

Функціонування і розвиток механізмів державного управління
УДК 364:330.1:332.8

Кучеренко Олексій Юрійович

*кандидат соціологічних наук,
докторант кафедри публічного управління та публічної служби
Національна академія державного управління при Президентові України*

Кучеренко Алексей Юрьевич

*кандидат социологических наук,
докторант кафедры публичного управления и публичной службы
Национальная академия государственного управления*

при Президенте Украины

Kucherenko Oleksiy

*Candidate of Sociology, Doctoral Student of
Public Administration and Public Service Department
National Academy of Public Administration under the President of Ukraine*

**ЖИТЛО ЯК АКТИВИ: СУЧАСНА ТЕОРІЯ І ПРАКТИКА ДЛЯ
УКРАЇНСЬКИХ РЕАЛІЙ
ЖИЛЬЕ КАК АКТИВЫ: СОВРЕМЕННАЯ ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
ДЛЯ УКРАИНСКИХ РЕАЛИЙ
HOUSING AS ASSETS: MODERN THEORY AND PRACTICE FOR
UKRAINIAN REALITIES**

Анотація. У статті розглядається концепція житла як активів, які за наявності у країні розвиненої фінансової інфраструктури можуть виступати у ролі капіталу і додаткового засобу соціального забезпечення, наприклад, при виході на пенсію чи у непередбачуваних випадках фінансових ускладнень. Описуються позитивні і негативні сторони такої концепції, поширеної у англо-саксонському світі, де реалізується

неоліберальна соціальна політика. Аналізуються кілька тез по відношенню до українських реалій: перше, що житлова нерухомість як активи не сприяє вирівнюванню житлових умов громадян; друге, що нерухома власність повинна враховуватись державою при наданні соціальної допомоги і що вона може і повинна обертатись у фінансовій сфері як можливий засіб отримання поточних доходів власником; третє, що задля зменшення ризиків володіння доцільне укрупнення об'єктів власності, зокрема у вигляді фінансових активів. Таким чином, на ринку житла та у суміжних сферах фінансові інструменти можуть мати як позитивні, так і негативні наслідки. Позитивний вплив максимізується при поєднанні спільної з державою власності з укрупненням її об'єктів. Але основним завданням держави в умовах України має залишатись гарантоване Конституцією житлове забезпечення громадян, значна частина яких за співвідношенням доходів і вартості придбання та подальшої експлуатації житла є неспроможними до житлового самозабезпечення на ринкових умовах. Такі громадяни потребують державної допомоги через бюджетний механізм перерозподілу. Як завдання подальших досліджень розглядається можливість звуження такого механізму до рівня самої житлової сфери, де задля забезпечення гарантій належного житлового забезпечення повинен відбуватися перерозподіл активів, зокрема через механізми оподаткування нерухомості.

Ключові слова: житло, нерухомість, активи, соціальне забезпечення, держава, механізми управління.

Анотація. В статье рассматривается концепция жилья как активов, которые при наличии в стране развитой финансовой инфраструктуры могут выступать в роли капитала и дополнительного средства социального обеспечения, например, при выходе на пенсию или в непредвиденных случаях финансовых затруднений. Описываются

положительные и отрицательные стороны такой концепции, распространенной в англо-саксонском мире, где реализуется неолиберальная политика. Анализируются несколько тезисов по отношению к украинским реалиям: первое, что жилищная недвижимость как активы не способствует выравниванию жилищных условий граждан; второе, что недвижимая собственность должна учитываться государством при предоставлении социальной помощи и что она может и должна вращаться в финансовой сфере как возможное средство получения текущих доходов владельцем; третье, что для уменьшения рисков целесообразно укрупнение объектов собственности, в частности в виде финансовых активов. Таким образом, на рынке жилья и в смежных сферах финансовые инструменты могут приводить как к положительным, так и отрицательным последствиям. Положительное влияние максимизируется при сочетании совместной с государством собственности с укрупнением ее объектов. Однако основной задачей государства в условиях Украины должна оставаться гарантированное Конституцией жилищное обеспечение граждан, значительная часть которых по соотношению доходов и стоимости приобретения и дальнейшей эксплуатации жилья являются неспособными к жилищному самообеспечению на рыночных условиях. Такие граждане нуждаются в государственной помощи через бюджетный механизм перераспределения. Как задача дальнейших исследований рассматривается возможность сужения такого механизма до уровня самой жилищной сферы, где для обеспечения гарантий надлежащего жилищного обеспечения должен происходить перераспределение активов, в частности через механизмы налогообложения недвижимости.

