

П.А. Фісуненко,
канд. екон. наук, доцент¹,
ORCID: 0000-0002-1339-5860

С.В. Дзюба,
канд. техн. наук, старш. наук. співр.²
ORCID: 0000-0002-3139-2989

Н.О. Фісуненко,
канд. екон. наук³
ORCID: 0000-0003-3985-7813

¹ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»

²Придніпровський науковий центр НАН України і МОН України

³Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Необхідність забезпечення населення належними житловими умовами взагалі, і доступним житлом, зокрема – одна з найбільш актуальних проблем сучасної України. За рівнем її вирішення, як за кількісними, так і за якісними параметрами, наша країна значно поступається іншим розвинутим країнам, зокрема США, Німеччині, КНР. Враховуючи, що за умови використання закордонного досвіду з відповідним врахуванням національних особливостей розв'язання цієї проблеми було б більш швидким і конструктивним, метою статті є аналіз систем (моделей) фінансування доступності житла та дослідження можливості використання їх у сучасній державній житловій політиці України.

Актуальність розв'язання проблеми забезпеченості населення житлом підсилюється відсутністю сучасних дієвих методів залучення інвестицій в будівництво, які б покращували умови життя і мали б мультиплікативний ефект для всієї національної економіки.

У статті досліджується зарубіжний досвід забезпечення доступності житлового будівництва, розглядаються системи фінансування доступності житлового будівництва, які відображають основу державної політики розвитку доступності житла: «німецька», «американська» та «китайська».

Проаналізовано стан забезпеченості населення житлом, розглянуто вітчизняні та закордонні підходи до визначення сутності доступного житла, а також напрямки державної підтримки в житловій сфері.

Наведені особливості системи фінансування забезпечення доступності житлового будівництва за американською (іпотечною), німецькою (контрактно-ощадною) та китайською моделями. Як правило, наявність розвиненого кредитно-фінансового механізму, який дає можливість домогосподарствам з невисокими доходами купувати житло, є важливою особливістю житлової політики закордонних країн взагалі, і забезпечення доступним житлом, зокрема.

Зазначено, що для забезпечення в Україні системи доступності житлового будівництва необхідно вдосконалити нормативно-правову базу та розробити заходи щодо збільшення інвестицій у будівництво, які, як засвідчив світовий

досвід, можуть будуватися на іпотечній чи контрактно-ощадній (спільного інвестування) формах.

Ключові слова: *будівництво, зарубіжний досвід, доступність житлового будівництва, доступне житло.*

Вступ. Одна з найважливіших для сучасної української економіки проблем, вирішення якої є одним із пріоритетів – це забезпечення доступності житлового будівництва. Сьогодні свідчить про те, що наявність власного житла є найактуальнішим питанням для більшої частини громадян України.

Забезпечення доступності житлом громадян є вкрай болючим та актуальним, бо житлове будівництво, як і будівельна галузь, характеризуються все ще низькими показниками своєї діяльності, а питання її підтримки та подальшого розвитку набули загальнодержавного характеру.

За даними Держстату, за останні 10 років в Україні на 1 мешканця було побудовано в середньому 0,22 кв. м, але необхідно, враховуючи кількість населення країни, будувати 0,5-0,7 кв. м, тобто 7,1 млн домогосподарств забезпечені житловою площею менше 13,65 кв. м, а 1,7 млн домогосподарств мають на одну особу 7,5 кв. м житлової площі. Це свідчить про те, що в українців є попит на житло, тому слід збудувати систему взаємопов'язаних між собою дій, направлених на створення умов для здійснення громадянами права щодо доступності житлового будівництва відповідно до їх фінансових можливостей [1, с. 157].

На сайті obozrevatel.com, у новинах нерухомості, наведено результати дослідження щодо спроможності українців придбати власну квартиру. На основі порівняння показників середньої заробітної плати відповідно до Держстату і ресурсу work.ua станом на грудень 2019-го, і показників середньої вартості квартир класу економ у новобудовах Києва у січні 2020-го, було встановлено, що вчителю необхідно працювати 51 місяць (при цьому не витрачаючи кошти на їжу, комунальні платежі, проїзд та інші речі, необхідні для життєдіяльності), лікарям та юристам – 29 місяців, чиновникам – 25 місяців, банківським співробітникам – 23 місяці, а міністру лише 11 місяців. Результати цих досліджень ще раз підтверджують, що один з напрямків вирішення житлових проблем українців є будівництво доступного житла.

