

ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД ФІНАНСУВАННЯ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА ЯК ІНСТРУМЕНТ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО РОЗВИТКУ МІСТ УКРАЇНИ

Ілляшенко К.В.,

*к.е.н., доц., доцент кафедри фінансів і підприємництва
Сумський державний університет, м. Суми
вул. Римського-Корсакова, 2, м. Суми, 40007, Україна
k.illyashenko@finance.sumdu.edu.ua*

Ілляшенко Т.О.,

*к.е.н., доц., доцент кафедри фінансів і підприємництва
Сумський державний університет, м. Суми
вул. Римського-Корсакова, 2, м. Суми, 40007, Україна
t.illyashenko@finance.sumdu.edu.ua*

Товстуха О.В.,

*аспірант кафедри фінансів і підприємництва
Сумський державний університет, м. Суми
вул. Римського-Корсакова, 2, м. Суми, 40007, Україна
spec.ssu@gmail.com*

Питання забезпечення належних умов проживання є особливо актуальним для 1 мільярда людей по всьому світу, що живуть в густонаселених міських районах, в неофіційних поселеннях і нетрях. Зазначена проблема не втрачає своєї актуальності і для міст України, які налічують 1,3 млн родин, що потребують покращення умов проживання.

Така, без перебільшення загрозлива ситуація підкреслює актуальність даного дослідження та вимагає негайних дій з боку органів державної влади та місцевого самоврядування з метою напрацювання та невідкладного застосування ефективного інструментарію соціального захисту населення, яке через тяжкі життєві обставини потребує покращення умов проживання.

Пошук шляхів виходу із кризового стану в сфері житлової політики уряду починається із аналізу передумов та причин провалу більшості державних програм та проектів у зазначеному напрямку. Саме результати такого аналізу дозволили авторам дослідження визначити напрямки подальшого наукового пошуку. Сьогодні існує реальна потреба в систематизації та аналізі сучасного міжнародного досвіду у зазначеній сфері на предмет з'ясування можливих проблем та перспектив його імплементації в умовах України.

Вкрай корисним для державних органів влади, що опікуються соціальним захистом населення та для органів місцевого самоврядування було б дослідження передового досвіду європейських країн у зазначеному напрямку. Однозначно перспективною нам вважається модель, за якою нужденні отримували би соціальне житло не у власність, а винаймали на пільгових умовах. Це, по-перше, дозволяло би оператору соціальної послуги вдало маневрувати на ринку нерухомості і використовувати на користь справи сприятливу кон'юнктуру ринку нерухомого майна, реалізуючи його на піку циклу і інвестуючи у нього на спаді, а, по-друге, створювало би потужні стимули для самостійного подолання життєвих труднощів отримувачами таких послуг. Запропонована схема організації і взаємодії ефективних ринкових механізмів і інструментів, зокрема операції КУА із деривативами під час реалізації державної житлової політики спроможна кардинально вирішити проблеми, які накопичувалися роками.

***Ключові слова:** соціальне житло, доступне житло, житлова політика, соціальний захист, сталий розвиток міст*

DOI: 10.21272/1817-9215.2021.1-19

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Домінуючою парадигмою людського розвитку сьогодні, яка визначає увесь комплекс наступних похідних задач і напрямків руху як усього суспільства так і окремих локальних спільнот є необхідність забезпечення сталого розвитку (СР) - найбільш значущої задачі, що стоїть перед людством. Моментом започаткування такого доленосного для всього населення нашої планети руху вважається 1987 рік, коли було зроблено відповідну заяву Генеральною Асамблеєю ООН. Концепція СР сприймається сьогодні безальтернативно як «всесвітня модель майбутнього людської цивілізації».

Одинадцять за номером із сімнадцяти наявних цілей Розвитку Тисячоліття, які було напрацьовано робочою групою Генеральної Асамблеї ООН у липні 2014 року, містить перелік екологічних, економічних і соціальних завдань, спрямованих на досягнення СР саме міст та локальних спільнот. Як стверджує статистика, більше половини населення світу починаючи із 2007 року живе саме в містах, і, за прогнозами, ця частка має зрости до 60% у 2030 році [1]. Питання забезпечення належних умов проживання є особливо актуальним для 1 мільярда людей по всьому світу, що живуть в густонаселених міських районах, в неофіційних поселеннях і нетрях. Зазначена проблема не втрачає своєї актуальності і для міст України. Так, станом на 01.08.2020 року у м. Суми налічувалося 24331 родин, які потребували покращення умов проживання і це відповідно до явно застарілих норм та нормативів забезпечення житлом у 8 м.кв. на одну людину, які досталися нам у спадок ще з часів РСРС [2]. За чисельності населення м. Суми на рівні 262,12 тис. осіб та середнього розміру домогосподарства у Сумській області 2,42 особи отримуємо невітшну статистику, яка стверджує, що 22,4% мешканців міста потребують покращення умов проживання [3]. Однозначно, проблем у забезпеченні громадян житлом додають і наслідки військового конфлікту на сході України, який зробив шукачами кращої долі близько 1,5 млн громадян бо саме стільки внутрішньо переміщених осіб обліковує Міністерство соціальної політики України станом на початок 2021 року [4].

