DOI: https://doi.org/10.32347/2707-501x.2023.52(2).135-147

УДК 330.332

Є.Р. Зельцер,
канд. екон. наук, доцент, докторант
ORCID: 0000-0002-9192-3606
Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ

ВИКОРИСТАННЯ СВІТОВОГО ДОСВІДУ ОРЕНДИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ДЛЯ ВИРІШЕННЯ ЖИТЛОВОЇ ПРОБЛЕМИ В УКРАЇНІ

На сьогодні держава перестала бути суб'єктом активної житлової політики, оскільки обсяги коштів, які вона виділяє на будівництво житла та фінансування державних житлових програм, є вкрай недостатніми. Так, за новою державною житловою програмою єОселя в Дії, оператором якої є приватне акціонерне товариство «УКРФІНЖИТЛО», загалом держава у 2022-2023 роках видала українцям лише 1017 кредитів на суму 1 млрд. 339,4 млн. грн. Високий рівень комерціалізації сфери житлового будівництва у поєднанні із недостатніми обсягами державного фінансування будівництва житла, а також фактичною відмовою держави від регулювання ринку житлової нерухомості призводять до того, що рівень доступності житла для громадян України є вкрай низьким. Це гальмує розвиток будівельної галузі, зменшує обсяги пропозиції житла на ринку нерухомості, сприяє подальшому поглибленню наявної в Україні гострої житлової кризи.

За період з початку воєнних дій проблема забезпечення громадян житлом стала ще актуальнішою. Збитки від руйнувань житлового фонду оцінюються у $54,4 млрд. За понад рік війни загалом пошкоджено або зруйновано майже 158 тис. житлових будинків.

Зрозуміло, що державні житлові програми в Україні потребують подальшого розвитку та реформування. Для цього, зокрема, треба розвивати сектор орендного житла, який є важливим елементом ринку житла більшості країн світу. На сьогодні в Україні будівництво орендного житла практично відсутнє, в той час як в багатьох інших країнах таке будівництво є важливою складовою державної житлової політики.

Вирішення наведених у цій статті завдань зробить суттєвий внесок в успішне реформування державних житлових програм в Україні та дозволить державі створити окремий напрямок вирішення цієї проблеми за рахунок запровадження механізму забезпечення громадян житлом на умовах оренди.

Ключові слова: державні житлові програми, оренда житла, соціальне житло, комерційне житло, фінансовий лізинг.

Постановка проблеми. Внаслідок докорінної зміни моделі

економічного розвитку після розпаду СРСР, держава перестала бути суб'єктом активної житлової політики. Обсяги коштів, які вона сьогодні виділяє на будівництво житла та фінансування державних житлових програм, є вкрай недостатніми. Високий рівень комерціалізації сфери житлового будівництва у поєднанні із недостатніми обсягами державного фінансування будівництва житла, а також фактичною відмовою держави від регулювання ринку житлової нерухомості призводять до того, що рівень доступності житла для громадян України є вкрай низьким. Ринкова вартість житла значно випереджає рівень платоспроможності сімей, які потребують покращення житлових умов. Лише незначна кількість сімей власними силами, на ринкових засадах може розв'язувати свої житлові проблеми. Недостатній платоспроможний попит гальмує розвиток будівельної галузі, зменшує обсяги пропозиції житла на ринку нерухомості, сприяє подальшому поглибленню наявної в Україні гострої житлової кризи [1].

За таких умов особливо актуальними стають заходи державної політики, спрямовані на розвиток та реформування державних житлових програм, які повинні враховувати наявний світовий досвід забезпечення громадян житлом, зокрема на умовах оренди.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На теперішній час державні житлові програми в Україні існували та існують переважно на стадії пілотних проектів. Так, за новою державною житловою програмою єОселя в Дії, оператором якої є ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» (ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»), загалом держава у 2022-2023 роках видала українцям лише 1017 кредитів на суму 1 млрд. 339,4 млн. грн. [2]. У другому півріччі 2023 року планується видати ще 20-30 тис. кредитів для купівлі житла переважно на первинному ринку, проте на теперішній час низка питань щодо реалізації цих планів ще не вирішена (зокрема, остаточне законодавче врегулювання реєстрів майнових прав на об'єкти первинної нерухомості та питання щодо ліквідності ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО») [3].

