Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Серія: «Архітектура»
№ 1 (9), 2023

УДК 728:332.81/.821

Олександр Фенчук
аспірант кафедри архітектурного проєктування,
Національний університет "Львівська політехніка", Львів
e-mail: oleksandr.t.fenchuk@lpnu.ua
ORCID: 0000-0002-8981-9973

ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА ЄВРОПЕЙСЬКИХ КРАЇН. ОГЛЯД МІСЬКИХ ПРАКТИК

© Фенчук О., 2023

https://doi.org/10.23939/sa2023.01.191

Житловий сектор є одним із найважливіших складових соціально-економічного розвитку європейських країн, розвиток якого безпосередньо пов'язаний зі сформованою житловою політикою. Проаналізовано житлові політики європейських країн. Метою дослідження є огляд загальних практик формування житлового сектору та визначення моделей його функціонування. Розглянуто загальні умови житлової політики в кожній країні, включаючи їх історичний розвиток, інституційні рамки, а також інструменти, що застосовуються під час створення.

Ключові слова: житлова політика, соціальне житло, житловий комплекс, житлова модель.

Постановка проблеми

Житлова політика є однією з найактуальніших тем у дослідженні сучасного світу. Збереження і розвиток громад є необхідним для безпечного, зручного та багатостороннього життєвого середовища. На сьогодні в Україні відсутнє регулювання розвитку житла саме як державної політики, що утворює певну провалину між законодавчим та нормативним регулюванням цього аспекту. Утворена провалина створює широкі можливості для приватного ринку нерухомості та водночас відсторонює кінцевого користувача – мешканця, від його права на житло. Час від часу вона заповнюється окремими урядовими програмами забезпечення житла для молоді, військовослужбовців чи інших соціальних груп. Існує також так звана "квартирна черга", визначена в ст. 34 Житлового кодексу України, що декларує намір поліпшення житлових умов громадян, які цього потребують, шляхом "взяття на облік для одержання жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду …", та на практиці ця норма настільки ж застаріла як і сам кодекс, що визначає цю можливість. Проте головною проблемою для населення є фактично монопольне панування житла приватної форми власності та відсутність інших можливих шляхів доступу до нього, окрім придбання.

У європейських державах "право на житло" має статус, подібний до українського, проте саме "житлове питання" займає одне із ключових місць у політиках держав. Як правило, формування житлових політик у європейських державах орієнтоване на соціальну підтримку свої громадян. Саме тут виникає основна відмінність у формі "соціального житла", що може мати різну форму, модель чи навіть назву, залежно від специфіки країни. Наприклад Чехії, де в законодавстві немає такої категорії житла, чи Швеції, де його частка є значною, проте воно не вважається "соціальним". Проте існування форми житла, відмінної від приватної власності, насамперед утворює можливість

широкого доступу населення до нього. Як визначає Федорів та Ломоносова (2019), державна житлова політика формує баланс між формами володіння житлом – між орендою і власністю на нього. Від того, чиї інтереси в ній домінують, залежатиме використання її ресурсів – фінансових, фіскальних, регуляторних тощо.

У сьогоденному українському контексті житлове питання є безпосереднім аспектом повоєнної відбудови держави. Забезпечення житлом може стати ключовим аспектом для повернення населення до країни та регіонів, які найбільше постраждали. Житло в широкому сенсі набуває важливого соціального та економічного значення в сучасній Українській державі. Житлова система, що мала проблеми до воєнної агресії, на сьогодні потребує перегляду фундаментальних принципів її існування. Важливим рушієм для цього також є увага та широка залученість світової спільноти до питання ліквідації наслідків, спричинених війною.

У статті досліджено житлові політики європейських країн на місцевому та державному рівнях. Аналіз проводиться на предмет формування та функціонування житлових моделей у містах Європи та їх зв'язок із національними політиками. Дослідження також охоплює архітектурний та соціальний аспекти розвитку житлових моделей. Імплементація моделей європейського підходу до вирішення проблеми житлового забезпечення в український сучасний контекст може стати одним із варіантів подолання утвореної провалини.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

З огляду на специфіку теми, у статті розглядаються іноземні джерела та дослідження, а також аналізуються локальні програми (політики), аналітичні звіти щодо житлового будівництва та статистичні дані щодо кількісних характеристик житлових фондів.

Сучасні тенденції соціального житлового будівництва у Європі розглядаються у дослідженні Griffith, Jepma та Savini (2022), що на основі аналізу сотні випадків зі Швейцарії, Італії, Іспанії, Австрії, Нідерландів та Німеччини пропонують нову типологію визначення колективного житла, кожне з яких характеризується відповідними специфічними рисами. На думку авторів, найбільш перспективним типом є спільнота, яка характеризується збільшенням ролі співпраці між жителями, що може допомогти уникнути проблем із колективним власництвом. Автори наводять численні приклади успішної реалізації таких спільнот у різних країнах Європи, що свідчить про перспективи такого підходу (Griffith, Jepma та Savini, 2022).

Дослідження житлової моделі та структури соціального житла в Швейцарії розглядається Glaser (2017), та роль житлового кооперативного будівництва в ньому – Hofer (2019) та Schindler (2021). Віденська житлова модель розглядається Förster and Menking (2017). Стратегії будівництва соціального житла в сучасних економічних умовах досліджуються Altreiter and Litschauer (2022). Роль державного будівництва Німеччини та забезпечення доступного житла в Берліні розглядається Marquardt and Glaser (2020). Процес формування та розвитку будівельних співтовариств у Німеччині та їх роль у вирішенні житлової проблеми досліджується Hamiduddin and Gallent (2016). Загальний огляд політики житлового будівництва в Данії, проблеми доступності житла та інфраструктурного розвитку, що забезпечує сталий розвиток будівництва житла, досліджується Bican (2020).

Серед українських досліджень, приклади житлових політик країн Європи на національному рівні наведено у дослідженні Федорів та Ломоносова (2019), що визначає головні аспекти та підходи у формуванні політик.

Мета статті

Метою статті є дослідження підходів до формування житлової політики в країнах Європи. Дослідження проводиться на прикладі житлових політик окремих європейських країн та характерних моделей, що застосовують у створені житла. Дослідження має на меті продемонструвати основні принципи та інструменти формування житлового сектору.