Дослідження світового досвіду забезпечення доступності житлового будівництва дозволить проаналізувати ключові системи (моделі) фінансування доступності житла, довести можливості використання їх у сучасній державній житловій політиці України.

Аналіз досліджень і публікацій. Зазначимо, що серед вітчизняних дослідників забезпечення громадян України доступним житлом варто виділити роботи А. Сафронової [2, с. 5], В. Кравченко, К. Паливоди [3, с. 57-58], які присвятили свої дослідження питанням фінансування будівництва доступного та соціального житла. Ю. Манцевич [4, с. 8] досліджує стан та перспективи розвитку житлового будівництва. Науковцями Н. Верхоглядовою та Д. Левчинським розглядаються питання оцінки ефективності інвестиційних процесів відтворення житлового фонду [5, с. 120], В. Козак та Л. Дончак всебічно досліджують проблеми формування та фінансування соціального та доступного житла [11, с. 169-172].

Незважаючи на значимість та вагомість досліджень науковців, а також зусилля держави у розв'язанні цієї проблеми, вона залишається доволі гострою та невирішеною.

Постановка завдання. Мета статті полягає в дослідженні світового досвіду забезпечення доступності житлового будівництва й можливості його застосування в Україні.

Методи дослідження. У ході написання статті використано сукупність загальнонаукових методів дослідження, зокрема логічного узагальнення й систематизації, аналізу та синтезу, індукції та дедукції, компаративного аналізу.

Основна частина. Вивчаючи світовий досвід доступності житлового будівництва, необхідно зазначити, що в вирішенні житлових проблем своїх громадян тієї чи іншої країни значний вплив мають правові, політичні та економічні фактори окремої країни.

Починаючи свої дослідження, варто зауважити, що в Україні існує три види житла: комерційне, соціальне та доступне. Комерційне житло доступне для 7-12% громадян країни, на соціальне житло можуть розраховувати 10-15%. Інші громадяни країни, а їх майже 70%, можуть сподіватися тільки на доступне житло, тобто самотужки вони його не спроможні придбати, їм необхідна допомога від держави [15].

Першочерговим питанням, на нашу думку, є визначення сутності «доступне житло». Зауважимо, що не існує єдиного підходу до визначення поняття «доступне житло». У міжнародній практиці поняття «доступне житло» (housing affordability) визначено, як «житло, що може бути придбане споживачем. Тобто, майже у всіх країнах доступність житла розуміють як можливість придбання комерційного житла або доступність оплати на утримання соціального житла» [15].

В Україні дане поняття роз'яснюється у статті 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва від 25.12.2008 № 800-VI (зі змінами від 01.01. 2020) [6]: «доступне житло – збудовані і ті, що будуються за державної підтримки, житлові будинки (комплекси) та квартири».

В свою чергу, у статті 1 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 № 3334-IV (зі змінами від 13.10.2018) [7] визначено: «соціальне житло – житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк».

У роботі [18] доступність житла розглядається як система економічної оцінки кількісних і якісних параметрів житлової нерухомості з точки зору її комфортності, екологічності, економічності, що оптимальним чином забезпечує задоволення попиту з боку населення різних рівнів доходів.

Отже, згідно чинного законодавства встановлено, що «доступне житло» будуватиметься за державної підтримки, а «соціальне житло» є власністю держави й надається безкоштовно найбільш вразливим верствам населення та не може приватизуватися, продаватися, здаватися в суборенду, передаватися в спадок.

Опрацьовуючи розробки щодо вирішення житлових проблем різних країн, представники вітчизняних наукових шкіл розглядають різні напрями. В своїх дослідженнях Д. Левчинський пропонує розв'язувати це питання «побудовою

системи інвестування в житлову сферу, яка на його думку, базуються на трьох її основних принципах: контрактних заощадженнях, іпотечному кредитуванні та державній підтримці. Присутність розвинуеного кредитно-фінансового механізму, який дає можливість домогосподарствам з невисокими доходами купувати житло, – важлива особливість зарубіжних країн у житловій сфері» [8, с. 109-111].