У той же час за даними Київської школи економіки (KSE) станом на квітень 2023 року загальна сума прямих задокументованих збитків, завдана інфраструктурі України через військові дії складає $147.5 млрд (за вартістю заміщення). За підсумками квітня 2023 року сума збитків житлового фонду у порівнянні з лютим цього року зросла на $1.2 млрд – з $53.6 млрд до $54.4 млрд. Загальна кількість пошкоджених або зруйнованих житлових будинків, серед яких приватні, багатоквартирні будинки та гуртожитки – майже 158 тис. [4].

Тобто про вирішення питання забезпечення громадян України житлом на теперішній час говорити ще передчасно.

У подальшому, при відбудові житлового фонду України, треба мати на увазі, що важливим елементом ринку житла в умовах сучасної ринкової економіки є сектор орендного житла. В Україні, за даними Держстату [5], 94,7% домогосподарств є власниками житла, 5,3% – орендують житло.

У середньому біля 70% європейців живуть у власному житлі, решта винаймають житло. Найвищий показник домоволодіння – у Румунії, понад 95%. Також у власному житлі мешкають понад 90% жителів Угорщини та Хорватії. Загалом єдина країна ЄС, де частка винаймачів перевищує частку власників, – Німеччина, 50,5% орендарів. Також живуть в орендованих помешканнях майже 46% жителів Австрії, майже 41% – Данії, понад 35% – у Франції та Швеції. У середньому по ЄС 53% населення живе у будинках, 46% – у квартирах. Найвищі частки мешканців будинків в Ірландії (90%) та Нідерландах (80%). Натомість в Іспанії 66% людей живуть у квартирах, у Латвії – 65%, в Естонії – 61%. [6].

Слід зазначити, що у країнах, що розвиваються, таких як Китай, а також країнах Східної Європи, частка орендованого житла істотно нижче і становить близько 10%.

Наприклад, у Китаї понад 90% домогосподарств мають житло у власності, при чому понад 20% володіють більш як одним помешканням. Це дуже високий рівень: для порівняння, у США частка домовласників становить 65%. Також у нерухомості зосереджено значно вищий, ніж у західних економіках, обсяг капіталу: житло становить 70% активів домогосподарств [7].

Таким чином, кількісні показники сектору орендного житла у ряді країн ЄС, дальнього зарубіжжя і в Україні поступаються показникам сектору житла, що перебуває у приватній власності.

Незважаючи на це, орендне житло має достатньо переваг, які дають змогу використовувати його як ефективний інструмент вирішення житлової проблеми, зокрема [8,9,10]:

• досвід зарубіжних країн вказує на те, що будівництво орендного житла є одним із ефективних способів розв’язання суперечності між рівнем доходів населення та рівнем цін на житло, оскільки будівництво орендного житла приводить до зниження загального рівня цін на ринку житлової нерухомості;

• розвинений сектор орендного житла позитивно впливає на стійкість ринку житлової нерухомості в умовах кризи. Ринки нерухомості в тих країнах, де довгострокова політика була спрямована на розвиток сектору орендного житла, наприклад у Німеччині, Швеції, Фінляндії, виявилися більш стійкими щодо впливу кризи;

• для домогосподарств із невисоким рівнем доходів орендне житло є більш доступною формою житла, ніж те, що перебуває у приватній власності. Рівень доходів, який дає змогу домогосподарству користуватися на правах оренди житлом певної якості, є нижчим, ніж у разі користування аналогічним за якістю житлом на правах приватної власності. Оренда житла на відміну від іпотечного кредитування не потребує наявності у домогосподарства значних фінансових накопичень;

• оренда житла є більш прийнятною формою вирішення житлових проблем домогосподарств в умовах невизначеності їхніх доходів;

• наявність доступного орендного житла позитивно впливає на мобільність робочої сили. Сучасними науковими дослідженнями підтверджено існування зв'язку між орендною формою житла та вищим рівнем мобільності громадян у пошуках роботи, що позитивно впливає на загальний стан ринку праці;

• оренда житла дає змогу ефективно вирішувати проблему управління багатоквартирними будинками;