Ключевые слова: *жилье, недвижимость, активы, социальное обеспечение, государство, механизмы управления.*

Summary. *The article discusses the concept of housing as assets, which, if there is a developed financial infrastructure in the country, can act as capital and additional means of social security, for example, upon retirement or in unforeseen cases of financial difficulties. It describes the positive and negative aspects of such a concept common in the Anglo-Saxon world, where neoliberal policies are implemented. Several theses are analyzed in relation to the Ukrainian realities: first, that residential real estate as assets does not contribute to leveling the living conditions of citizens; second, that real estate should be taken into account by the state in the provision of social assistance and that it can and should be rotated in the financial sphere as a possible means of obtaining current incomes by the owner; third, that in order to reduce risks, it is advisable to consolidate property objects, in particular in the form of financial assets. Thus, in the housing market and related areas, financial instruments can lead to both positive and negative consequences. Positive influence is maximized by combining joint property with the state with the consolidation of its objects. However, the main task of the state in the conditions of Ukraine should remain guaranteed by the Constitution housing for citizens, much of which, by the ratio of income and cost of acquisition and further maintenance of housing, is incapable for housing self-sufficiency on market terms. Such citizens need government assistance through a budget redistribution mechanism. As a task for further research, the possibility of narrowing such a mechanism to the level of the housing sector itself is being considered, where in order to provide guarantees of adequate housing provision, redistribution of assets must take place, in particular through real estate taxation mechanisms.*

Key words: *housing, real estate, assets, social security, state, management mechanisms.*

Постановка проблеми. В останні десятиліття так звана система соціального забезпечення на основі майна, або активів (*Assets based welfare*

system) набула поширення у ліберальній теорії і практиці держави добробуту (соціальної держави) [1]. В основу системи і відповідного ринкового механізму управління житловим і соціальним забезпеченням покладено принцип, що замість поточної державної соціальної підтримки вразливих верств населення у вигляді надання субсидій чи соціального житла (що не усуває самої причини вразливості) якомога ширше запроваджується державне сприяння в отриманні громадянами стартового капіталу у різних формах, наприклад, житла, аби ті у подальшому брали на себе більшу відповідальність у забезпеченні власного добробуту, зокрема шляхом подальшого інвестування у розширення своїх нерухомих активів, які зростають у вартості. Отримані доходи можуть бути використані на потреби споживання, медичного обслуговування, освіти та, наприклад, при виході на пенсію або у кризових ситуаціях.

Кілька соціально-економічних явищ у світовому масштабі сприяли поширенню описаного підходу на практиці і його ствердженню у теорії державного управління, зокрема завдяки просуванню неоліберальних підходів до соціальної політики провідними країнами – США та Великою Британією: старіння населення та підвищення ролі пенсій у матеріальному забезпеченні упродовж життя; накопичення власного житла громадян та вартості житлової нерухомості в економічно розвинених країнах; ускладнення надання соціального забезпечення державою у кризових умовах.

Прихильники таких підходів до ролі власного житла у соціальному забезпеченні, наприклад Д. Кемені, С. Лоу, С. Сміт, вважають, що наслідком цього є вирівнювання статків, пом'якшене скорочення видатків на соціальні програми без громадської опозиції до таких рішень. Вони показують, що вже протягом трьох десятиліть власники житла використовували ці підходи як фінансовий буфер і значна кількість громадян перестали думати про свій будинок лише як про житло [2].

Дійсно, ці висновки не можуть не враховуватись у вітчизняній науці і практиці державного управління, якщо розглянути рівень приватної власності на житло у країні.

З іншого боку, усі дослідники не заперечують, що саме з житловою нерухомістю як капіталом і відповідними фінансовими інструментами пов'язані останні кризові фінансові явища світового масштабу початку 2000-х років. У сукупності це сформувало навіть в рамках неолібералізму частково альтернативні погляди на систему і майновий механізм соціального забезпечення (добробуту) на основі житлової нерухомості.