Виклад основного матеріалу

У певному сенсі житлова архітектура є відображенням підходів та інструментів, що застосовуються у її створенні. Найкраще це можна проілюструвати на прикладах світової практики, де під час створення житла застосовуються численні інструменти та механізми: урядові програми, фінансові та інвестиційні механізми, планувальні інструменти та житлові політики. В Україні найбільш поширеною форма володіння житлом є приватна власність. Інші ж форми житла (публічного, муніципального чи державного) натомість практично відсутні. 93,7 % житлового фонду перебуває у приватній власності, 4,9 % – у комунальній та 1,4 % – у державній власності (United Nations, 2013). Такий дисбаланс формувався роками та виник в основному внаслідок відсутності законодавчого регулювання у створенні альтернативних форм житла та поширеного сприйняття житлової нерухомості як інвестиційного інструменту або засобу для збереження заощаджень. Частина житла приватної власності, своєю чергою, формує ринок приватної оренди як альтернативної форми, проте дані щодо його об'єму, стану та поширення відсутні. Сукупність цих факторів породжує одну із найбільших проблем сучасного суспільства – недоступність житла, що як в Україні, так і в більшості європейських держав є конституційно закріпленим правом кожного громадянина. За результатами дослідження аналітичного центру Cedos, 2019, "90 % тих (прим. – опитуваних) хто бажає і потребує змінити житлові умови, не мають достатньо коштів для цього, хоча дві третини з них сподіваються таки придбати житло" (Федорів та Ломоносова, 2019).

Натомість в більшості країн Європи велика частка населення проживає в житлі, що не є їх власним. Це різного роду соціальне, муніципальне чи орендне житло, що надається громадянам на різних умовах. За даними State of housing in Europe (2021) (табл. 1), частка соціального житла в Австрії становить 24 % від загального житлового фонду, Данії – 21 %, Нідерландів – 29,1 %, Швеції – 41 %, Німеччини – 13 %, проте з великою часткою приватного орендного житла. У багатьох країнах Європи частка житла із приватною формою власності коливається в межах 50 %. Серед цього списку можна побачити країни, які належать чи очолюють рейтинги якості життя (The state of housing in Europe, 2021).

Таблиця 1

Розподіл житлового фонду країн Європи за формами

Країна	Соціальне житло, %	Приватна оренда, %	Приватна власність, %	Інша форма, %
Австрія	24	30	37	9
Данія	21	26	49	4
Італія	3,8	14	72	10,2
Нідерланди	29,1	13,3	57,2	0,6
Німеччина	13*	45	42	–
Норвегія	31*	14	50	5 %
Франція	16	16	51	17
Чехія	9,4	22,4	55,9	12,3
Швейцарія	8*	53	37	2
Швеція	41*	14	41	4
* Включаючи соціальне, кооперативне та муніципальне житло				
Джерело: The state of housing in Europe, (2021)				

Житлова політика Австрії та "Віденська" модель. Австрію вважають країною зі збалансованою житловою системою, характерними рисами якої є історичні закони про захист орендарів, розвинена система субсидій та сильна роль неприбуткових житлових компаній, які разом дають змогу стримувати ринкові сили протягом тривалого часу (Федорів та Ломоносова, 2019). Житловий фонд Австрії вирізняється однією із найбільших у Європі часток соціального житла (24 %), що в австрійському випадку зазвичай означає житло у власності та управлінні неприбуткового сектору, пов'язане з системою субсидій та регулювання орендної плати. Решту фонду формує житло приватної власності – 37 % та приватної оренди – 30 % (The state of housing in Europe, 2021).

Австрійська житлова модель вирізняється сильною роллю муніципалітетів у формуванні житлової повістки. До прикладу, у Відні 62 % населення живуть у субсидованому житлі, включаючи 220 000 муніципальних орендних одиниць та ще 200 000 одиниць, що належать обмежено комерційним житловим товариствам. Столицю Австрії можна вважати глобальною моделлю житлової політики та житлової архітектури. З чого виникає поняття Віденської моделі житла (***Wiener model***) (Förster and Menking, 2017).

Віденська житлова модель ґрунтується на концепції соціального житла, яка передбачає надання державою або неприбутковими організаціями доступного житла малозабезпеченим домогосподарствам. У Австрії соціальне житло відіграє вирішальну роль у загальному забезпеченні житлом. Ринок соціального житла складається з двох сегментів: муніципального орендного житла (***Gemeindewohnungen***) та орендного житла з обмеженою прибутковістю, якою керує так звана асоціація з обмеженим прибутком (***LPHA, Gemeinnutzige Wohnbautager***) (Marquardt and Glaser, 2020; Altreiter and Litschauer, 2022).

Історія спорудження муніципального житла у Відні розпочалась із появою житлового питання як актуальної соціальної проблеми наприкінці XIX ст. У цей час місто активно зростало та постала потреба у новому житлі. Недостатня пропозиція житла створила загрозу для встановлених нових міських правил та, як наслідок, серію реформ, більшість з яких походила від буржуазії, і які в підсумку призвели до соціал-демократичного втручання на поч. XX ст. Встановлення соціал-демократичного уряду у 20-х рр. XIX ст. розпочало епоху, що прийнято називати "червоний Відень" (1919–1934 рр.). У 1923 р. було розпочато широку будівельну програму для створення гідного житла для населення. Так, у міжвоєнний період місто збудувало 63 000 муніципальних квартир (Stadt Wien, 2022). Виразним прикладом архітектури муніципального житла у "червоному Відні" є житловий комплекс ***Rabenhof*** (1925–1929, архітектори: Герман Айхінгер, Генріх Шмід), що займає територію площею близько 5 га та налічує майже 1 100 квартир. На момент побудови він був найбільшим муніципальним житловим комплексом Відня. Окрім помешкань там також були передбачені додаткові приміщення, такі як загальна пральня, дитячий садок, дитяча стоматологічна поліклініка, медична каса, гуртожиток для робітників, бібліотека та 38 магазинів (Dasrotewien, 2020).

Взірцем для наслідування у Відні є інструменти, розроблені для реалізації політики створення функціонального та соціального поєднання в усіх житлових районах. З 1984 р. землі під нові житлові райони освоює міський Житловий фонд, а більшість нових помешкань зараз будуються та управляються забудовниками з обмеженим прибутком у формі субсидованої оренди квартир.