• наявність доступного орендного житла сприяє економічному, зокрема промисловому, розвитку регіону. Економічний, насамперед промисловий розвиток, актуалізує необхідність створення сектору доступного орендного житла в регіоні для забезпечення його кваліфікованою робочою силою. Про це свідчить як європейський досвід, так і досвід пострадянських країн;

• орендна форма житла створює сприятливі умови для участі роботодавців у вирішенні житлових проблем найманих працівників. Хоча роботодавці й не готові будувати житло для своїх працівників, проте вони значною мірою готові субсидувати їм частину орендної плати – від 10 до 50 %;

• доступне орендне житло створює можливість знизити гостроту проблеми забезпечення житлом громадян, що потребують поліпшення житлових умов і тривалий час перебувають у «квартирній черзі». Щонайменше 10–20 % черговиків скористалися б можливістю отримати комфортне орендне житло замість надмірно тривалого очікування власної квартири.

На підставі викладеного вище можна зробити висновок про те, що на сьогодні орендне житло відіграє досить важливу роль у життєдіяльності сучасної економіки та суспільства.

Мета статті. Робота присвячена вивченню світового досвіду оренди житлової нерухомості, сучасного стану розвитку та особливостей сектору орендного житла в Україні та визначенні завдань держави у сфері розвитку сектору орендного житла, зокрема щодо збільшення обсягів його будівництва, підвищення рівня доступності та детінізації ринку оренди житла, з метою вирішення житлової проблеми в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. На теперішній час в Україні інститут оренди житла практично не використовується як інструмент державної житлової політики, при застосуванні якого держава мала би забезпечити більший коефіцієнт доступності житла для населення ніж існуючий.

Єдиним винятком є державна програма оренди житла з правом викупу (фінансового лізингу), розроблена Державною іпотечною установою (ДІУ). У якості пілотного проекту у 2019-2020 роках ДІУ придбала близько 2.3 тисяч квартир та надала їх на умовах фінансового лізингу поліцейським та особам рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань [16]. На теперішній

час дію державних житлових програм в Україні на умовах фінансового лізингу припинено.

Проте програма фінансового лізингу, використовуючи механізм оренди як інструмент, орієнтована у першу чергу на формування саме сектору власників житла. І тому не може розглядатися як повноцінний засіб розвитку сектору орендного житла.

Взагалі сектор орендного житла включає такі основні сегменти як сегмент соціального житла та сегмент комерційного житла.

Частка орендарів соціального житла у країнах Європи наразі така (рис. 1) [11].

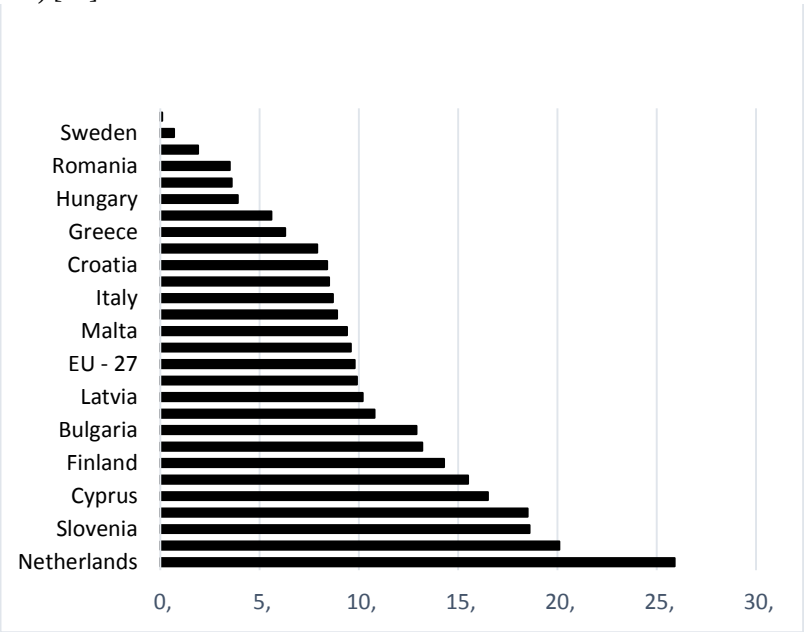

Рис. 1. Частка орендарів соціального житла у країнах ЕС у 2021 році (%)

