

УДК 351.778.532

Ніколасе В.П., д.е.н, проф., Львівський інститут менеджменту, м. Львів

ОБНОВЛЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ І ФОРМУВАННЯ СЕГМЕНТУ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА

Розглядаються проблеми житлового забезпечення громадян в Україні в умовах зношеності житлового фонду та відсутності коштів на ремонти у більшості мешканців – власників житла. Аналізуються механізми будівництва і утримання комерційного, доступного і соціального житла у європейських країнах. Робиться висновок, що у сучасних умовах існує необхідність розширення сегменту соціального житла до рівня домінуючого. Обґрунтовується, що джерелом формування соціального житлового фонду в Україні є трансформація існуючого житла з проведенням його ремонтів за рахунок бюджетних та інвестиційних коштів.

Ключові слова: житловий фонд, соціальне житло, капітальний ремонт, власність, фінансування.

Постановка проблеми. Оскільки житло є невід'ємною потребою кожної людини, то житлове забезпечення має розглядатися як предмет житлової політики. Не можна забезпечити сталий розвиток суспільства, якщо житлові потреби значних соціальних груп населення не будуть задоволені у розумний спосіб і при цьому не будуть створені механізми відтворення житла для наступних поколінь [1].

Право на житло і активна роль держави у житловому забезпеченні громадян визначені ст. 47 Конституції України, де сказано, що держава *створює умови*, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту,

житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

Ураховуючи мінімальні санітарні норми житлового забезпечення при постановці на облік (6 кв. м на особу), диференційовані на регіональному рівні, у країні у 2012 р. на квартирному обліку перебувало 1022 тис. сімей, а на початок 2015 р. 657 тис., при тому, що квартири від держави за два роки отримали усього 9 тис. сімей [2] (починаючи з 2015 року, державне статистичне спостереження "Квартирна черга та надання житлових приміщень" скасовано. А з 2017 року скасовуються і санітарні норми). За рахунок державного бюджету у 2015 р. було побудовано лише 0,5% житлових площ.

Не можна назвати задовільною і якість житла, про що свідчить недостатня його оснащеність вигодами (табл. 1).

Слід ураховувати також великі відмінності у житлових умовах сімей при нормі 13,65 кв. м житлової площі на особу (табл. 2).

Таким чином, житлові потреби значної частини населення залишаються не задоволеними, відповідно участь держави у вирішенні житлової проблеми у світлі положень Конституції України є недостатньою.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Потрібно відзначити, що житлова проблема в більшому чи меншому масштабі об'єктивно існує в усіх країнах [3; 4; 5]. Причиною цього є відносно висока вартість будівництва та утримання житла порівняно з доходами, зокрема вразливих верств населення. Згідно з міжнародними оцінками, майже третина населення світу (32%) проживає в умовах антисанітарії, нестачі житлової площі, часто без опалення, електропостачання тощо [6].

Таблиця 1

Обладнання житла вигодами

Роки	Питома вага загальної площі, обладнаної				
	водопроводом	каналізацією	опаленням	газом	гарячим водопостачанням
1995	50,5	47,3	47,9	79,9	35,0
2000	54,2	51,4	52,8	81,9	38,6
2005	56,2	53,8	56,2	82,6	40,0
2010	59,6	57,5	62,1	83,2	43,1
2015	60,8	58,8	68,7	83,3	47,0

Джерело: Діти, жінки та сім'я в Україні. Статистичний збірник. - Держстат, 2016.

Таблиця 2

Забезпечення житловою площею

Житлова площа	Усі домогосподарства	Міські	Сільські
		15 033,4	10 109,4
За розміром житлової площі на одну особу, %			
до 7,5 м ²	8,3	9,8	5,1
7,5 м ² – 9,0 м ²	5,7	5,7	5,9
9,1 м ² – 13,65 м ²	24,4	27,1	18,9
понад 13,65 м ²	61,6	57,4	70,1

Джерело: Діти, жінки та сім'я в Україні. Статистичний збірник. - Держстат, 2016.