На сьогодні у Відні під час будівництва нового житла застосовується "модель чотирьох стовпів" (***4-Säulen Model***). Ця модель передбачає організацію конкурсу забудовників з метою створення конкурентного процесу відбору проєктів майбутнього житлового будівництва. Проведення конкурсу як інструменту створення житла є переслідуванням мети сприяння функціональному та соціальному поєднанню з особливим наголосом на створенні нових спільнот. Проєкти, приблизним об'ємом 7–13 тис. квартир щорічно, розглядаються міждисциплінарним журі, яке оцінює їх на основі чотирьох наборів критеріїв: планування, вартість, екологія та соціальна стійкість. Журі утворюється з архітекторів, ландшафтних планувальників, екологів, економістів та соціологів, більшість із яких

висуваються незалежними інституціями (Асоціацією архітекторів, університетами тощо) терміном на два роки. По суті, перемога у конкурсі дає право майбутньому девелоперу отримати землю та фінансову підтримку для будівництва (Förster and Menking, 2017).

Попри значні досягнення, віденська модель не позбавлена проблем. Ключовою з них є проблема забезпечення житлом населення, кількість якого швидко зростає. Іншою проблемою є висока вартість спорудження та утримання соціального, що критикується за надмірну пріоритизацію соціального житла над іншими державними послугами. Річний бюджет віденських субсидій на житлове будівництво становить близько 600 млн євро.

Віденська житлова модель – це підхід до створення житла, що має значний вплив на архітектуру та житлове середовище міста. Виразною особливістю віденської житлової моделі є орієнтація на високоякісну архітектуру та дизайн нового житлового середовища. Це також можна вважати результатом політики конкурсів, що утворює висококонкурентне середовище. Іншим важливим аспектом віденської житлової моделі є її акцент на громадах зі змішаними доходами. На відміну від інших програм соціального житла, які часто зосереджені в певних кварталах чи районах, віденська житлова модель прагне інтегрувати соціальне житло в існуючі райони, з метою уникнення стигматизації мешканців та зростання соціальної згуртованості містян. Сукупність описаних підходів, таких як пріоритизація якості архітектури, утворення соціально збалансованих громад та інше, дає змогу муніципалітету забезпечити доступним житлом значну частину мешканців, одночасно сприяючи соціальній згуртованості та формуванню якісного житлового середовища. Хоча реалізація цієї моделі пов'язана з певними труднощами, вона є цінним прикладом для застосування.

Житлова політика Швейцарії та житлові кооперативи. Швейцарський житловий фонд характеризується значною часткою житла приватної оренди (53 %). До прикладу, за даними статистичного управління кантону Цюріх, станом на 2019 р. близько 57,2 % квартир у Цюріху були орендними. Решту фонду складає приватна власність (37 %) та соціальне житло (8 %) (The state of housing in Europe, 2021). У Швейцарії немає національної чи кантональної політики надання доступного або так званого соціального житла, порівнюючи з іншими європейськими країнами. Пошук житла покладено на розсуд самих людей і залежить від місцевих програм і варіантів у містах і комунах, де ринок житла обмежений (Glaser, 2017).

Як відомо, Швейцарія характеризується одним із найвищих рівнів життя, і наявність доступного та якісного житла вважається одним із визначних факторі у цьому. Швейцарська житлова модель характеризується поєднанням участі як державного, так і приватного секторів. Одним із ключових джерел житлової політики Швейцарії є державний сектор. Федеральний уряд, кантони та муніципалітети беруть участь у розробці та реалізації житлової політики. Уряд надає субсидії на будівництво та реконструкцію державного житла, яким керують житлово-будівельні кооперативи або державні установи. Своєю чергою, на регіональному (кантональному) рівні реалізується виконання федерального житлового законодавства. Муніципалітети мають повноваження регулювати використання землі та будівництво будівель, що дає змогу їм впливати на житлову політику на місцевому рівні. Населення Швейцарії має достатній доступ до якісного житла. Водночас житлова політика Швейцарії на сьогодні стикається з проблемами, пов'язаними із збільшенням його вартості.

Порівнюючи із Віденською моделлю, де пріоритетом є муніципальне житло, для Швейцарської житлової моделі характерною особливістю є поширене застосування форми кооперативного будівництва. Кооперативне житло в контексті Швейцарії – це довгострокове орендне житло, яким управляють громадські об'єднання, що не отримують прибутку від цієї нерухомості. Такий підхід до створення житла у Швейцарії має понад столітню історію. У 1907 р. муніципальний кодекс Цюріха зобов'язав місто створити "дешеве та здорове житло", а вже з 1910 р. почали виникати перші кооперативи, що стали інструментом для захисту середнього класу від спекуляцій на ринку житла. Система створення доступного житла, яка з'явилася у 20-х рр. XX ст., регулювала роботу кооперативів за двома напрямками. З одного боку, муніципалітет створює міську інфраструктуру та гарантує будівництво житла для тих, кому воно потрібне. З іншого боку, кооперативи пропону-

ють житло для містян із низьким і середнім доходом (Hofer, 2019). На сьогодні перевагою, що спонукає швейцарців вступати до житлових кооперативів, є можливість використання власних пенсійних фондів як капіталу для отримання частки в кооперативі (Заломайкіна, 2022).

У Цюріху поширення моделі кооперативного житла відбувається завдяки підтримці муніципалітету. Користуючись розробленими інструментами адміністрування, місто може зменшувати розмір капіталу, необхідного для заснування кооперативу. Крім того, муніципалітет надає кооперативам позики для отримання банківського фінансування, дозволяючи їм брати більші іпотечні кредити порівняно з іншими видами розвитку. На відміну від приватних кредиторів, які вимагають від комерційних забудовників 20 % власного капіталу, кооперативам достатньо мати лише 6 %. Також муніципалітетом визначено пріоритетність надання земельних ділянок кооперативам під житлову забудову в оренду, терміном на 100 років. Зростаючий дефіцит вільної землі в 60-х рр. XX ст. спонукав місто перейти до моделі оренди землі, що звільнило кооперативи від великих початкових витрат на купівлю ділянок і дозволило місту зберегти довгостроковий контроль над землею. Таким чином ділянки залишаються у власності міста, а кооператив має доступ до землі. В Цюріху також діє спадкове право на забудову, що є частиною політики землекористування. Місто Цюріх веде політику на відчуження міських ділянок, за винятком дуже малих, та тільки надання їх у користування зі спадковим правом забудови. У такий спосіб громада залишає за собою можливість керувати розвитком та виглядом міста (Клеефіш-Йобст, Кеддерманн і Юнг, 2020).