Окрім цього, значна частина науковців - противників неолібералізму принципово відкидають трактування житла як активів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Історично, житло розглядалося у соціальних науках як базова життєва потреба людини, власне, лише як притулок, а сфера надання житлових послуг державою - як надання в оренду соціального житла для вразливих верств населення, або житлове забезпечення більшості громадян, як у соціалістичних та соціал-демократичних країнах. Питання придбання та утримання житла знаходились, таким чином, поза межами інтересів і впливу мешканців як користувачів, а не власників, що мало і негативні наслідки у вигляді їхнього ставлення до житла. Таким чином виникла необхідність пошуку розумного компромісу та ефективної власності.

У теорії стали вирізняти фінансово неспроможних мешканців-орендарів соціального житла, а з іншого боку – власників. Прагнучи збільшити другий сегмент, держави стали намагатися полегшати придбання житла у власність, а, з іншого боку, формувати механізми оперування житловою нерухомою власністю задля зміцнення фінансової стійкості домогосподарств.

Пізніші підходи у ліберальній теорії житла стали розглядати його як стрижень добробуту, навколо якого обертається потік інших товарів та

послуг на рівні домогосподарств, що у сукупності робить громадян більш чи менш залежними від держави. Оскільки масштаби володіння житловою нерухомістю поширювалися (за останніми даними компанії Savills [3], вартість житлової нерухомості досягла на кінець 2017 року 280,6 трлн дол. США, або до 45% вартості усіх світових активів), стала розглядатися спроможність домогосподарств скористатися цими активами не просто для споживання, але й як фінансовим інструментом для придбання інших товарів і послуг. Таким чином, роль житла в ліберальних національних системах соціального забезпечення, стала визначатися складніше, ніж просто як наявність власного приміщення для проживання.

Представниками цього напрямку наукової думки є Дж.Кемені, Ф. Кастлес, Р. Прабхакар та багато інших. Так, Дж. Кемені [4] показав можливий зв'язок між обсягом власності на житло та забезпеченням пенсіями у старості. Він показав, що упродовж життя та при виході на пенсію власники житла отримують умовний дохід, еквівалентний орендній платі, яку вони повинні були б сплатити іншому власнику житла за вирахуванням витрат на утримання та податків на нерухомість. Іншими словами, як вказує Ф. Кастлес [5], коли люди володіють будинками, вони можуть отримувати менші пенсії. До того ж треба ураховувати, що ресурси, необхідні державі для оплати соціального житла, є тягарем для бюджету, чого вона прагне позбутися або зменшити, зокрема з використанням механізму майнового соціального забезпечення. Таким чином, заохочення до власності на житло ліберальні уряди пов'язують з економією на соціальному житлі і частковим самозабезпеченням у старості – інтереси сторін збігаються.

Зв'язки між механізмами житлового і соціального забезпечення значно різняться у практиці різних країн. Так, багато з них здійснюють конкретні програми підвищення доступності житла, які сприяють поширенню індивідуального будівництва і набуття нерухомої власності. У

США це Індивідуальні рахунки розвитку (*Individual Development Accounts*), де заощадження, як правило, можуть бути використані для полегшення купівлі житла, а також отримання освіти, створення малого бізнесу або пенсійного забезпечення. У Великій Британії це був Накопичувальний шлюз (*Savings Gateway*) для тих, хто мав нижчі доходи і отримував доплату на заощадження, а у даний час функціонує Дитячий трастовий фонд (*Child Trust Fund*), який надає всім новонародженим одноразову виплату на особистий рахунок, доступний після досягнення 18 років, коли виникне потреба у власному житлі [6].

Управлінські та економічні проблеми доступності житла знайшли специфічне відображення і в українській науковій літературі, зокрема у працях Т. Ніколаєвої [7], Н. Олійник [8], В. Омельчука [9], А. Сердюка [10], Т. Цифри [11] та інших, які розглядали звужені підходи до регулювання доступності житла. Загалом, вітчизняна теорія і практика обмежуються державним сприянням специфічним, пільговим категоріям громадян у придбанні житла, а не використанням його як активів із підкріпленням різними фінансовими інструментами.

Але разом з тим, треба урахувати, що в умовах загальної приватної власності на житло де-факто необхідно мати і раціонально використовувати запозичені з ліберальних моделей деякі механізми ефективного оперування цією власністю.

Метою статті є аналіз системи соціального забезпечення на основі майна в умовах різних країн, зокрема пошук механізмів використання житлової нерухомості як активів для вирішення проблем збереження і оновлення житлового фонду в Україні.