Як зазначено в аналітичній доповіді щодо Державної житлової політики України, «одним із ключових моментів нової – соціально-ефективної – житлової політики слід вважати суттєве збільшення обсягів державного фінансування житлового будівництва. Слід визнати наступний факт: сьогодні держава майже усунулася від будівництва доступного житла» [9, с. 48].

Вивчаючи досвід зарубіжних країн, можна виокремити три основні системи фінансування доступності житлового будівництва, які відображають основу державної політики розвитку доступності житла: «німецьку», «американську» та «китайську».

Основою «американської системи» є іпотечне кредитування. Ключовий акцент цієї системи побудовано на федеральній підтримці іпотеки. Головні соціальні програми, що по'єднуються урядом, це пільгове кредитування соціально незахищених верст населення – ветеранів, інвалідів, незаможних. На вторинному ринку іпотечних цінних паперів частка держави складає 90 % серед інвесторів.

Як наголошує в свої дослідженнях Н.М. Спаських, американська модель іпотеки вважається найбільш розвинуеною системою іпотечного кредитування в світі. Проаналізувавши основні інструменти механізму функціонування американського іпотечного ринку, науковець зробив висновок, що в його структурі можна виділити такі основні фактори, що забезпечують його ефективне функціонування протягом такого тривалого періоду: наявність процедури стандартизації і страхування іпотечних кредитів, що сприяє зниженню ризиків учасників ринку; наявність розвинуеної інфраструктури ринку, що включає іпотечні агентства, які мають особливий статус і підтримку з боку держави; розвинений фондовий ринок, що дозволяє реалізувати широкий спектр фінансових інструментів, які використовуються для рефінансування, тобто для залучення ресурсів з метою іпотеки [10, с. 73].

В дослідженнях Ю.А. Левіна відображено, що «особливістю кредитування в США є те, що всі житлові об'єкти підрозділяються на три категорії: найдешевше, середнє і найдорожче житло. Найдешевше житло кредитує держава, середнє і дороге кредитується за допомогою приватних іпотечних інститутів. Залежно від ролі держави при організації іпотеки іпотечні житлові кредити у США поділяються на три типи: урядові, стандартні та інші. У такій класифікації відображається підхід, закладений в американську систему іпотечного житлового кредитування: пряма підтримка урядом (урядові кредити); непряма підтримка шляхом системи державних агенцій, які займаються страхуванням стандартних кредитів; відсутність державного регулювання інших кредитів. Сутність програми урядових кредитів полягає в тому, що Федеральна адміністрація з питань житла гарантує кредиторі повернення основної суми боргу в межах обмеженої суми» [12, с.43–44].

В останні роки економіка США втратила один із стимулів росту, оскільки відновлення обсягів будівництва житла відкладається через падіння продажів, втрати прав на викуп закладеного майна й недостачі робочих місць. Занепокоєння із приводу житлового будівництва змушує банки підтримувати строгі правила

видачі іпотечних позик. За останні роки у США було побудовано 1250 тис. будинків, частка доступного житла у них становила 7%. На сьогодні у США ведеться будівництво 500 тис. будинків, з яких частка доступного житла 20% [13, с. 47].

Інститут економічних досліджень та політичних консультацій в Україні та Німецька консультативна група з питань економічних реформ вже досить давно досліджують «німецьку систему» та в рамках своїх розробок визнають, що «у Німеччині розвинені змішані системи як контрактових заощаджень, так і іпотечних банків. Іпотечні кредити видають комерційні банки, інші кредитні інститути та небанківські установи. Уряд Німеччини шляхом податкових, законодавчих, фінансових заходів протягом десятиріч намагався розвинути цю систему. Тому склалася традиція називати систему контрактових заощаджень німецькою моделлю іпотеки. Діють будівельно-ощадні каси (БОК) як інститут спільного фінансування придбання житла. Згідно з умовами, вкладник отримує кредит на придбання житла (етап користування іпотечним кредитом) через 5-6 років щомісячного внесення коштів до каси (етап накопичення коштів). Процентні ставки за вкладами і кредитами фіксовані на весь строк дії контракту. Все відбувається прозоро і з високим рівнем захищеності, оскільки будівельно-ощадні каси, згідно з національним законодавством, не мають права здійснювати ніяких активних операцій, крім кредитування своїх вкладників.

