом системи є комплекс організацій, що займаються підготовкою ділянок під житлове будівництво.

Нормативні акти як зручний інструмент управління жорстко регулюють житлову політику в Канаді. Проте уряд постійно розробляє різноманітні заходи стимулювання, зокрема, податкові, для власників житла, задля їх залучення до здачі житла в оренду через відсутність достатньої кількості житлових площ в регіоні.

Одним із провідних напрямів житлової політики Канади є фінансова підтримка осіб, які вперше зважились придбати власне помешкання у приватну власність. Зазвичай це молоді люди, які є генофондом країни і запорукою її майбутнього. Таким членам громади надають іпотечні кредити з умовою оплати лише 95% вартості житла під дуже низький відсоток [10].

Порівняно молодого, але розвинутою державою є **Сингапур**, який посідає одне з чільних місць у світі за забезпеченістю населення житлом. Розглянемо особливості підходів до формування і реалізації житлової політики в цій країні.

Соціальне житло в Сингапурі взяло початок у 30-ті рр. XX ст. після активізації роботи Сингапурського благодійного фонду, створеного 1920 року Колоніальним урядом відповідно до висновків житлової комісії, що мала на меті перегляд умов життя центральної частини Сингапуру.

Проте реальну роботу цей благодійний фонд розпочав лише 1932 року, коли отримав статус юридичної особи і повноваження реалізації проектів соціального житла. Однак зусиль фонду виявилось недостатньо для потреб населення, яке швидко зростало. Ситуація погіршилася через Тихоокеанську війну 1940 року.

На час досягнення Сингапуром сталого самоврядування (1959 рік) дефіцит житла і пов'язанні з ним проблеми (перенаселення в колоніях мігрантів) набули тривожних масштабів. Тому першочерговим завданням влади було забезпечення соціальним житлом населення з низьким рівнем доходів. Замість Сингапурського благодійного фонду було створено державну Раду житлового будівництва і

розвитку, яка функціонує досі.

Рада, окрім реалізації повномасштабного проекту будівництва, робила акцент на комфортності умов життя населення. Відповідно до зростання фінансового благополуччя населення вносилися корективи до покращення комфорту в житлові проекти. Відсоток забезпеченості населення житлом до 1937 року зріс із 8% до 50%.

Загалом 82% житла в цій країні було побудовано державною Радою житлового будівництва та розвитку. З них 95% квартир були поступово приватизовані. Фактично майже всі житлові об'єкти Сингапуру були побудовані державою.

1982 року Рада взяла під своє віддання всі будинки, побудовані приватними компаніями, і зараз фактично є єдиним постачальником житла в країні, в тому числі соціального.

Державне житло в Сингапурі через брак площі й оптимізацію обслуговування орієнтоване на забудову багатоповерхівками високої щільності, переважно розташованими у приміських районах. Більшість житлових районів – це автономні громади, які, окрім першочергових засобів задоволення основних потреб мешканців, мають різноманітні бонуси, такі як заклади навчання дітей і дорослих всіх рівнів, місця відпочинку, ландшафтне різноманіття кожного району тощо.

Державне житло, включно з квартирами представницького класу, відповідно до кількості осіб, що будуть там мешкати, чітко поділяється за категоріями. Типові плани квартир удосконалюються і узгоджуються постійно.

Майже всі державні квартири продають один раз одній людині, щоб побудувати націю власників будинків, у переконанні, що власність сприятиме формуванню почуття націоналізму.

Уряд заохочує право власності на державні квартири, надаючи пільгові житлові позики і гранти на житло, а також дозволяючи Фонду центрального забезпечення реалізовувати програми стимулювання заощадження коштів при купівлі квартири. Програми ці розраховані як на первинний, так і на вторинний ринок житла. Звісно, перша квартира, яку надає держава, обов'язково продається за пільговою ціною.

Державне житло Сингапуру раніше й зараз використовується для реалізації державної політики, що постійно змінюється, зважаючи на реалії часу. Так, до 1991 року для стимулювання створення сім'ї самотнім не дозволялося купувати перші державні квартири. Однак це правило було послаблене, і тепер одинокі сингапурці віком від 35 років можуть придбати квартири будь-якого перепродажу в будь-якому районі. Іншим прикладом державного регулювання є чітка кількість дозволів на купівлю квартир для різних етнічних груп у певному районі міста –

для запобігання виникненню расових анклавів і сприяння етнічній інтеграції.

Сингапур, враховуючи його територіальну особливість і специфіку законодавства, дійшов висновку щодо повноцінного державного контролю над ринком будівництва, і це дало позитивні результати для країни [11].

Близько 17% сімей у **Франції** мешкають у соціальному житлі. Це один з найбільш високих таких показників у світі. Розглянемо особливості підходу до формування і реалізації житлової політики в цій країні.

