

*В. О. Омельчук,
д. е. н., професор кафедри соціальної і гуманітарної політики,
Національна академія державного управління при Президентові України, м. Київ*

ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА В КАНАДІ В СФЕРІ ДОСТУПНОГО ТА СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА

*V. Omelchuk,
d. ec. sc., professor of department of social and humanitarian policy,
National Academy of Public Administration, President of Ukraine, Kyiv*

HOUSING POLICY OF CANADA IN SPHERE OF AFFORDABLE AND SOCIAL HOUSING

У статті проведено аналіз та періодизацію житлової політики в Канаді в сфері соціального та доступного житла. Досліджено особливості реалізації державної житлової політики на різних історичних етапах в сегментах соціального та доступного житла. Проаналізовано еволюцію підходів урядів країни до суспільної ролі доступного та соціального житла, а також механізми та інструменти, які застосовувалися державою для вирішення житлової проблеми в країні. Розкрито роль Іпотечної житлової корпорації Канади у реалізації державної житлової політики в сфері доступного та соціального житла. Наголошено на важливості використання ресурсів громад та неприбуткових організацій для вирішення житлової проблеми. Виокремлено основні моменти, які можуть мати найбільшу цінність у разі впровадження їх у державну житлову політику в Україні.

In given article, the analysis and periodization of the Canadian housing policy have been conducted in the segments of affordability and social housing. The features of the state housing policy realization within the different time-periods in the areas of social and affordability housing have been investigated. The evolution of the approaches of the states to affordable and social housing problem in the country and mechanisms and tools which were used for the solving of the housing problem has been analyzed. It is shown the role of Canada Mortgage Housing Corporation in realization of the federal policy in the spheres of affordable and social housing. The importance of the using of the municipal and community recourses for solving of a housing problem has been emphasized. The main issues which can have the most values in case its implementation into state housing policy in Ukraine have been identified.

Ключові слова: житлова політика, житлова проблема, доступне житло, соціальне житло, Іпотечна житлова корпорація Канади.

Key words: housing policy, housing problem, affordable housing, social housing, Canada Mortgage Housing Corporation.

ВСТУП І ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Житло є однією з найважливіших умов існування людини. В силу цього житлова проблема є однією з найбільш важливих на мікрорівні — для кожної людини, а також на макрорівні — рівні держави. Не можна побудувати стабільне суспільство, якщо житлові потреби значних соціальних груп населення не будуть задоволені. В Україні станом на початок 2015 року на квартирному обліку перебувало 657 тис. сімей та однаків (починаючи з 2015 року Державне статистичне спостереження за формою № 4-житлофонд (річна) "Квартирна черга та надання житлових приміщень" скасовано) [2]. Враховуючи, що середній розмір домогосподарств в Україні в 2015 році становив 2,59 особи [7], отримуємо загальну кількість громадян, які лише офіційно зареєстровані як такі, що потребують житла, майже 1,7 млн. Однак вищенаведені цифри стосуються лише офіційної статистики. В реальності незадоволені потреби в житлі має значно більша кількість членів українського суспільства. Це стосується зокрема молоді, яка офіційно зареєстрована в невеликих містах та селах, але працює у великих містах і формує величезний тіньовий ринок оренди житла.

Потрібно відзначити, що житлова проблема в більшому чи меншому масштабі існує в усіх країнах. Згідно з оцінками фахівців майже третина населення світу (32%) проживає в нетрях, в умовах антисанітарії, нестачі житлової площі, часто без опалення та електропостачання [8]. До того ж в кожній країні є групи населення, які протягом всього життя або певного проміжку часу не в змозі самостійно забезпечити себе житлом. У першу чергу, це інваліди, люди що втратили роботу і не в змозі оплачувати оренду, люди похилого віку [10]. Тому житлова політика є важливою складовою

загальної державної політики. Однак в різних країнах уряди досягли різних результатів у вирішенні житлової проблеми. З огляду на вищенаведені цифри та оцінки фахівців [5] в Україні житлова політика не може бути визнана ефективною, адже за всі роки незалежності, незважаючи на різні урядові програми, суттєвих зрушень у забезпеченні населення житлом не спостерігається. Таким чином, набуває актуальності вивчення досвіду тих країн, які досягли помітних зрушень у вирішенні житлової проблеми з метою впровадження його в Україні. Однією з таких країн, де урядова політика виявилася ефективною в забезпеченні населення житлом, є Канада [4]. Тому дослідження досвіду вирішення житлової проблеми в цій країні є досить актуальним у контексті впровадження його в житлову політику українського уряду.

