

NATALYA ŁYSIAK

Instytut Przedsiębiorczości i Technologii Zaawansowanych
Narodowy Uniwersytet „Politechnika Lwowska”

4

EKONOMICZNE MECHANIZMY REGULACJI POLITYKI MIESZKANIOWEJ DUŻYCH MIAST UKRAINY

ECONOMIC MECHANISMS OF HOUSING POLICY REGULATION IN LARGE CITIES OF UKRAINE

Artykuł wpłynął do redakcji 10.01.2016; po recenzjach zaakceptowany 30.06.2016.

Łysiak N., 2016, *Ekonomiczne mechanizmy regulacji polityki mieszkaniowej dużych miast Ukrainy*, [w:] Masierek E. (red.), *Aktualne wyzwania polityki mieszkaniowej dużych miast w Polsce i na Ukrainie. Present challenges of housing policy in Polish and Ukrainian big cities*, „Space – Society – Economy”, 15, Institute of the Built Environment and Spatial Policy, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 57–68.

Dr Natalia Łysiak, Instytut Przedsiębiorczości i Technologii Zaawansowanych, Narodowy Uniwersytet „Politechnika Lwowska”, e-mail: natali.bila@gmail.com

Zarys treści

W artykule przedstawiono stan budownictwa mieszkaniowego i ekonomiczne mechanizmy regulacji polityki mieszkaniowej w dużych miastach Ukrainy. Została przeprowadzona analiza doświadczeń wybranych krajów europejskich, USA i Kanady, dotyczących polityki mieszkaniowej oraz zaproponowano model regulacji gospodarczej polityki mieszkaniowej dla dużych miast Ukrainy.

Słowa kluczowe

Miasto; polityka mieszkaniowa; ekonomiczne mechanizmy.

4.1. WPROWADZENIE

Kwestia mieszkania, mieszkalnictwa zazwyczaj wywołuje mnóstwo emocji. Wśród wielu czynników, które wpływają na politykę mieszkaniową, jednym z decydujących jest aspekt ekonomiczny. Mechanizmy ekonomiczne determinują dostępność i możliwości nabycia przez obywateli mieszkania na rynku mieszkaniowym.

Mechanizmy ekonomiczne polityki mieszkaniowej są postrzegane jako całość metod i narzędzi wykorzystywanych do regulowania polityki mieszkaniowej w kraju i zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych ludności, tj. sposoby nabycia mieszkania na rynku, kształtowanie wartości mieszkania, warunki nabywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, narzędzia regulacji państwa. Obecny system polityki mieszkaniowej na Ukrainie, który umożliwia kupienie domu tylko dla niedużej części społeczeństwa, jest postrzegany jako niesprawiedliwy i może spowodować dodatkowe napięcia społeczne.

Celem artykułu jest analiza stanu krajowej regulacji gospodarczej polityki mieszkaniowej w dużych miastach. W opracowaniu zostały postawione następujące cele:

- analiza stanu budownictwa mieszkaniowego na Ukrainie;
- analiza praktyk krajów europejskich w dziedzinie polityki mieszkaniowej i zaproponowanie modelu regulacji gospodarczej polityki mieszkaniowej dla dużych miast Ukrainy.

4.2. STAN BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO ORAZ WARTOŚĆ MIESZKAŃ NA UKRAINIE

Sytuacja w budownictwie mieszkaniowym na Ukrainie w ciągu ostatnich 20 lat charakteryzowała się spadkiem tempa budownictwa mieszkaniowego. W latach 2000–2015 na Ukrainie budowano średnio 7,8 mln m² rocznie. Nawet w najlepszych latach (2004–2008) wielkość oddawanych do eksploatacji mieszkań stanowiła tylko połowę podobnych wskaźników z roku 1990 (ryc. 1).

Według danych z października 2015 r. w liczbie oddanych do eksploatacji budynków mieszkalnych liderem był Kijów (244 obiektów), drugie miejsce zajął Lwów (110 obiektów), a trzecie – Odessa (75 obiektów).