Вважається, що реальна житлова політика у Франції започаткована 13 квітня 1850 року, коли було ухвалено закон про створення при муніципалітетах дорадчих комітетів із гігієни. Хоч ефективність цього закону ставиться під сумнів, проте сам факт його прийняття став символом втручання держави у функціонування житлового сектору.

Попри те, що дія згаданого закону визначалася приватною ініціативою осіб, що ним користувалися, він дав поштовх створенню у XIX ст. основ системи, яка почала надавати громадянам змогу шукати притулки як перше соціальне житло.

Першим реальним проривом у формуванні житлової політики Франції вважається початок XX ст., коли приватні ініціативи допомоги громадянам в отриманні соціального житла ознаменувалися створенням державних структур, що займалися лише цим питанням. Згідно із Законом Лушера 1928 року, було визначено план будівництва – 260 тисяч будинків для надання в оренду за 5 років. Хоч і не в повному обсягу, проте за цей період дійсно було збудовано багато об'єктів нерухомості для осіб із середнім і низьким достатком. Однак це не вирішило проблеми дефіциту житла: більшість робітників і далі жили в переповнених квартирах з антисанітарними умовами.

Друга світова війна ускладнила ситуацію. Післявоєнний період не приніс чіткого плану дій, а спроба пожвавити приватний сектор за допомогою зменшення ставок орендної плати успіху не мала.

Лише 1953 року було закладено основи житлової політики, яка визначила обриси ландшафту сучасної Франції з точки зору житла.

План Куранта, названий на честь міністра будівництва цієї держави, визначив три основні категорії цілей, варіації яких і досі визначають вектор держави в її житловій політиці.

Першим кроком стало зменшення шаленого дефіциту помешкань для забезпечення потреб населення. Було встановлено, що будівництво повинно бути масовим і швидким, при цьому слід дотримуватися мінімального рівня якості.

Другим кроком став розвиток зусиль із забезпечення житлом найбільш вразливих верств населення. Сформулювалося це бачення 1954 року, після офіційного звернення до влади абатства П'єра із закликом зайнятися проблемами репатріантів із Алжиру, що на початку 1960 року були найбільш злидненою

частиною населення країни.

Нарешті, останній крок, без якого неможливо було досягти перших двох цілей, - це потужний економічний сектор, девізом якого є інновація.

Очевидно, що основою житлової політики Франції того часу був акцент на будівництво нового житла, що поступово забезпечувалося фінансовою масою послідовних схем допомоги в будівництві й передавалося у відання держави. Інакше цей акцент можна назвати «епоха індустріалізації будівництва», коли була встановлена процедура пріоритетних районів урбанізації і реалізоване будівництво в старих кварталах із занедбаною інфраструктурою.

Завдяки такій схемі дефіцит житла знизився, проте дедалі частіше почало поставати питання його якості. Більшість офіційних звітів державних установ того періоду засуджували нові великі комплекси і виступали за реставрацію старих будівель у центрі міст. Також обговорювалося питання економії державних витрат при скороченні будівництва нових об'єктів.

Саме поєднання підходу до якості й необхідності економії коштів державного бюджету призвели 1977 року до переходу житлової політики від логіки виробництва до підтримки споживачів житла на ринку шляхом внесення належних змін у законодавство країни.

Запровадження принципу верховенства особистої допомоги підтвердило тезу про те, що задоволення житлових потреб вже не є питанням кількості, і що державна політика має бути спрямована на допомогу домогосподарствам в доступі до житла, яке найкраще відповідає їхнім соціальним і сімейним особливостям.

Впроваджувана із 1983 року політика децентралізації справила серйозні наслідки для країни. Увага, що приділялася житлу для неблагополучних сімей, а також вимоги соціального різноманіття і контролю за міським розвитком, поступово переносять контроль житлової політики на місцевий рівень, найкраще знайомий з реаліями конкретного району проживання.

У контексті продовження політики децентралізації було прийнято важливі закони 1999 року (закон Шевенемента, що створює, зокрема, агломераційні громади, та закон Войне про стале просторове планування). Згідно з ними поступово запроваджується рівень агломерації громад, на який покладається відповідальність за територіальною ознакою, зокрема в рамках місцевих житлових програм.

Поступова децентралізація житлової політики знаходить підтвердження у переході від концентрації адміністративної діяльності, близької до великої інфраструктури, що організовує національну територію, до ринкової логіки, в якій вибір приватних суб'єктів попиту і пропозиції відіграє рушійну роль. Адже в економіці приватні рішення окремих громадян часто мають перевагу над

намірами планування й надають на місцевому рівні актуальність ринковому коригуванню між попитом і пропозицією на житло. Тоді роль державних органів влади починає полягати як у підтримці ринку, забезпеченні гарантій його належного функціонування (особливо з точки зору прозорості), так і у виправленні будь-яких неточностей системи, які могли б зашкодити загальним інтересам або зірвати цілі, що відповідають потребам всіх громадян країни.