У специфічних умовах України розглянуті ліберальні підходи є цікавими, виходячи з наступних аналогій:

- значна частина громадян отримали стартовий капітал - житло (активи) від держави унаслідок практично безоплатної приватизації;

- приватизація хвилеподібно у процесі перепродажів квартир зменшила вартість житлового самозабезпечення як при купівлі нових помешкань після продажу приватизованих, так і при їхній оренді;
- механізм повсюдної приватної власності на житло призвів до значної майнової нерівності власників і не власників – як у стартових умовах житлового забезпечення, так і в якості помешкань і будинків, потреб у їхньому утриманні та експлуатації;
- загострення проблем з оплатою житлово-комунальних послуг та масштаби їх субсидування поставили на порядок денний пошук можливостей використання житла як активів.

Дійсно, активи, отримані на пільгових умовах від держави, зокрема у вигляді житлової нерухомості, повинні ураховуватися у майні власників і обертатися у соціально-економічній і фінансовій сферах. З іншого боку, ці активи повинні відтворюватись ефективними власниками, а також виконувати їх основну функцію – бути житлом прийнятної для суспільства якості.

Виклад основного матеріалу

Переваги механізму оперування наявним житлом як активами на ринку продемонстровані у Західних країнах на прикладі переорієнтації ліберальних урядів з поточних субсидій на використання заощаджень у вигляді нерухомості. Таким чином, житло власника стало засобом активізації відносин обміну нерухомого майна на кошти для фінансування поточних потреб. Для цього уряди країн беруть участь у складному для сприйняття поширенні відповідної фінансової грамотності серед громадян, рішення яких вже нагадуватимуть розрахунки професійних інвесторів. Така просвітницька діяльність є необхідною для вітчизняних власників, але із урахуванням наступних обставин.

Придбання житла, навіть в іпотеку, залишається дорогим і довготривалим і значні групи населення будь-яких країн, особливо,

України, залишаються фінансово виключеними з придбання житлових активів, а це значить, що система соціального забезпечення на основі майна не зможе повністю охоплювати усіх громадян країни. Слід мати на увазі також, що навіть за умови, коли житло постійно збільшується в ціні, буває важко перетворити його на ліквідні ресурси для споживання.

В умовах фінансової скрути для домогосподарств традиційні механізми вимагали би продажу житла та переходу в орендовані помешкання. У випадку з житлом як активами можна використати розроблені фінансові продукти зворотного іпотечного кредитування (*Reverse mortgages*) та продажу частки власності (*Equity release*) для отримання доходів без необхідності переселення. В Україні такі інструменти практично невідомі і мають бути апробовані.

Вони добре працюють при стабільному зростанні вартості нерухомості. Але зарубіжні автори вказують також на дискусійність припущення, що ціни на житло стабільно зростають швидше, ніж інфляція, хоча ринки житла у багатьох країнах продемонстрували таке зростання у довгостроковому періоді. Україна показує нестабільність цін на ринку житла та його непрозорість, що стримує операції з житловими активами.

Значна частина новітньої літератури, яка стосується складних відносин між житлом і соціальним забезпеченням (добробутом), підтримкою добробуту на основі активів, зосереджувалася на досвіді англо-американської ліберальної моделі. Проте, реалізація механізму добробуту на основі активів спостерігається у багатьох інших країнах як засіб доповнення традиційного соціального забезпечення з урахуванням місцевих особливостей. Поряд з позитивними результатами, відмічаються і відповідні проблеми, досліджені, наприклад, у роботі Дж. Долінга та Р. Роналда [1].

Так, Японія стала піонером східно-азіатської моделі добробуту. Пovoєнна політика у сфері житла була спрямована на те, щоб швидко

розширити обсяг власного житла саме як основи добробуту домогосподарств, або їхнього соціального самозабезпечення. Однак у період економічного спаду в 1990-2000-х роках, з одного боку, і при швидкому старінні населення країни, з іншого боку, зріла система соціального забезпечення на основі активів була частково зруйнована з позицій віддаленої перспективи для нових поколінь - купівля житла для домогосподарств молодшого віку зазнала різкого спаду.

В Австралії також існувала давня традиція власності на житло та індивідуальний механізм покращення на цій основі умов життя у пенсійному віці [4]. На відміну від багатьох інших розвинених держав, більше 80% австралійців, що вийшли на пенсію, володіють власним будинком. Але рівень бідності для домогосподарств, які не мають власного житла, високий. Прогнози говорять про те, що ця група зростатиме в найближчі десятиліття, що призведе до краху майнового механізму соціального забезпечення на основі домоволодіння. Тож відзначається поглиблення майнового розшарування.