Obecnie w miastach budowane są mieszkania dwóch typów: wieżowce na osiedlach i jednorodzinne budynki mieszkalne we współzależności odpowiednio 80% i 20%. Osobną grupę stanowi indywidualne budownictwo mieszkaniowe, które rozwinęło się na przedmieściach dużych miast (fot. 1a, b).



Ryc. 1. Dynamika budownictwa mieszkaniowego na Ukrainie w latach 1987–2012 (w mln m²)

Źródło: Urząd Statystyczny Ukrainy



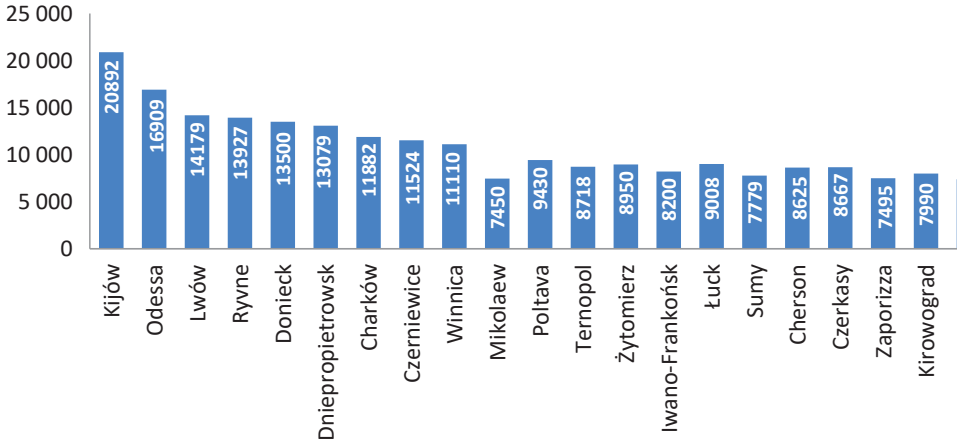
Fot. 1. Typy mieszkań na Ukrainie: a) Wieżowce na osiedlach we Lwowie, Odessie i Kijowie; b) Jednorodzinne domy mieszkalne w Kijowie

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.zabudovnyk.com (1.06.2016).

Wartość mieszkania na Ukrainie na rynku pierwotnym wynosi od 20 000 hrywien¹ za m² (miasto Kijów) do 7000 hrywien za m² (miasto Chmielnicki) (ryc. 2). Wartość mieszkania na rynku wtórnym niewiele przekracza jego wartość na rynku pierwotnym. Na przykład we Lwowie, który obecnie znajduje się na drugim miejscu w kraju zarówno pod względem liczby budowanych mieszkań, jak

¹ Kurs hrywiny na dzień 1.06.2016 równe 27,4 hrywien za 1 euro. Źródło: Narodowy Bank Ukrainy.

i wartości mieszkania, wartość mieszkania na rynku pierwotnym wynosi średnio 650 euro za m², na wtórnym – 1000 euro za m².



Ryc. 2. Wartość 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym w największych miastach Ukrainy w hrywnach

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.zabudovnyk.com (1.06.2016)

Głównym źródłem finansowania budownictwa mieszkaniowego są środki mieszkańców. Każdego roku obywatele Ukrainy finansują 55–65% nowo budowanych domów. Ze środków funduszy państwowych jest finansowanych 1–1,5% mieszkań, a pozostałe środki inwestycyjne są środkami inwestora oraz pochodzą z kredytów bankowych.

Obserwacja budownictwa mieszkaniowego i jego lokalizacji przestrzennej wskazuje, że na Ukrainie powstały lokalne rynki mieszkaniowe, charakteryzujące się dużą przewagą popytu nad podażą i odpowiednio wysokim poziomem cen za mieszkanie i wynajem. Budownictwo mieszkaniowe jest skupione w dużych miastach, które w dzisiejszym świecie są ośrodkami koncentracji kapitału, działalności gospodarczej, społecznej i korzyści ekonomicznych.