Така, без перебільшення загрозлива ситуація підкреслює актуальність даного дослідження та вимагає негайних дій з боку органів державної влади та місцевого самоврядування з метою напрацювання та невідкладного застосування ефективного інструментарію соціального захисту населення, яке через тяжі життєві обставини потребує покращення умов проживання.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Питання дослідження сутності такого феномену, як соціальне житло та ідентифікація і класифікація об'єктів доступної житлової нерухомості досліджувалися у працях багатьох провідних зарубіжних вчених, серед яких можна згадати Т.Поджіо і К.Вайтхеда [5], П.Бергмана і Е.Четті [6], Х.Боттона і Б.Уатса [8, 9], а також Е.Ліу та К.Маріна [10]. Проблематиці визначення міри доступності соціальної орендної плати, взаємозв'язку між рівнем житла та бідністю, обґрунтуванню оптимального розміру орендної плати у секторі доступного житла присвячено роботи Гріна, Вілсона, Біббі [11, 12] та багатьох інших вчених.

Безпосередньо фінансовим аспектам забезпечення функціонування сфери соціального житла приділяли свою увагу Д.Чалонер, Прагнел та інші вчені [14, 15, 16].

Вагомий науковий доробок із зазначеної тематики у вигляді ґрунтовних теоретико-методичних та прикладних досліджень різних аспектів фінансування будівництва житла в Україні належить авторству таких відомих вітчизняних вчених та економістів, як: О. Євтух [17], В. Базилевич [18], О.Стащук [19], В. Кравченко [20], І. Кучеренко, та ін.

Водночас, незважаючи на значну кількість наукових публікацій, що всебічно висвітлюють проблематику фінансового забезпечення процесу формування та експлуатації соціального житлового (СЖФ) фонду, існує реальна потреба в систематизації та аналізі сучасного міжнародного досвіду у зазначеній сфері на предмет з'ясування можливих проблем та перспектив його імплементації в умовах України. Особливої уваги заслуговують питання оцінки можливості втілення у життя закордонного практичного досвіду та теоретичних здобутків науковців під час формування та реалізації державної житлової політики та локальних програм розвитку органів місцевого самоврядування.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою статті є аналіз та узагальнення світового досвіду фінансового забезпечення функціонування сегменту соціального житла на ринку житлової нерухомості з метою

формування авторських пропозицій щодо вибору найбільш оптимальних практик для їх впровадження в Україні з урахуванням діючих норм права та усталеної практики.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Ще у далекому 2009 році Європейська агенція з охорони довкілля ЄС сформулювала ключову парадигму розвитку міст, в основі якої лежало розуміння того факту, що забезпечення високої якості життя населення є критерієм ефективності та метою здійснення усіх без виключення заходів, проєктів та програм, що реалізуються в межах урбанізованого простору Європи. При цьому забезпечення належної високої якості проживання жителям європейських міст, неможливе без гарантування гідних житлових умов. Окремо підкреслювалось, що в країнах ЄС висока якість життя та комфорту населення мають досягатися як через реалізацію однаково важливих скоординованих політик щодо міського планування і соціально-економічного розвитку, так і політик гарантування доступу населення до житла із належними умовами проживання.

Результати останнього змістовного дослідження статистичних даних щодо квартирного обліку та кількості наданих квартир в Україні, які вдалося знайти авторам статті датовані 2014 роком [21]. Цифри зафіксовані у зазначеному дослідженні вражали своєю мізерністю: так, якщо у 2010 році у «квартирній черзі» на обліку перебувало 1,047 млн сімей із яких отримали омріяне житло 10 тис. сімей, що становило 0,9%, то у 2012 році за рахунок держави та органів місцевого самоврядування покращили свої умови проживання 7 тис. родин, або 0,7% від тих, хто цього потребував. Для 2014 року ці показники виглядають ще більш драматично: 3 тис сімей та 0,4% відповідно. У 2015 році Форму та порядок заповнення державного статистичного спостереження № 4-Житлофонд (річна) "Квартирна черга та надання житлових приміщень" відповідним наказом Державної служби статистики України № 303 від 20.10.2015 було скасовано, формально через впровадження системи електронного обліку, шляхом адміністрування Єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових. За оцінками дослідників актуальні показники кількості сімей, які на початок 2021 року потребують поліпшення житлових умов становлять приблизно 1,3 млн. родин.

