

Європейські моделі державного впливу на забезпечення доступності житла

З огляду на проголошену світовою спільнотою еру інклюзивної економіки, боротьби з нерівномірним розподілом багатства та бідністю, державна підтримка у сфері забезпечення доступним житлом та створення належних умов проживання людині, є особливо актуальною для українського населення.

Нашою метою є дослідити європейський досвід державного впливу на забезпечення соціального житла на прикладі Ірландії, Нідерландів, Бельгії, Швеції з врахуванням критеріїв розумного використання державних інтервенцій, орієнтованих на запобігання спотворення конкуренції, що виникає внаслідок заходів державної допомоги («добра державна допомога»).

Зазначимо, що національні моделі державного впливу на забезпечення доступності житла у європейських країн відрізняються між собою. Між тим, кожна з них ґрунтується на принципі державно- приватного партнерства: фінансування соціального житла здійснюється з центральних та місцевих бюджетів, за рахунок приватних коштів. При цьому, загальновизнаною тенденцією є передача питань забезпечення соціальним житлом на місцевий рівень, де створені різноманітні житлові комерційні та муніципальні організації, житлові асоціації та інші структури. У європейських країнах Європи соціальний житловий фонд складає до 25 % загального житлового фонду [1].

Слід відмітити, що у сьогоденні, країни Європейського союзу в сфері фінансовому контролі у наданні державної допомоги оцінюють відповідність державної допомоги такому критерію як сприяння розумному та інклюзивному зростанню внутрішнього ринку («добра допомога») без спотворення конкурентного середовища [2,3,4]. Державна допомога має бути «добре розроблена, спрямована на виявлення ринкових збоїв та цілей, що становлять спільний інтерес, і найменше спотворюючий [2]. У протилежному випадку, вона вважається не справедливою та не правомірною, яка порушує ринковий баланс. Так, у Нідерландах з метою недопущення спотворення конкуренції внаслідок державного втручання, визначаються чіткі межі орендної плати за соціальне орендне житло; надання державної підтримки за

кредитами здійснюється житлових товариств виключно шляхом надання гарантій, встановлення максимального рівня доходів для кандидатів на отримання соціального орендного житла [2].

У Нідерландах фінансування соціального житла відбувається через житлові корпорації («wocos») – некомерційні організації, які здійснюють будівництво, здачу в оренду та продаж житла для незаможних осіб та соціально незахищених груп, будівництво та оренда будівель громадського призначення (будинків культури, центрів інтеграції іммігранти та ін.) Держава надає фінансову допомогу житлових корпорації («wocos») із Центрального житлового фонду у вигляді кредитів за пільговими ставками або пряме субсидування; надає державні гарантії. Крім того, на рівні муніципалітетів здійснюється продаж муніципальною владою земельних ділянок за цінами нижчими за ринкові; претендент може отримати кредит у Національному банку Нідерландів [5, с.107].

В Ірландії оператором системи функціонування соціального житла є державна кредитно-фінансова установа - Агентство житлового фінансування (HFA), яка, за рахунок запозичених коштів під державні гарантії, надає дешеві позики місцевим органам влади для забезпечення житлом соціально незахищених верств населення, створення допоміжної інфраструктури, необхідної для забезпечення гарного довкілля соціального житла.

У Бельгії Декретом Фламандського регіону від 27.03.2009р. про землю та будівлі передбачені дві групи податкових пільг та механізми субсидування:

1) заходи, спрямовані на поновлення використання певних земель та будівель: зниження податку для кредитора, який укладає угоду про продовження про оренду, та зменшення податкової бази з гербового збору;

2) заходи, спрямовані на компенсацію соціальних зобов'язань забудовників: знижена ставка ПДВ при реалізації житла та знижене гербове мито на купівлю землі під забудову, субсидії на інфраструктуру [2].

Цікавим є досвід Швеції, де асоціацією володарів приватної власності було порушено питання неправомірності стягнення муніципальними житловими компаніями орендної плати нижче ринкової вартості, оскільки це розглядалося як приховане державне субсидування, яке спотворює конкуренцію. Після цього, шведський уряд урівняв положення приватних компаній та муніципальних житлових компаній, зобов'язавши останніх встановлювати більш високий рівень орендної плати там, де є високий попит та дотримуватися ринкової норми прибутку на інвестиції [2].

Житловий фонд соціального житла в європейських країнах функціонує в умовах розвиненого регульованого ринку оренди, що дозволяє формувати

фонд соціального житла не лише житла з фондів соціального призначення, але й іншого орендованого житла, що відповідає нормам проживання[1].

Світовий досвід державної політики різних країн світу у період пандемії COVID-19 засвідчив, що експансіоніський характер фіскальної політики сфокусований, на фінансову підтримку домогосподарств задля підтримки загального рівня їх добробуту та споживання. З огляду на вищезначене, вбачається, що державні інтервенції у сферу будівництва соціального житла відповідають вказаним критеріям: впливають на економічний розвиток та виконують соціальну функцію.

Список використаних джерел:

1. Якушенко Л.М. Перспективи та інструменти розвитку фонду житла соціального призначення. *Національний інститут стратегічних досліджень*. 2018. URL: <http://old2.niss.gov.ua/content/articles/files/111ZHitlotsotspriznachennya-a805d.pdf>
2. Pesaresi, Nicola, and Rodrigo Peduzzi. State Aid Modernization. *The Modernisation of State Aid for Economic and Social Development*. Springer, Cham, 2018. 17-42. URL: https://kclpure.kcl.ac.uk/portal/files/107468042/The_Modernisation_of_State_Aid_for_Econo_1_.pdf#page=24
3. Bruno Nascimbene. Modernization of state aid regulation. *The Modernisation of State Aid for Economic and Social Development*. Springer, Cham, 2018. 1-14. URL: https://kclpure.kcl.ac.uk/portal/files/107468042/The_Modernisation_of_State_Aid_for_Econo_1_.pdf#page=81
4. Alberto Heimler. State Aid Control: Are the Standards and the Institutional Setting Appropriate? *The Modernisation of State Aid for Economic and Social Development*. Springer, Cham, 2018. 75–87. URL: <https://scholar.google.com/scholar?q=Heimler%2C%20A.%20%282018%29.%20State%20aid%20control%3A%20Are%20the%20standards%20and%20the%20institutional%20setting%20appropriate%3F%20In%20The%20modernisation%20of%20state%20aid%20for%20economic%20and%20social%20development.%20Springer>
5. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. К.: Аналітичний центр CEDOS, 2019. 132 с. URL: https://cedos.org.ua/wp-content/uploads/cedos_derzhavna-zhytlova-polityka_zvit.pdf