Szczególne rolę odgrywa indywidualne budownictwo mieszkaniowe, które jest skoncentrowane na obszarach podmiejskich dużych miast. W obecnych warunkach jest jednym ze sposobów na rozwiązanie problemów mieszkaniowych niektórych kategorii obywateli w oparciu o środki własne. Problemem takiego budownictwa jest brak jednolitej planistycznej koncepcji zagospodarowania przedmieścia, brak pełnej infrastruktury społecznej i technicznej na tych obszarach, brak ekonomicznych mechanizmów regulacji stosunków miasta i terenów podmiejskich (tzw. terytorialnych gromad).

4.3. MECHANIZMY EKONOMICZNE REGULUJĄCE POLITYKĘ MIESZKANIOWĄ W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH UKRAINY

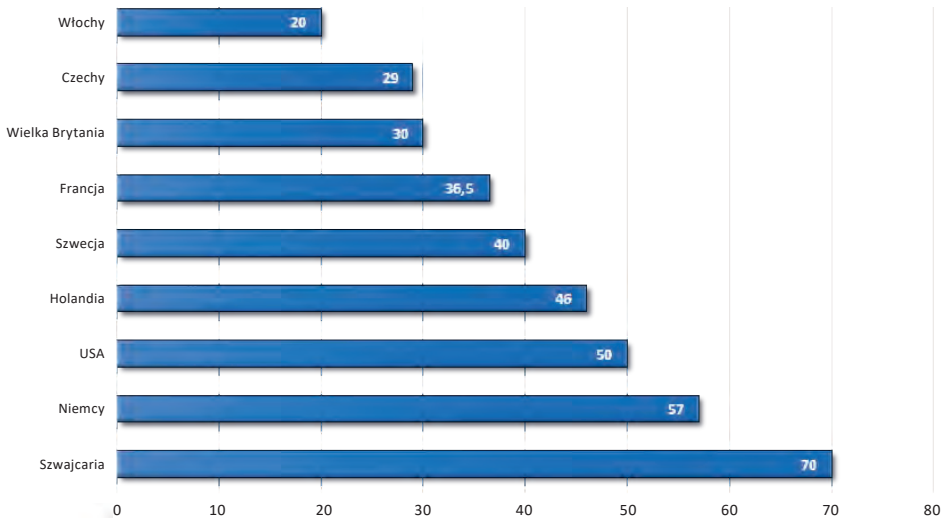
Mechanizmy regulujące politykę mieszkaniową zostały podzielone na dwie grupy. Pierwszą grupę stanowią rynkowe metody ekonomiczne i instrumenty zabezpieczenia mieszkań dla ludności, w tym nabycie mieszkania na rynku nieruchomości za własne środki pieniężne, kredyty hipoteczne, wynajem. Druga grupa to metody państwowej regulacji polityki mieszkaniowej.

Rynkowe metody ekonomiczne zabezpieczenia mieszkań dla ludności:

1. *Zakup mieszkania ze środków własnych* – mechanizm, w którym obywatele nabywają na własność mieszkanie w wyniku transakcji kupna–sprzedaży. Na rynku pierwotnym i wtórnym sposoby nabycia mieszkania na własność są nieco odmienne. W przypadku nabycia mieszkania na rynku pierwotnym sprzedaż odbywa się przy pomocy specjalnych instrumentów (takich jak fundusz finansowania budownictwa, fundusze nieruchomości, nieoprocentowane obligacje emisji mieszkaniowej), na wtórnym – poprzez zawarcie transakcji między właścicielem mieszkania i kupującym z udziałem lub bez pośrednika, zajmującego się sprzedażą nieruchomości.

2. *Kredytowanie hipoteczne*. Zachodnie kraje w drugiej połowie XX stulecia przy pomocy niskoprocentowych, dostępnych dla szerokich warstw ludności kredytów hipotecznych poczyniły istotne postępy w rozwiązaniu kwestii mieszkaniowej swoich obywateli. Warunki kredytów hipotecznych na Ukrainie (wielkość oprocentowania – 20–27%, okres kredytowania – 20 lat, pierwsza rata – 50–70%) powodują niską dostępność kredytów hipotecznych dla większości ludności Ukrainy. Podstawowe obliczenia pokazują, że w obecnych okolicznościach mechanizm kredytu hipotecznego (kredyt – 500 tys. hrywien, 22% roczna stopa procentowa, okres 20 lat) jest dostępny dla rodzin, których miesięczne dochody przekraczają 20 tys. hrywien i własne oszczędności stanowią minimum 50% wartości nieruchomości.