«Німецьку систему» можна вважати ефективною через її низькі витрати. Випуск іпотечних облігацій дозволяє позикодавцям отримати кошти на ринку капіталу за зниженою позиковою ціною. Тому цей метод фінансування іпотечних позик є економічно ефективним. Довгостроковий капітал на житлове фінансування можна отримати, не виплачуючи великих премій за ризик завдяки наданню надійних гарантій. Укладення договорів з фіксованою ставкою проценту сприяло стабільності ринку нерухомості в Німеччині. Іпотечні облігації належать до дуже надійного для інвесторів класу активів. Схеми цільових вкладів надають населенню можливість регулярно вкладати кошти, а після закінчення терміну вкладу – можливість отримати додаткову іпотечну позику (junior mortgage loan). Вигідна система житлобудівних кооперативів чи ні – це відкрите питання. Критики цієї системи вказують на те, що вона виживає лише завдяки державній підтримці, без неї вона була би не дуже вигідною інвесторам» [14].

Китайську систему доступного житла змістовно розглянула в своїх дослідженнях С. Ірхіна, де порівнює її з німецькою системою іпотечного кредитування. Як стверджує науковець «у Китаї існують житлові акціонерні товариства (ЖАТ), які дещо схожі на німецькі будівельно-ощадні каси. Житлові акціонерні товариства – це комерційні організації, незалежні від держави, яким державні підприємства передали свій житловий фонд. Житлові витрати виводяться з бюджету підприємства, при цьому житло або здається в оренду, або продається, а за рахунок виключення з бюджету підприємства витрат на утримання житла, виникає ресурс для підвищення зарплати співробітникам, що відшкодовує їм витрати на оренду чи придбання житла за ринковими цінами. Роль держави лежить у прийнятті належних нормативно-законодавчих актів, які регламентують виключення житлових витрат з бюджету підприємства. В основу прийнятого в Китаї «Національного проекту зручного житла» покладено саме досвід ЖАТ. Цей проект було започатковано в Шанхаї (1991) та Пекіні (1993), а далі він був поширений на всю країну в період 1996-2000 рр. Фонди житлових

заощаджень були впроваджені в Шанхаї та внесли вагомий внесок у залучення фінансових ресурсів в справу створення і розподілу житла. Ці фонди дозволяють вирішити завдання комерціалізації житла в Китаї» [15].

Узагальнення цих моделей фінансування забезпечення доступності житлового будівництва наведено в табл. 1.

Таблиця 1

Особливості системи фінансування забезпечення доступності житлового будівництва (зарубіжний досвід)*

| Американська модель (іпотечна) | Німецька модель (контрактно-ощадна) | Китайська модель |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Кредитування підрозділяються на три категорії: найдешевше (урядові кредити), середнє (підтримка державний агенцій) і найдорожче житло (інвестори). - Банки мають справу переважно з короткостроковими зобов'язаннями і високо ризикованими операціями. Довгострокове фінансування забезпечується інституційними інвесторами на зразок пенсійних фондів та страхових компаній. - Житлові іпотечні позики майже ексклюзивно рефінансуються небанківськими фінансовими установами. - Кредитний ризик визначається переважно кредитоспроможністю клієнтів. - Розвинений фондовий ринок | <ul style="list-style-type: none"> - Замкнута систем кредитування, яка не залежить від ситуації на фінансовому ринку і коливань процентних ставок в банківській сфері. - Гарантовані довгострокові капітали (розмір коштів, що залучаються в системі БОК, обмежується тільки обсягами заощаджень прямих вкладників, зацікавлених в отриманні житлових кредитів). - Наявність державної премії, що дозволяє залучити в БОК велику частину населення з середнім та низьким рівнем достатку. - Не вимагає розвинутої системи інституційних інвесторів. | <ul style="list-style-type: none"> - Існують житлові акціонерні товариства, які виникли як заміна житлових зобов'язань державних підприємств перед співробітниками. - Державні підприємства передали свій житловий фонд комерційним організаціям житловим акціонерним товариствам. - Житлові витрати виводяться з бюджету підприємства. - Держава регулює нормативно-законодавчі акти, які регламентують виключення житлових витрат з бюджету підприємства. - Існують фонди житлових заощаджень, куди підприємства відраховують кошти з зарплати працівників. |