Головною відмінністю сегменту соціального житла від сегменту комерційного є те, що орендна плата за житло є або суттєво нижчою, ніж на вільному ринку, або взагалі відсутня. Частка орендарів соціального житла у країнах ЄС складає від 0,1% (Данія) до 25,9% (Нідерланди) домогосподарств. Окрім Нідерландів, найвищі показники у таких країн як, Франція – 20,1%, Словенія – 18,6%, Ірландія – 18,5% та Кіпр – 16,5%. Найнижчі показники, окрім Данії, у таких країнах, як Швеція – 0,7% та Словакія – 1,9%. У середньому 9,8% домогосподарств країн ЄС орендують соціальне або муніципальне житло.

При цьому, переважна більшість орендного житла належить соціальним домовласникам – муніципалітетам, кооперативам, житловим асоціаціям та фондам. Вони не отримують прибутку від орендних операцій. Орендна плата покриває лише їхні витрати на будівництво будинку та його поточний ремонт, а іноді – лише витрати на поточний ремонт. При цьому, наприклад фонди, час від часу продають окремі будинки або навіть квартири. Зважаючи на те, що ці фонди не мають власника – виручені кошти не витрачаються, а інвестуються у нові житлові проекти. Ще один ефективний фінансовий інструмент – фонди продають квартири власним орендаторам, пропонуючи чималі скидки, однак із обов'язковою умовою: у разі перепродажу житла отримана маржа розподіляється між фондом та продавцем.

У процесах функціонування сектору орендного житла суттєву роль відіграють громадські організації, які об'єднують громадян, що орендують житло. У багатьох країнах світу існують національні організації орендарів житла, зокрема в Австралії, США, Канаді, Індії, Новій Зеландії, країнах ЄС тощо. Існує також і Міжнародний Союз квартиронаймачів.

Нажаль, в Україні сегмент соціального житла майже відсутній. Він складається із державного житла, яке не було приватизоване під час масової приватизації у дев'яностих роках минулого сторіччя, та службового (відомчого) житла. Кількісно зазначений сегмент можна оцінити в 0,5 % домогосподарств (біля 73,4 тис.), з яких – 0,3 % домогосподарств орендували державне житло, а 0,2 % – відомче [5].

Закон [12] визначає поняття «соціальне житло» як таке, що надається безоплатно на підставі договору найму на певний строк громадянам України, які потребують соціального захисту. Право на отримання соціального житла мають ті громадяни, розмір середньомісячного доходу яких за попередній рік у розрахунку на одну особу менший від величини опосередкованої вартості найму житла в населеному пункті, де вони проживають, та прожиткового мінімум, встановленого законодавством. Величина опосередкованої вартості наймання (оренди) житла в населеному пункті розраховується органом місцевого самоврядування відповідно до Постанови КМУ [13] на підставі щомісячних даних щодо мінімального розміру плати за наймання (оренду) одного квадратного метра кімнати в гуртожитку. Так, у м. Київ у січні – березні 2021р. величина опосередкованої вартості найму (оренди) житла на одну особу складала 600,03 грн [14]. Виходячи із європейського досвіду, житло, яке відповідає вимогам Закону [12], можна вважати лише окремим різновидом соціального житла.

Також, говорячи про соціальне житло в Україні, необхідно враховувати існування механізму квартирного обліку (так званої «квартирної черги»). Він передбачає надання громадянам, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, житла на безоплатній основі незалежно від їхніх доходів. Проте таке соціальне за

своїм змістом житло надається у приватну власність, а його отримувачем досить часто є категорії населення, які не є такими, що потребують соціального захисту, що не відповідає реаліям ринкової економіки та порушує принцип соціальної справедливості.

Не меншу частку, ніж сегмент соціального орендного житла, у країнах ЄС займає сегмент комерційного орендного житла. Частка орендарів комерційного житла у країнах Європи наразі така (рис. 2) [11].