ОГЛЯД ОСТАННІХ ПУБЛІКАЦІЙ

Дослідженню світового досвіду у вирішенні житлової проблеми присвячено чимало праць науковців. Зокрема в цьому аспекті потрібно відзначити таких вчених, як Ковалевська О.П. [3], Букіашвілі В. О. [1], Половинчак Ю. [6], роботи яких присвячені переважно дослідженню та узагальненню європейського досвіду вирішення житлової проблеми.

Окремі особливості реалізації житлової політики в США та Канаді досліджені О. Непомнящим [4], однак основна увага при цьому була сконцентрована на історичній ретроспективі вирішення житлової проблеми в США та окремих програмах уряду Канади. Можливості впровадження досвіду вказаних країн у відповідну державну політику в Україні досліджені значно менше. Таким чином, невирішеною проблемою слід вважати узагальнення досвіду щодо розв'язання житлової проблеми в Канаді в кон-

тексті можливості впровадження його в житлову політику української держави в сучасних реаліях.

МЕТА СТАТТІ

Метою статті є узагальнення досвіду Канади щодо розбудови сегментів доступного та соціального житла для вироблення практичних рекомендацій щодо його застосовності у державній житловій політиці в Україні.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

У Канаді, як і в багатьох країнах світу, можна виокремити три напрями державної житлової політики.

1. Формування загального ринкового середовища (фактично, сегменту "ринкового житла"), яке надає можливість громадянам самостійно вирішувати свої житлові проблеми за допомогою ринкових механізмів (придбання у власність або оренду). До цього напрямку входить регулювання житлового будівництва, введення в експлуатацію житла, ринку житла з механізмами купівлі-продажу (напряму або через іпотеку), оренди, відчуження і т.п.

2. Формування сегменту "доступного житла", тобто житла, яке б за допомогою ринкових механізмів при тому чи іншому рівні державної підтримки могли придбати на ринку або орендувати більшість громадян, які його потребують. Підхід, застосований у Канаді в цьому аспекті, О. Непомнящий вважає найбільш раціональним [4, с. 128].

3. Формування сегменту "соціального житла", тобто житла для окремих соціально незахищених груп суспільства, які не можуть самостійно вирішити житлову проблему за допомогою ринкових механізмів навіть при державній підтримці.

Визначені напрями житлової політики співвідносяться з рівнем державної підтримки громадян у вирішенні житлової проблеми наступним чином:

- у сегменті "ринкового житла" пряма підтримка держави відсутня, політика держави спрямована за розвиток загального ринкового середовища, зокрема в сегменті житлового будівництва, фінансовій сфері та сфері доходів населення;

- у сегменті доступного житла передбачається певний рівень публічного субсидування за рахунок федерального уряду, органів управління провінцій та муніципалітетів;

- у сегменті соціального житла, яке надається в оренду, рівень державного субсидування найбільший, ставка орендної плати встановлюється залежно від рівня доходів (rent-geared to income або RGI житла) [13].

З огляду на важливість формування в Україні сегментів "доступного" та "соціального" житла, а також в силу відсутності помітних позитивних зрушень у цій сфері в Україні, основна увага в подальшому буде сконцентрована саме на двох останніх з вищезначених напрямів житлової політики в Канаді.

Основні періоди та ключові моменти в державній політиці Канади щодо соціального та доступного житла можуть бути подані наступним чином.

Післявоєнний період (1949—1964 рр.) дослідники виокремлюють як ранній період так званого "державного житла" (public housing) [14]. Головними подіями цього періоду є створення Іпотечної житлової корпорації Канади (Canada Mortgage Housing Corporation далі ІЖКК), прийняття Національного житлового акту (National Housing Act) та реалізація перших програм з будівництва соціального житла, плата за проживання в якому встановлювалася в залежності від доходів.

Вважаємо за потрібне відзначити, що уже в повоєнні роки в уряді Канади сформувалось розуміння неможливості вирішення житлової проблеми для значних верств населення виключно за рахунок ринкових механізмів. Тому уже з 50-х років ХХ століття в Канаді було запроваджено спеціальну Державну житлову програму для забезпечення житлом громадян з низькими доходами.