* Джерело: узагальнено авторами на основі [10, с. 73; 12, с. 43-44; 14; 15, 19]

Як зазначають дослідники, фінансування житлового будівництва в Україні може відбуватися за рахунок фондів фінансування будівництва; випуску безпроцентних (цільових) облигацій; інститутів спільного інвестування; фондів операцій з нерухомістю; недержавних пенсійних фондів; інші способи (інвестиційні договори) [17]. В той же час, причинами низького рівня іпотечного кредитування в Україні є недостатній розвиток ринку цінних паперів; відсутність

інвесторів (як вітчизняних, так і зарубіжних); високі ставки по кредитах у комерційних банках; низький рівень доходів домогосподарств та високі темпи інфляції.

Безпосередньо державна підтримка в житловій сфері здійснюється шляхом застосування заходів державного регулювання у таких напрямках: – забезпечення житлом соціально незахищених верств населення (соціальне житло, безоплатне надання житла); – надання державної підтримки тим, хто не в змозі самостійно вирішити житлове питання (будівництво доступного житла); – формування необхідних передумов для реалізації власних можливостей громадян по створенню комфортного середовища проживання [16]. Щодо доступного житла, держава підтримує громадян пільговими іпотечними кредитами або сплатою державою частини вартості житла. Відбувається це через Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву шляхом сплати державою 30 % чи 50 % (для певних категорій громадян) вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або надання пільгового іпотечного житлового кредиту (схеми «30x70», «50x50»). Але для отримання такої підтримки існує забагато вимог, зокрема щодо кандидатів на отримання та до забудовників (продавців, управителів, замовників). Крім того, держава регулює архітектурно-планувальні та вартісні показники такого житла; надає державну підтримку у визначених законодавством формах і розмірах; здійснює нормативне забезпечення, державний архітектурно-будівельний контроль і нагляд у будівництві [16].

Висновки. Отже, за результатами дослідження світового досвіду забезпечення доступності житлового будівництва на прикладі «німецької», «американської» та «китайської» систем, встановлено, що вплив державної політики є дуже суттєвим, кожна з моделей успішна в певних соціально-економічних умовах.

Для застосування в Україні системи доступності житлового будівництва необхідно вдосконалити нормативно-правову базу, яка б забезпечила збільшення інвестицій у будівництво та, враховуючи досвід інших країн, розробити дієвий інструмент державної політики щодо забезпечення доступності житлового будівництва. А механізм фінансування програм житлового будівництва необхідно розглядати як процес формування потрібних і наявних грошових фондів з урахуванням параметрів економічного регулювання у вигляді програм спільного інвестування (за прикладом розвинених країн) житлового будівництва на ринкових засадах.

Список літератури:

1. Статистичний збірник «Діяльність суб'єктів господарювання за 2019» / ред. М. С. Кузнецової. Київ: Державна служба статистики України. 2020. 603 с.
2. Сафронова А. Про забезпечення громадян України доступним житлом. *Янус. Нерухомість. Інформаційний бюлетень нерухомості*. 2011. № 3. С. 4-5.
3. Кравченко В.І., Паливода К.В. Фінансування будівництва житла: Новітні тенденції. Київ: Вид. дім «Киево-Могилянська академія». 2006. 131 с.
4. Манцевич Ю.М. Концептуальний прогноз розвитку житлового будівництва в Україні на фоні загальної кризи містобудування. *Економіка та держава*. 2015. № 4. С. 6–10.
5. Верхоглядова Н.І., Левчинський Д.Л. Оцінка ефективності інвестиційних процесів відтворення житлового фонду. *Збірник наукових праць Черкас. держав. технол. ун-ту. Серія: Економічні науки*. 2010. Вип. 26. С. 118–122.

6. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва: Закон України від 25.12.2008 № 800-VI (зі змінами від 01.01.2020) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17> (дата звернення 20.01.2020).

7. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12.01.2006 № 3334-IV (зі змінами від 13.10.2018) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15> (дата звернення 21.01.2020).

8. Верхоглядова Н., Левчинский Д., Фисуненко П. Регулирование инвестиционных процессов воспроизводства жилищного фонда: монографія. LAMBERT Academic Publishing, OmniScriptum GmbH@Co. KG, Saarbrucken, 2016. 269 с.

9. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності: аналіт. доп. О.А. Більовський. Київ: НІСД, 2012. 60 с.

10. Спаських Н.М. Зарубіжний досвід розвитку іпотечного кредитування. *Збірник наукових праць ЧДТУ*. 2008. №21. С. 72-74.

11. Козик В.В., Дончак Л.І. Соціальне та доступне житло: проблеми формування та фінансування. *Регіональна економіка*. 2009. № 3. С. 169–174.

12. Левин Ю. А. Выбор стратегии при кредитовании недвижимости (опыт США). *Экономика строительства*. 2005. №7. С. 41–46.

13. Симонова Л.М. Строительство доступного жилья как важнейшее направление антикризисной политики. *Латинская Америка*. 2011. № 6. С.47–67.

14. Інститут економічних досліджень та політичних консультацій в Україні. Німецька консультативна група з питань економічних реформ. URL: http://www.ier.com.ua/files/publications/Policy_papers/German_advisory_group/2003/S36_ukr.pdf (дата звернення 10.02.2020).

15. Ірхіна С.В. Оцінка світового досвіду будівництва доступного для населення житла: можливості застосування в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2011. № 12. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=376>.

16. Непомнящий О.М. Аналіз стану державного регулювання житлового будівництва в Україні. *Держава і ринок*. 2012. № 4. С. 124–130.

17. Д'яченко А.В. Кредитна складова фінансування житлового будівництва в Україні: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08 / Університет державної фіскальної служби. Ірпінь, 2018. 281 с.

18. Цифра Т.Ю. Формування та оцінка економічної стратегії забудовника на ринку житла : дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04 / Київський нац. ун-т будівництва і архітектури. Київ, 2018. 194 с.

19. Беленкова О.Ю. Впровадження світового досвіду фінансування доступного житла через систему будівельно-ощадних кас в Україні [Електронний ресурс] / О.Ю. Беленкова, Т.Ю. Цифра, М.М. Шашко // Проблеми системного підходу в економіці: електронне наукове фахове видання. НАУ, 2010. – № 3. – URL: http://archive.nbu.gov.ua/e-journals/PSPE/2010_3/Cifra_310.htm. (дата звернення 21.01.2020).

20. Беленкова О.Ю. Формування стратегії забудовників в умовах економічної динаміки [Текст] / О.Ю. Беленкова, Т.Ю. Цифра // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – 2019. – № 42. – С. 189–198.

21. Цифра Т.Ю. Формування початкової максимальної ціни будівельного контракту при будівництві доступного житла / Т.Ю.Цифра // Будівельне виробництво, – 2014. – № 57. – С.80–83.

22. Сердюк А.В. Підвищення доступності житла / А.В. Сердюк // Вісник Вінницького політехнічного інституту. – 2010. – №1 (Сер.: Економіка та менеджмент). – С. 39–46.

References

1. Statystychniy zbirnyk «Diialnist subiektiv hospodariuvannya za 2019» (2020) / red. M. S. Kuznietsovoi. Kyiv : Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy.

2. Safronova, A. (2011) Pro zabezpechennia hromadian Ukrainy dostupnym zhytлом. *Yanus. Nerukhomist. Informatsiinyi biuletyn nerukhomosti*. 3. 4-5.

3. Kravchenko, V.I., Palyvoda, K.V. (2006) Finansuvannia budivnytstva zhytla: Novitni tendentsii. Kyiv : Vyd. dim «Kyievo-Mohylianska akademiia».