Аби уникнути такої ситуації, у більшості країн державою формується житловий фонд соціального призначення для домогосподарств з низькими доходами. Крім того, часто застосовуються механізми державного сприяння придбанню доступного житла домогосподарствами з середніми доходами.

Однак державна житлова політика в Україні орієнтована на суцільну приватизацію житлового фонду, перекладання відповідальності за житлове забезпечення безпосередньо на громадян, скорочення бюджетного фінансування нового будівництва та капітальних ремонтів будинків. Це негативно відображається на соціально незахищених верствах громадян. Крім того, це призводить до руйнування житлового фонду, припинення процесу його відтворення.

Проблему збереження та оновлення житлового фонду в Україні досліджували у своїх фундаментальних роботах Манцевич Ю.В., Омельчук В.О., Олійник Н.І., Ніколаєва Т.В. та інші науковці. Проте взаємозв'язок між процесами відтворення житла та формування потужного сегменту житлового фонду соціального призначення, на противагу поширення ОСББ, з наукової точки зору залишився не розкритим.

Мета статті – показати, що за умов зношеності житлового фонду його

оновлення за рахунок коштів співвласників будинків у більшості випадків неможливе. З позицій пріоритету житлового забезпечення громадян, у статті обґрунтовується необхідність перегляду житлової політики у напрямку усупільнення житлового фонду та розвитку соціального житла.

Виклад основного матеріалу. Для аналізу проблеми та пошуку шляхів її вирішення розглянемо структуру житлового фонду за кількома ознаками.

За ознакою *власності* на займане приміщення домогосподарства та житло розподілені, як показано у табл. 3. Як бачимо, частка державного і відомчого житла становить лише 0,8 відсотка. Але за ознакою *проживання* у власному чи найманому житлі відповідні частки складають 95,5 та 4,5 відсотків.

За ознакою формування *вартості* житла і житлових послуг розглядають *комерційне, доступне та соціальне житло*.

Комерційне житло (як правило приватної власності) призначене для здачі у найм за ринковими цінами, які покривають його будівництво (можливо з іпотечним кредитом), утримання з ремонтами, податки, страхування та відтворення з отриманням власником прибутку.

Таблиця 3

Власність на житло

Тип власності	Усі домогосподарства	Міські	Сільські
Приватне (приватизоване, куплене) житло, власність кооперативу	95,5	93,4	99,6
Державне	0,6	0,8	0,2
Відомче	0,2	0,3	0,1
Наймають у фізичних осіб	3,7	5,5	0,1

Джерело: Діти, жінки та сім'я в Україні. Статистичний збірник. - Держстат, 2016.

Доступне житло, яке повинно представляти основний тип житлового забезпечення, має бути фінансово прийнятним для більшості населення. Це, як правило, приватне житло, призначене для безпосереднього використання (споживання) власником. Його вартість включає витрати на будівництво чи придбання (можливо із іпотечним кредитом), утримання з ремонтами та податки і страхування. Прибуток від власності на таке житло відсутній.

Соціальне житло, як ми відзначали, являє собою житло державної чи комунальної власності, призначене для найму за цінами, які не покривають витрат на будівництво та капітальні ремонти, не включають також прибуток власника. Звичайно, вартість його використання - це або витрати на поточне утримання, або деяка сума, залежна від доходів домогосподарства.

Порівняно з Україною у країнах ЄС сформувалася інша структура житлового

фонду. У середньому в Європі понад 10% домогосподарств використовують соціальне житло. Це не тільки показник фінансових можливостей громадян, але й високих державних стандартів житлового забезпечення відносно вразливих верств населення.

Розглядаючи велику частку приватного житла та кооперативів (близько 75%) як доступного житла, слід також брати до уваги відповідну державну підтримку задля розширення цього сегменту. У країнах ЄС ситуація з наданням державної допомоги описана у табл. 4.