На основі вивчення набутого досвіду для забезпечення стійкої житлової політики для всіх громадян, за умови зростання безробіття і економічної нестабільності держава розробляє низку заходів, спрямованих на збільшення пропозицій доступного житла, в тому числі у приватному секторі. Визначаються пріоритетні категорії заявників на соціальне житло. Проводиться політика запобігання примусового виселення родин, які зазнають економічних труднощів. Ця політика привела до заохочення створення низки асоціацій, що спеціалізуються на підтримці домогосподарств, які відчувають серйозні економічні проблеми.

Важливим напрямком спрямування житлової політики на забезпечення житлом людей із низькими статками стала спрямованість на забезпечення якості такого житла. Окрім звичних незручностей, було зафіксовано випадки відвертої антисанітарії і деградації соціального житла. Зважаючи на ці обставини, виникла політика боротьби з "недостойним" житлом шляхом посилення обмежень, накладених на власників відповідних будівель, та шляхом створення через Закон про міську солідарність та оновлення, правовий статус концепції гідного житла. Ці дії, в основному примусові, суперечать приватному характеру власності на майно і виправдовують проведення постійної правової адаптації, для виправлення юридичних колізій з даного приводу.

Окремо хочеться зазначити, що з кінця 90-их років була застосована більш радикальна логіка оновлення міст, спрямована на серйозну реструктуризацію кварталів і знесення будівель. Такі дії були спрямовані на відродження привабливості житла у кварталах, які стали відразливими. Саме на цій основі 2003 року була створена національна програма відновлення міст, яку очолювало Національне агентство з відновлення міст.

Надалі житлова політика Франції почала схилятися до контролю над урбанізацією, особливо в питаннях землекористування й екології, що знайшло відображення в законі "Солідарність та оновлення міст" (SRU) від 13 грудня 2000 року і законі від 10 липня 2010 року, відомому як "Гренель 2". Боротьба з розростанням міст та її наслідками, особливо з точки зору довкілля і транспортних витрат, зараз є одним із найбільш важливих аспектів житлової політики Франції.

Також досягти високого рівня соціального життя у Франції вдається через

заохочення будівельних компаній, що перебувають у приватній власності, за допомогою надання значних податкових пільг.

Приватна компанія, яка здає в експлуатацію об'єкт соціального житла за допомогою договорів оренди передає квартири громадянам, відповідних соціальних категорій. Право вирахування вартості оренди цілком належить органам державної влади. Для запобігання корупційним схемам соціальні категорії населення (інваліди, одинокі матері, молоді сім'ї тощо) визначаються державою спільно з приватними компаніями, що беруть участь в спорудженні конкретного об'єкта соціального житла.

Окрім того, в разі скорочення доходів певної категорії населення і неможливості сплачувати орендну платню передбачені державні субсидії на оплату житла. В іншому разі держава скасовує заборгованість чи навіть подальшу оплату. Згідно із законодавством, жоден державний орган не може виселити особу з приміщення без надання їй фінансової допомоги на погашення заборгованості з оплати житла і без надання варіантів іншого помешкання [13].

Швейцарія має свої особливості підходу до формування та реалізації житлової політики. Головною своєрідністю цієї країни є те, що понад 60% всього житла в країні знаходиться в оренді. Також не дивлячись на високий рівень доходів населення, де кожен 25 житель є мільйонер, а кожен 5 є іноземець, Швейцарія є соціально орієнтованою країною, що провадить активну політику допомоги в забезпеченні житлом людям з меншими статками і недопущенням широкого соціального розмежування населення на категорії і класи. Планування «переміщення» різних соціальних груп населення зумовлене також пропагуванням політики родинних цінностей, адже в країні спостерігається зростання кількості родин, які складаються з однієї людини: таких у Швейцарії 36%.

Житлова політика Швейцарії складається із законодавчої бази, починаючи з Конституції країни, яка надає кожному її громадянину право на достойне житло, та інших нормативних актів, як Закон Швейцарії про житло від 21.03.2003 року, що встановлює стимулюючі механізми для будівництва житла з низькою орендною платою, Цивільний кодекс Швейцарії житлового права, де, в тому числі, описані основоположні питання оренди житла, з чітко визначеними правами всіх сторін учасників цього процесу.

Житлова стратегія Швейцарії містить такі напрями:

- раціональне планування і зонування землі під забудову та вже забудованих територій;
- земельний ринок і ринок житлової нерухомості;
- доступність іпотечного кредитування;
- соціальна і податкова політика у сфері житла;

- розширена політика забезпечення сприятливої для проживання інфраструктури.