4. Mantsevych, Yu.M. (2015) Kontseptualnyi prohodnyk rozvytku zhytloвого budivnytstva v Ukraini na foni zahalnoi kryzy mistobuduvannia. *Ekonomika ta derzhava*. 4. 6-10.

5. Verkhohliadova, N.I., Levchynskiy, D.L. (2010) Otsinka efektyvnosti investytsiinykh protsesiv vidtvorennia zhytloвого fondu. *Zbirnyk naukovykh prats Cherkas. derzhav. tekhnol. un-tu. Seriya: Ekonomichni nauky*. 26. 118-122.

6. Pro zapobihannia vplyvu svitovoi finansovoi kryzy na rozvytok budivelnoi haluzi ta zhytloвого budivnytstva : Zakon Ukrainy vid 25.12.2008 № 800-VI (zi zminamy vid 01.01.2020) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17>.

7. Pro zhytlovyi fond sotsialnoho pryznachennia : Zakon Ukrainy vid 12.01.2006 № 3334-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>.

8. Verkhohliadova, N., Levchynskiy, D., Fysunenko, P. (2016) Rehulyrovane ynvestytsiynnykh protsesov vosproyzvodstva zhylyshchnoho fondu : monohrafiia. LAMBERT Academic Publishing, OmniScriptum GmbH@Co. KG, Saarbrucken.

9. Bilovskiy, O.A. (2012) Bilovskiy Derzhavna zhytlova polityka Ukrainy: problema sotsialno-ekonomichnoi efektyvnosti: analit. dop.. Kyiv : NISD.

10. Spaskykh, N.M. (2008) Zarubizhnyi dosvid rozvytku ipotechnoho kredytuvannia. *Zbirnyk naukovykh prats ChDTU*. 21. 72–74.

11. Kozyk, V.V., Donchak, L.I. (2009) Sotsialne ta dostupne zhytlo: problemy formuvannia ta finansuvannia. *Rehionalna ekonomika*. 3. 169–174.

12. Levyn, Yu. A. (2005) Vybory stratehyy pry kredytovanyy nedvyzhymosti (opyt SShA). *Ekonomyka stroitelstva*. 7. 41–46.

13. Symonova, L.M. (2011) Stroytelstvo dostupnogo zhytla kak vazhneishee napravlenie antykryzysnoi polityky. *Latynskaia Amerika*. 6. 47–67.

14. Instytut ekonomichnykh doslidzhen ta politychnykh konsultatsii v Ukraini. Nimetska konsultativna hrupa z pytan ekonomichnykh reform. URL: http://www.ier.com.ua/files/publications/Policy_papers/German_advisory_group/2003/S36_ukr.pdf (data zvernennia 10.02.2020).

15. Irkhina, S.V. (2011) Otsinka svitovoho dosvidu budivnytstva dostupnogo dlia naselennia zhytla: mozhlyvosti zastosuvannia v Ukraini. Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok. 12. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=376>.

16. Nepomniashchyy, O.M. (2012) Analiz stanu derzhavnoho rehuliuвання zhytloвого budivnytstva v Ukraini. Derzhava i rynek. 4. 124–130.

17. Diachenko, A.V. (2018) Kredytna skladova finansuvannya zhytloвого budivnytstva v Ukraini : dys. ... kand. ekon. nauk: 08.00.08 / Universytet derzhavnoi fiskalnoi sluzhby. Irpin.

18. Tsyfra, T.Iu. (2010) Formuvannya ta otsinka ekonomichnoi stratehii zabudovnyka na rynku zhytla : dys. ... kand. ekon. nauk: 08.00.04 / Kyivskiy nats. un-t budivnytstva i arkhitektury. Kyiv.

19. Bielienkova, O.Yu., Tsyfra, T.Yu. & Shashko, M.M. (2010). Vprovadzhennia svitovoho dosvidu finansuvannya dostupnogo zhytla cherez systemu budivelno-oshchadnykh kas v Ukraini. *Problemy systemnoho pidkhotu v ekonomitsi: elektronne naukove fakhove vydannia*. NAU, 2010. – № 3. [Elektronnyi resurs] – URL: http://archive.nbu.gov.ua/e-journals/PSPE/2010_3/Cifra_310.htm.