Таким чином, у кожній країні є відносно невеликі групи населення, які протягом всього життя або певного проміжку часу не в змозі самостійно забезпечити себе житлом достатнього рівня якості. Разом з тим, основна частка домогосподарств має використовувати доступне власне чи наймане житло при державній підтримці.

Таблиця 4

Державні субсидії у розвинених країнах Європи

	Австрія	Бельгія	Данія	Фінляндія	Франція	Німеччина	Греція	Ірландія	Італія	Люксембург	Голландія	Португалія	Іспанія	Велика Британія
Частка домогосподарств, які отримують субсидії, %														
Разом	5	1	22	22	20	4	1	2	1	13	6	0	1	17
Власники	5	1	4	7	8	1	0	0	1	17	2	0	1	2
Наймачі	6	2	42	54	39	7	3	8	1	3	10	1	4	52
Відношення субсидій до річних доходів (без субсидій)														
Разом	7	9	13	12	10	11	7	18	13	5	10	14	10	27
Власники	3	2	6	6	6	5	3	8	11	5	7	3	8	16
Наймачі житла:	11	13	13	14	11	12	8	20	20	9	11	20	13	28
комерційного	12	25	11	15	11	12	8	20	17	15	5	20	13	33
соціального	10	9	14	13	11	12	10		26	7	11		4	27

Джерело: T.Fahey, B. Nolan, B.Maitre. Housing expenditures and income poverty in EU countries // Journal of Social Policy, Cambridge University Press, 2004.

Натомість, в Україні внаслідок подорожчання енергоресурсів із початку 2016 року призначено субсидії 7,7 млн домогосподарств (у міських поселеннях – 5,2 млн, у сільській місцевості – 2,5 млн). Порівняно з відповідним періодом 2015 р. кількість таких домогосподарств збільшилась на 2,3 млн, або на 42,4%. Кількість домогосподарств, які отримують субсидії, становить *більше 50% від загальної кількості домогосподарств країни, причому - власників помешкань*. Загальна сума субсидій, призначених домогосподарствам, у 2016 р. становила 5704,7 млн. грн, а у 2015 р. – 2345,9 млн. грн. На одне домогосподарство-отримувача субсидії 2016 р. збільшилися порівняно з минулим роком на 25,1% і становили 1364,5 грн, що становить значну частку порівняно з їхніми доходами (табл. 5).

У європейській практиці за державної підтримки житло вважається доступним, коли відповідні витрати домогосподарств на житло і комунальні послуги не перевищують 40% їхніх доходів. За даними обстеження 2012 р., у країнах ЄС 10,1% усіх домогосподарств витрачали на житло понад цю суму. Разом з тим окремо оцінюється доступність житла для вразливих верств населення – тих, чий дохід менший за 60% середнього доходу домогосподарств. Таких домогосподарств

налічувалось вже 36,9%. Середні витрати домогосподарств країн ЄС на житло і комунальні послуги складають понад 25%, а для груп ризику бідності – понад 40%. В Україні ж, за вибілковими статистичними обстеженнями, витрати на житло і житлово-комунальні послуги склали у 2015 р. 11,7 % сукупних витрат. Співвідношення цих витрат до доходів наведено у табл. 5.

У європейській статистиці можна бачити не тільки, що житлово-комунальні послуги - основна частина витрат домогосподарств, але й те, що у цих витратах переважає частка витрат на житло порівняно з комунальними послугами (табл. 6). Це стає зрозумілим, якщо врахувати значно вищу вартість житлової нерухомості порівняно з нерухомістю інфраструктури комунальних послуг.