Очевидно, що наведена вище статистика вимагає рішучих новаторських дій і застосування інноваційного інструментарію з боку усіх зацікавлених сторін, які б змогли дозволити кардинально змінити ситуацію на краще.

Логіка даного дослідження максимально повно розкривається у наступній послідовності авторського наукового пошуку: спочатку нами було проаналізовано національну специфіку підходів до розуміння і класифікації соціального житла у Європейських країнах; на наступному етапі ми намагалися систематизувати передову практику форм і методів фінансового забезпечення а також основні принципи та засади функціонування сегменту соціального житла у європейських країнах; у заключній частині дослідження відбулася спроба адаптувати передовий досвід розвинених країн ЄС до умов і реалій України з метою формування конкретних пропозицій щодо оптимізації житлової політики в інтересах соціально незахищених верст населення в рамках діючого правового поля держави на місцевому рівні.

У країнах-членах ЄС до соціального житла належить понад 28 мільйонів житлових будинків і квартир, що становить від 0,5% для таких країн, як Чеська Республіка, Естонія, Литва та ін. до понад 20 відсотків (Австрія – 20%, Данія – 22%, Нідерланди – понад 37%) від загального житлового фонду, але при цьому існують суттєві відмінності між країнами у визначенні, розмірів, обсягу, цільовій сукупності контрагентів і типам надавачів і операторів соціального житла [22].

Підсумовуючи результати другого етапу дослідження, слід відзначити той факт, що національні системи соціального захисту громадян взагалі і житлової політики урядів окремих країн-членів ЄС сильно відрізняються між собою. При цьому є і одна особливість, яка притаманна більшості з них: уряди майже всіх країн намагаються

одночасно із соціальним захистом населення вибудувати та зберегти систему мотивації для громадян, спрямовану на стимулювання орендарів самостійно докладати максимум зусиль для покращення власних умов проживання і основним таким стимулом є той факт, що житло нужденним передається саме в оренду, а не у власність. Завдяки цьому вдається надати допомогу максимально широкому колу осіб, які потребують такої допомоги.

Таблиця 1 – Аналіз національної специфіки функціонування соціального житла в країнах ЄС [23-26]

Країна, доля СЖФ	Статус/назва СЖФ	Механізм соціальної підтримки	Оператор СЖФ
Австрія 20%	субсидоване житло (Geförderte Wohnungen) або комунальне житло (Gemeindewohnungen).	однакові правила встановлення орендної плати та критеріїв прийнятності (КП) для кандидатів; сектор доступний приблизно для 80% усіх домогосподарств.	державна установа (ДУ); НГО (громадські об'єднання, житлові асоціації, Приватні організації (ПО))
Данія, 22%	«Загальне/звичайне» житло (almen bolig)	житло доступне широкому колу осіб і верств населення; надається житловими асоціаціями; витратно-орієнтований підхід до визначення розміру оренди.	- ДУ; - НГО
Нідерланди, 37%,		субсидування зведення СЖФ операторами послуги; критерій прийнятності кандидата – річний дохід ≤ 34 тис. євро; система переваг у наданні житла: нарахування балів претендентам	- ДУ; - НГО
Франція, 13%	соціальне житло (HLM [аш-эль-эм] Habitation à loyer modéré)	витратний механізм визначення орендної плати для орендарів із низьким та середнім рівнем доходу; державне регулювання нормативу забезпеченості СЖФ на місцевому рівні; близько 60% населення має право на СЖФ	- НГО
Фінляндія, 11%	Соціальне житло	державна субсидує житло, що здається в оренду; орендна плата базується на витратах; орендарі визначаються за соціальними критеріями з урахуванням потреб.	- ДУ, - НГО
Німеччина, 3%	Соціальне житло	надання державної субсидії постачальникам житла, які надають житло домогосподарствам, що мають право на проживання за регламентованих умов протягом фіксованого періоду часу	- ДУ - НГО - ПО
Латвія, Естонія, Люксембург до 2%	Соціальне житло	СЖФ управляється муніципалітетами; КП – визначений законодавчо мінімальний рівень доходів домогосподарств.	- ДУ - НГО

На відміну від Європейських країн, віддаючи данину історичним традиціям та звичаям, які формувалися у більшості країн колишнього СРСР десятиріччями, уряд України майже всі свої програми спрямовував майже завжди саме на підтримку майбутнього власника жила, а не його орендодавця. Величезні суми державних коштів одноразово та безповоротно вилучались із сфери державних фінансів і, фактично, лише сприяли збагаченню забудовників і опосередковано через пожвавлення ринку нерухомості – сприяли розвитку національної економіки країни в цілому.

Нижче у таблиці наведено результати порівняльного аналізу переваг і недоліків вітчизняних програм захисту прав нужденних у сфері забезпечення належних умов проживання.