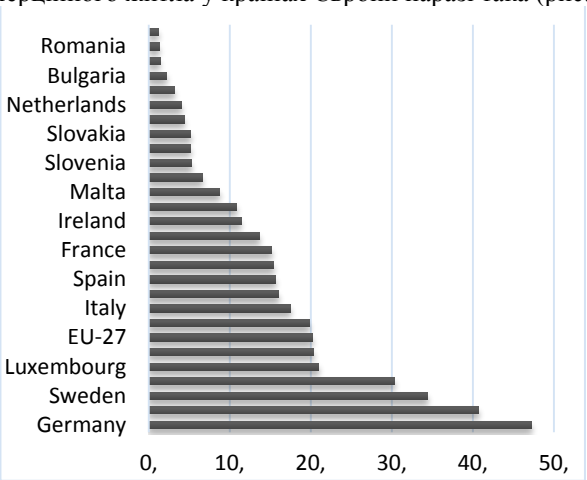

Рис. 2. Частка орендарів комерційного житла у країнах ЕС у 2021 році (%)

Частка європейських домогосподарств, які орендують житло у приватних власників на комерційних засадах складає від 1,2% (Хорватія) до 47,3% (Німеччина) домогосподарств. Окрім Німеччини, найвищі показники у таких країн як, Данія – 40,7%, Швеція – 34,4% та Австрія – 30,3%. Найнижчі показники, окрім Хорватії, у таких країнах, як Румунія – 1,3% та Литва – 1,4%. У середньому 20,2% домогосподарств країн ЄС орендують житло у приватних власників на комерційних засадах (рис. 3).

В Україні 4,8 % домогосподарств наймали житло у фізичних осіб [5] проте, зважаючи на високий рівень тінізації рикну комерційної оренди житла, реальна цифра має бути більше. Характерними особливостями ринку орендного житла в Україні є [9]:

- домінування на ринку дрібних власників-фізичних осіб, які віддають в оренду «надлишки» свого житла та відсутність інституційних лізингодавців (орендодавців) – юридичних осіб;
- високий рівень «тінізації» ринку житлової оренди. Основною причиною тінізації є особливості чинного законодавства, яке передбачає реєстрацію договорів оренди та оподаткування доходів орендодавця на рівні 18 % податку на доходи та 1,5 військового збору, тобто загалом 19,5% з орендної плати, що створює ситуацію, коли орендар та

орендодавець не зацікавлені в реєстрації своїх відносин, а також відсутність у податкових органів ефективних правових інструментів притягнення громадян до декларування житлової нерухомості, яка віддається в оренду;

- низька пропозиція орендного житла у великих містах і, як наслідок, високі ціни на орендне житло, які не відповідають купівельній спроможності сімей, які могли б покращити свої житлові умови шляхом комерційної оренди.

У сучасних умовах житлової кризи в Україні стратегічним напрямом державної житлової політики можна вважати лише будівництво в Україні значних обсягів доступного орендного житла за участі держави. Нажаль, на теперішній час будівництво орендного житла за участі держави в Україні практично відсутнє, у той час як в багатьох інших країнах світу таке будівництво є важливою складовою державної житлової політики.

Так, наприклад, активне будівництво орендного житла здійснюється в Китаї. Наразі Китай працює над розширенням пропозиції доступного орендованого житла в рамках зусиль щодо вирішення житлових проблем. У 2021 році було надано загалом 942 000 субсидованих державою орендних будинків у 40 ключових містах, щоб допомогти новим мешканцям міст і молодим людям, які потребують доступного житла. На 2022 рік було заплановано вже надати 2,4 мільйона одиниць субсидованих державою орендних будинків по всій країні. Країна також планувала додати ще 100 000 державних орендних будинків і відремонтувати 1,2 мільйона будинків у занедбаних районах. У подальшому Китай підтримуватиме послідовність і стабільність своєї житлової політики та посилюватиме точність і координацію політичного маневру [15].

Таким чином, розвиток сектору орендного житла має стати важливим напрямком державної житлової політики в Україні. Цей висновок співпадає, зокрема, із позицією Світового банку щодо пострадянських країн: «Розробникам національної політики, які все частіше починають говорити про необхідність надання можливості вибору орендного житла, треба внести необхідні зміни в житлову політику та забезпечити створення умов, які сприяють виникненню конкурентоздатного та ефективного формального ринку оренди житла» [8].