Державне житло в цьому періоді включало в себе житло, де орендна плата встановлювалася на рівні витрат на

його утримання (для громадян з доходами нижче середніх) та соціальне житло з субсидіями для громадян з дуже низькими доходами. Домогосподарства, які отримували соціальне житло, оплачували орендну плату відповідно до своїх доходів, а різницю між повними витратами на утримання житла та орендною платою покривали субсидії, які спільно фінансувалися органами федерального управління, урядами провінцій та муніципалітетами [4, с. 128].

У 1963-му році були створені житлові корпорації в провінціях Канади (наприклад Житлова корпорація Онтаріо) для прямого субсидування орендної плати для домогосподарств з низькими доходами. Такі корпорації будували і були розпорядниками соціального житла та здійснювали управління ним. До середини 70-х років у Канаді було побудовано 200000 одиниць соціального житла, що становило понад 2% тодішнього житлового ринку [11]. З середини 70-х років ХХ ст. будівництво та управління соціальним житлом було поступово переведено переважно на рівень муніципалітетів та територіальних громад.

У сегменті доступного житла федеральним урядом та урядами провінцій були створені інститути іпотечного кредитування та страхування, які субсидувалися з бюджетів відповідного рівня і надавали пільгові кредити громадянам, які не могли їх отримати за ринковими ставками. Пільгові кредити надавалися на 50 років за ставками нижчими від ринкових з поверненням 90% основної суми кредиту [4, с. 128].

Ключову роль у системі інститутів іпотечного кредитування відігравала ІЖКК, яка була утворена в 1946 році як державна установа, яка перебуває у федеральній власності.

Основним напрямом діяльності ІЖКК у цьому періоді було сприяння містобудуванню, що включало [12]:

- інвестування в житлове будівництво (до 75% капітальних витрат за проектом);
- фінансування проектів з розвитку інфраструктури муніципального рівня;
- житлове іпотечне кредитування громадян.

Фактично ІЖКК амортизувала роботу іпотечного ринку, працюючи з покупцями житла, а також з інвесторами, які брали кредити на будівництво житла, яке потім здавали в оренду. У 1954 році було створено Федеральний страховий фонд, який перебував під управлінням ІЖКК і здійснював страхування іпотечних кредитів, виданих комерційними банками. За оцінками фахівців в період з середини 40-х до середини 60-х років ХХ ст. половина житлових іпотечних кредитів у Канаді були отримані позичальниками напряму від федерального уряду [11].

Органи управління провінцій та муніципалітети сприяли у відведенні земель під житлове будівництво, що здешевлювало будівництво житла у поствоєнний період. Дослідники вважають, що уже в 70-х роках минулого століття 2/3 канадських сімей, які потребували поліпшення житлових умов, могли придбати житло, використовуючи федеральні програми та програми урядів провінцій та муніципалітетів [11].

Будівництво соціального житла та субсидії громадянам, що проживали в ньому, розподілялися у відношенні 75% федеральний бюджет і 25% — бюджети провінцій [12]. Однак в цьому періоді обсяги будівництва соціального житла були незначними (1—2% від загального будівництва житла [11]). Тому на цьому етапі заходи, здійснювані урядом та органами управління провінцій (муніципалітетів), не спричиняли помітного впливу на вирішення житлової проблеми широких соціальних груп населення з низькими доходами у національному масштабі.

Наступний період, який можна виокремити в житловій політиці Канади — це період "розквіту державного житла" 1965—1973 рр., коли будівництво соціального житла в Канаді зросло більше, ніж в десять разів. Дослідники вважають ці роки періодом найактивнішої політики уряду Канади в сфері соціального житла [9; 14].