Також зазначимо, що участь держави у житлових питаннях у Швейцарії вирішується головним чином на рівні кантонів [14]. Проте, звичайно, загальні правила і умови реалізації ініціатив у житловій сфері встановлюються на рівні конфедерації. Саме стимулювання є головною задачею конфедерації. Це визначено в ст.108 Конституції Швейцарії:

«Конфедерація стимулює будівництво житла і придбання квартир і будинків для особистого користування приватних осіб, а також діяльність підрядників і організацій, що займаються будівництвом житла для суспільних потреб.

Конфедерація сприяє, зокрема, придбанню і облаштуванню земельних ділянок під будівництво житла, раціоналізації будівництва, зменшення вартості будівництва і зниження вартості житла.

Конфедерація може приймати закони про облаштування земельних ділянок для будівництва житла та раціоналізації будівництва.

При прийнятті законів Конфедерація враховує, зокрема, інтереси сімей, людей похилого віку і всіх тих, хто потребує житла» [15].

У свою чергу, до повноважень кантонів передано конкретику регулювання всіх питань життя суспільства, в тому числі в житловій сфері. Вони є учасниками будівництва для найменш забезпечених верств населення та здійснюють практичні заходи зі стимулювання будівництва, надаючи податкові пільги, субсидії, позики, забезпечуючи контроль за якістю і темпами будівництва.

Надання широких повноважень кантонам сприяє залученню громад до вирішення житлових питань у своїх регіонах, що позитивно відбивається на ставленні населення до органів влади і надає змогу більш відповідально ставитись до своїх вимог.

Важливим заходом державного регулювання житлового будівництва є регулювання використання земель під забудову. Кантонам надано широкі можливості щодо територіального планування, включно з прийняттям нормативних актів, в яких, зокрема, великої ваги надається питанням інфраструктури, зокрема, «гарантії мобільності», тобто продумується доступність об'єктів для жителів.

Швейцарія посідає одне з перших місць у світі з екологічної політики, в тому числі у політиці житловій. Великої ваги тут надають не лише охороні ландшафту (озера, ліси тощо), а й боротьбі з перевищенням нормативів шуму, утилізації відходів та ін.

Дозвіл на будівництво видають тільки за результатами перевірки проекту Фондом «Minergie», який контролює держава. Є кілька стандартів енергоефективності, встановлених цим фондом, що підвищує вартість

будівництва об'єкту від 5% до 15%, проте дає змогу, економити енергію різних видів понад 60%. Окрім цього, через згаданий фонд держава дає власникам орендодавцям пільги і субсидії на здійснення ремонтів і реконструкцій, які підвищують енергоефективність будівлі.

Саме винайм житла є найбільш розповсюдженою формою проживання в країні, що пояснює велику зацікавленість держави у регулюванні ринку оренди житла.

Через брак вільних помешкань у Швейцарії і постійне зростання орендної платні, яке значно випереджає темпи інфляції, держава вимушена стримувати вартість оренди шляхом законодавчого регулювання. Наприклад, згідно із законодавством кантону Женева, сума витрат на оренду соціального житла не повинна перевищувати 23,4% загального доходу сім'ї. Водночас держава піклується і про інтереси орендодавця, тому в цьому ж законі зазначає, що згадана вартість не може бути меншою 18% від загальної суми доходу сім'ї. У разі непотрапляння розміру загального доходу сім'ї в цю «виделку» наймач повинен нести додаткові витрати з правом скористатися додатковими субсидіями від держави. Інакше він втрачає право на отримання субсидії. До речі, існують і програми субсидій орендодавців (власників багатоповерхівок – житла для малозабезпечених сімей): їм компенсують витрати на утримання такого будинку.

Інвесторам будівництва житла, що буде здаватися в оренду, особливо загального користування, надаються фінансові допомоги від держави та податкові пільги. Житло загального користування призначається винятково для осіб з невисокими статками: людей похилого віку, студентів, багатодітних тощо.

Додатково держава стимулює займатися орендою людей, які мають невикористовуване житлове приміщення. У Швейцарії оподатковують не тільки житло, але й дохід, який могла б отримати людина, якби здавала вільне житло в оренду.

Ефективними заходами впливу на зменшення необхідності зростання об'ємів житла в країні є й низка заборон. Без спеціального дозволу не можна знести існуючий об'єкт будівництва, змінити його цільове призначення, провести ремонтні роботи, підвищити рівень комфорту житла, наприклад, шляхом об'єднання житлових приміщень тощо [16].