Так, зараз без урахування витрат на капітальні ремонти та заміщення будинків середня українська сім'я платить за житло близько 1100 грн на рік, або близько 40 євро. У ЄС при тому, що європейські сім'ї споживають майже в десять разів більше ніж ми, житлово-комунальні послуги коштують майже у двадцять разів більше, причому в основному за рахунок саме житла, на яке в цілому витрачається майже в 125 разів більше ніж у нас. Звичайно, є відмінності від України в розмірах і якості квартир, тарифах і цінах, але не на порядки.

Таблиця 5

Доходи домогосподарств і витрати на житлово-комунальні послуги

Домогосподарства із доходами у місяць, грн	2015 рік			
	Усі домогосподарства	Частка витрат на ЖКП	У міських поселеннях	У сільській місцевості
до 480,0	0,2	9,3	0,1	0,4
480,1 - 840,0	2,5	9,3	1,6	4,1
840,1 - 1200,0	7,4	9,4	6,2	9,7
1200,1 - 1560,0	17,5	10,0	15,9	20,5
1560,1 - 1920,0	19,6	9,9	18,2	22,5
1920,1 - 2280,0	16,3	10,2	16,7	15,7
2280,1 - 2640,0	12,4	9,9	13,7	9,8
2640,1 - 3000,0	8,6	9,8	9,6	6,6
3000,1 - 3360,0	5,2	9,7	5,9	4,0
3360,1 - 3720,0	3,5	8,8	3,8	2,8
понад 3720,0	6,8	9,5	8,3	3,9
У середньому		9,8		
Частка із доходами, нижчими середнього рівня (2,6 тис. грн на особу)	75,5			

Джерело: Витрати і ресурси домогосподарств України у 2015 році. Держстат України, 2016 р.

Таблиця 6

Житлово-комунальні витрати домогосподарств у країнах ЄС

Річні витрати	ЕС	Румунія	Словаччина	Угорщина	Польща
Середні витрати домогосподарств, євро	25016	9623	15041	13504	15263
Житло і комунальні послуги, євро	7107	3462	5084	5460	4986
%	28,4	36,0	33,8	40,0	32,7
1. Житло					
- квартирна плата	1414	62	195	-	119
- утримання та ремонт	279	55	288	148	356
- умовна рента (<i>Imputed Rent</i>)	3340	2237	2027	2619	2169
2. Водопостачання	160	174	100	187	149
3. Водовідведення	27	-	78	166	137
4. Утилізація відходів	33	-	24	24	96
5. Електропостачання	614	339	725	704	570
6. Газопостачання	404	297	644	744	323
7. Рідке паливо	149	0	1	0	7
8. Тверде паливо	95	188	94	223	448
9. Теплопостачання	110	77	583	204	318
10. Інше	209	31	325	229	296

Джерело: Євростат, 2010

Таким чином, з позицій соціальної політики за існуючих економічних умов треба вирізняти дві основні групи домогосподарств: *спроможних і неспроможних придбати, утримувати та експлуатувати житло*. За умови участі держави у підтримці спроможності громадян щодо придбання або найму житла можна розглядати і проміжну групу – спроможних за умови державної підтримки.

У зарубіжній практиці та у державній житловій політиці можна виокремити три напрями регулювання співвідношення між цими групами.

1. Формування і регулювання сегменту «комерційного житла», тобто загального ринкового середовища у житловій сфері, яке надає можливість фінансово спроможним громадянам самостійно вирішувати свої проблеми за допомогою ринкових інститутів і механізмів придбання житла у власність або найму. Сюди входить регулювання земельних питань, забудови населених пунктів, норм і стандартів житлового будівництва, введення в експлуатацію житла, механізмів кредитування, купівлі-продажу, страхування, оподаткування, найму, відчуження тощо.

2. Формування сегменту *доступного житла* за рахунок розширення попереднього сегменту, тобто надання

можливостей за допомогою певних додаткових заходів державної підтримки полегшити будівництво, придбання або найм житла, його утримання та ремонт.