Важливою передумовою зростання будівництва соціального житла в Канаді в 1965—1973 рр. була позитивна загальна макроекономічна динаміка. Так, за даний період

ВВП країни подвоївся [14], що значно підвищило фінансові можливості федерального уряду, органів управління провінцій та муніципалітетів в реалізації програм будівництва соціального житла. В цьому разі житлова політика здійснювалася синхронно з загальною макроекономічною політикою, спрямованою на зростання економіки. Прийнята у 1964 році поправка до Національного житлового акту надала можливість ІЖКК фінансувати до 90% капітальних витрат за проектами будівництва соціального житла (в попередній період — 75%) [12], а також дозволяла здійснювати фінансування проектів житлових корпорацій провінцій (раніше дозволялося фінансування інфраструктурних проектів муніципалітетів). У вказаний період Іпотечна житлова корпорація Канади відіграла роль головного акселератора будівництва соціального житла в провінціях. Як наслідок, у Канаді утворився значний сегмент державного житла з орендною платою прив'язаною до доходів, тобто соціального житла в його класичному розумінні. Важливо відзначити, що програми будівництва соціального житла виступали і як інструмент здійснюваної на той час індустріалізації та урбанізації країни. Населення міст в післявоєнний період подвоювалося кожні 20 років, що створювало значний суспільний попит на оренду житла в містах та приміських територіях. У значній мірі такий попит задовольнявся за рахунок державного житла, в тому числі й соціального.

На початку 70-х років ХХ ст. у Канаді спостерігається бум будівництва житла для здачі в оренду комерційними структурами. В 1960-ті роки приватні структури будували до 100 000 одиниць житла у рік для здачі в оренду за ринковими ставками. Для порівняння в ці роки будувалося в середньому 15000—16000 одиниць соціального житла (включаючи житло яке будувалося неприбутковими кооперативами та асоціаціями) [14]. Стратегія уряду в даний період була інтегрувати соціальне житло з комерційним сектором.

У цей час роль ІЖКК виходить далеко за межі державної фінансової установи. Вона стає справжньою національною агенцією з розвитку житлового будівництва. В ІЖКК зосереджується акредитація та сертифікація забудовників, девелоперів та інших гравців на ринку житла, розробка національних стандартів житла та їх публікація, фінансування інноваційних досліджень в сфері будівництва житла, фінансування пілотних експериментальних проектів житлового будівництва з застосуванням інноваційних технологій та матеріалів [12].

1974—1985 рр. — перша декада активізації некомерційних організацій в сегменті соціального житла. В 1970-ті роки відбувається переорієнтація програм з будівництва житла для громадян з низькими доходами з рівня провінцій на більш нижчий — рівень муніципалітетів. У цей же час відбувається активізація будівництва будинків, де частина житла здавалася в оренду за ринковими ставками, частина за ставками, що не перевищували витрати на утримання житла, а частина за ставками залежно від доходів (mixed-income social housing), а різниця компенсувалася субсидіями з бюджетів різних рівнів [12]. У цей період дещо зменшується роль ІЖКК, бо основні акценти федеральної політики в сфері соціального житла зміщуються на рівень будівельно-житлових корпорацій в провінціях та інших некомерційних організацій, які будували соціальне житло. Проте роль держави в 1974—1985 рр. в житловому секторі Канади надзвичайно зростає і включає, окрім фінансування mixed-income житла, також значні витрати на програми субсидування іпотечних кредитів для громадян (ІЖКК), субсидії приватним девелоперам в сегменті комерційної оренди житла, субсидії громадянам з низькими доходами, які орендують житло за комерційними ставками. Як бачимо, mixed-income житло було частиною широкої стратегії для задоволення потреб у житлі громадян з низьким рівнем доходу за рахунок розвитку сегменту житла, що здається в оренду.

Паралельно з 1978 року ІЖКК почала надавати 100% гарантії за іпотечними кредитами, які видавалися комер-

ційними іпотечними інститутами громадянам з низькими доходами [12]. Продовжувалася підтримка з боку федерального уряду (через ІЖКК) та урядів провінцій і будівництва соціального житла за ставкою оренди, прив'язаною до доходу. Підтримка здійснювалася у формі субсидій на покриття амортизації житла та його утримання. В цей період будівництво державного житла продовжувало зростати і досягало 20 000 одиниць щорічно [14]. В 1978 році федеральний уряд припинив пряме фінансування будівництва соціального житла, яке надалі будувалося лише неприбутковими організаціями та кооперативами [14]. Саме тому модель, де визначальна роль у сфері житла для громадян з низькими доходами відводилася неприбутковим організаціям та кооперативам, отримала назву "Канадського підходу до соціального житла". Кооперативи забезпечували близько однієї чверті будівництва соціального житла в нових програмах, провінційні і муніципальні неприбуткові організації — близько однієї третини, а найбільша частка соціального житла будувалася некомерційними організаціями, створеними на базі територіальних громад. Однак потрібно відзначити, що майже всі житлові некомерційні організації і кооперативи залежали від державного фінансування, яке покривало до 75—90% капітальних витрат за проектами будівництва та 75% оперативних витрат на утримання житла.