Узявши до уваги розглянуті моделі фінансування жилого будівництва, доцільно більш докладно зупинитися на особливостях підходів до формування і реалізації житлової політики **Китаю**. Ринок житла в цій країні почав формуватися лише з початком економічних реформ. Раніше єдиним власником та інвестором будівництва була держава. Розподіл житла здійснювався через державні підприємства і муніципалітети та залежав від соціальних показників громадянина (посада, стаж, політичні погляди, наявність житла тощо). Плата за оренду такого

житла була невеликою, проте значна частина житла не мала навіть мінімального інженерного і санітарно-технічного обладнання. Крім того, житло надавалося тільки особам, зареєстрованим у містах, тоді як сільське населення, що становило 80% загальної кількості громадян, не мало права на отримання такого житла.

Тож на початок реформ ситуація з житлом набула критичного рівня. Відтак було ухвалене рішення про негайне збільшення державних інвестицій в будівництво. 1979 року обсяг житла зріс удвічі, проте це не вирішило суттєво проблему. Стало зрозуміло, що без побудови вільного ринку із вливанням коштів населення ситуацію не виправити.

Спершу була впроваджена система кооперації, де будівництво житла в однакових долях повинні були оплачувати три учасники: держава, підприємство і працівник цього підприємства. Проте ця схема не прижилася, бо витрати держави все ще були колосальними. Взагалі на той період держава витрачала на рік понад 20 млрд юанів це без врахування 10 млрд юанів дотацій на підтримку житлового фонду.

Враховуючи постійний великий ріст витрат на житло, було ухвалене рішення про реформування житлової політики через комерціалізацію будівництва і масову приватизацію житла. Було створено Китайську державну корпорацію житлового будівництва і нерухомості, яка, крім приватизації, займалася питанням підвищення орендної плати за житло та виплатою субсидій громадянам у розмірі 23% від їхньої зарплатні, щоб уникнути стресової ситуації для бюджету родин від такого підвищення.

Для проведення приватизації був також створений іпотечний банк, що надавав кредити під низькі відсотки, до 4%. Надавалися великі знижки на вартість житла, якщо сума вносилася відразу у повному розмірі.

Провівши вдалий експеримент з приватизації житла в провінції Яньтає, влада ухвалила рішення про початок з 1988 року житлової реформи по всьому Китаю.

Окрім суттєвого зменшення витрат державних коштів на житло, приватизація призупинила зростання інфляції, що на початок 80-их років перевищувала 18%. Це зіграло вирішальну роль у піднесенні економіки Китаю загалом. Це вкотре підтверджує, що для прогресу економіки і забезпечення загальної позитивної соціальної атмосфери будь-якої країни державній владі потрібно визначити пріоритетом у своїй політиці насамперед вирішення житлових проблем її громадян.

Уже 1990 року 26 провінцій із 30 почали активно впроваджувати житлові реформи. Проте повністю викупити своє житло були спроможні лише 10% населення (держслужбовці, спеціалісти, селяни з великими заощадженнями і ті, хто мав родичів за кордоном). Окрім цього, низка чиновників виступала проти реформ, які суперечили ідеям соціалізму. Хоч насправді проти виступали

здебільшого ті, хто займався розподілом житла «по-старому» і мав з цього певний зиск.

Через зазначені обставини реформа 80-их, яка почалася по всій країні, не принесла запланованого результату.

1991 року була створена Канцелярія з житлової реформи, яка запропонувала новий розвиток реформи.

Почали діяти Громадські фонди житла (ГФЖ), що створювалися владними структурами на місцях і являли собою форму обов'язкового довгострокового заощадження. ГФЖ фінансувалися за рахунок підприємств – 5% від фонду заробітної платні, працівників підприємств – 5% від заробітної платні. ГФЖ звільнялися від податку на прибуток і випускали спеціальні облігації на будівництво житла.

Влада надала ГФЖ доволі широкі повноваження. Пайщики фонду могли купувати житло за пільговими цінами, користуватися кредитами ГФЖ за мінімальними ставками. ГФЖ отримали право видавати кредити комерційним підприємствам для будівництва й ремонту будівель.

Одним з недоліків ГФЖ була вибірковість пайщиків за встановленими критеріями. Ними могли стати тільки працівники державних підприємств, що виключало можливість вступити до фонду селянам, працівникам підприємств інших форм власності та приватним підприємцям.

Проте цей недолік не став на заваді різкому збільшенню вливання коштів підприємств і населення у житлову сферу країни. З 1991 року приватизація відбувалася шаленими темпами. Для запобігання спекуляціям до 1996 року було заборонено продавати або здавати в оренду приватизоване житло.

Наступним важливим кроком житлової реформи в Китаї стала зміна системи експлуатації і утримання житлового фонду. Замість житлово-експлуатаційних управлінь почали формуватися кондомініуми власників помешкань, які самі займалися утриманням і ремонтом житла.