3. *Wynajem*. Obecna praktyka pokazuje, że w niemal wszystkich krajach rozwiniętych wynajem mieszkań stanowi od 20 do 70% zasobu mieszkań. Szczególnie duża część mieszkań jest wynajmowana w następujących miastach: Berlin – 88%, Amsterdam – 86%, Genewa – 85%, Wiedeń – 76%, Nowy Jork – 70%, Bruksela – 57%, Paryż – 53%, Kopenhaga – 50%, Sztokholm – 49%, Helsinki – 47%, Londyn – 41% (ryc. 3) (Bilowski 2012).



Ryc. 3. Procentowy udział wynajmowanych mieszkań w Europie

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Bilowski (2012)

Rynek wynajmowanych mieszkań na Ukrainie jest kształtowany przez indywidualnych właścicieli mieszkań. Całkowita podaż wynajmu mieszkań jest bardzo mała. Na przykład w Kijowie, gdzie zasób mieszkaniowy składa się z około 1 mln mieszkań, oficjalnie jest wynajmowanych około 7,7% mieszkań. Koszt wynajęcia mieszkania osiągnął poziom średniego wynagrodzenia w regionie (a nawet często je przekracza). Dla porównania, w krajach rozwiniętych, gdzie istnieje potężny sektor wynajmowanych mieszkań, czynsz jest na poziomie 25–30% przeciętnego dochodu gospodarstwa domowego.

Udział państwa w zapewnieniu mieszkań dla obywateli jest realizowany na dwa sposoby:

- 1) poprzez zapewnienie bezpłatnego mieszkania dla pewnych kategorii obywateli;
- 2) poprzez udziałowe uczestnictwo państwa w finansowaniu nabycia mieszkania.

Nieodpłatne nadanie mieszkania. W ramach istniejącego modelu polityki mieszkaniowej państwo otrzymuje od komercyjnych inwestorów pewną część wybudowanych mieszkań, rozdzielając je wśród obywateli chcących poprawić swoje warunki mieszkaniowe. W 2015 r. w spisie osób potrzebujących mieszkania było 1,1 mln rodzin i osób samotnych. Co roku mieszkania otrzymuje około 1% rodzin oczekujących. Oznacza to, że w celu rozwiązania problemu mieszkaniowego tylko tej części obywateli, która już jest na liście oczekujących na mieszkania przy obecnym systemie i obecnym tempie, Ukraina będzie potrzebować około 100 lat.

Udział państwa w finansowaniu zakupu mieszkania jest realizowany poprzez programy rządowe. W Ukrainie istnieją trzy takie programy:

1. Państwowy program zapewnienia mieszkań dla młodzieży na lata 2013–2017. Program przewiduje kredyty na mieszkania dla młodych ludzi w wieku poniżej 35 lat z wielkością oprocentowania 3% od kwoty kredytu. Okres kredytowania – 30 lat. Minimalny wkład własny – 6–10%. Kredytobiorca, który ma jedno dziecko, jest zwolniony ze spłacania odsetek od kredytu. Kredytobiorcom, którzy mają dwoje dzieci, ze środków budżetowych jest spłacane 25% od pobranej kwoty kredytu. Kredytobiorcom, którzy mają troje lub więcej dzieci, ze środków budżetowych jest spłacane 25% od pobranej kwoty kredytu.
2. Państwowy docelowy społeczno-ekonomiczny program budownictwa dostępnego mieszkania na lata 2010–2017. Tanie mieszkanie jest to niedrogię mieszkanie zbudowane przy pomocy środków państwowych. Program przewiduje wspólny udział obywateli i państwa w finansowaniu budowy tanich mieszkań (całkowita powierzchnia mieszkania nie powinna przekraczać 62,5 m² dla rodziny składającej się z trzech osób) według udziału 70/30, gdzie 30% – finansuje państwo, 70% – spłacają obywatele.
3. Program obniżenia kosztów kredytów hipotecznych, który działa od 2012 r. Przewiduje rekompensatę przez budżet państwa odsetek od kredytów otrzymanych na budowę, przebudowę lub na zakup mieszkania. Okres kredytu – 15 lat. Stopa procentowa – 16% w skali roku oraz obowiązkowy udział własny kredytobiorcy – nie więcej niż 25% kwoty kredytu. Rekompensata odsetek w wysokości oprocentowania kredytu wynosi minus 3 punkty procentowe rocznie.