Друга декада зростання ролі неприбуткових організацій в сфері соціального житла 1986—1993 рр. Починаючи з середини 80-х років, більшість повноважень щодо розробки та реалізації програм з будівництва соціального житла передаються в провінції [14]. Федеральний уряд та органи управління провінцій продовжують здійснювати в цьому періоді фінансування різних фондів та неприбуткових організацій, які реалізують програми щодо будівництва соціального житла. Однак в цей же час відбувається переорієнтація суспільної ролі соціального житла. До середини 80-х років ХХ століття соціальне житло розглядалося урядами Канади як житло для широкого кола людей з доходами, що не надають можливості скористатися ринковими механізмами вирішення житлової проблеми, тобто і як доступне житло. Починаючи з другої половини 80-х воно стало розглядатися як житло для певних, досить вузьких соціальних груп населення: людей з особливими потребами, інвалідів, бездомних тощо [13]. Таким чином, цільові групи, які можуть претендувати на соціальне житло, стають значно вузькими, ніж в попередні періоди.

Потрібно відзначити, що такі дії зумовили суттєве скорочення будівництва житла для оренди з боку комерційних девелоперів (за винятком провінції Квебек), які втратили державну підтримку, бо житло для громадян з низькими доходами перестало розглядатися як соціальне. Сповільнення та згортання будівництва житла для здачі в оренду зумовило зростання цін на житло, яке можна було б придбати у власність. Наприкінці 80-х значна частина середнього класу Канади вже не могла придбати житло [14]. Цей час дослідники відзначають як період підвищення соціальної напруги в суспільстві через зростання складності вирішення житлової проблеми для багатьох громадян [9].

Період делегування повноважень і суттєвого скорочення участі держави в сфері соціального житла у 1994—2001 рр. Середину 90-х років дослідники визначають як період закінчення майже 30-річного періоду "розквіту" соціального житла в Канаді. Наприкінці ХХ ст. соціальне житло перестає бути одним з пріоритетів державної політики [14]. Видатки на соціальне житло перестають бути окремою статтею федерального бюджету, а розподіляються щорічно як частина трансферів провінціям. Розробка програм і проектів будівництва соціального житла повністю передається на рівень провінцій та муніципалітетів. Таким чином, на федеральному рівні було припинено постійне фінансування неринкового житла, за допомогою якого могли вирішувати житлові проблеми широкі верстви населення з низь-

кими доходами. Також припинилися федеральні субсидії на утримання такого житла. ІЖКК була усунута від вирішення проблем старіння та модернізації державного та муніципального житлового фонду [12]. Наслідком переведення будівництва соціального житла виключно на рівень провінцій та муніципалітетів стало суттєве скорочення його будівництва до 4000 одиниць на рік [14]. Для більшості канадців з доходами нижче середніх єдиним шляхом вирішення житлової проблеми став сектор оренди з найнижчими ставками, тобто оренда житла у віддалених від великих міст місцевостях.

Сучасний період 2002—2015 рр. Ключовим рішенням у новому тисячолітті стало прийняття багатосторонньої федерально-провінційної угоди "Ініціатива щодо доступного житла" (Affordable Housing Initiative), яка пізніше була перейменована в "Інвестування в доступне житло" (Investment in Affordable Housing — ІАН). В рамках пов'язаних з цією угодою програм щорічно будується 4000 одиниць доступного житла або 2% від загальнонаціонального обсягу житлового будівництва [14]. Всього за рахунок федерального бюджету та бюджетів провінцій в 2012—2013 рр. будувалося 9000 одиниць житла, включаючи житло спеціалізованих фондів. Основні акценти здійснюються на збільшенні доступності іпотечних кредитів для громадян, а отже розвитку ринкового сегменту житла.