Наразі місто розглядає кооперативну модель як можливість вирішувати соціальні проблеми через створення доступного та якісного житла зі стабільним сусідством. Після виборів у 2021 р. Цюріх планує збільшити частку неприбуткового орендного житла у місті до 33 % у 2050 р. (Заломайкіна, 2022).

Не менш важливим у житловій моделі Цюріха є центральна роль проєктування. На сьогодні більшість проєктів для некомерційних кооперативів обирають через архітектурні конкурси, іноді через вимогу закону, а іноді за звичаєм. Цей підхід виник всередині 80-х рр. XX ст., частково у відповідь на тиск з боку активістів, щоб місто сприяло створенню нових моделей міського життя. У результаті програма допомогла просунути інновації в типології та програмі нових будівель, включаючи надання квартир для нових або забутих типів домогосподарств. Завдяки своїй прозорості цей процес також створив довіру до того, як розподіляється державна земля, водночас сприяючи громадським дебатам щодо дизайну (Schindler, 2021).

Розглянути, як ця модель впроваджена на практиці, можна на прикладі одного із житлових кооперативів Цюріха ***mehr als wohnen*** (більше ніж житло). У 2008 р. Управління будівель міста Цюріха організувало міжнародний архітектурний конкурс, за результатами якого було розроблено рішення щодо перспективного розвитку району ***hunziker areal***. З майже 100 поданих проєктів журі обрали проєкт студій ***ARGE Duplex ma Futurafrosch,*** що розробили планувальне рішення для території, а проєкт ***Müller Sigrist Architekten AG*** та бюро ***Miroslav Šik i pool Architekten*** отримали перемогу за проєкти окремих будівель. Після конкурсу було розпочато процедуру узгодження рішень та діалогу між командами архітекторів та журі, що тривала 6 місяців. В результаті проєкт ***hunziker areal*** був доопрацьований і розвинений.

Hunziker areal – це район площею 4 га, розташований на північній околиці міста, на місці колишніх об'єктів промисловості. Планована забудова району була великим викликом для одного окремого кооперативу, тому майбутній ***mehr als wohnen*** є результатом об'єднання 50 житлових кооперативів у Цюріху та є одним із найбільших і найамбітніших кооперативних житлових кооперативів у Європі. Ключовою рисою об'єднаного кооперативу стала залученість мешканців до прийняття рішень на всіх рівнях. Оскільки кооператив існував до початку будівництва, існував вже попередній склад мешканців, що дало змогу вплинути на рішення навіть щодо дизайну. Проєкт був завершений наприкінці 2015 р., коли всі житлові одиниці та 90 % торгових площ були здані в оренду. "Більше, ніж житло" – це більше сам район, ніж житловий комплекс. Він складається із 13 будівель, побудованих за стандартами пасивного будинку з майже 400 квартирами та населенням понад

1 200 мешканців. Середня житлова площа на одного мешканця становить 33 м^2, що менше, ніж у середньому в Цюріху – 42 м^2. На території району створено дитячий садок, пекарню, магазини, ресторани, готель та офісні площі. Основою концепції району є принцип "суспільства 2 000 ват" – екологічної візії, що була започаткована Швейцарським федеральним технологічним інститутом. Вона спрямована на зменшення індивідуального споживання енергії до рівня, який підтримувався б безперервною роботою генератора потужністю 2 000 Вт.

Проєкт фінансувався акціонерним капіталом, наданим членами-засновниками, позиками від м. Цюріх, національними фондами для кооперативного житла та кредитами комерційних банків на загальну суму 195 млн швейцарських франків (202,5 млн доларів). Квартири в кооперативі здаються за орендну плату, яка зазвичай становить менше ніж третина доходу сім'ї. Середня орендна плата за чотирикімнатну сімейну квартиру становить 2000 швейцарських франків на місяць, що є приблизно 70–80 % від ринкового рівня. У результаті ***hunziker areal*** отримав кілька визначних нагород у сфері архітектури, зокрема World Habitat Award у 2017 р.

Житлова політика Данії та модель Копенгагену. Станом на 2021 р. основна частка житлового фонду Данії складається з житла приватної власності (***Ejerboliger***) – 49 %. Решту фонду становить приватна оренда (***Private udlejningsboliger***) – 26 % та соціальне житло (***almeneboliger***) – 21 % (Bican, 2020). Термін "соціальне житло" в контексті Данії означає "житло, що надається в оренду за собівартістю неприбутковими житловими асоціаціями" (EFPCSH, 2015). За даними Федерації організацій соціального житла Данії (BL) (Danmarks almene boliger, 2014), соціальне житло, будучи основним компонентом політики держави загального добробуту в Данії, пропонує житло для мешканців різних груп із різними потребами. Воно регулюється датським Законом про житло (***The Danish Housing Act***), що встановлює правила будівництва та управління соціальним житлом, а також умови його оренди та права й обов'язки орендарів і житлових товариств. Соціальним житлом переважно керують житлові асоціації, які є некомерційними організаціями з правлінням виборних членів. Хоча ці асоціації й субсидує та регулює держава, вони перебувають у власності самих членів асоціації, а надання соціального житла ніколи не було серед завдань державної чи місцевої влади (Федорів та Ломоносова, 2019).

Датське соціальне житло має відносно коротку історію порівняно з рештою житлового фонду Данії. Каталізатором розвитку саме соціального житла, як і в інших країнах, що описуються, стала криза житла, спричинена внаслідок Другої світової війни. Лише 1 з 50 одиниць соціального житла була побудована до Другої світової війни, а понад 50 % існуючого житлового фонду було збудовано за останні 50 років. На сьогодні в країні налічується близько 7 500 соціальних житлових комплексів та 700 житлових асоціацій. Після війни житлова проблема стала домінуючим фактором, що розвинувся паралельно з ідеалами держави загального добробуту. Протягом минулого століття Данія розглядала різні способи забезпечення житлом людей, які потребували цього. Будівельні та житлові асоціації, спеціальні схеми підтримки будівництва житла для багатодітних сімей, субсидоване соціальне житло та муніципальне житло для особливо вразливих груп населення були тими рішеннями, що задовольняли ці потреби (Bican, 2020).

