



УДК 69.0059.7

FINANCIAL INVESTMENTS IN SOCIAL HOUSING AS A TOOL FOR THE DEVELOPMENT OF UKRAINIAN CITIES

ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ У СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО ЯК ІНСТРУМЕНТ РОЗВИТКУ МІСТ УКРАЇНИ

Piddubnyi V.A. / Піддубний В.А.*d.t.s., prof. / д.т.н., проф.*

0000-0002-1497-7133

*State University of Trade and Economics,**Kyiv, st. Kioto 19, 02156***Krasnozhon S.V. / Красножон С.В.***s.e.s., as.prof. / к.е.н., доц.*

0000-0001-8068-2096

*Kyiv National Economic University named V. Hetman,**Kyiv, pr. Beresteyskiy 54, 03057*

Анотація. Адаптація європейських підходів до українських умов допоможе створити безпечне інвестиційне середовище із сприятливими умовами для інвесторів, розв'язати проблему доступного житла та сприятимуть економічному розвитку українських міст. Війна лише погіршила житлову кризу в Україні, тому зростає необхідність розвитку даного сектору, особливо в контексті внутрішньо переміщених осіб та соціально незахищених верств населення. Європейські країни вже реалізують успішні моделі соціального житла через комплексні фінансово-інвестиційні механізми, державно-приватне партнерство та інші види фінансових інструментів.

Ключові слова: фінансові інвестиції у соціальне житло, соціальне житло в Україні, європейські практики сектору соціального житла, , стійкий розвиток міст, соціальна стабільність.

Вступ.

Сучасна житлова політика України перебуває у стані глибокої кризи, зумовленої низкою взаємопов'язаних факторів. Історично склалося так, що приватизація житлового фонду в 1990-х роках суттєво зменшила обсяги державного житла, що призвело до обмеження можливостей держави забезпечувати соціально вразливі верстви населення доступним житлом.

Війна рф проти України суттєво загострила житлову ситуацію, особливо торкнувшись внутрішньо переміщених осіб (ВПО). Масове переселення мільйонів українців призвело до дефіциту доступного житла, що стало одним із найгостріших гуманітарних викликів.

Дослідження провідних аналітичних центрів, таких як CEDOS та R2P [1], вказують на дефіцит доступного житла, особливо соціального, як на одну з



найгостріших проблем сучасної України. Неефективні механізми розподілу житла, недостатність інвестицій у житлове будівництво та невідповідність національного законодавства міжнародним стандартам лише поглиблюють цю кризу. Для подолання існуючих проблем та забезпечення доступу до житла для всіх верств населення необхідна радикальна трансформація житлової політики України.

Виклад основного матеріалу.

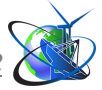
Поняття соціального житла є багатограним і може варіюватися залежно від конкретного контексту та національного законодавства. Однак, у загальному розумінні, соціальне житло, яке надається державою або муніципальними органами особам, які не мають змоги забезпечити себе житлом на ринкових умовах.

Залучення коштів до будівництва соціального житла закриває не лише фізичну потребу проживання, а й виконує стратегічну функцію для міського розвитку. Даний підхід спонукає державні та приватні установи направляти фінансові ресурси для покращення інфраструктури, підвищення якості життя, стимулювання економіки міст, створюючи концепцію win-win зв'язків.

Інвестиції в соціальне житло сприяють розбудові нових житлових масивів та модернізації міського простору, включаючи розвиток усієї міської інфраструктури – дорожньої мережі, громадського транспорту, рекреаційних зон, медичних та освітніх закладів. Міста отримують стимул до комплексного розвитку інфраструктури, що підвищує привабливість для нових інвесторів.

Соціальне житло – це інструмент, що зменшує рівень соціального розшарування у містах та створює більш гармонійне та рівноправне середовище для життя громадян. Вкраплення соціального житла у повноцінні житлові райони сприяє інтеграції ВПО та малозабезпечених верств населення у життєвий ритм вже сформованої міської громади та зароджує соціальну згуртованість і стабільність.

Міста, що активно розвивають сектор соціального житла, стають більш привабливими для зовнішніх інвесторів та нових жителів завдяки розвиненій



інфраструктурі. З економічної точки зору, це стає стимулом для залучення нових компаній, відкриття чи побудови виробничих та обслуговуючих об'єктів, що додатково сприяють економічному зростанню міста.