Таблиця 2 – Аналіз результативності державних житлових програм в Україні

№	Найменування програми	Кого підтримує	Методи державної підтримки	Результат
1	Пільгове молодіжне кредитування (1998-2014рр.)	Молодь до 35 років, що перебуває у «черзі»	Пільгове кредитування будівництва та придбання житла: період – до 30 років, нормативна площа житла (21м ² /людину + 20 м ² /сім'ю)	13 тис. помешкань 2,4 млрд. грн.
2	Кредитування зі статутного капіталу (2009-2020)			1174 квартири, 0,533 млрд. грн.
3	Часткова компенсація відсоткової ставки (2003-2008рр.)			часткова компенсація % позичальнику, який сплачує % банку мінус облікову ставку НБУ за кредитом на придбання житла
4	Доступне житло	громадяни, що потребують поліпшення житлових умов	Державна підтримка (% від вартості житла) на придбання житла : 30% - поліпш. житл. умов.; 50% - ветерани війни; 50% - ВПО.	5,4 тис. квартир 1,05 млрд грн.
5	Здешевлення вартості кредитів		(2003-2009рр.) Учасник отримує компенсацію у обсязі облікової ставки НБУ	17,89 тис. угод; 1,043 молд грн.
6	Кредит для ВПО та АТО	ВПО та учасники АТО	Пільговий кредит на придбання житла , термін до 20 років під 3% річних	198 кредитів
7	«Житло у фінансовий лізинг»	поліцейські та особи ДСНС	Лізинг житла із компенсацією 10-60% від вартості, відсутність початкового внеску	2333 квартир 2,4 млрд. грн.

Усі наведені у таблиці 2 державні програми умовно можна поділити на дві великі групи. До першої можна умовно віднести програми під номерами один, два та сім. Саме вони є найбільш привабливими для позичальників, оскільки порядок їх реалізації передбачає мало того, що безвідсоткове користування «довгими» запозиченими кредитними ресурсами, але і можливість повернення до 40% від тіла кредит за певних умов. В такій схемі фінансування апріорі відсутній будь-який навіть натяк на те, що зазначений механізм матиме автономну природу, яка дозволить йому генерувати грошові фонди, достатні для фінансування майбутніх учасників за рахунок зворотних платежів учасників попередніх років. Такий порядок фінансування соціального житла не може собі дозволити жодна із високорозвинених європейських країн. Саме тому абсолютно логічним є те, що програми під номерами один та два фактично згорнуті, а Державна іпотечна установа взагалі опинилася на межі дефолту.

До другої групи можна віднести всю решту програм і об'єднує їх те, що явний дефіцит фінансових ресурсів відповідного призначення, примусив державу шукати інші механізми та рухатися в бік мінімізації вартості державної участі у фінансуванні одиниці соціального житла, яке набували би учасники програми. Але і ці програми не створювали передумов для сталого їх функціонування у майбутньому оскільки, по-перше, сильно залежали від загальної економічної ситуації в країні, яка у свою чергу визначала рівень банківських ставок за кредитами та облікову ставку НБУ і, по-друге, жодного, навіть простого відтворення інвестованих державою ресурсів не передбачалось.

Зазначене вище, актуалізує проблематику пошуку сталої моделі фінансування державної житлової політики із застосуванням передового світового досвіду в цій частині та його адаптації в умовах України з урахуванням вимог національного законодавства. Особливої уваги потребуватиме пошук та аналіз можливих резервів фінансових ресурсів, які вивільнятимуться у разі застосування оптимальних бізнес-моделей реалізації державних житлових програм, за рахунок яких стало би можливим на постійній основі здійснювати додаткове їх фінансування.

Пошук резервів і можливих додаткових стимулів для усіх учасників процесу зведення та експлуатації соціального житла пропонуємо розпочати із дослідження діючої схеми пільгового кредитування, яка схематично зображена на рисунку 1.