20. Bielienkova, O.Yu., Tsyfra, T.Yu. (2019) Formuvannya stratehii zabudovnykiv v umovakh ekonomichnoi dynamiky. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannya rynkovykh vidnosyn*, 42, 189–198.

21. Tsyfra, T.Iu. (2014) Formuvannya pochatkovoï maksimalnoi tsyny budivelnogo kontraktu pry budivnytstvi dostupnogo zhytla. *Budivelne vyrobnytstvo*. 57. 80-83

22. Serdiuk, A.V. (2010), "Increasing housing affordability", *Visnyk Vinnyts'koho politekhnichnogo instytutu. Ser.: Ekonomika ta menedzhment*, 1, 39–46.

П.А. Фисуненко, С.В. Дзюба, Н.А. Фисуненко

Зарубежный опыт обеспечения доступности жилищного строительства

Исследуется зарубежный опыт обеспечения доступности жилищного строительства, рассматриваются системы финансирования доступности жилищного строительства, которые отражают основу государственной политики развития доступности жилья: «немецкая», «американская» и «китайская».

Проанализировано состояние обеспеченности населения жильем, рассмотрены отечественные и зарубежные подходы к определению сущности доступного жилья, а также направления государственной поддержки в жилищной сфере.

Приведены особенности системы финансирования обеспечения доступности жилищного строительства по американской (ипотечной), немецкой (контрактно-сберегательной) и китайской моделям.

Отмечено, что для обеспечения в Украине системы доступности жилищного строительства необходимо усовершенствовать нормативно-правовую базу и разработать мероприятия по увеличению инвестиций в строительство, которые, как показал мировой опыт, могут строиться на ипотечной или контрактно-сберегательной (совместного инвестирования) формах.

Ключевые слова: строительство, зарубежный опыт, доступность жилищного строительства, доступное жилье.

P.A. Fisunenko, S.V. Dzuba, N.O. Fisunenko

The foreign experience of providing affordable housing

The necessity of providing the population with proper living conditions in general, and affordable housing, in particular, is one of the most pressing problems of modern Ukraine. In terms of both quantitatively and qualitatively factors, the solution of this problem our country is significantly inferior to other developed countries, including the USA, Germany, China. Assuming that the usage of the foreign experience with

considering the national characteristics, the solution to this problem would be faster and more constructive, the purpose of the article is to analyze the systems (models) of housing affordability and exploring the possibility of using them in the modern state housing policy of Ukraine.

The urgency of solving the problem of providing the population with houses is increased by the lack of modern effective methods of attracting investment in construction that would improve living conditions and have a multiplier effect for the entire national economy.

The article examines the foreign experience of providing affordable housing, examines the financing systems for affordable housing, which reflect the basis of the state policy of housing affordability: "German", "American" and "Chinese".

The maintenance of the population with houses is analyzed, domestic and foreign approaches to determining the nature of affordable housing, as well as directions of state support in the housing sphere, are considered.

The peculiarities of the financing system for housing affordability by American (mortgage), German (contract-savings) and Chinese models are given. As a rule, the developed credit facility mechanism that enables low-income households to buy housing is an important feature of foreign countries' housing policies in general, and affordable housing in particular.

It is noted that to maintain the affordability of housing construction in Ukraine, it is necessary to improve the legal framework and to develop measures to increase investment in construction, which, according to world experience, can be based on mortgage or contractual-savings (joint investment) forms.

Keywords: *construction, foreign experience, affordable housing construction, affordable houses.*

Посилання на статтю

АРА: Fisunenko, P.A., Dzuba, S.V. & Fisunenko, N.O. (2020). Zarubizhnyi dosvid zabezpechennia dostupnosti zhytlovoho budivnytstva. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 44, 89–99.

ДСТУ: Фісуненко П.А. Зарубіжний досвід забезпечення доступності житлового будівництва [Текст] / П.А. Фісуненко, С.В. Дзюба, Н.О. Фісуненко // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – 2020. – № 44. – С. 89–99.