Завдяки етапу реформ з ГФЖ до 1997 році було приватизовано понад 34 млн кв. м житла, доля придбаного приватними особами житла в загальному об'ємі комерційних продаж зросла з 12% до 54%.

Важливою умовою створення ринку житла було накопичення капіталу. Завдяки проведеним реформам Китаю це вдалося.

Окрім комерційного і економічного житла, в Китаї існує житло відомче і соціальне, яке розподіляється на цілком безоплатній основі й орендна плата за яке символічна. Окрім надання помешкань в існуючих будинках, з 1999 року почалося будівництво нового соціального житла. Щоб отримати його, потрібно не тільки мати низькі статки (менше 290 юанів на особу), а й проживати в приміщенні, меншому за 5 кв. м на особу.

Зазначимо, що з початку 90-их років відбулося різке вливання іноземних інвестицій у житлову сферу Китаю. Попри те, що іноземний капітал спрямований переважно на дорогу комерційну нерухомість, занепокоєна спекулятивними схемами влада країни вжила заходів для зменшення масштабів цього впливу. Із 2006 року Закон про речове право дозволяє іноземним юридичним особам купувати нерухомість у Китаї тільки за наявності офіційних представництв чи філій на території країни, а приватним особам – після проживання одного року на території Китаю.

Попри те, що більшість населення великих міст цієї держави не має змоги відразу купити житло, економічне піднесення завдяки житловій політиці призвело до загального зростання доходів населення, а отже – збільшення показників заощаджень. 2005 року загальна сума заощаджень населення країни складала понад 14 трлн юанів, або 77% валового внутрішнього продукту Китаю [17].

Фактично сфера нерухомості в Китаї забезпечила економічне диво в цій країні. Вона стала локомотивом, який потягнув за собою догори такі галузі, як кредитно-фінансова, енергетика, металургія, виробництво і збут різноманітних матеріалів для будівництва та ремонту, логістика тощо.

Окремо звернемо увагу на загальну рису в підходах до формування і реалізації житлової політики держав із розвинутою економікою (Канада, Німеччина, США тощо). Йдеться про контроль державної влади за цінами будівництва. Саме це дає змогу тримати низький рівень процентів за іпотекою і кредитами на будівництво. У згаданих країнах, при збільшенні встановленої ціни будівельного об'єкта над виробничими витратами і визначеної норми прибутку, держава має право відрегулювати ціни до встановлених стандартів. У разі доцільності значного росту ціни передбачена допомога населенню через довгострокові позики й субсидії. Такі механізми державного контролю цін неможливі без прозорості і чіткої методики визначення реальної ціни житлового будівництва в конкретному регіоні. Ось чому в державах із розвинутою економікою постійно проводяться статистичні дослідження і щороку в офіційних не тільки виданнях широко публікуються звіти щодо середніх по країні цін на будівельні роботи [18].

Висновки. Ринок житла є територією обігу великих коштів. Для будівництва чи придбання житла ці кошти потрібно акумулювати. І тут велику роль грає держава. Із продемонстрованих особливостей підходів до формування і реалізації житлової політики в країнах світу можна виділити такі основні моделі фінансування жилого будівництва, які в змішаному вигляді застосовуються в усіх країнах:

Американська. Характеризується підвищеним рівнем сприйняття коливань на фінансових ринках. Учасниками процесу надання кредитів є переважно

комерційні банківські структури, кредитні союзи і банки з колективним характером приватної власності, так звані кооперативні банки. Відсоткова ставка в середньому складає 5,2%, хоч може зменшуватися чи зростати до 1,5 разів. Загальний показник частини оплачуваного житла під такі відсотки становить 70% від його загальної вартості. Середній показник терміну надання – 15 років, він зможе збільшуватися і зменшуватися удвічі. Обов'язково потребує страхових механізмів іпотечного кредитування і позитивний рівень розвитку фінансового ринку.

Азіатська. Створюються державою і повноцінно функціонують Громадські фонди житла як комерційно незалежні організації. Через них держава передає на приватизацію свій житловий фонд. ГФЖ фінансуються за рахунок підприємств – 5% від фонду заробітної платні, працівників підприємств – 5% від заробітної платні. Також ГФЖ звільнялися від податку на прибуток і випускали спеціальні облігації на будівництво житла. Житло через ГФЖ продається за пільговими цінами. Учасники ГФЖ користуються кредитами за мінімальними ставками по країні. ГФЖ має право видавати кредити комерційним підприємствам для будівництва й ремонту будівель.