У цьому періоді ІЖКК було впроваджено Канадські іпотечні облігації для залучення фінансових ресурсів у іпотечну систему країни та житлове будівництво [12]. В сфері житлового будівництва ІЖКК співпрацює з органами управління провінцій, надаючи ресурси на будівництво доступного житла. Важливим напрямом діяльності Іпотечної житлової корпорації Канади на сучасному етапі є фінансування наукових досліджень. Хоча в 2013 році і дали витрати на зазначені цілі скоротилися на 50%, ІЖКК залишається важливим джерелом фінансової підтримки наукових досліджень у сфері житлового будівництва та містобудування, а також наукових досліджень щодо потреби в житлі та його доступності в різних регіонах Канади.

Дослідники вважають, що урядам Канади вдавалося вдало балансувати між всіма трьома сегментами житла: ринковим, доступним та соціальним житлом до 1993 року [13]. Однак з 31 грудня 1993 року, коли всі федеральні програми щодо соціального житла були припинені, уряд Канади змістив акцент у житловій політиці на підтримку ринкових механізмів вирішення житлової проблеми через придбання житла у власність.

Також слід зазначити, що Іпотечна житлова корпорація Канади є прибутковою (у 2014 році її прибуток склав 3,5 млрд дол. США [13]), однак прибуток цієї державної установи спрямовується в останні роки на покриття дефіциту федерального бюджету, а не на будівництво соціального чи доступного житла. Тому дослідники вказують, що прибуток, який отримує ІЖКК, має спрямовуватися, насамперед, на будівництво соціального житла, дефіцит якого все більше відчувається в Канаді у XXI столітті [13].

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ НАУКОВИХ РОЗВІДОК

З вищевикладеного стає зрозуміло, що державна житлова політика Канади по відношенню до соціального житла пройшла декілька етапів свого розвитку.

Виокремимо декілька, на нашу думку, найважливіших моментів, які можуть мати цінність для вирішення житлової проблеми в Україні.

По-перше, заслуговує на увагу досвід Канади по створенню Іпотечної житлової корпорації Канади як комплексного інституту реалізації житлової політики уряду. Важливо підкреслити, що ця установа є не лише фінансовою, вона акумулює в собі всі основні функції щодо розвитку житлової сфери в країні: планування,

акредитацію, сертифікацію учасників ринку, контроль за виконанням державних програм, координацію наукових досліджень у сфері житлового будівництва, а також управління розвитком території, здійснювала значне фінансування (в окремі періоди) житлового будівництва. Логічним, на наш погляд є, що установа, яка розпоряджається державними фінансовими коштами, спрямованими на вирішення житлової проблеми в країні, координує й вивчення гостроти цієї проблеми, можливостей забудови територій, де потреба в житлі найбільш гостра, фінансує наукові дослідження щодо розробки та впровадження інноваційних технологій у житлове будівництво. Все це сприяє підвищенню ефективності використання державних коштів, що особливо актуально в силу обмеженості тих бюджетних ресурсів в Україні, які можуть бути спрямовані в розвиток житлового сектору. В Україні всі ці функції розпорешені між низкою державних структур, що знижує ефективність координації та синхронізації дій різних суб'єктів у процесі реалізації державної житлової політики.

По-друге, в тих реаліях, які склалися в Україні, потрібно звернутися до досвіду Канади в реалізації житлової політики в періодах до середини 80-х років минулого століття. Зокрема цінним, на нашу думку, є розуміння з боку уряду Канади в ті періоди широкого трактування соціального житла (або державного житла) не як житла для окремих вузьких верств населення, а як житла для широкого кола громадян, які не можуть скористатися ринковими механізмами для вирішення житлової проблеми. Канадський уряд створив у ті періоди досить значний сегмент державного (неринкового) житла, за допомогою якого вирішувала свої житлові проблеми значна кількість жителів країни. В цьому аспекті вважаємо за потрібне відзначити, що таке житло залишається у власності держави. В Україні держава практично повністю ігнорує оренду як механізм вирішення житлової проблеми і вся державна підтримка концентрується на придбанні житла у власність громадянами окремих категорій. Це потребує значних державних ресурсів, а також знижує можливість громад, особливо в сільських територіях та невеликих містах, щодо залучення та утримання фахівців, для яких немає житлового фонду для проживання. Придбання житла у власність не вирішує проблему, бо після того, як такі фахівці отримують власне житло, у них уже немає стимулу працювати, наприклад, у сільській місцевості. Вони виїжджають у міста, а житлом, яке вони отримали у власність, розпоряджаються на власний розсуд. У цьому напрямі державним установам доцільно вивчити канадський досвід управління державним житловим фондом, зокрема конкретні методики розрахунку собівартості утримання житла, на рівні якої встановлюється орендна плата громадянам з низькими доходами, а також методики встановлення орендної плати в залежності від доходів для найменш соціально захищених груп населення.