Забезпечення міських жителів умовами проживання достатнього рівня вимагає значного фінансування з обох боків – держави та бізнесу. На тлі цього сформувалися різні види інвестиційних механізмів та джерел фінансування, які розглянемо нижче.[2], [3]

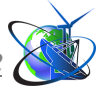
Державне фінансування. Виділення урядом коштів у вигляді прямих державних субсидій та грантів з державного бюджету на будівництво або реконструкцію житла.

Фонди соціального житла – спеціальні установи, що централізовано фінансують проекти у сфері соціального житла та підтримують розвиток житлового фонду з урахуванням наявних потреб. До прикладу, в Данії функціонує Національний фонд житлових асоціацій, що здійснює діяльність коштом податкових надходжень і вкладів з приватного сектору для підтримки соціального житла.

Державно-приватне партнерство (ДПП). ДПП може здійснюватися через співпрацю з приватними інвесторами, коли держава надає пільги, субсидії або земельні ресурси для реалізації будівельних проектів. У такому випадку, держава має гарантувати певні соціальні зобов'язання як-от доступність оренди для малозабезпечених громадян. Країни приклади – Велика Британія та Канада.

ДПП виражається через інституційних інвесторів – пенсійні фонди та страхові компанії, що вкладають кошти в розвиток соціального житла як у стабільну інвестицію. Прикладом є пенсійні фонди у Нідерландах, що активно інвестують у соціальне житло через високу стабільність доходів.

Міжнародні кредити та гранти. Фінансування від міжнародних організацій таких як Європейський інвестиційний банк, Європейський банк реконструкції та розвитку та інші. Дані установи надають безповоротні гранти та довгострокові кредити на вигідних умовах. Наприклад, фінансування проектів соціального житла в Іспанії та Ірландії здійснювалось інвестиційними коштами



ЄІБ. Окрім кредитів, міжнародні організації надають гранти та технічну підтримку на програм доступного житла та управлінських практик.

Соціальні інвестиційні інструменти. Соціальні облигації стають розповсюдженим інструментом для залучення коштів від інвесторів, що прагнуть фінансувати соціально значущі проєкти. Наприклад, у Франції облигації орієнтовані на соціальне житло, дозволяють отримувати кошти від приватних інвесторів, зацікавлених у стабільних інвестиціях, які мають позитивний соціальний вплив.

Соціальні інвестиційні фонди – фонди, що інвестують кошти у проєкти соціальної інфраструктури. Їх діяльність найбільше розповсюджена в країнах Європейського Союзу та Сполучених Штатах Америки, де інвестори можуть вкладати фінанси у соціальні ініціативи та отримувати стабільний дохід.

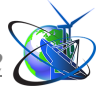
Муніципальні ініціативи та програми. Локальні податкові та земельні пільги можуть отримати забудовники, які будують соціальне житло. У містах США девелопер має можливість отримати одну з пільг, якщо певна частка забудови буде відведена для соціального житла.

Програми житлових кооперативів як у Норвегії чи Швеції – місцеві громади об'єднують власні ресурси для будівництва доступного житла, що дозволяє самостійно фінансувати процес забудови та знижувати витрати на житло.

Ефективна система фінансування соціального житла ґрунтується на залученні ресурсів з різних джерел, створюючи можливості для розширення житлової інфраструктури та формування стійкої основи для її розвитку.

Успішна реалізація соціальної житлової політики базується на багатокомпонентних підходах, що поєднують інноваційні методи фінансування, приватні та державні інвестиції. У багатьох європейських країнах, соціальне житло стало важливою складовою міської політики, що сприяє соціальній інтеграції, стабільності ринку оренди та підвищенню якості життя громадян.

Найвищими показниками соціального житла у Європі славиться країна Нідерланди – 32% від усього житлового фонду. Міські житлові асоціації, які працюють як неприбуткові організації, забезпечують житлом соціально вразливі



групи. Завдяки державному фінансуванню та субсидіям, доступ до оренди житла мають приблизно 4,5 млн домогосподарств, що стабілізує ринок житла та підвищує рівень соціальної інтеграції. [4]

Другою країною в Європі за кількістю соціального житла є Австрія, де частка дорівнює 23%. Концепція ДПП активно використовується для розвитку доступного житла за підтримки місцевих муніципалітетів. До прикладу, у Відні, столиці країни, діє одна з найуспішніших моделей соціального житла, що налічує майже 60% соціальних та субсидованих квартир від загального квартирного житлового фонду міста. [5]

Франція та Швеція розділяють по 17% житлового фонду на субсидоване житло, фінансоване державою через фінансові дотації для будівництва і ремонту. Французький уряд активно використовує механізми соціальних облігації для залучення інвестиції в соціальні проєкти. Одним із таких є «Olympics Athlete Village», містечко збудоване до проведення Олімпійських Ігор 2024 із залученням інвестицій від провідних французьких компаній, у якому близько 25% житла після завершення будівництва відведене під соціальне житло. Шведські муніципалітети пішли шляхом довгострокової перспективи, адже інтеграція принципів сталого розвитку та енергетичних, екологічних стандартів в новобудовах, дозволяє знизити витрати на житлово-комунальні послуги.