Європейська. Принцип позики як заощадження. Характерним є утворення будівельних ощадних кас (Bausparkassen – BSK). У Німеччині вони поділяються на ті, що працюють із банками (банк перевіряє позичальника і висуває умову про накопичення на спеціальному рахунку за 3 роки суми, еквівалентної 1/3 вартості квартири. Термін кредитування на решту суми до 36 років. Середня відсоткова ставка 6%), і ті, що працюють за рахунок власних коштів (перший внесок до 40% вартості житла слід внести на особовий рахунок протягом 5 років. На решту термін погашення до 18 років. Середня відсоткова ставка 4%. Передбаченні додаткові субсидії для певних категорій населення) [19].

Підбиваючи підсумки аналізу житлових політик низки держав світу, доходимо висновку, що житлові політики більшості країн створюють механізм регулювання балансу основних форм володіння і користування житлом, чим забезпечують право громадян на житло. Кожна з розглянутих держав, вивчивши міжнародний відповідний досвід, все ж усвідомила необхідність брати за основу реалії саме своєї країни, адаптувати національне законодавство відповідно до передового іноземного досвіду, намагалася врахувати інтереси влади, суспільства, підприємців різних форм власності, безпосередніх учасників процесу збільшення площі житлових квадратних метрів.

Формування ефективної житлової політики в Україні стане можливим за умови застосуванні досвіду іпотечного кредитування як Європи, так і Канади; підтримки органами влади зміщення вектору розвитку на первинний ринок житла з відповідним розвитком внутрішнього інвестиційного середовища для місцевих

підприємців і крупних «акул» бізнесу; потрібен загальний розумно сформований план розвитку соціального довкілля щільно збудованих об'єктів; особливу увагу слід звернути на модернізацію і санацію старого житла; створення єдиної бази даних осіб, що потребують поліпшення житлових умов, та проведення масштабних інформаційних кампаній для формування у мешканців розуміння їхньої особистої відповідальності за свій житловий район, його удосконалення й підтримку громадського порядку в ньому.

Література:

1. KONSTYTUCJA RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ. z dnia 2 kwietnia 1997 r. <https://www.sejm.gov.pl>
2. Wolfgang Kiehle. Wohnungspolitik. Andersen, Uwe/Wichard Woyke (Hg.): Handwörterbuch des politischen Systems der Bundesrepublik Deutschland. 7., aktual. Aufl. Heidelberg: Springer VS 2013. <https://www.bpb.de>
3. Bauspar System, <https://www.bausparkassen.de>
4. Антон Д'яченко. Кредитна складова фінансування житлового будівництва в Україні, с.168
5. Федорів Павло. Наталія Ломоносова. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. – К.: Аналітичний центр CEDOS, с. 103-104.
6. Непомнящий О. М. Особливості реалізації житлової політики у США та Канаді / О. М. Непомнящий // Публічне управління: теорія та практика. - 2013. - Вип. 2. - С. 125-130
7. Decade of Positiv Impact. <https://www.fanniema.com>.
8. Mortgage Lending Programs. Energy Efficient Mortgages. <https://www.energystar.gov>. https://www.energystar.gov/newhomes/mortgage_lending_programs/energy_efficient_mortgages
9. Native American Tribal Loans. U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE. <https://www.fsa.usda.gov/programs-and-services/farm-loan-programs/native-american-loans/index>
10. Непомнящий О. М. Особливості реалізації житлової політики у США та Канаді / О. М. Непомнящий // Публічне управління: теорія та практика. - 2013. - Вип. 2. - С. 125-130
11. Valerie Chew. Public housing in Singapore. National Library BoardSingapore. <https://web.archive.org>
12. Jean-Claude Driant. Les politiques du logement. Politique du logement analyses et debats. <https://politiquedulogement.com>
13. Антон Д'яченко. Кредитна складова фінансування житлового будівництва в Україні. – І.: Університет державної фіскальної служби України, с.165
14. Тетяна Крамкова. Строительство жилья и жилищная политика Швейцарии. Журнал "Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование". Номер 4 (41), Декабрь 2009. http://dpr.ru/journal/journal_39_20.htm
15. Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft. April 1999. <https://fedlex.data.admin.ch>
16. Тетяна Крамкова. Строительство жилья и жилищная политика Швейцарии. Журнал "Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование". Номер 4 (41), Декабрь 2009. http://dpr.ru/journal/journal_39_20.htm
17. Ольга Кучук. Жилищная реформа и современное состояние рынка земли в Китае. Дальневосточный федеральный университет. <https://cyberleninka.ru>

18. Edyty Masierek. UWARUNKOWANIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ W POLSCE I NA UKRAINIE. – L.: University of Łódź Institute of the Built Environment and Spatial Policy, с. 174
19. Антон Д'яченко. Кредитна складова фінансування житлового будівництва в Україні. – І.: Університет державної фіскальної служби України, с.175-177. <http://www.nusta.edu.ua>

References:

1. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej : z dnia 2 kwietnia 1997 r. www.sejm.gov.pl. Retrieved from <https://www.sejm.gov.pl> [in Polish].
2. Kiehle, W. (2013). *Wohnungspolitik. Andersen, Uwe/Wichard Woyke (Hg.): Handwörterbuch des politischen Systems der Bundesrepublik Deutschland*. 7., aktual. Aufl. Heidelberg: Springer VS. Retrieved from <https://www.bpb.de> [in German].
3. Site of Bauspar System. www.bausparkassen.de. Retrieved from <https://www.bausparkassen.de> [in German].
4. Diachenko, A. (2018). Kredytна складова фінансування зhyтлового будівництва в Україні [Credit component of housing construction financing in Ukraine]. *Candidate's thesis*. Irpin: University of the State Fiscal Service of Ukraine [in Ukrainian].
5. Fedoriv, P., Lomonosova, N. (2019). *Derzhavna zhytlova polityka v Ukraini: suchasnyi stan ta perspektyvy reformuvannya* [State housing policy in Ukraine: current status and prospects for reform]. Kyiv: Analitychnyi tsentr CEDOS [in Ukrainian].
6. Nepomniashchy, O. M. (2013). Osoblyvosti realizatsii zhytlovoi polityky u SShA ta Kanadi [Features of the implementation of housing policy in the United States and Canada]. *Publichne upravlinnia: teoriia ta praktyka – Public administration: theory and practice*, 2, 125-130 [in Ukrainian].
7. A Decade of Positive Impact. Multifamily Green Bond Impact Report 2019. (2020). www.fanniemae.com. Retrieved from <https://capitalmarkets.fanniemae.com/media/20886/display> [in English].
8. Mortgage Lending Programs. Energy Efficient Mortgages. (n.d.) www.energystar.gov. Retrieved from https://www.energystar.gov/newhomes/mortgage_lending_programs/energy_efficient_mortgages [in English].
9. Native American Tribal Loans. (n.d.). www.fsa.usda.gov. Retrieved from <https://www.fsa.usda.gov/programs-and-services/farm-loan-programs/native-american-loans/index> [in English].
10. Nepomniashchy, O. M. (2013). Osoblyvosti realizatsii zhytlovoi polityky u SShA ta Kanadi [Features of the implementation of housing policy in the United States and Canada]. *Publichne upravlinnia: teoriia ta praktyka – Public administration: theory and practice*, 2, 125-130 [in Ukrainian].
11. Chew, V. (2010). *Public housing in Singapore*. National Library Board. Retrieved from <https://web.archive.org> [in English].
12. Driant, J.-C. (2016). *Les politiques du logement. Politique du logement analyses et debats*. Retrieved from <https://politiquedulogement.com> [in French].
13. Diachenko, A. (2018). Kredytна складова фінансування зhyтлового будівництва в Україні [Credit component of housing construction financing in Ukraine]. *Candidate's thesis*. Irpin: University of the State Fiscal Service of Ukraine [in Ukrainian].
14. Kramkova, T. (2009). Stroitelstvo zhilia i zhilishchnaia politika Shveitsarii [Housing

construction and housing policy in Switzerland]. *Nedvizhimost i investitsii. Pravovoe regulirovanie – Real Estate and Investments. Legal Regulation*, 4(41). http://dpr.ru/journal/journal_39_20.htm [in Russian].

15. *Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft*. (1999). Retrieved from <https://fedlex.data.admin.ch> [in German].

16. Kramkova, T. (2009). Stroitelstvo zhilia i zhilishchnaia politika Shveitsarii [Housing construction and housing policy in Switzerland]. *Nedvizhimost i investitsii. Pravovoe regulirovanie – Real Estate and Investments. Legal Regulation*, 4(41). http://dpr.ru/journal/journal_39_20.htm [in Russian].

17. Kuchuk, O. (2005). Zhilishchnaia reforma i sovremennoe sostoianie rynka zemli v Kitae [Housing reform and the current state of the land market in China]. *Izvestiia Vostochnogo instituta – News of of the Eastern Institute*. Retrieved from <https://cyberleninka.ru/article/n/zhilishchnaya-reforma-i-sovremennoe-sostoyanie-rynka-zhilya-v-kitae> [in Russian].

18. Masierek, E. (2016). *Uwarunkowania polityki mieszkaniowej w Polsce i na Ukrainie*. Lodz: University of Łódź Institute of the Built Environment and Spatial Policy [in Polish].

19. Diachenko, A. (2018). Kredytna skladova finansuvannia zhytlovoho budivnytstva v Ukraini [Credit component of housing construction financing in Ukraine]. *Candidate's thesis*. Irpin: University of the State Fiscal Service of Ukraine [in Ukrainian].