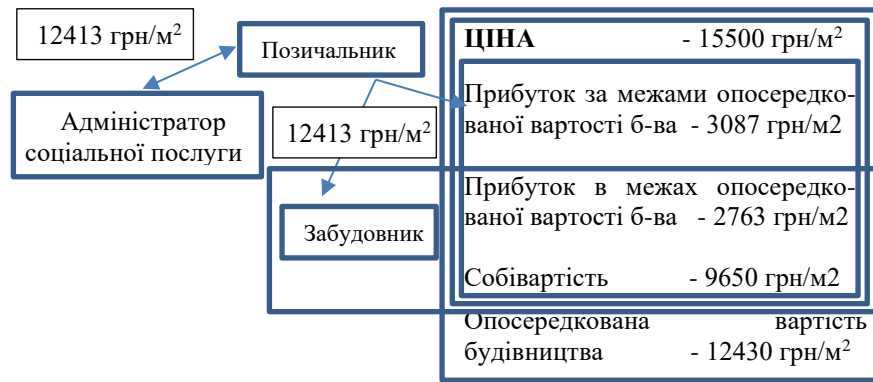


Рисунок 1 - Діюча схема пільгового кредитування житла в Україні

На схемі, представленій вище, наведені економічні показники, максимально наближені до реальних по Сумській області станом на 01.01.2021 року. Як бачимо, інтерес забудовника полягає у тому, щоб отримати очікуваний прибуток 5850 грн на одному метрі квадратному незалежно від того, кому саме він продає житло: позичальнику пільгового кредиту, чи звичайному покупцеві. Зазначений прибуток частково буде профінансовано безпосередньо самим позичальником – 3087 грн., що є перевищенням ринкової ціни нерухомості над опосередкованою вартістю будівництва, та частково - за рахунок пільгового кредиту – 2763 грн. Частина зазначеного прибутку повернеться назад до державної скарбниці у вигляді податку на прибуток який має сплатити забудовник – 1053 грн./м². Головним недоліком схеми є те, що прибуток залишається у приватної компанії-збудовника, а держава вимушена одноразово і у значному розмірі витратити гроші н субсидування придбання готової нерухомості.

Європейський досвід свідчить про те, що треба змінювати модель. Абсолютно економічно обгрунтованою буде та модель державної підтримки сектору соціального житла в Україні, яка або дозволить акумулювати прибуток в державній установі, яка є оператором надання відповідної соціальної послуги, або ж дозволить цьому оператору чи будь-якому іншому уповноваженому органу залишатися власником соціального житла, передаючи його в оренду нужденним. Такою гібридною схемою фінансування могла би стати схема, що передбачає залучення компаній з управління активами, які управляють пайовими інвестиційними фондами та застосування такого інструментарію, як форвардні контракти (ФК), як похідні цінні папери, за якими первинним активом виступають майнові права на ще не існуюче соціальне житло.

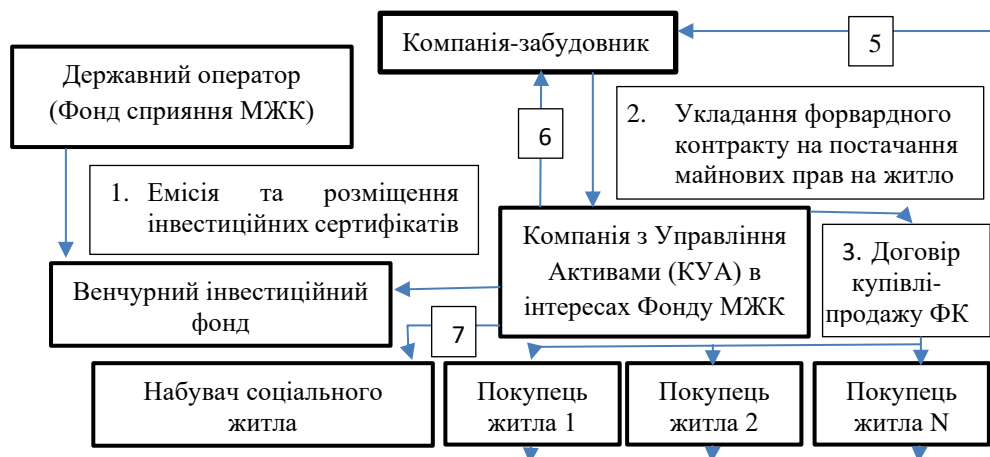


Рисунок 2 – Схема фінансування соціального житла із використанням ФК

На першому етапі КУА виступає засновником пайового (венчурного або корпоративного) Інвестиційного фонду, здійснює емісію та розміщення Інвестиційних сертифікатів, покупцями яких виступає як держава Україна в особі уповноваженого оператора, так і будь-які сторонні інвестори-покупці майбутнього житла. КУА всі розрахунки з оператором здійснює шляхом погашення інвестиційних сертифікатів та додаткових виплат по ним.

На другому етапі КУА укладає ФК із компанією-забудовником за яким очікує набути право придбати (в майбутньому за визначеною у ФК ціною) майнові права на базовий актив, яким виступає соціальне житло. Таке право може бути переуступлене і реалізоване будь-яким пред'явником ФК. Набувши таке право, на третьому етапі КУА перепродає його за ціною, яка дорівнює прибутку – 5851 грн/м², відповідно до умов кейсу, зазначеного вище. На п'ятому етапі реалізації запропонованої бізнес-моделі покупці (не з числа пільгових категорій) укладають договори купівлі-продажу майнових прав на майбутнє житло за ціною, яка дорівнює собівартості будівельних робіт. На наступному, шостому етапі КУА за гроші, отримані від держави в результаті розміщення інвестиційних сертифікатів та за рахунок накопиченого прибутку від продажу деривативів стороннім покупцям придбаває у забудовника майнові права на соціальне житло і продає його учаснику пільгової програми за ціною та на умовах які відповідають статусу і потребам заявника. Державна підтримка здійснюється не «живими грошима, а зниженням ціни продажу майнових прав на соціальне житло, тобто шляхом зменшення прибутку КУА по інших операціях.