В Данії діє досить суворе державне регулювання у багатьох питаннях, таких як управління економікою багатоквартирних будинків, фізичні розміри об'єктів, споруди та заходи, що організовуються об'єднаннями співвласників. Регулювання соціального житла також залежить від муніципалітетів, що в рамках містобудівного планування приймають рішення щодо кількості та розташування соціального житла в містах. Органи місцевого самоврядування також визначають квоти на соціальне житло для нових запланованих районів, щоб заздалегідь усунути можливу соціальну сегрегацію. Квоти також застосовуються до малогабаритного житла, житла для студентів і людей похилого віку. Крім того, міська влада на законодавчому рівні має право вимагати щоб до 25 % збудованого житла було зарезервовано для соціального житла в районах нової міської забудови.

Розглядаючи приклад Копенгагену, можна дійти висновку про значну роль муніципалітету у процесі формування житлової повістки. Свого часу місто зіткнулося із проблемою відтоку населення.

У 90-х рр. XX ст. Копенгаген переживав значні фінансові труднощі, а його довгострокова промисловість, орієнтована на виробництво, занепадала. Менш ніж за 40 років місто втратило більше ніж третину свого населення. До цієї третини увійшли молоді, добре освічені родини, які покинули центр міста на користь набагато кращих житлових умов у передмісті (Cucca & Ranci, 2016). Усвідомлюючи, що економічне покращення міста напряму залежатиме від його мешканців, перед Копенгагеном постав виклик до повернення містян, що підняло житлове питання, включаючи значне розширення нової забудови та житлового будівництва. Місто у партнерстві із національний урядом створили державно-приватні корпорації для реконструкції колишніх промислових території у більш вартісне використання, створюючи нові податкові надходження. Першочергові дії стосувалися модернізації житлового фонду в центральній частині міста, головною метою якого було залучення місцевих жителів до покращення власних житлових умов. Місто надавало гранти на модернізацію та реконструкцію занепадаючих житлових будинків, вирішивши проблему населення та зберігши їх від знесення (Larsen & Hansen, 2008). Ця міська політика спрацювала, створивши кращі житлові умови для мешканців, зберігши історичний характер міста. Наступні дії стосувалися розвитку колишніх промислових території для будівництва нових житлових районів. Зараз це всесвітньо відомий житловий райони *Ørestad* (Орестад), що донедавна був військовою базою площею більше 300 га, розташованою неподалік від аеропорту Копенгагена. Тепер в Орестаді проживає 15 000 жителів, працює близько 17 000 робітників, є торговий та конференц-центр, концертний зал і арена. На другому етапі реконструкції Копенгагена керувалися моделлю, застосованою у Орестаді для реконструкції районів *Nordhavn* (північна гавань), *Sydhavn* (південну гавань) і *Papirøen* (паперовий острів).

Частина соціального житла у міста також є значною та становить близько 20 % житлового фонду Копенгагена. Його будівництво фінансується з національної фінансової установи, відомої як *Landsbyggefonden* (Національний будівельний фонд або Оборотний фонд реконструкції). Розподіл фінансування соціального житла у Копенгагені складається з пільгового безвідсоткового кредиту від міста на 50 років (10 %), урядової позики на нерухомість від *Landsbyggefonden* з дуже низькою фіксованою процентною ставкою на 30 років (88 %) та фінансування будівництва від орендної плати орендарів (2 %). Оскільки фінансування майже повністю здійснюється за державні позики із низькими процентними ставками, орендна плата за соціальне житло встановлюється на основі фактичних експлуатаційних витрат і не залежить від ринкових умов. Важливою особливістю у випадку Копенгагену є роль муніципалітету у формуванні житлової політики міста. До прикладу, міська влада проводить аналіз та дослідження демографічних показників у місті, їх економічного та соціального розподілу, що дає можливість адаптувати рішення житлової політики на макро- та мікрорівнях. Це дає можливість Копенгагену реагувати на ширші проблеми житла за допомогою практичних рішень на основі даних.

Датська житлова політика безпосередньо пов’язана з державною політикою загального добробуту та зорієнтована на соціальний добробут своїх громадян. Модель датської житлової політики соціального житла формується з житлових асоціацій, що реалізовують соціальне житло, та фінансується із національного будівельного фонду довгостроковими та низьковідсотковими позиками. Виразним у випадку Данії є законодавчо закріплене право місцевої влади резервувати до чверті площ новозбудованого житла під соціальне в нових районах забудови та рендна ставка, що не прив’язана до ринкових показників, оскільки будівництво житла фінансується з національних позик.

Житлова політика Німеччини та “Baugruppe”. Житловий фонд Німеччини майже наполовину складається із житла приватної власності (43 %) та житла приватної оренди (45 %). Зараз у Німеччині нараховується близько 1,12 млн одиниць соціального житла, або приблизно 2,7 % від загального житлового фонду. За німецьким визначенням, “соціальне житло” – це житло, збудоване завдяки державній фінансовій підтримці, в обмін на яку власники зобов’язані надавати домогосподарствам з низькими та середніми доходами законодавчо визначену субринкову орендну плату (The

state of housing in Europe, 2021). За останні кілька десятиліть поняття "соціального житла" зазнало суттєвих змін у Німеччині. Якщо на початках воно мало значення фінансованої з федерального бюджету програми будівництва житла для широких верств населення, то нині змінилося на підтримку для тих, хто не може забезпечити себе самостійно на ринках житла. Маркетизація (комодифікація) житла почалася зі скасування законодавства про неприбуткове орендне житло в 1989 р., приватизації публічного житла та передачі відповідальності за соціальне житло до компетенції федеральних земель з їхніми локальними варіантами вирішення місцевих проблем та потреб у 2006 р. (Федорів та Ломоносова, 2019). Marquardt and Glaser (2020) описують, що у Німеччині немає універсальної моделі соціального житла, яка б застосовувалася у всій країні, оскільки землі та муніципалітети мають велику свободу дій щодо своєї житлової політики, а термін "соціальне житло" зазвичай стосується складної системи державного втручання в житлову політику. Однак головною особливістю соціального житла в Німеччині є те, що державна субсидія надається будь-якому постачальнику житла в обмін на здачу житла домогосподарствам, які відповідають вимогам, на регульованих умовах протягом фіксованого періоду часу (Marquardt and Glaser, 2020).