Незважаючи на те, що Німеччина є країною-імпортером мігрантів, менше 5% житла класифікується, як соціального спрямування. Такий низький відсоток пояснюється зменшенням інвестицій у сферу будівництва соціального житла та збільшенням дотацій мігрантам, біженцям та тимчасово переміщеним особам з різних країн. Однак муніципалітет Мюнхена запровадив спеціальну програму для стимулювання ринку соціального житла у співпраці з приватними інвесторами, спонукаючи їх побудови нових житлових комплексів через спеціальні податкові пільги та фінансування за низькими відсотковими ставками. [6]

Успішна реалізація міжнародних моделей соціального житла демонструє комплексний підхід до фінансування, управління та інтеграції соціальних



житлових програм, які покращують житлову стабільність у містах.

Інвестування у соціальну житлову політику в Україні зіштовхується з викликами, що уповільнюють розвиток даного сектора. Традиційне уявлення про житло як приватну власність, відсутність належної правової бази та фінансові ризики зароджують нестабільне середовище для потенційних інвесторів. [8]

Першим фактором є недостатнє державне регулювання сфери соціального житлового фонду та недосконалість правової бази. Законодавству не вистачає чіткості та стратегічного бачення для розвитку соціального житла в українських містах. Зокрема, відсутність належного контролю за орендним ринком, єдиного підходу до класифікації житла та розпорошеність відповідальності у процесі управління соціальним житлом призводять до повільної реалізації проєктів та нехтування реальним потребам населення.

Другий фактор - це значні фінансові ризики. Високий рівень інфляції, валютні коливання та нестабільність економіки стають непривабливими чинниками для вкладень у довгострокові проєкти. Інвестори побоюються вкладати ресурси, адже невизначеність макроекономічної ситуації підвищує ризик неповернення інвестицій та скорочує доступ до кредитів з низькими відсотковими ставками.

Відсутність інвестиційної підтримки та механізмів фінансування можна виділити окремим третім фактором, який зумовлений попередніми. В Україні немає розвинених механізмів фінансування для соціального житла – соціальні облігації, спеціальні інвестиційні фонди, довгострокові субсидії та державні гарантії для приватних інвесторів, що є важливими елементами ефективного інвестування в соціальне житло. Тому повне невикористання таких інструментів або їх не систематичне використання створюють нові бар'єри для залучення фінансових інвестицій.

Останнім фактором варто визначити соціальні стереотипи самих українців. Більша частина населення України має традиційне уявлення про житло як приватну власність, що перешкоджає розвитку системи соціального житла як прийнятної альтернативи. З одного боку, це можуть бути наслідки великої



приватизації 1985 року, коли переважна більшість населення отримали житло у власність. З іншого, історична складова периферійного типу, що характеризується обов'язковим етапом у житті індивіда – мати власне житло, землю для обслуговування проживання та прагнення її отримати якнайшвидше. Як результат, дані стереотипи можуть знижувати попит на соціальне житло та сповільнювати його впровадження через суспільну упередженість та несприйняття цього формату проживання.

Таким чином, розвиток соціального житла стримується через низку вище визначених факторів.

Для підвищення інвестиційної привабливості сектору соціального житла в Україні важливо врахувати наявні проблеми, які зупиняють активне залучення капіталу та імплементувати нові методи залучення фінансів. Серед пропозицій розглянемо наступні:

Перегляд та вдосконалення законодавчо-правової бази, посилення державного регулювання та забезпечення чіткості та стандартизації підходів у визначенні соціального житла та його розвитку - створення єдиної класифікації житла, розробка нових механізмів контролю за орендними ринками та запровадження процедур захисту прав інвесторів і громадян, що користуються соціальним житлом. [8]

Створення спеціальних економічних зон (СЕЗ) – в межах даних зон можна запровадити знижені податки та спрощені регуляторні процедури для проєктів соціального житла.[10]

Страхові механізми та пільгове оподаткування для інвесторів – надання державних гарантій чи страхування інвестиційних ризиків для їх можливої компенсації та запровадження податкових пільг на прибуток від проєктів соціального житла. [7]

Застосування інноваційних фінансових інструментів – використання зелених облігацій для екологічно чистих проєктів або спеціальні житлові фонди, які акумулюють інвестиції в забудову з низьким рівнем викидів. [3]

Інформативні програми для інвесторів – ознайомлення про можливості,



перспективи соціального житла для підвищення рівня обізнаності та специфіки ринку.