Для реалізації зазначеної стратегії, зокрема, необхідно вирішити такі завдання:

1. Провести системні соціологічні та статистичні дослідження сектору орендного житла з метою комплексного вивчення дійсного стану ринку оренди житла в Україні.

2. Розробити та втілити у життя окрему державну житлову програму будівництва доступного орендного житла в Україні з метою підвищення рівня доступності житла для громадян та створення легального ринку оренди житла. Така програма має передбачати, зокрема:

– створення відповідних інституцій для реалізації програми, зокрема спеціальної державної інституції, яка виконувала би функцію інвестора (у процесі будівництва) та власника орендного житла.

– поетапний план щодо збільшення частки орендного житла до рівня 10 % від загальних обсягів новозбудованого житла, що відповідає середнім показникам по країнах ЄС;

– план щорічного регулярного виділення (залучення) державою коштів, необхідних для реалізації програми;

– механізм виділення державою земельних ділянок для будівництва орендних будинків;

– використання спеціально розроблених для програми типових проектів будівництва багатоквартирних орендних будинків із квартирами класу «економ» зі зниженою собівартістю будівництва 1 $м^2$;

– методику розрахунку орендної плати за житло, яка повинна відповідати купівельній спроможності сімей із середньостатистичними доходами (орієнтовно нижче на 30-50% від вартості комерційної оренди, що забезпечило б суттєве підвищення рівня соціальної доступності орендного житла). При цьому, орендна плата повинна забезпечувати як повернення витрат на будівництво протягом 10-15 років, так і витрати на його утримання (поточний ремонт), а також компенсувати вартість залучених для будівництва коштів.

Слід зазначити, що будівництво доступного орендного житла може відбуватися як шляхом державного фінансування так і за рахунок залучення коштів приватних інвесторів та використання механізмів державно-приватного партнерства й державної підтримки. Проте, при діючий на сьогодні обліковій ставці Національного банку України на рівні 25% річних та відсутності у вітчизняних банків достатніх обсягів довгострокових фінансових ресурсів, основним суб'єктом реалізації програми будівництва доступного орендного житла має бути держава. Будівництво доступного орендного житла приватними інвесторами, навіть за умови значної державної підтримки, у найближчий час не стане оптимальним шляхом вирішення житлової проблеми. Так, наприклад, однією з форм такої підтримки може бути компенсація частини відсотків банківських кредитів. Але при поточній вартості кредитних ресурсів в Україні зазначена компенсація вимагатиме навіть більше коштів, ніж безпосереднє вкладення їх у будівництво орендного житла.

3. Вжити заходи, які стимулюватимуть будівельно-інвестиційні компанії здавати в тимчасову оренду порожні квартири в новобудовах. Зокрема, необхідно зменшити ставку оподаткування таких операцій (або взагалі звільнити від оподаткування) та спростити законодавчу процедуру виселення орендаря такого житла у разі продажу житла або невнесення орендарем плати за нього.

4. Вжити заходи, які сприятимуть легалізації ринку житла, зокрема: знизити ставку оподаткування доходу від орендних операцій (наприклад, до рівня 5%) та надати орендарям житла, які перебувають на квартирному

обліку, право на отримання податкової соціальної пільги (наприклад, у розмірі, що дорівнює розміру прожиткового мінімуму для працездатної особи).

5. Прийняти закон про ріелторську діяльність із врахуванням специфіки доступного орендного житла.

6. Забезпечити державне сприяння громадським ініціативам, направленим на створення в Україні національної організації захисту прав та інтересів квартиронаймачів.

7. Відновити дію державних житлових програм в Україні на умовах фінансового лізингу та, як альтернативу, розробити механізм пільгового викупу доступного орендного житла громадянами, які орендують його протягом довгого часу (наприклад, більше 10 років).

Висновки. Відсутність в Україні розвиненого сектору орендного житла вкрай негативно впливає на соціальний та економічний розвиток країни, яка протягом тривалого часу переживає гостру житлову кризу. Інститут оренди житла фактично не використовується нині як інструмент державної житлової політики, що значно знижує рівень її соціально-економічної ефективності. Така ситуація потребує негайного виправлення. Розвиток сектору орендного житла має стати стратегічним напрямом житлової політики Української держави [9].