У країнах Східної Європи колективістські форми соціального і житлового забезпечення під час приватизаційних перетворень 1990-2000-х років поступилися місцем індивідуалізованій моделі у частині житлового забезпечення. Власність на житло поширилася у найбільших у світі масштабах. Разом з тим, проявилася часткова непридатність зношеного житла і фінансова нездатність незаможних власників щодо його оновлення, особливо у гірших будинках. Отримали поширення втрата власності і безпритульність, що також є ознакою майнового розшарування.

Якість житлового фонду та інституційне оточення житлової сфери у багатьох східноєвропейських країнах свідчить про те, що житлова нерухомість власника потенційно має, але обмежену, здатність підтримувати його добробут порівняно із Західною Європою, причому відмінну у різних постсоціалістичних країнах. Разом з тим, на фоні

низького рівня заробітної плати і пенсій житлова нерухомість у Східній Європі може відігравати більшу відносну роль у соціальному забезпеченні.

Важливим загальним висновком є те, що власність на житло може і повинна розглядатися не як заміна, а як доповнення до системи соціального забезпечення. Крім того:

- майновий механізм має розглядатися у системі інститутів забезпечення житлом, пенсіями, зайнятістю;
- залучення житлової нерухомості до системи соціального забезпечення треба розглядати у контексті ринку житла, стану житлового фонду, фінансових механізмів будівництва та придбання житла;
- необхідно урахувати вікову структуру населення та відносну майнову нерівність у вікових групах;
- потрібно прогнозувати ситуацію на наступні покоління, зокрема щодо різних стартових умов забезпечення житлом.

Ризикованість житла як індивідуальних активів і переваги спільної власності досліджені К. Уайтхед [12]. Автор розглядає потенціал спільної власності на житло для зменшення ризиків, не тільки тому, що це дає змогу скоротити витрати на набуття власності для громадян, але й тому, що ризики поділяються саме з державою. У центр уваги такого підходу покладено ідею, що державна допомога має спрямовуватись на тих, хто у принципі здатний придбати і утримувати власне житло (або частково власне) за рахунок отримання доходів упродовж свого життя, але не в змозі впоратися з ризиками, що виникають при цьому, а відтак – відштовхують бажаних придбати житло у власність.

Відповідні класичні державні механізми допомоги у придбанні житла описуються двома основними моделями: спільна власність (*Shared ownership*), коли покупець набуває за традиційною іпотекою лише частку власності, а інша частина належить державі (громаді) як власнику соціального житла, який отримує орендну плату за цей елемент; позика під

власність, або розподілений кредит (*Shared equity*) коли покупець купує об'єкт повністю за допомогою іпотеки, але для цього отримує і виплачує банківську позику для першого внеску.

Участь держави частково нівелює нестабільність цін на житло, високі процентні ставки та проблеми із зайнятістю, долає невизначеність щодо можливостей і готовності домогосподарств набувати житло у власність. Можлива і протилежна, запобіжна роль держави, якщо очікується, що ціни на житло зростатимуть швидше, ніж вартість капіталу та альтернативних інвестицій і покупці з недооцінкою ризиків занадто інтенсивно набувають у власність майно. В обох випадках спільна власність виступатиме певним запобіжником.

Якщо звичний підхід до уникнення індивідуальних ризиків здійснюється через страхування, то альтернативним запобіжником може виступати диверсифікація власності у портфелі житлової нерухомості, що зменшує ризик будь-якої конкретної події.

На це вказують, наприклад, автори [13]. Розглядаючи інвестиційну сутність житла, коли, як правило, значна частина активів домогосподарств зосереджується у житловій нерухомості, вони обґрунтовують доцільність інвестувати на ринку житла загалом, а не в одиничний об'єкт, що супроводжується ризиком. Очевидні переваги має інвестування у фінансові продукти, які базуються на кошику житлових активів, щоб людина могла набувати транші будь-якого розміру, володіти навіть невеликою часткою великої кількості житлових будинків. Але традиційно власники-мешканці роблять абсолютно протилежне.

Ця ситуація може бути корисною для аналізу недоліків локальних, на рівні будинку, домоволодінь в Україні. Адже будинок є одиничним і обмеженим у часі активом, він також має специфічні характеристики, зміни у яких призводять до змін у ціні цього житла. Ці проблеми можна вирівняти лише за рахунок масштабу інвестицій, наприклад, у житлових

асоціаціях.