Особливою рисою німецької житлової політики є форма побудови кооперативного житла, що утворюється мешканцями з метою спільного проєктування, фінансування та будівництва помешкань, що відповідають їх власним потребам. Ця модель має назву "Баугрупи" (нім. ***Baugruppe***, англ. ***building group***), або будівельні товариства – один із видів колективного будівництва приватного житла Німеччини, яке ініціюють і фінансують майбутні мешканці (Заломайкіна, 2022). ***Baugruppe*** – німецький термін, який буквально перекладається як "будівельна група", хоча його також прирівнюють до "будівельного товариства". Для позначення такої форми самоорганізованого колективного житла також використовується німецький термін "***baugemeinschaften***". ***Baugruppe*** пропонує інноваційний підхід до будівництва багатосімейного та колективного житла. Модель ***baugruppen*** дає змогу створювати доступне житло без інвестиційних посередників, а витрати на будівництво таких проєктів є зазвичай нижчими, бо майбутні мешканці є одночасно прямими інвесторами та замовниками будівництва.

Будівництво кооперативного житла в Німеччині має багату історію, яка бере початок у культурі самодопомоги, що виникла в середині XIX ст. Модель житла, що є переважаючою в сучасній Німеччині, виникла внаслідок післявоєнної реакції на гостру нестачу житла після 1945 р. Приблизно одна п'ята житлового фонду країни була зруйнована під час війни, а ще одна п'ята була сильно пошкоджена. Федеральні житлові закони, прийняті в 1950 і 1956 рр., заохочували приватно організовану забудову для оренди шляхом виплати державних субсидій за схемами, що відповідають мінімальним стандартам щодо площі та обладнання. Ця політика вдвічі скоротила дефіцит житла між 1950 і 1956 рр. і безпосередньо призвела до моделі сьогодення.

Hamiduddin і Gallent (2016) наводять три ключові особливості ***baugruppen*** в дилемі житлової політики. По-перше, така модель відповідає на питання доступності житла, частково через економію коштів, яка є результатом індивідуального будівництва (прим. – в значенні збудованого під власні потреби) порівняно зі спекулятивним виробництвом, а частково через економію на масштабі. По-друге, у процесі будівництва є можливості для досягнення вищих рівнів сталої соціальної взаємодії, що зрештою призведе до більш згуртованих громад, про що свідчать вищий рівень взаємодії та зміцнення соціальних зв'язків між мешканцями. По-третє, ***baugruppen*** пропонує особливий підхід до створення житла, який відображається різноманітністю та індивідуальними якостями збудованого житла, що більше відповідає потребам мешканців (Hamiduddin & Gallent, 2016).

Важливою умовою існування ***baugruppen*** є підтримка муніципалітетами. Міста стають їхніми партнерами та співпрацюють на різних етапах реалізації. До прикладу, у Фрайбурзі у 1993–2013 рр. муніципалітет надав ***baugruppen*** в обслуговування ділянки для самостійної забудови по всьому місту, що дало змогу звести понад 1 100 будинків протягом двох десятиліть.

У житловій політиці Німеччини велику роль відіграє земельний розподіл. У цьому випадку показовим прикладом можна вважати м. Тюбінген, що протягом кількох десятиліть використовує підхід концептуальних тендерів як альтернативи прямого продажу ділянок. Центральним у так званій "моделі Тюбінгена" є надання земельних ділянок, які перебувають у власності чи є під впливом міста, шляхом проведення відкритого конкурсу на кращий концепт забудови, а не за логікою найвищої запропонованої ціни (нім. ***Konzeptvergabe***, англ. ***concept tendering***). Такий підхід виводить на перший план якісні аспекти майбутньої забудови – функціональне наповнення, соціальний мікс, охорону довкілля, очікувану якість архітектури та громадських просторів тощо. У 2017 р. у Тюбінгені було прийнято програму "План дій для справедливого життя" (***Handlungsprogramm Fairer Wohnen***), яка визначає умови нового житлового будівництва. Наприклад, ділянки в житлових районах, що перебувають у комунальній власності, розподіляються таким чином: 1/3 – виділяється під захищений сегмент житлового ринку та інноваційні житлові проєкти (включаючи "баугрупи" та кооперативи); 1/3 – під особливо захищений сегмент ринку (субсидоване житло з зобов'язанням доступності ≥ 30 років або некомерційне житло з довгостроковою орендою); 1/3 – для вільного ринку (включно з "баугрупами", індивідуальними інвесторами та забудовниками) (Заломайкіна, 2022).

Отже, в контексті німецького суспільства під час створення житла важливими є соціальна взаємодія на початку реалізації майбутнього проєкту та максимальна відповідність індивідуальним потребам майбутніх мешканців. Це досить легко зрозуміти з точки зору масштабів. Як правило, одна ***baugruppen*** будує від 10 до 20 квартир. Більші групи будують 30–40 квартир. Коли йдеться про великі ділянки, то розробляється загальний містобудівний проєкт, що визначає менші території для забудови. Таким чином окремі групи можуть подавати заявку на ділянки, що відповідають їхнім потребам і можливостям. За цього місто розподіляє заявників з огляду на те, як вони зможуть створити сприятливі умови для добросусідства.

Висновки

Огляд житлових політик Німеччини, Австрії, Данії та Швейцарії дає змогу проаналізувати сучасний контекст житлового питання у європейському просторі. Більшість цих країн мають спільні риси житлового сектору. До прикладу, у більшості розглянутих політик спільним є визначальний процес формування власних політик. У цих випадках каталізатором стало повоєнне вирішення житлової проблеми. Форми колективного чи субсидованого будівництва, як у випадку німецьких баугрупе чи віденського соціального житла, формувалась з метою забезпечення соціального добробуту мешканців. У всіх розглянутих випадках значним є вплив місцевої влади у формуванні локальної житлової політики. Надаючи фінансову підтримку у вигляді субсидій чи позик у випадку Цюриха, закріплюючи право у наданні землі для будівництва у випадку Тюбінгену та реалізовуючи власні девелоперські проєкти у випадку Відня, муніципалітети мають змогу безпосередньо вирішувати житлові потреби власного міста. Для всіх розглянутих прикладів спільним є відстоювання якості архітектури та, як наслідок, житлового середовища. Широке застосування інструменту архітектурних конкурсів, що у випадку Швейцарії є даниною традицій, а у випадку Відня частиною моделі функціонування житлової політики, житлова архітектура отримує якісний приріст. Підсумовуючи, слід зазначити, що житлова політика досліджуваних країн демонструє важливість спільного та комплексного підходу до житлових питань, що формується на основі спільних соціально орієнтованих принципів.