Porównanie rynkowych cen nieruchomości, wielkości najmu / dzierżawy, parametrów kredytów hipotecznych i ich stosunku do wysokości przeciętnego wynagrodzenia nominalnego na Ukrainie (3480 hrywien, czyli 170 dolarów USA w 2015 r.), wskazuje, że na Ukrainie jest zbyt wysoka cena mieszkania w stosunku do przeciętnego wynagrodzenia Ukraińca. Na zakup mieszkania o powierzchni całkowitej 75 m² przeciętny obywatel Ukrainy powinien wydać od 25 do 30 rocznych wynagrodzeń. Rynek mieszkaniowy koncentruje się na bogatej części społeczeństwa, która samodzielnie może rozwiązać swoje potrzeby mieszkaniowe. Dla innych kategorii obywateli mieszkania są niedostępne. Dla porównania, w krajach rozwiniętych Europy Zachodniej, USA i Kanadzie przyjmuje się za normalną sytuację, gdy wartość mieszkania wynosi równowartość dwu- lub trzyletniego całkowitego dochodu rodziny brutto. Jeżeli rodzina wynajmuje mieszkanie albo wypłaca za niego kredyt hipoteczny, przyjmuje się, że miesięczny koszt nie powinien przekraczać 20–30% miesięcznych dochodów (Cooper 1996).

Efektywność społeczna programów rządowych, dotyczących zapewnienia mieszkań dla wyodrębnionych kategorii społeczeństwa, zatwierdzonych przez rząd w różnych okresach, jest niska ze względu na wysoką wartość mieszkania

i niewystarczające środki przeznaczone na ich finansowanie. W programach rządowych mogą wziąć udział tylko obywatele o dochodach wyższych od średnich na Ukrainie. Program młodzieżowego kredytowania jest najbardziej pożądanym, jednak zmniejszyło się tempo jego finansowania z budżetów państwowych i lokalnych.

4.4. PRZYKŁADY INSTRUMENTÓW POLITYKI MIESZKANIOWEJ WYBRANYCH PAŃSTW

W opracowaniu zostały przedstawione doświadczenia następujących państw: Francji, Niemiec, Belgii, USA i Kanady.

W kwestii mieszkaniowej **Francja** jest jednym z najbardziej progresywnych krajów. Polityka mieszkaniowa charakteryzuje się tu wzajemnym powiązaniem instrumentów urbanistycznych i ekonomicznych. W szczególności, ustawodawstwo francuskie przewiduje długoterminowe planowanie użytkowania gruntów, zapewniając tym samym warunki do rozwoju terytorialnego miasta, w tym dla budowy mieszkań. Ważne są również uregulowania prawne dotyczące przeciwdziałania możliwej spekulacji ziemią, wprowadzające możliwość zakupu przez urząd miasta.

Po zatwierdzeniu ogólnego planu miasta odsprzedaż zastrzeżonych obszarów jest zakazana. Ponadto urząd miasta posiada pierwszeństwo podczas wykupu ziemi poza miastem, która zgodnie z planem zagospodarowania terenu została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową i inne potrzeby społeczne. W przypadku nowej zabudowy w istniejących dzielnicach miasta uwzględniana jest przyszła cena ziemi, która wzrośnie w wyniku rozbiórki i poprawienia jakości istniejącej zabudowy. Deweloper ponosi również wszystkie koszty, dotyczące wykupu i zagospodarowania terenu. Jeżeli prywatny deweloper nie jest w stanie wykonać wszelkich niezbędnych czynności do odkupienia praw wszystkich właścicieli nieruchomości, na których prowadzona będzie inwestycja lub przewidziany dochód nie jest wystarczający, aby spłacić wydatki inwestora na zakup gruntu, urząd miasta może podjąć decyzję o wywłaszczeniu gruntu (wyplacając aktualną wartość rynkową przejętych nieruchomości), oferując go następnie na aukcji lub przetargu potencjonalnym inwestorom (Klusnichenko 1999).