3. Формування сегменту *соціального житла*, тобто житла для тих груп домогосподарств, які все ж залишаються неспроможними вирішити житлову проблему ані за допомогою загальних ринкових механізмів, ані за звичайної державної підтримки. В цьому сегменті житло усупільнюється і надається лише у найм за регульованими тарифами нижче ринкових, наприклад, залежно від рівня доходів домогосподарств, або формуються грошові фонди для допомоги при наймі комерційного житла за певними нормами [7; 8].

В Україні комерційне, соціальне та доступне житло за деякими оптимістичними оцінками мало би бути розподілене приблизно наступним чином: комерційне житло - 10–15 % громадян; соціальне житло незаможних верств населення складало би також 10 – 15 %. Інші 70-80% повинні мати змогу придбати доступне житло, але за умови державної допомоги [9].

Власне, орієнтири на такі пропорції мали би визначати необхідність державної допомоги, причому зменшення сегменту доступного житла означає необхідність збільшення сегменту соціального житла.

Недоліком такої оптимістичної оцінки є неврахування повної вартості житла та стану житлового фонду в Україні.

З позицій сьогоднішніх проблем подальшої експлуатації житлового фонду його структура за періодом побудови сформувалась вкрай несприятливо: житловий фонд постарішав, досяг у значній частині граничних строків служби або строків проведення капітальних ремонтів і реконструкції (табл. 7).

Легко бачити, що у тій чи іншій формі реновації давно вже потребує житло майже 70 % домогосподарств. Забудова, здійснена у 1980-х роках (18,2%), також досягає віку проведення капітальних ремонтів.

Особливе занепокоєння викликає об'єктивна закономірність наростання вартості необхідних капітальних ремонтів зі строком експлуатації. Таким чином дорожчає утримання та знижується доступність житла.

Велику проблему слід очікувати у містах, які забудовувались 40-60 років тому разом із містоутворюючими підприємствами. Там процес завершення строків експлуатації житла (або проведення коштовних комплексних капітальних ремонтів) напливатиме особливо інтенсивно і стосуватиметься більшої частини забудови міст. У таких містах треба негайно здійснити обстеження житлового фонду з розроблення та реалізацією державної програми реновації.

Висока вартість ремонту житла спричинює низьку платоспроможність мешканців-власників. На основі наших вибіркового даних по м. Києву встановлено, що середня вартість капітальних ремонтів багатоквартирних будинків 5-ти і більшої поверховості складає близько 500 грн за

кв.м загальної площі квартир. За даними м. Нова Каховка, для малоповерхових будинків – це 1000-1500 грн.

З розрахунку в Україні на 370 млн кв. м житла у міських багатоквартирних будинках, що потребують ремонту, це вимагатиме коштів в обсязі принаймні 185 млрд грн. Без урахування комунальних послуг і капітальних ремонтів вартість житлових послуг складає сьогодні 1,57 грн за 1 кв.м. При середній площі квартири 57 кв. м. відповідні середньомісячні витрати домогосподарства складатимуть 89,5 грн, а річні – 1074 грн, або до 19 грн/кв. м. У Польщі річна реальна плата за середню квартиру площею 73 кв.м складає 571 євро (близько 15 тис. грн, або понад 205 грн/кв. м).

Статистика свідчить, що фінансово неспроможні щодо житлового самозабезпечення (будівництва, утримання і ремонту) громадяни можуть складати до 70-80% мешканців багатоквартирних будинків.

На сьогодні в Україні будівництво соціального житла для них практично відсутнє, в той час як в багатьох інших країнах таке будівництво є важливою складовою державної житлової політики. Але в наших умовах доцільнішою була би стратегія формування житлового фонду соціального призначення в обсязі, наприклад, 50 % площ (до 200 млн кв.м) наявних багатоквартирних будинків, що потребують ремонту і де мешкають фінансово неспроможні власники. Орієнтовні обсяги коштів, необхідних для реалізації такої програми протягом 10 років при мінімальних витратах 500 грн на 1 кв.м, складала би 100 млрд грн, або 10 млрд грн щорічно.