ВИСНОВКИ

В умовах перманентної економічної кризи останніх років в Україні свою низьку ефективність демонструють майже всі запропоновані державною в рамках соціальної житлової політики інструменти підтримки економічно незахищених верств населення. Гарантоване усім громадянам України сорок сьомою статтею Конституції право на соціальний захист у тому числі шляхом отримання від держави та органів місцевого самоврядування житла за доступну для таких верств населення плату носить здебільшого декларативний характер. Жодна із державних ініціатив не змогла суттєво скоротити чергу осіб, які потребують покращення умов проживання, а через величезну кількість ВПО в Україні проблема забезпечення населення соціальним житлом стає чи не найголовнішою і найбільш пріоритетною в рамках соціально-економічної політики уряду, спрямованої на забезпечення сталого розвитку міст України та нарощення показника якості життя населення країни. За таких умов, вкрай корисним для державних органів влади, що опікуються соціальним захистом населення та для органів місцевого самоврядування було б дослідження передового досвіду європейських країн у зазначеному напрямку. Однозначно перспективною нам вважається модель, за якою нужденні отримували би соціальне житло не у власність, а винаймали на пільгових умовах. Це, по-перше, дозволяло би оператору соціальної послуги вдало маневрувати на ринку нерухомості і використовувати на користь справи сприятливу кон'юнктуру ринку нерухомого майна, реалізуючи його на піку циклу і інвестуючи у нього на спаді, а, по-друге, створювало би потужні стимули для самостійного подолання життєвих труднощів отримувачами таких послуг.

Запропонована вище схема організації і взаємодії ефективних ринкових механізмів і інструментів під час реалізації державної житлової політики спроможна кардинально вирішити проблеми, які накопичувалися роками. Враховуючи той факт, що набувачами соціального житла у схемі, наведеній на рисунку 2 можуть бути не лише громадяни, але і житлові асоціації, як неприбуткові організації, є всі підстави вважати, що успішна європейська модель підтримки населення з успіхом буде імплементована і в Україні, а запропонований механізм фінансування – дозволить функціонувати автономно протягом тривалого часу.

SUMMARY

K. Ilyashenko, T. Ilyashenko, O. Tovstukha. European experience of social housing funding as a tool for ukrainian cities sustainable development

The issue of ensuring adequate living conditions is particularly relevant for the 1 billion people worldwide living in densely populated urban areas, in informal settlements and slums. This problem does not lose its relevance for the cities of Ukraine, which have 1.3 million families in need of better living conditions.

This, without exaggeration, threatening situation emphasizes the relevance of this study and requires immediate action by public authorities and local governments to develop and immediately implement effective tools for social protection of urban residents, which due to difficult life circumstances need to improve their housing standards. The search for ways out of the crisis in the field of government housing policy begins with an analysis of the preconditions and reasons for the failure of most national government programs and projects in this area. It is the results of such an analysis that allowed the authors of the study to determine the directions of further scientific research.

Today there is a real need for systematization and analysis of modern international experience in this area in order to clarify possible problems and prospects for its implementation in Ukraine. It would be extremely useful for public authorities that take care of social protection of the population and for local governments to study the best practices of European countries in this area. The model according to which the needy would receive social housing not in property, but rented on preferential terms is considered to be unequivocally promising for us. This would, firstly, allow the social service operator to successfully maneuver in the real estate market and take advantage of the favorable situation in the real estate market, selling social housing at the peak of the cycle and investing in it in decline, and, secondly, would create powerful incentives for self-overcoming life difficulties by recipients of such services.

The authors proposed a scheme of organization and interaction of effective market mechanisms and instruments, in particular Asset management companies' operations with derivatives during the implementation of state housing policy can radically solve the problems that have accumulated over the years.

Keywords: social housing, affordable housing, housing policy, social protection, sustainable urban development