Таким чином, з позицій вітчизняних реалій, менш ризикованим є спільне домоволодіння значного масштабу. А державне втручання має полягати в тому, щоб підтримувати розподіл ризиків і сприяти розвитку вторинних ринків. Державний інтерес при цьому полягає у скороченні необхідності у соціальному житлі. Останнє може бути досягнуто і з поширенням приватної оренди. Важливо лише заповнити нішу між повністю приватним житлом мешканців і соціальним житлом.

Опоненти системи соціального забезпечення на основі майна, натомість, вважають, що житлові активи як еквалайзер добробуту громадян є міфом, який базується на досвіді початку ХХ століття і мав успіх з 1980-х років [14]. У сучасних реаліях відповідна житлова політика виявляється основою на неправильних припущеннях.

Такої думки дотримуються Т. Пікетті, М. Ельсінга, Р. Фернандес, Д. Макленнен, Д. Міао, І. Тосіч та інші. Так, з огляду на можливість та поширеність операцій з житлом як активами, Дж. Туссен та М. Ельсінга [15] розрізняють традиційну і нову систему соціального забезпечення на основі майна. У першому випадку власність на житло сприймається як засіб накопичення нерухомості, яка може бути використана за крайньої потреби, що справедливо, а в останньому - власний капітал використовується протягом життєвого шляху через фінансові інструменти, що призводить, як ми від до негативних наслідків.

Так, Д. Макленнен і Д. Міао [16] пропонують державам орієнтуватися на удосконалення ринків житла, а також на поліпшення житлового забезпечення, а не на хибну ідею зменшення нерівності при пільговому наданні житла. Вони зауважують, що житло є привабливим у перспективних районах і ризикованим у районах депресивних. Люди купують з розрахунку на перше, а опиняються часто у протилежній ситуації.

Немає необхідності ставити мету формальної власності на житло, як центральну у житловій політиці, і згодом утримувати це житло за рахунок субсидій та податкових пільг, як це робиться в Україні. Відтак центральним механізмом має бути перерозподіл у житловій сфері через оподаткування нерухомості як капіталу. Нові механізми у житлово-комунальній політиці можуть розпочатися з податкових змін, спрямованих соціальне вирівнювання.

Ідея управління житловим сектором через оподаткування нерухомості, описана, зокрема, і у вітчизняних публікаціях В. Ніколаєва і Т. Ніколаєвої [17], варта детальнішого стратегічного аналізу у рамках вироблення нової житлової політики в Україні.

Новітні антиліберальні погляди на житлове забезпечення були представлені на міжнародній конференції «Житло для усіх» у Відні 4-5 грудня 2018 року [18]. Відзначалося, що інвестування у житло призвело до того, що з 2011 року ціни на житлову нерухомість у таких містах, як Гонконг, Лондон, Мюнхен, Стокгольм, Сідней і Ванкувер, збільшилися більш ніж на 50%, створюючи величезні обсяги активів для заможних і роблячи житло недоступним для більшості інших домогосподарств, які ніби виштовхуються на периферію. У багатьох випадках з'являються порожні будівлі і квартири, причому у найкращих районах міст. При цьому, коли орендовані площі або іпотека належать віддаленим інвесторам, гроші в основному концентруються не у громадах, а на глобальному рівні. Нарешті, фінансові ринки житла процвітають на привласненні суспільної цінності.

У різних країнах виникає протидія таким тенденціям у формі вилучення вільного житла, заборони викупу і виселення, що призводять до бездомності, обмеження для іноземних покупців житлової нерухомості. У Канаді 15% податок на іноземного домовласника, 18 % податок на продаж нерухомості та додатковий податковий збір з боку покупців на заможних

власників та інвесторів у Сингапурі - використовуються для підвищення доступності житла. Уряд Алжиру, наприклад, на вільних державних землях фінансує розвиток орендованого житла для домогосподарств, які заробляють менше ніж 1,5 мінімальної заробітної плати. У Лондоні від забудовників вимагається, щоб 35% нових будинків були дійсно доступними. Таке призначення існує протягом тривалого часу в деяких інших країнах, наприклад, у Франції та Німеччині.