Зміна якісних характеристик ринку комерційної оренди (зниження рівня його тінізації, підвищення рівня доступності орендного житла тощо) є можливою шляхом будівництва в Україні значних обсягів доступного орендного житла, яке слід розглядати як різновид соціального житла.

Вирішення наведених у цій статті завдань зробить суттєвий внесок в успішне реформування державних житлових програм в Україні та дозволить державі створити окремий напрямок вирішення цієї проблеми за рахунок запровадження механізму забезпечення громадян житлом на умовах оренди.

Список літератури:

1. Гнатів О. Житлова політика в Україні: проблеми та шляхи їх подолання. *Актуальні проблеми правознавства*. 2016. Вип. 3. С. 55-57.

2. Тисяча родин: за програмою єОселя власне житло придбали у більшості регіонів України. URL: http://surl.li/berbsw (дата звернення 05.06.2023р.).

3. Ростислав Шурма: Наша задача – зробити так, щоб хоча б 1% найбільших світових фондів зацікавився можливістю інвестувати в Україну. URL: http://surl.li/rxqbpb (дата звернення 05.06.2023р.).

4. $147.5 млрд — загальна сума прямих збитків, завдана інфраструктурі України через війну на квітень 2023 року. URL: http://surl.li/xcjdex (дата звернення 31.05.2023р.).

5. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2021 році (за даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств України). Статистичний збірник. Державна служба

статистики України. К.: 2021. 89с. URL: http://surl.li/xbqvkv (дата звернення 05.06.2023р.).

6. Німеччина – єдина країна ЄС, де орендарів більше, ніж власників житла. URL: http://surl.li/epuqxu (дата звернення 05.06.2023р.).

7. Звідки у Китаї взялися «міста-привиди» і як роздувається бульбашка на ринку нерухомості? URL: http://surl.li/dcihqw (дата звернення 05.06.2023р.).

8. Choice of rental housing and review of housing policy in countries with economies in transition: tasks of the post-privatization period in Europe and Central Asia. World Bank. 2005. 128 с. URL: http://surl.li/trudon (дата звернення 05.06.2023р.).

9. Більовський О.А. Будівництво доступного орендного житла як стратегічний напрям державної житлової політики України [Електронний ресурс]. Стратегічні пріоритети. 2014. Вип. 2. С. 67–72. URL: http://surl.li/eqifra (дата звернення 05.06.2023р.).

10. Barcelo C. Housing Tenure and labour mobility: A comparison across European countries. CEMFI Working Paper No. 0302. URL: http://surl.li/rgcvcl (дата звернення 05.06.2023р.).

11. Out now: Housing in Europe – 2022 interactive edition. URL: http://surl.li/qwexea (дата звернення 05.06.2023р.).

12. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12.01.2006р. № 3334-IV. URL: http://surl.li/xwqfmu (дата 05.06.2023р.).

13. Деякі питання реалізації Закону України "Про житловий фонд соціального призначення": Постанова Кабінету Міністрів України від 23.07.2008р. № 682. URL: http://surl.li/weqtiw (дата звернення 05.06.2023р.).

14. Про визначення величини опосередкованої вартості найму (оренди) житла в місті Києві на одну особу за жовтень – грудень 2021 року. Розпорядження КМДА від 19 січня 2022 року № 146 URL: http://surl.li/wyhnir (дата звернення 05.06.2023р.).

15. China to increase affordable rental housing supply: ministry. URL: http://surl.li/meipze (дата звернення 05.06.2023р.).

16. URL: https://ipoteka.gov.ua (дата звернення 05.06.2023р.).

References:

1. Hnativ, O. (2016) Housing policy in Ukraine: problems and ways to overcome them. *Actual problems of legal science*. Issue 3. P. 55-57.

2. A thousand families: under the eOsel program, they purchased their own housing in most regions of Ukraine. URL: http://surl.li/berbsw (accessed June 5, 2023).

3. Rostyslav Shurma: Our task is to make sure that at least 1% of the world's largest funds are interested in investing in Ukraine. URL: http://surl.li/rxqbpb (accessed June 5, 2023).

4. $147.5 billion — the total amount of direct damage caused to the infrastructure of Ukraine due to the war as of April 2023. URL: http://surl.li/xcjdex (accessed June 5, 2023).