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цель 11: Обеспечение открытости, безопасности, жизнестойкости и экологической устойчивости городов и населенных пунктов: [Веб-сайт]. 2021. URL: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/ru/cities>
2. Дані обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов (квартирний облік) // Портал відкритих даних: [Веб-сайт]. 2021. URL: <https://data.gov.ua/dataset/2b49c2e8-6c96-4e3e-bb67-18a901f11c3a>
3. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2020 році (за даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств України): Статистичний збірник // Державний комітет статистики України: [Веб-сайт]. 2020. URL: https://ukrstat.org/uk/druk/publicat/kat_u/2020/zb/07/zb_cdhd_20.pdf
4. Внутрішньо переміщені особи // Міністерство соціальної політики України: [Веб-сайт]. 2021. URL: <https://www.msp.gov.ua/timeline/Vnutrishno-peremishcheni-osobi.html>
5. Poggio, T., & Whitehead, C. (2017). Social housing in Europe: Legacies, new trends and the crisis. *Critical Housing Analysis*, 4(1), 1-10. <https://doi.org/10.13060/23362839.2017.3.1.319>
6. Bergman, P., Chetty, R., DeLuca, S., Hendren, N., Katz, L., & Palmer, C. (2019). Creating moves to opportunity: Experimental evidence on barriers to neighborhood choice. <https://doi.org/10.3386/w26164>
7. Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. (2016). OECD Social, Employment and Migration Working Papers. <https://doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>
8. Botton, H. et al. (2020), Note d'analyse - Quelle évolution de la ségrégation résidentielle en France?, France Stratégie, URL: www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-2020-na92-segregation-juillet.pdf
9. Watts, B. and Fitzpatrick S. (2018), Fixed Term Tenancies: Revealing divergent views on the purpose of social housing, URL: https://ihurerblog.files.wordpress.com/2018/07/ft_report_july2018_web-2.pdf
10. Liu E., Martin C. and Easthope H. (2019), Poor-quality housing and low-income households: Review of evidence and options for reform, URL: www.sheltermsw.org.au/uploads/1/2/1/3/121320015/poor_quality_housing_report_2019.pdf
11. Green S., Pattison B, Reeve K. and Wilson I. (2016). How affordable is affordable housing? (Flagship Homes) URL: https://www4.shu.ac.uk/research/cresr/sites/shu.ac.uk/files/how-affordable-is-affordable-housing_0.pdf
12. Wilson, W., Barton, C. (2018). What is affordable housing? In Briefing Paper Number 07747, edited by House of Commons Library
13. Young, G., Donohoe, T. (2018). Review of Strategic Investment Plans for Affordable Housing. https://assets.ctfassets.net/6sqqfr111sfj/5z9KbD26oLmZkbc4Gu0XVY/b9f8181d2e46312de00d405e125a341f/She_lter_AffordableHousingReport_Feb18.pdf
14. Decentralisation and inter-governmental relations in the housing sector. (2020). OECD Working Papers on Fiscal Federalism. <https://doi.org/10.1787/2d3c3241-en>
15. Chaloner, J., Colquhoun G., Pragnell M. (2019), Increasing Investment in Social Housing: Analysis of public sector expenditure on housing in England and social housebuilding scenarios, Capital Economics, https://england.shelter.org.uk/_data/assets/pdf_file/0007/1641175/Capital_Economics_Confidenti_al_-_Final_report_-_25_October_2018.pdf.

16. European Commission (2020), A Renovation Wave initiative for public and private buildings, <https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/12376-CommissionCommunication-Renovation-wave-initiative-for-the-building-sector>
17. Євтух Т.О. Світовий досвід використання стандартів при іпотечному кредитуванні // Вісник УАБС / УАБС. Суми, 2009. № 2. С. 37-39.
18. Базилевич В. Д., Погорельцева Н. П. Іпотечний ринок. Київ: Знання, 2008. 717 с.
19. Стащук О. Форми та методи фінансування будівництва житла: характеристика та перспективи застосування // Світ фінансів. 2019. № 3. С. 99-107.
20. Кравченко В. І., Паливода К. В. Фінансування будівництва житла : ч. 2. Новітні тенденції. Київ : Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2006. 132 с
21. Квартирний облік та кількість наданих квартир в Україні Державної Служби Статистики України. [Веб-сайт]. 2021. URL: https://ukrstat.org/uk/druk/publicat/kat_u/publjitlo_u.htm
22. Nielsen, R. and C. Haagerup (2017), "The Danish social housing sector: recent changes and future challenges", *Critical Housing Analysis*, Vol. 4/1, pp. 142-149, <http://dx.doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.333>.
23. Gurría Angel (2020), Social housing: a key part of past and future housing policy, 32p., OECD 2020, <https://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief-2020.pdf>
24. Housing Europe (2019), The State of Housing in the EU in 2019, <http://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>
25. Marja Elsinga M., Wassenberg F.(2014) Social Housing in the Netherlands Book Editor(s): Kathleen Scanlon, Christine Whitehead , Melissa Fernández Arrigoitia. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch2>
26. Dol, K., Haffner, M. (2010). housing-statistics-in-the-european-union-2010. https://www.researchgate.net/publication/334030779_housing-statistics-in-the-european-union-2010/stats