Instrumenty ekonomiczne i finansowe polityki mieszkaniowej Francji obejmują:

- 1) fundusze tzw. „w kamieniu” – bezpośrednie finansowanie budowy z budżetu państwa;
- 2) finansowanie „ludzi” – pomoc obywatelom, w tym opłata najmu mieszkań; nadanie pożyczek, ulgi podatkowe, otwarcie konta oszczędnościowego na określoną kwotę (Nikiforova 2007).

Budownictwo mieszkaniowe w **Belgii** jest uznawane za priorytetowe w rozwoju społeczno-gospodarczym największych miast kraju. Obszary pod budownictwo mieszkaniowe są wskazywane przez ogólne plany zabudowy. Socjalna polityka mieszkaniowa skoncentrowana jest na trzech kierunkach: 1) budownictwo i nadanie niezamożnym rodzinom mieszkań sfinansowanych przez budżet państwa; 2) tworzenie warunków do zakupu mieszkań rodzinom ze średnim dochodem, w tym poprzez mechanizm kredytów hipotecznych; 3) udział w finansowaniu projektów mieszkaniowych dla klasy średniej w ramach programu 30/70. Udział władz miasta w tych programach pozwala osiągnąć dwa cele: zapewnić mieszkania dla różnych kategorii obywateli, odnowić stare dzielnice miast, które charakteryzują się przestarzałym zasobem mieszkaniowym i niezadawalającym stanem zagospodarowania terenu (Straznikow 2007).

W polityce mieszkaniowej **Niemiec** należy wyróżnić aktywny udział państwa w stymulowaniu budownictwa nowych mieszkań. Na skutek tej polityki zbudowano ponad 150 tys. mieszkań, kolejne 650 tys. mieszkań zostało zmodernizowanych lub kapitalnie odremontowanych. Ponad 90% prac zostało sfinansowanych ze środków państwowych (Nepomnaschij 2012).

W **Niemczech** działa mechanizm oszczędzania w budowlanych kasach oszczędnościowych. Źródłem pożyczek przeznaczonych na celowe kredyty mieszkaniowe z konta oszczędnościowego są składki obywateli, kwoty spłacone przez kredytobiorców za korzystanie z kredytów mieszkaniowych, a także państwowe premie, które są wypłacane na podstawie umowy o oszczędnościach budowlanych, pod warunkiem, że klient w ciągu roku umieści na swoim koncie określoną kwotę pieniędzy. Kredyt mieszkaniowy może otrzymać tylko klient budowlanej kasy oszczędnościowej po zakończeniu określonego czasu oszczędzania (zazwyczaj 5–6 lat), w ciągu którego, w każdym miesiącu, odkładał na konto ustaloną w umowie kwotę. Stopy procentowe są stałe podczas trwania umowy. Największą zaletą „systemu niemieckiego” jest jego pełna przejrzystość. Według prawa niemieckiego budowlane kasy oszczędnościowe nie mogą prowadzić żadnych innych aktywnych działań oprócz udzielania pożyczek swoim członkom. Tak więc, w przeciwieństwie do deponenta banku komercyjnego, który nie ma żadnej informacji, jak i na jakie potrzeby i z jakim poziomem ryzyka są wykorzystywane środki przez niego zaoszczędzone, deponent budowlanej kasy oszczędnościowej wie dokładnie, kto i na jakich warunkach korzysta z pieniędzy (Vertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland 1990).