Цифровізація та прозорість процесів – створення цифрових платформ для моніторингу та управління проєктами соціального житла, що буде знижувати можливість корупційних ризиків та підвищувати довіру, як інвесторів, так і громадян країни (як приклад, може слугувати платформа DREAM) [9]

Завдяки посиленню правових гарантій та прозорості процесів підвищується інвестиційна привабливість сектору соціального житла, що створює передумови для довготривалих вкладень, стабільності ринку та задовольняє суспільні потреби в доступному житлі. Також, побудова сприятливого інвестиційного середовища стає гарантією для впевненості інвесторів в ефективності своїх вкладень.

Висновки.

Житлова криза в Україні – це складний виклик, який вимагає стратегічної та інноваційної відповіді. Історичні фактори, такі як приватизація та російсько-українська війна значно вплинули на нинішню ситуацію, але основні проблеми системні та глибоко вкорінені в соціально-економічну структуру країни.

Міжнародний досвід демонструє, що розвинений сектор соціального житла сприяє економічному зростанню міст, соціальній згуртованості, різноманіттю та підвищенню якості життя. Проаналізувавши успішні приклади та моделі європейських країн таких як Австрія, Нідерланди, Франція, Швеція та Німеччина стає очевидним, що поєднання державно-приватного партнерства, інноваційних механізмів фінансування та підтримка уряду є ключовими для розвитку соціального житла.

Для розвитку української системи залучення інвестицій необхідно врахувати довгострокову візію та стратегічні заходи – зміцнення законодавчо-правової бази, диверсифікацію джерел фінансування, використання міжнародного досвіду та кращих практик, але з врахуванням локальних особливостей.

Вирішення житлової кризи та розвиток сфери соціального житла в Україні



вимагає комплексного підходу, який охоплює не лише фізичне забезпечення доступного житла, а й всезагальні питання міського розвитку, соціальної справедливості та економічного зростання. Створивши сприятливі умови для залучення фінансових інвестиції в соціальне житло, країна може сформувати більш стійкі та інклюзивні міста в майбутньому.

Література.

1. Соціальне житло в Україні: виклики, міжнародні стандарти та шляхи реформування в умовах війни. БФ «Право на захист». URL: <https://r2p.org.ua/uk/page/sotsialne-zhytlo-v-ukraini-vyklyky-mizhnarodni-standarty-ta-shliakhy-reformuvannia-v-umovakh-viiny> (дата звернення: 02.11.2024).
2. Landsbyggefonden – El fondo para vivienda asequible de Dinamarca – АНА. АНА – Affordable Housing Activation. URL: <https://atlas.affordablehousingactivation.org/ficha/landsbyggefonden-el-fondo-para-vivienda-asequible-de-dinamarca/> (дата звернення: 02.11.2024)
3. Lawson, J., van den Nouwelant, R., & Troy, L. Access to adequate housing in Ukraine: a needs-based assessment for investment. New Housing Policy, 2023. 41 p. URL: https://cur.org.au/cms/wp-content/uploads/2023/11/report_access-to-adequate-housing-in-ukraine-.pdf
4. Isoilde Dillon. Social, affordable and co-operative housing in Europe. The Housing Agency, 2020. Ireland. URL: <https://www.housingagency.ie/publications/social-affordable-co-operative-housing-europe>
5. Hal Pawson, Julie Lawson, and Vivienne Milligan. Social housing strategies, financing mechanisms and outcomes: an international review and update of key post-2007 policy developments. Sydney, Australia: Housing NSW, 2011. 42 p. URL: https://www.be.unsw.edu.au/sites/default/files/upload/research/centres/cf/publication/s/cfprojectreports/International_Social_Housing_Review.pdf
6. RICS Bax & Company, Vanhier Savills. Energy Performance and Valuation of Social Housing in Europe.REVALUE, 2018. 64 p. URL: <https://revalue-project.eu/wp->



content/uploads/2019/08/D3.3-Regression-Analysis.pdf

7. Kwak, Y. H., Chih, Y., & Ibbs, C. W. Towards a Comprehensive Understanding of Public Private Partnerships for Infrastructure Development. California Management Review, 2009, Vol. 51, no. 2, pp. 51–78. URL: <https://doi.org/10.2307/41166480> (дата звернення: 02.11.2024)

8. Соціальне житло в Україні: законодавчі аспекти.Re:House – платформа, яка координує відновлення житла після війни. URL: <https://rehouse.org.ua/counsellor/sotsialne-zhytlo-v-ukrayini-zakonodavchi-aspekty> (дата звернення: 02.11.2024).