Таблиця 7

Розподіл домогосподарств за помешканнями різних років забудови

Роки	Усі домогосподарства	Міські	Сільські
До 1950 року	7,3	6,4	9,0
У 1950-х роках	11,0	9,0	15,3
У 1960-х роках	21,7	19,8	25,7
У 1970-х роках	24,5	26,0	21,5
У 1980-х роках	24,5	27,5	18,2
У 1990-х роках	8,8	8,8	8,6
Після 2000 року	2,2	2,5	1,7

Джерело: Діти, жінки та сім'я в Україні. Статистичний збірник. - Держстат, 2016.

Висновки. Ураховуючи наведені вище аргументи, потрібно відмовитись від державної житлової політики, яка орієнтується переважно на розвиток приватної власності на житло. Нова політика має виходити, по-перше, з балансу фінансових можливостей та потреб суспільства щодо житла, а по-друге, з необхідності комбінації приватної власності на квартири і створення ОСББ з розвитком та поширенням комунальної власності (соціальне житло) та приватної власності на будинки, де також може існувати частка соціального (дотаційного за вартістю експлуатації) житла.

У багатоповерховому житловому фонді ОСББ та кооперативи складатимуть близько 20 %. Решта частково або повністю має перейти до комунальної та приватної власності по мірі проведення капітальних ремонтів за кошти місцевих бюджетів чи приватних інвесторів. Треба узаконити статус-кво, коли квартири залишаються приватизованими, а будинки перебуватимуть у власності громади з її обов'язками щодо ефективного утримання за рахунок квартирної плати, яка у поточному режимі компенсуватиме зі сторони мешканців капітальні витрати бюджету та залучення необхідних коштів на капітальні ремонти.

Механізми відшкодування витрат на капітальні ремонти різноманітні: покриватимуться витрати наявними коштами, за допомогою кредитів, або ж вартістю квартир, що, ймовірно, набере поширення. Адже нелогічним є співіснування приватної власності на квартири і державної допомоги власникам як у сплаті житлово-комунальних послуг, так і у фінансуванні капітальних ремонтів (поки що мало практикується). Це допоможе зберегти наявне житло, продовжити строк його експлуатації.

І врешті, щодо *фінансових ресурсів* на відтворення соціального житла. Джерело коштів – це податок на нерухомість (житловий збір) у населеному пункті, збалансований з відповідними потребами у соціальному житлі комунальної власності. Кошти можуть

використовуватись і для оплати за житло приватної власності, що здається у найм як соціальне житло. Держава за допомогою цього збору повинна забезпечити збереження і відтворення житлового фонду, регулюючи надходження коштів відповідно до прийнятих бюджетних зобов'язань та програм.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Букіашвілі В. О. Житлова політика як елемент соціальної політики держави: аналіз вітчизняного та закордонного досвіду / В. О. Букіашвілі // Економіка будівництва і міського господарства. – 2009. – Т.5. – № 3. – С. 141-146.
2. Житловий фонд України [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
3. Ковалевська О.П. Світовий досвід розвитку державної житлової політики / О.П. Ковалевська // Державне управління: удосконалення та розвиток. – 2013. - №2. - [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.dy.nauka.com.ua/?op=1&z=618>
4. Непомнящий О.М. Особливості реалізації житлової політики у США та Канаді / О.М. Непомнящий // Публічне управління: теорія та практика. –2013.- Вип.2(14). - С.125-130.
5. Олійник Н. Концептуальні засади державної житлової політики / Н. Олійник // Вісник Національної академії державного управління. – 2013. - №11. – С. 96-104.
6. Arnott R. Housing policy in developing countries: the importance of the informal economy. Commission on growth and development working paper #13. Washington, DC: World Bank, 2008. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://documents.worldbank.org/curated/en/573081468149693974/Housing-policy-in-developing-countries-the-importance-of-the-informal-economy>.
7. Pierre D. Transformation of the Role of the Canada Mortgage and Housing Corporation [електронний ресурс] – 2004. – Режим доступу: <https://www.housingauthority.gov.hk/hdw/ihc/pdf/trcmhc.pdf> (Завантажено 02.11.2016)
8. Sale T. Fast Facts: Why Canada Needs a Real Housing Policy. [електронний ресурс] – Canadian Centre for Policy Alternatives. - 2015.