Найбільшого успіху у запереченні підходу до житла як активів досяг Відень. Місто є, мабуть, найбільшим домовласником у світі з 220 тис. комунальних помешкань. Особливим викликом для громади останнім часом є швидке зростання міста за рахунок приїжджих, щорічно на 12-20 тис. осіб. Це вимагає щорічно будувати щонайменше 6 тис. помешкань. Відповідно, зростає інтерес міжнародних інвесторів до землі, придатної для нового житла.

Відень швидко визнав, що у разі відкритої конкуренції інтерес міжнародних інвесторів призведе до підвищення цін на дефіцитні земельні ділянки і виштовхування певних верств населення з міста, відповідно було вжито низку заходів із протидії.

Висновки. Становлячи близько половини вартості глобальних активів, більша частина яких знаходиться у приватній власності, житлова нерухомість не може розглядатися поза майновим контекстом соціального забезпечення. Вартість житла, яке знаходиться у власності громадян виступає важливим показником добробуту. Для його активізації повинні бути створені фінансові механізми та інструменти, які водночас повинні запобігати неефективності власників.

Детальніший розгляд житла як активів призводить до різних висновків, залежно від цілей соціальної і житлової політики держави - у діапазоні від житлового самозабезпечення і до вирівнювання та усупільнення житла.

На ринку житла та у суміжних сферах фінансові інструменти використання житла як активів можуть мати як позитивні, так і негативні наслідки. В умовах низького рівня доходів порівняно з вартістю придбання та експлуатації житла основною метою житлової політики має бути «дах над головою» для всіх. Для скорочення потреб у соціальному житлі та активізації відчуття власника у якомога більшої частини громадян доцільно застосовувати механізми спільного володіння житловою нерухомістю, переважно як фінансовим активом.

В Україні існує на перспективу величезна потреба в доступному житлі, зокрема у групах з середнім рівнем доходу, які мають вирішальне значення для подальшого економічного зростання країни, а також для груп з нижчими доходами. Необхідна законодавча база для оренди приватного житла, яка створює баланс між інтересами власників і орендарів. Крім того, для вирішення проблем на місцевому рівні необхідна законодавча база оподаткування нерухомості.

Література

1. Doling, J., & Ronald, R. (2010). Home ownership and asset-based welfare. *Journal of Housing and the Built Environment*. 25(2). 165–173.
2. Lowe, S.G., Searle, B.A., & Smith, S.J. (2011). From housing wealth to mortgage debt: The emergence of Britain's asset-shaped welfare state. *Social Policy and Society*. 11(1). 105–116.
3. Barnes Y (2018). 8 things to know about global real estate value. URL: <https://www.savills.com/impacts/economic-trends/8-things-you-need-to-know-about-the-value-of-global-real-estate.html>
4. Kemeny, J. (1981). *The myth of home ownership: Public versus private choices in housing tenure*. London: Routledge. 179 p.
5. Castles, F. (1998). The really big trade-off: Home ownership and the welfare state in the new world and the old. *Acta Politica*. 33(1). 5–19.

6. Prabhakar, R. (2018). A house divided: asset-based welfare and housing asset-based welfare, *International Journal of Housing Policy*.
7. Ніколаєва Т.В. Науково-методичні основи управління господарськими системами домоволодіння. Автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04. НДЕІ. 2013. 20 с.
8. Олійник Н.І. Державне регулювання ринку житла в Україні : Автореф. дис ... д-ра наук з держ. упр.: 25.00.02. НАДУ. 2011. 36 с.
9. Омельчук В.О. Динаміка доступності житла для громадян України у 2011—2014 роках. Інвестиції: практика та досвід. 2015. № 24. С. 16-20.
10. Сердюк А.В. Організаційно-економічний механізм формування ринку доступного житла в Україні. Автореферат дисертації на здобуття наук.ступеня к.е.н.: 08.00.04. КНУБА. 2010. 22 с.
11. Цифра Т. Ю. Формування початкової максимальної ціни будівельного контракту при будівництві доступного житла. Будівельне виробництво, 2014. No 57. С. 80-83.
12. Whitehead, C. (2010). Shared ownership and shared equity: Reducing the risks of home-ownership? URL: [file:///C:/Users/User/Downloads/homeownership-risk-reduction-summary%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/homeownership-risk-reduction-summary%20(1).pdf)
13. Caplin, A., Chan, S., Freeman, C., Tracy, J. (1997). *Housing Partnerships: A New Approach to a Market at a Crossroads*. MIT Press, Cambridge. 265 p.
14. Elsinga, M. (2017). Living in assets without limits: Towards new principles for policies on housing. *Housing, Theory and Society*. 34(2). 146–150.
15. Toussaint, J., & Elsinga, M. (2009). Exploring 'housing and asset-based welfare' can the UK be held up as an example for Europe? *Housing Studies*. 24(5). P. 669–692.
16. MacLennan, D., Miao, J. (2017) *Housing and capital in the 21st Century*. *Housing, Theory and Society*. 34(2). P. 127-145.