По-третє, значний інтерес для урядових організацій та установ України може становити досвід Канади, зокрема ІЖКК щодо співпраці з муніципалітетами (громадами) та неприбутковими організаціями різних рівнів. Адже не секрет, що муніципальна інфраструктура в Україні в більшості своїй перебуває в критичному стані. Тому досвід реалізації проектів з розвитку муніципальної інфраструктури, який накопичено ІЖКК, може стати в пригоді в Україні. Також, з огляду на реформу місцевого самоврядування в Україні, яка почала реалізовуватися останнім часом, важливим є залучення громад до нагальних суспільних проблем, однією з яких є житлова проблема. В цьому напрямі плідним бачиться досвід співпраці ІЖКК з неприбутковими муніципальними та регіональними організаціями щодо реалізації проектів типу mixed-income social housing, де б частина квартир в побудованому будинку могла б здаватися

в оренду за ставками, що не перевищують витрат на утримання житла для громадян з вищими (але недостатніми щоб скористатися ринковими механізмами для вирішення житлової проблеми) доходами, а частина квартир здавалася б в оренду за ставками, залежними від доходів громадян (наприклад 30% від доходів) для громадян з дуже низькими доходами, або для соціально вразливих груп населення.

По-четверте, українському уряду варто звернути увагу на досвід ІЖКК щодо реалізації проектів з капітального ремонту, реконструкції та модернізації житла. Значна частина житлового фонду України перебуває в аварійному стані або потребує суттєвої модернізації. Потрібно визнати, що дієві механізми вирішення даної проблеми в країні відсутні. Досвід ІЖКК може допомогти вирішити дану проблему або, принаймні, домогтися помітних позитивних зрушень у цій сфері.

По-п'яте, цінним є напрацювання ІЖКК в плані організації широкомасштабних досліджень потреби в житлі в різних регіонах, можливостей забудови, планування розвитку територій. До цього потрібно додати діяльність ІЖКК як галузевого центру координації та фінансування наукових досліджень у сфері житлового будівництва, акредитації та сертифікації учасників ринку.

Література:

1. Букіашвілі В.О. Житлова політика як елемент соціальної політики держави: аналіз вітчизняного та закордонного досвіду / В.О. Букіашвілі // Економіка будівництва і міського господарства. — 2009. — Т. 5. — № 3. — С. 141—146.
2. Житловий фонд України [Електронний ресурс]. — режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
3. Ковалевська О.П. Світовий досвід розвитку державної житлової політики [Електронний ресурс] / О.П. Ковалевська // Державне управління: удосконалення та розвиток [Електронне наукове фахове видання]. — 2013. — № 2. — Режим доступу: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=618> (Завантажено 02.11.2016)
4. Непомнящий О.М. Особливості реалізації житлової політики у США та Канаді / О.М. Непомнящий // Публічне управління: теорія та практика. — 2013. — Вип. 2 (14) — С. 125—130.
5. Олійник Н. Концептуальні засади державної житлової політики / Н. Олійник // Вісник Національної академії державного управління. — 2013. — № 11. — С. 96—104.
6. Половинчак Ю. Реформа ЖКГ: зарубіжний досвід та власні реалії / Ю. Половинчак // Громадська думка про правотворення (Бюлетень оперативних матеріалів на базі аналізу правової електронної інформації). — 2011. — № 5. — С. 6—12.
7. Характеристика домогосподарств [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
8. Arnott R. Housing policy in developing countries: the importance of the informal economy. Commission on growth and development working paper; no. 13. Washington, DC: World Bank, 2008. — Режим доступу: <http://documents.worldbank.org/curated/en/573081468149693974/Housing-policy-in-developing-countries-the-importance-of-the-informal-economy>
9. Carroll B.W., Ruth E.J. The Road to Innovation, Convergence or Inertia: Devolution in Housing Policy in Canada. // Canadian Public Policy — Vol. 26, no. 3 — P. 277—293.
10. Donnison D. The Politics of Housing // The Australian Quarterly — 1976. — V. 48 (2). — P. 18—31. doi: 10.2307/20634839
11. Hulchanski J. D. Canada's Dual Housing Policy Assisting Owners, Neglecting Renters [Електронний ресурс] // Research Bulletin of Centre for Urban and Community Studies. — 2007. — № 38. — P. 1—8. — Ре-