– Режим доступу: <https://www.policyalternatives.ca/publications/commentary/fast-facts-why-canada-needs-real-housing-policy>
(Завантажено 02.11.2016)

9. Щербіна С.А. Проблеми забезпечення населення України доступним житлом в сучасних умовах / С.А. Щербіна, Д.П. Головань // Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету. – 2014. - № 25. – С. 283 – 287.

REFERENCES:

1. Bukiashvili, V.O. (2009). Housing policy as an element of the state social policy: analysis of domestic and foreign experience. *Economics of construction and urban economy*. V.5, 3. 141-146.

2. Housing stock of Ukraine. Retrieved from: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.

3. Kovalevska, O.P. (2013) The world experience of the state housing policy. *Public administration: perfection and development*, 2. Retrieved from: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=618>.

4. Nepomniashchy, O.M. (2013). The peculiarities of housing policy realizing in US and Canada. *Public administration: theory and practice*. 2(14), 125-130.

5. Oliynyk, N. (2013). The conception essence of the state housing policy. *Bulletin of National academy of public administration*. 11, 96-104.

6. Arnott, R. (2008). Housing policy in developing countries: the importance of the informal economy. *Commission on growth and development working paper*. #13. Washington, DC: World Bank. Retrieved from: <http://documents.worldbank.org/curated/en/573081468149693974/Housing-policy-in-developing-countries-the-importance-of-the-informal-economy>.

7. Pierre, D. (2004). Transformation of the role of the Canada mortgage and Housing Corporation. Retrieved from: <https://www.housingauthority.gov.hk/hdw/ihc/pdf/trcmhc.pdf>

8. Sale, T. (2015). Fast Facts: Why Canada Needs a Real Housing Policy. *Canadian Centre for Policy Alternatives*. Retrieved from: <https://www.policyalternatives.ca/publications/>

[commentary/fast-facts-why-canada-needs-real-housing-policy](https://www.policyalternatives.ca/publications/commentary/fast-facts-why-canada-needs-real-housing-policy).

9. Shcherbina, S.A., Holovan, D.P. (2014). Problems of population affordable housing provision in modern conditions. *Scientific works of Kirovograd national technical university*. 25, 283 – 287.

АННОТАЦІЯ

Рассматриваются проблемы жилищного обеспечения граждан в Украине в условиях изношенности жилого фонда и отсутствия средств на ремонт у большинства жителей – собственников квартир. Анализируются механизмы строительства и содержания коммерческого, доступного и социального жилья в европейских странах. Делается вывод, что в современных условиях существует необходимость расширения сегмента социального жилья до уровня доминирующего. Обосновывается, что источником формирования социального жилищного фонда в Украине является трансформация существующего жилья с проведением его ремонта за счет бюджетных и инвестиционных средств.

Ключевые слова: жилищный фонд, социальное жилье, капитальный ремонт, собственность, финансирование.

ANNOTATION

The problems of public housing in Ukraine in terms of deterioration of housing stock and lack of funds for repairs by most residents – owners is considered. The mechanisms of construction and maintenance of commercial, affordable and social housing in European countries is analyzed. It is concluded that under current conditions it is necessary to expand social housing segment to the level of dominance. It is substantiated that the source of social housing in Ukraine is the transformation of existing housing with carrying out its repairs from the budget and investment funds.

Keywords: housing stock, social housing, repair, property, financing.