Розглядаючи приклад України, варто зазначити, що розпочата реформа децентралізації надала містам України ряд повноважень. Враховуючи наведений вище аналіз, під час розгляду питання створення нового законодавчого регулювання житлової сфери в України і варто буде утворити умови для формування диверсифікованого розподілу форм житла. Створення регульованого ринку приватної оренди житла, утворення соціального житла у міській державній чи кооперативній фор-

мах управління та власності зможуть покращити житловий стан та доступність житла в країні. Також, розглянуті моделі формування житлового будівництва та інструменти, що їх створюють, під час адаптації до українського контексту потенційно можуть мати практичну цінність та застосовуватися під час повоєнного відновлення України.

Бібліографія

Заломайкіна Ю. (2022). Між орендою та власністю: роль кооперативів і “баугруп” у створенні доступного житла. URL: https://mistosite.org.ua/articles/mizh-orendoiu-ta-vlasnistiu-rol-kooperatyviv-i-bauhrup-u-stvorenni-dostupnoho-zhytla?locale=uk (дата звернення: 15.11.2022).

Клеефіш-Йобст У., Кеддерманн П., Юнг К., (2020). Усім потрібне житло. Справедлине, соціальне, доступне. К. : КЕНЕКШЕНС. 240 с.

Федорів П., Ломоносова Ю. (2019). Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. К. : Аналітичний центр CEDOS. 132 с.

Altreiter C., & Litschauer K. (2022). Strategies of Capital Accumulation in Times of Land Scarcity. A Field Perspective on Social Housing Construction in Vienna, Forum for Social Economics, DOI: 10.1080/07360932.2022.2125423 (accessed: 20.02.2023).

Bican B. (2020). Systems, Policies, and Regulations Securing the Future of Danish Social Housing. Nordic Journal of Architectural Research. 2. P. 106–131. URL: https://www.academia.edu/44161259/ (accessed: 15.11.2022).

Cucca R., & Ranci C. (Eds.). (2016). Unequal Cities: The Challenge of Post-Industrial Transition in Times of Austerity (1st ed.). Routledge. URL: https://doi.org/10.4324/9781315687865 (accessed: 10.01.2023).

Dasrotewien. (2020). Das Rote Wien: Rabenhof. URL: http://www.dasrotewien.at/seite/rabenhof (accessed: 10.01.2023).

Förster W., Menking W. (ed). (2017). The Vienna Model. Housing for the Twenty–First Century City / 2nd ed. Berlin : JOVIS Verlag. 246 p.

Griffith E., Jepma M., Savini F. (2022). Beyond collective property: a typology of collaborative housing in Europe, International Journal of Housing Policy. DOI: 10.1080/19491247.2022.2123272 (accessed 20.02.2023).

Glaser M. (2017). The Situation of Social Housing in Switzerland. Critical Housing Analysis. Volume 4. Issue 1. P. 72–80. URL: www.housing-critical.com. http://dx.doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.326 (accessed: 25.11.2022).

Hamiduddin I., & Gallent N. (2016). Self-build communities: the rationale and experiences of group – build (Baugruppen) housing development in Germany. *Housing Studies*, 31:4. P. 365–383. DOI: 10.1080/02673037.2015.1091920 (accessed: 25.11.2022).

Hofer A., (2019). Utopian pragmatism – Grassroots urban movements rejuvenating the Swiss housing cooperative tradition. Brussels : Presses universitaires de Louvain. P. 23–47.

Marquardt S., Glaser D. (2020). How Much State and How Much Market? Comparing Social Housing in Berlin and Vienna, German Politics. DOI: 10.1080/09644008.2020.1771696 (accessed: 10.02.2023).

Hansson A., Lundgren B. (2019) Defining Social Housing: A Discussion on the Suitable Criteria. *Housing, Theory and Society*, 36:2. P. 149–166. DOI: 10.1080/14036096.2018.1459826 (accessed: 20.02.2023).

Larsen H. G., Hansen A. L. (2008). Gentrification – Gentle or Traumatic? Urban Renewal Policies and Socioeconomic Transformations in Copenhagen. *Urban Studies*, 45(12). P. 2429–2448. URL: https://doi.org/10.1177/0042098008097101 (accessed: 20.02.2023).

Schindler S. (2021). Housing Beyond and Within the Market, Part 2: Cooperative Conditions in Zurich. URL: https://www.platformspace.net/home/housing-beyond-and-within-the-market-part-2-cooperative-conditions-in-zurich (accessed: 25.11.2022).

Stadt Wien. (2023). Wohnhausanlage Rabenhof. URL: https://www.wwpipe.at/web-portal/complex-description/0803304 (accessed: 10.01.2023).

The state of housing in Europe. (2021). The European Federation for Public, Cooperative and Social Housing. Brussels. URL: https://www.stateofhousing.eu/#p=1 (accessed: 01.02.2023).

Country profiles on housing and land management. (2014). United Nations, Geneva, Switzerland. 88 p. URL: https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/CP_Ukraine_ECE.HPB.176.en.pdf (accessed: 04.02.2023).

References

Zalomaykina, Y. (2022). Between rent and ownership: the role of cooperatives and “baugroups” in creating affordable housing. URL: https://mistosite.org.ua/articles/mizh-orendoiu-ta-vlasnistiu-rol-kooperatyviv-i-bauhrup-u-stvorenni-dostupnoho-zhytla?locale=uk (accessed: 15.11.2022) [in Ukrainian].

Kleefisch-Jobst, U., Keddermann, P., Jung, K. (2020). Everyone needs housing. Fair, social, affordable. K. : KENEXCANS. 240 p. [in Ukrainian].

Fedoriv, P., Lomonosova, Y. (2019). State Housing Policy in Ukraine: Current Status and Prospects for Reform. K. : CEDOS Analytical Center. 132 p. [in Ukrainian].

Altreiter, C., Litschauer, K. (2022). Strategies of Capital Accumulation in Times of Land Scarcity. A Field Perspective on Social Housing Construction in Vienna, Forum for Social Economics. DOI: 10.1080/07360932.2022.2125423 (accessed: 20.02.2023).