9. Sun, GaoAng. Government Governance of Smart Cities in China. Guangdong Province, China, 2020. URL: https://www.researchgate.net/publication/341201214_Government_Governance_of_Smart_Cities_in_China

10. Thomas Farole Gokhan Akinci. Special Economic Zones Progress, Emerging Challenges, and Future Directions. The World Bank, 2011. 346 p. URL: <https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/90c2d4e4-399e-5e8f-bddf-ca6ab344ea18/content>

References.

1. Social Housing in Ukraine: Challenges, International Standards and Ways of Reforming in the Context of War. CF “Right to Protection”. URL: <https://r2p.org.ua/uk/page/sotsialne-zhytlo-v-ukraini-vyklyky-mizhnarodni-standarty-ta-shliakhy-reformuvannia-v-umovakh-viiny> (дата звернення: 02.11.2024).

2. Landsbyggefonden – El fondo para vivienda asequible de Dinamarca – AHA. AHA – Affordable Housing Activation. URL: <https://atlas.affordablehousingactivation.org/ficha/landsbyggefonden-el-fondo-para-vivienda-asequible-de-dinamarca/> (дата звернення: 02.11.2024)

3. Lawson, J., van den Nouwelant, R., & Troy, L. Access to adequate housing in Ukraine: a needs-based assessment for investment. New Housing Policy, 2023. 41 p. URL: https://cur.org.au/cms/wp-content/uploads/2023/11/report_access-to-adequate-housing-in-ukraine-.pdf

4. Isoilde Dillon. Social, affordable and co-operative housing in Europe. The Housing Agency, 2020. Ireland. URL: <https://www.housingagency.ie/publications/social-affordable-co-operative-housing-europe>

5. Hal Pawson, Julie Lawson, and Vivienne Milligan. Social housing strategies, financing mechanisms and outcomes: an international review and update of key post-2007 policy developments. Sydney, Australia: Housing NSW, 2011. 42 p. URL: https://www.be.unsw.edu.au/sites/default/files/upload/research/centres/cf/publications/cfprojectreports/International_Social_Housing_Review.pdf



6. RICS Bax & Company, Vanhier Savills. Energy Performance and Valuation of Social Housing in Europe. REVALUE, 2018. 64 p. URL: <https://revalue-project.eu/wp-content/uploads/2019/08/D3.3-Regression-Analysis.pdf>
7. Kwak, Y. H., Chih, Y., & Ibbs, C. W. Towards a Comprehensive Understanding of Public Private Partnerships for Infrastructure Development. California Management Review, 2009, Vol. 51, no. 2, pp. 51–78. URL: <https://doi.org/10.2307/41166480> (дата звернення: 02.11.2024)
8. Social Housing in Ukraine: Legislative Aspects. Re:House is a platform that coordinates the restoration of housing after the war. URL: <https://rehouse.org.ua/counsellor/sotsialne-zhytlo-v-ukrayini-zakonodavchi-aspekty> (дата звернення: 02.11.2024).
9. Sun, GaoAng. Government Governance of Smart Cities in China. Guangdong Province, China, 2020. URL: https://www.researchgate.net/publication/341201214_Government_Governance_of_Smart_Cities_in_China
10. Thomas Farole Gokhan Akinci. Special Economic Zones Progress, Emerging Challenges, and Future Directions. The World Bank, 2011. 346 p. URL: <https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/90c2d4e4-399e-5e8f-bddf-ca6ab344ea18/content>

Abstract. *Adaptation of European approaches to Ukrainian conditions will help create a safe investment environment with favorable conditions for investors, solve the problem of affordable housing and contribute to the economic development of Ukrainian cities. The war only worsened the housing crisis in Ukraine, so the need to develop this sector is growing, especially in the context of internally displaced persons and socially vulnerable segments of the population. European countries are already implementing successful models of social housing through complex financial-investment mechanisms, public-private partnerships and other types of financial instruments.*

Key words: *financial investments in social housing, social housing in Ukraine, European practices of the social housing sector, sustainable urban development, social stability.*

Статтю надіслано: 10.01.2024 г.

Красножон С.В.