REFERENCES

1. Goal 11: Ensure openness, safety, resilience and environmental sustainability of cities and towns: [Website]. 2021. URL: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/ru/cities>
2. Data of the account of citizens who need improvement of living conditions (apartment account) // Portal of open data: [Website]. 2021. URL: <https://data.gov.ua/dataset/2b49c2e8-6c96-4e3e-bb67-18a901f11cba>
3. Socio-demographic characteristics of Ukrainian households in 2020 (according to a sample survey of living conditions of Ukrainian households): Statistical Collection // State Statistics Committee of Ukraine: [Website]. 2020. URL: https://ukrstat.org/uk/druk/publicat/kat_u/2020/zb/07/zb_cdhd_20.pdf
4. Internally displaced persons // Ministry of Social Policy of Ukraine: [Website]. 2021. URL: <https://www.msp.gov.ua/timeline/Vnutrishno-peremishcheni-osobi.html>
5. Poggio, T., & Whitehead, C. (2017). Social housing in Europe: Legacies, new trends and the crisis. *Critical Housing Analysis*, 4(1), 1-10. <https://doi.org/10.13060/23362839.2017.3.1.319>
6. Bergman, P., Chetty, R., DeLuca, S., Hendren, N., Katz, L., & Palmer, C. (2019). Creating moves to opportunity: Experimental evidence on barriers to neighborhood choice. <https://doi.org/10.3386/w26164>
7. Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. (2016). OECD Social, Employment and Migration Working Papers. <https://doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>
8. Botton, H. et al. (2020), Note d'analyse - Quelle évolution de la ségrégation résidentielle en France?, France Stratégie, URL: www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-2020-na92-segregation-juillet.pdf
9. Watts, B. and Fitzpatrick S. (2018), Fixed Term Tenancies: Revealing divergent views on the purpose of social housing, URL: https://ihurerblog.files.wordpress.com/2018/07/fit_report_july2018_web-2.pdf
10. Liu E., Martin C. and Easthope H. (2019), Poor-quality housing and low-income households: Review of evidence and options for reform, URL: www.sheltersw.org.au/uploads/1/2/1/3/121320015/poor_quality_housing_report_2019.pdf
11. Green S, Pattison B, Reeve K. and Wilson I. (2016). How affordable is affordable housing? (Flagship Homes) URL: https://www4.shu.ac.uk/research/cresr/sites/shu.ac.uk/files/how-affordable-is-affordable-housing_0.pdf
12. Wilson, W., Barton, C. (2018). What is affordable housing? In Briefing Paper Number 07747, edited by House of Commons Library
13. Young, G., Donohoe, T. (2018). Review of Strategic Investment Plans for Affordable Housing. https://assets.ctfassets.net/6sqf111sfj/5z9KbD26oLmZkbc4Gu0XVY/b9f8181d2e46312de00d405e125a341f/She_lter_AffordableHousingReport_Feb18.pdf
14. Decentralisation and inter-governmental relations in the housing sector. (2020). OECD Working Papers on Fiscal Federalism. <https://doi.org/10.1787/2d3c3241-en>
15. Chaloner, J., Colquhoun G., Pragnell M. (2019), Increasing Investment in Social Housing: Analysis of public sector expenditure on housing in England and social housebuilding scenarios, Capital Economics, https://england.shelter.org.uk/_data/assets/pdf_file/0007/1641175/Capital_Economics_Confidential_-_Final_report_-_25_October_2018.pdf.
16. European Commission (2020), A Renovation Wave initiative for public and private buildings, <https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/12376-CommissionCommunication-Renovation-wave-initiative-for-the-building-sector>
17. Yevtuh T. (2009) World experience in using standards in mortgage lending. Bulletin of the UABS. Sumy, # 2. p.37-39.
18. Bazylevych V., Pogoreltseva N. (2008) Mortgage market. Kyiv: Znannia.

19. Stashchuk O. (2019) Forms and methods of financing housing construction: characteristics and prospects of application. *World of Finance*. #3. pp. 99–107.
20. Kravchenko V., Palivoda K. (2006) Financing of housing construction: part 2. Latest trends. Kyiv: Ed. Kyiv-Mohyla Academy House.
21. Housing accounting and the number of apartments provided in Ukraine by the State Statistics Service of Ukraine. (2021). https://ukrstat.org/uk/druk/publicat/kat_u/publjitlo_u.htm
22. Nielsen, R. and C. Haagerup (2017), “The Danish social housing sector: recent changes and future challenges”, *Critical Housing Analysis*, Vol. 4/1, pp. 142-149, <http://dx.doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.333>.
23. Gurriá Angel (2020), *Social housing: a key part of past and future housing policy*, 32p., OECD 2020, <https://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief-2020.pdf>
24. Housing Europe (2019), *The State of Housing in the EU in 2019*, <http://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>
25. Marja Elsinga M., Wassenberg F.(2014) *Social Housing in the Netherlands* Book Editor(s): Kathleen Scanlon, Christine Whitehead , Melissa Fernández Arrigoitia. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch2>
26. Dol, K., Haffner, M. (2010). *housing-statistics-in-the-european-union-2010*. https://www.researchgate.net/publication/334030779_housing-statistics-in-the-european-union-2010/stats