17. Ніколаєв В.П., Ніколаєва Т.В. Модель бюджетного балансу програм реновації житлового фонду і цільових надходжень від оподаткування нерухомості. Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). НУДПСУ. 2014. № 3 (66). С. 217-225.
18. Housing for all. URL: <https://housing-for-all.eu/>

References

1. Doling, J., & Ronald, R. (2010). Home ownership and asset-based welfare. *Journal of Housing and the Built Environment*. 25(2). 165–173.
2. Lowe, S.G., Searle, B.A., & Smith, S.J. (2011). From housing wealth to mortgage debt: The emergence of Britains asset-shaped welfare state. *Social Policy and Society*, 11(1), 105–116.
3. Barnes Y (2018). 8 things to know about global real estate value. URL: <https://www.savills.com/impacts/economic-trends/8-things-you-need-to-know-about-the-value-of-global-real-estate.html>
4. Kemeny, J. (1981). *The myth of home ownership: Public versus private choices in housing tenure*. London: Routledge. 179 p.
5. Castles, F. (1998). The really big trade-off: Home ownership and the welfare state in the new world and the old. *Acta Politica*. 33(1). 5–19.
6. Prabhakar, R. (2018). A house divided: asset-based welfare and housing asset-based welfare, *International Journal of Housing Policy*.
7. Nikolaieva T.V. *Naukovo-metodychni osnovy upravlinnia hospodarskymy systemamy domovolodinnia*. Avtoref. dys. ... kand. ekon. nauk: 08.00.04. NDEI. 2013. 20 s.
8. Oliinyk N.I. *Derzhavne rehuliuвання rynku zhytla v Ukraini* : Avtoref. dys ... d-ra nauk z derzh. upr.: 25.00.02. NADU. 2011. 36 s.
9. Omelchuk V.O. *Dynamika dostupnosti zhytla dlia hromadian Ukrainy u 2011—2014 rokakh*. Investytsii: praktyka ta dosvid. 2015. № 24. S. 16-20.

10. Serdiuk A.V. Orhanizatsiino-ekonomichnyi mekhanizm formuvannia rynku dostupnoho zhytla v Ukraini. Avtoreferat dysertatsii na zdobuttia nauk.stupenia k.e.n.: 08.00.04. KNUBA. 2010. 22 s.
11. Tsyfra T. Yu. Formuvannia pochatkovoï maksimalnoi tsyny budivelnoho kontraktu pry budivnytstvi dostupnoho zhytla. Budivne vyrobnytstvo, 2014. No 57. S. 80-83.
12. Whitehead, C. (2010). Shared ownership and shared equity: Reducing the risks of home-ownership? URL: [file:///C:/Users/User/Downloads/homeownership-risk-reduction-summary%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/homeownership-risk-reduction-summary%20(1).pdf)
13. Caplin, A., Chan, S., Freeman, C., Tracy, J. (1997). Housing Partnerships: A New Approach to a Market at a Crossroads. MIT Press, Cambridge. 265 p.
14. Elsinga, M. (2017). Living in assets without limits: Towards new principles for policies on housing. *Housing, Theory and Society*, 34(2), 146–150.
15. Toussaint, J., & Elsinga, M. (2009). Exploring ‘housing and asset-based welfare can the UK be held up as an example for Europe? *Housing Studies*, 24(5), 669–692.
16. MacLennan, D., Miao, J. (2017) Housing and capital in the 21st Century. *Housing, Theory and Society*. 34(2). P. 127-145.
17. Nikolaiev V.P., Nikolaieva T.V. Model biudzhethnoho balansu prohram renovatsii zhytlovoho fondu i tsilovykh nadkhodzhen vid opodatkovannia nerukhomosti. *Naukovyi visnyk Natsionalnoho universytetu DPS Ukrainy (ekonomika, pravo)*. NUDPSU. 2014. № 3 (66). S. 217-225.
18. Housing for all. URL: <https://housing-for-all.eu/>