Bican, B. (2020). Systems, Policies, and Regulations Securing the Future of Danish Social Housing. *Nordic Journal of Architectural Research*. 2, p. 106–131. URL: https://www.academia.edu/44161259 (accessed: 15.11.2022).

Cucca, R., Ranci, C. (Eds.). (2016). Unequal Cities: The Challenge of Post-Industrial Transition in Times of Austerity (1st ed.). Routledge. URL: https://doi.org/10.4324/9781315687865 (accessed: 10.01.2023).

Dasrotewien. (2020). Das Rote Wien: Rabenhof. URL: http://www.dasrotewien.at/seite/rabenhof (accessed: 10.01.2023).

Förster, W., Menking, W. (ed.). (2017). The Vienna Model. Housing for the Twenty – First Century City / 2nd ed. Berlin : JOVIS Verlag. 246 p.

Griffith, E., Jepma, M., Savini, F. (2022). Beyond collective property: a typology of collaborative housing in Europe. *International Journal of Housing Policy*. DOI: 10.1080/19491247.2022.2123272 (accessed: 20.02.2023).

Glaser, M. (2017). The Situation of Social Housing in Switzerland. Critical Housing Analysis. Volume 4. Issue 1. P. 2–80. URL: www.housing-critical.com http://dx.doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.326 (accessed: 25.11.2022).

Hamiduddin, I., Gallent, N. (2016). Self-build communities: the rationale and experiences of group – build (Baugruppen) housing development in Germany, *Housing Studies*, 31:4, 365–383. DOI: 10.1080/02673037.2015.1091920 (accessed: 25.11.2022).

Hofer, A. (2019). Utopian pragmatism – Grassroots urban movements rejuvenating the Swiss housing cooperative tradition. Brussels : Presses universitaires de Louvain, pp. 23–47.

Marquardt, S., Glaser, D. (2020). How Much State and How Much Market? Comparing Social Housing in Berlin and Vienna, German Politics. DOI: 10.1080/09644008.2020.1771696 (accessed: 10.02.2023).

Hansson, A., Lundgren, B. (2019). Defining Social Housing: A Discussion on the Suitable Criteria. *Housing, Theory and Society*, 36:2, 149–166. DOI: 10.1080/14036096.2018.1459826 (accessed: 20.02.2023).

Larsen, H. G., Hansen, A. L. (2008). Gentrification – Gentle or Traumatic? Urban Renewal Policies and Socioeconomic Transformations in Copenhagen. *Urban Studies*, 45(12), 2429–2448. URL: https://doi.org/10.1177/0042098008097101 (accessed: 20.02.2023).

Schindler, S. (2021). Housing Beyond and Within the Market, Part 2: Cooperative Conditions in Zurich. URL: https://www.platformspace.net/home/housing-beyond-and-within-the-market-part-2-cooperative-conditions-in-zurich (accessed: 25.11.2022).

Stadt Wien. (2023). Wohnhausanlage Rabenhof. URL: https://www.wwpipe.at/web-portal/complex-description/0803304 (accessed: 10.01.2023).

The state of housing in Europe. (2021). The European Federation for Public, Cooperative and Social Housing. Brussels. URL: https://www.stateofhousing.eu/#p=1 (accessed: 01.02.2023).

Country profiles on housing and land management. (2014). United Nations, Geneva, Switzerland. 88 p. URL: https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/CP_Ukraine_ECE.HPB.176.en.pdf (accessed: 04.02.2023).

Schindler, S. (2021). Housing Beyond and Within the Market, Part 2: Cooperative Conditions in Zurich. URL: https://www.platformspace.net/home/housing— beyond— and— within— the— market— part— 2— cooperative— conditions— in— zurich (accessed: 25.11.2022).

Stadt Wien. (2023). Wohnhausanlage Rabenhof. URL: https://www.wwpipe.at/web— portal/complex— description/0803304 (accessed: 10.01.2023).

The state of housing in Europe. (2021). The European Federation for Public, Cooperative and Social Housing. Brussels. URL: https://www.stateofhousing.eu/#p=1 (accessed: 01.02.2023).

Country profiles on housing and land management. (2014). United Nations, Geneva, Switzerland. 88 p. URL: https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/CP_Ukraine_ECE.HPB.176.en.pdf (accessed: 04.02.2023).

Oleksandr Fenchuk
PhD student of the Architectural Design Department,
Lviv Polytechnic National University, Lviv
e-mail: oleksandr.t.fenchuk@lpnu.ua
ORCID: 0000 0002 8981 9973

HOUSING POLICY IN EUROPEAN COUNTRIES. OVERVIEW OF CITY PRACTICES

© Fenchuk O., 2023

Housing policy is one of the most relevant topics in the study of today's world. Ukraine currently lacks regulation of housing development as a state policy, which creates a gap between legislative and regulatory regulation of this aspect. The resulting gap creates ample opportunities for the private real estate market and at the same time alienates the end user, the resident, from his or her right to housing. In European countries, the "right for a home" has a similar status to the Ukrainian one, but the "housing issue" is one of the key issues in the policies of the states. Generally, housing policies in European countries are focused on social support of their citizens. This is where the main difference in the form of "social housing" arises, which can have a different form, model or even name, depending on the specifics of the country. In the current Ukrainian context, the housing issue is a direct aspect of the post-war reconstruction of the country.

The article examines the housing policies of European countries and urban practices of forming local housing policies. The analysis focuses on the development and functioning of housing models in European cities. The study also includes the architectural and social aspects of housing models.

The article considers external sources and studies, in particular Griffith, Jepma and Savini (2022), Glaser, (2017), Schindler, (2021), Förster and Menking (2017), Altreiter and Litschauer, (2022), Hamiduddin and Gallent (2016), Bican (2020), and analyzes local programs (policies), analytical reports on housing construction and statistics on the quantitative characteristics of housing stocks.

The review of housing policies of the studied countries provides an opportunity to analyze the current context of the housing issue in the European space. Most of these countries have common features of the housing sector. For example, most of the policies reviewed have a common process of policy-making. In all cases, the influence of local authorities in shaping local housing policy is significant. All of the examples reviewed have in common the advocacy of the quality of architecture and, as a result, the living environment and the widespread use of architectural competitions. It should be noted that the housing policies of the studied countries demonstrate the importance of a joint and comprehensive approach to housing issues, based on common socially oriented principles.

Key words: housing policy, social housing, residential complex, housing model.