жим доступу: <http://www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/researchbulletins/CUCSRB38Hulchanski.pdf>

12. Pierre D. Transformation of the Role of the Canada Mortgage and Housing Corporation [Електронний ресурс]. — 2004. — Режим доступу: <https://www.housingauthority.gov.hk/hdw/ihc/pdf/trcmhc.pdf>

13. Sale T. Fast Facts: Why Canada Needs a Real Housing Policy [Електронний ресурс]. — Canadian Centre for Policy Alternatives. — 2015. — Режим доступу: <https://www.policyalternatives.ca/publications/commentary/fast-facts-why-canada-needs-real-housing-policy>

14. Suttor G. Canadian Social Housing: Policy Evolution and Program Periods / G. Suttor [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://housing4all.ca/sites/default/files/suttor_-_cdn_social_housing_history_summary.pdf

References:

1. Bukiashvili, V.O. (2009), "Housing policy as an element of state social policy: analysis of domestic and international experience", *Ekonomika budivnytstva i mis'kohospodarstva*, vol. 5, no. 3, pp. 141—146.
2. State Statistics Service of Ukraine (2016), "The Housing Fund of Ukraine", available at: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (Accessed 15 Nov 2016).
3. Kovalevs'ka, O.P. (2013), "World experience development of the state housing policy", *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok*, vol. 2, available at: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=618> (Accessed 15 Nov 2016).
4. Nepomniaschyj, O.M. (2013), "Features of implementation of housing policy in the USA and Canada", *Publichne upravlinnia: teoriia ta praktyka*, vol. 2 (14), pp. 125—130.
5. Oliynyk, N. (2013), "Conceptual Principles of State Housing Policy", *Visnyk Natsional'noi akademii derzhavnoho upravlinnia*, vol. 11, pp. 96—104.
6. Polovynchak Yu. (2011), "Reform of Housing: international experience and their own realities", *Hromads'ka dumka pro pravotvorennia (Biuletyn' operatyvnykh materialiv na bazi analizu pravovoi elektronnoi informatsii)*, vol. 5, pp. 6—12.
7. State Statistics Service of Ukraine (2016), "Kharakterystyka domohospodarstv", available at: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (Accessed 15 Nov 2016).
8. Arnott, R. (2008), "Housing policy in developing countries: the importance of the informal economy", *Commission on growth and development working paper World Bank*, vol. 13, available at: <http://documents.worldbank.org/curated/en/573081468149693974/Housing-policy-in-developing-countries-the-importance-of-the-informal-economy> (Accessed 15 Nov 2016).
9. Carroll, B.W. and Ruth, E.J. (2000), "The Road to Innovation, Convergence or Inertia: Devolution in Housing Policy in Canada", *Canadian Public Policy*, vol. 26, no. 3, pp. 277—293.
10. Donnison, D. (1976), "The Politics of Housing", *The Australian Quarterly*, vol. 48 (2), pp. 18—31.
11. Hulchanski, J.D. (2007), "Canada's Dual Housing Policy Assisting Owners, Neglecting Renters", *Research Bulletin of Centre for Urban and Community Studies*, vol. 38, pp. 1—8.
12. Pierre, D. (2004), "Transformation of the Role of the Canada Mortgage and Housing Corporation", available at: <https://www.housingauthority.gov.hk/hdw/ihc/pdf/trcmhc.pdf> (Accessed 15 Nov 2016).
13. Sale, T. (2015), "Fast Facts: Why Canada Needs a Real Housing Policy", *Canadian Centre for Policy Alternatives*, available at: <https://www.policyalternatives.ca/publications/commentary/fast-facts-why-canada-needs-real-housing-policy> (Accessed 15 Nov 2016).
14. Suttor, G. (2016), "Canadian Social Housing: Policy Evolution and Program Periods", available at: http://housing4all.ca/sites/default/files/suttor_-_cdn_social_housing_history_summary.pdf (Accessed 15 Nov 2016).

Стаття надійшла до редакції 17.11.2016 р.