5. Socio-demographic characteristics of Ukrainian households in 2021 (according to data from a sample survey of the living conditions of Ukrainian households). Statistical collection. State Statistics Service of Ukraine - K.: 2021. - 89 p. URL: http://surl.li/xbqvkv (accessed June 5, 2023).

6. Germany is the only EU country where there are more renters than homeowners. URL: http://surl.li/epuqxu (accessed June 5, 2023).

7. Where did "ghost cities" come from in China and how does the bubble in the real estate market inflate? URL: http://surl.li/dcihqw (accessed June 5, 2023).

8. Choice of rental housing and review of housing policy in countries with economies in transition: tasks of the post-privatization period in Europe and Central Asia. - World Bank. – 2005. – 128 c. URL: http://surl.li/trudon (accessed June 5, 2023).

9. Bilovsky O.A. Construction of affordable rental housing as a strategic direction of the state housing policy of Ukraine [Electronic resource]. Strategic priorities. 2014. Is 2. P. 67–72. URL: http://surl.li/eqifra (accessed June 5, 2023).

10. Barcelo C. Housing Tenure and labour mobility: A comparison across European countries. CEMFI Working Paper No. 0302. URL: http://surl.li/rgcvcl (accessed June 5, 2023).

11. Out now: Housing in Europe – 2022 interactive edition. URL: http://surl.li/qwexea (accessed June 5, 2023).

12. On the housing fund of social purpose: Law of Ukraine dated January 12, 2006. № 3334-IV. URL: http://surl.li/xwqfmu (accessed June 5, 2023).

13. Some issues of implementation of the Law of Ukraine " On the housing fund of social purpose": Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 07.23.2008. № 682. URL: http://surl.li/weqtiw (accessed June 5, 2023).

14. About determining the value of the mediated cost of hiring (renting) housing in the city of Kyiv per person for October - December 2021. Order of the KMDA dated January 19, 2022 № 146 URL: http://surl.li/wyhnir (accessed June 5, 2023).

15. China to increase affordable rental housing supply: ministry. URL: http://surl.li/meipze (accessed June 5, 2023).

16. URL: https://ipoteka.gov.ua (accessed June 5, 2023).

Y.R. Zeltser

Use of global experience in renting residential property to solve the housing problem in Ukraine

Today, the state has ceased to be a subject of active housing policy. The amounts of funds allocated by it for housing construction and financing of state housing programs are extremely insufficient. Thus, according to the new state

housing program eOselya in Diya, the operator of which is PJSC UKRFINZHYTLO, in 2022-2023, the state issued only 1,017 loans to Ukrainians in the amount of 1 billion 339.4 million UAH. The high level of commercialization of the housing construction sector, combined with insufficient amounts of state funding for housing construction, as well as the state's de facto refusal to regulate the residential real estate market, lead to the fact that the level of housing affordability for Ukrainian citizens is extremely low. This inhibits the development of the construction industry, reduces the supply of housing on the real estate market, and contributes to the further deepening of the acute housing crisis in Ukraine.

Since the beginning of hostilities, the problem of providing citizens with housing has become even more urgent. Damages from the destruction of the housing stock are estimated at $54.4 billion. For more than a year of war, a total of almost 158,000 residential buildings were damaged or destroyed.

It is clear that state housing programs in Ukraine need further development and reform. For this, in particular, it is necessary to develop the rental housing sector, which is an important element of the housing market in most countries of the world. Currently, construction of rental housing is practically non-existent in Ukraine, while in many other countries such construction is an important component of state housing policy.

Solving the tasks presented in this article will make a significant contribution to the successful reform of state housing programs in Ukraine and will allow the state to create a separate direction for solving this problem by introducing a mechanism for providing citizens with housing on rental terms.

Keywords: state housing programs, housing rent, social housing, commercial housing, financial leasing.

Посилання на статтю

APA: Zeltser, Y. (2023). Use of global experience in renting residential property to solve the housing problem in Ukraine. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 52 (2), 135-147.

ДСТУ: Зельцер Є.Р. Використання світового досвіду оренди житлової нерухомості для вирішення житлової проблеми в Україні. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2023. № 52 (2). С. 135-147.