W **USA** polityka mieszkaniowa jest prowadzona w kierunku stymulowania popytu i podaży na mieszkania. Kredyty w Stanach Zjednoczonych są udzielane na okres, w którym kredytobiorca pracuje, czyli do emerytury. W Stanach Zjednoczonych istnieje jedna szczególna cecha kredytów. Wszystkie mieszkania są dzielone na trzy grupy: najtańsze, o średniej wartości i najdroższe. W celu zakupu pierwszej grupy mieszkań kredytu udziela państwo, w celu zakupu dwóch

następnych grup mieszkań kredytów udzielają prywatne instytucje hipoteczne. System kredytów hipotecznych istniejący w USA umożliwił w ciągu ostatnich 30 lat skierowanie co roku na rynek mieszkaniowy ponad 40 mld dolarów. Kredyty są udzielane co najmniej na 10 lat, a najczęściej na 20–25 lat. Charakterystyczny jest niski poziom zainteresowania mieszkaniem socjalnymi, których istota jest sprzeczna z filozofią amerykańskiego społeczeństwa. Z jednej strony państwo uznaje potrzebę poprawy warunków życia obywateli o niskich dochodach, a z drugiej – niski poziom dochodów traktowany jest nie jako skutek systemu gospodarczego państwa (na przykład napięcia na rynku pracy), lecz jako skutek nieudolności samych obywateli. W mieszkaniach socjalnych mieszka tylko 2% populacji Stanów Zjednoczonych, podczas gdy w krajach europejskich wskaźnik ten stanowi 20% (Nepomnaschij 2012).

Kanada jest przykładem kraju, w którym funkcjonuje skutecznie zorientowana społecznie polityka mieszkaniowa, charakteryzująca się ścisłą kontrolą regulacyjną. W zakresie instrumentów gospodarczych i finansowych polityki mieszkaniowej funkcjonują zachęty podatkowe do oszczędzania środków na zakup i budowę mieszkań, są realizowane programy subsydiowania właścicieli mieszkań, a także udzielane jest wsparcie finansowe dla osób, które po raz pierwszy kupują mieszkania. Zgodnie z szacunkami kanadyjskich fachowców około 63% rodzin w końcu XX w. było właścicielami mieszkań. Właściciel mieszkania wydawał na jego utrzymanie 9,5% całkowitego dochodu, który był w jego dyspozycji. Wynajem mieszkania wynosił 24% całkowitego dochodu, ale 35% osób wynajmujących mieszkanie było w stanie kupić tak zwany „pierwszy dom” na rynku mieszkaniowym. W rzeczywistości więc własne mieszkanie o dosyć wysokiej jakości mogło kupić trzy czwarte kanadyjskich rodzin (Canadian Housing and Renewal Association. *Changing Directions: Building for the Future*, 2008).

4.5. WNIOSKI

1. Regulacje gospodarcze polityki mieszkaniowej w dużych miastach Ukrainy są niedoskonałe i nie przyczyniają się do rozwiązania problemu mieszkaniowego. Przyczyny tego zjawiska są następujące:

- wysoki poziom komercjalizacji terenów mieszkaniowych;
- niewystarczająca liczba kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych w bankach komercyjnych ze względu na wysokie oprocentowanie kredytów hipotecznych i rygorystyczne warunki, jakie narzucają banki komercyjne dla kredytobiorców;
- niska efektywność społeczna i ekonomiczna programów mieszkaniowych.

2. Doświadczenia innych krajów w dziedzinie polityki mieszkaniowej wskazują, że państwo stwarza różne programy w celu rozwiązywania problemów mieszkaniowych. Główne formy pomocy rządowej dla mieszkańców: dotacje

na wyposażenie techniczne do przygotowania terytoriów pod zabudowę; udzielanie kredytów o niskim oprocentowaniu; dotacje przeznaczone zarówno na nowe budownictwo, jak i na poprawę warunków mieszkaniowych; organizacja instytucji kredytowych, które będą mogły gromadzić prywatne oszczędności na cele mieszkaniowe; dopłaty do wynajmu mieszkań dla rodzin o niskich dochodach. Jednak potrzeby mieszkańców zawsze przekraczają ekonomiczne możliwości państwa, a więc kraje z ekonomicznymi trudnościami orientują się na aktywizację wszystkich możliwych zasobów i skłanianie ludzi do budowy domów na własny koszt, co w wielu przypadkach na Ukrainie powoduje konflikty urbanistyczne.

3. Przegląd instrumentów regulacji ekonomicznej polityki mieszkaniowej na Ukrainie, a także międzynarodowe doświadczenia wskazują na celowość stosowania francuskiego modelu zaangażowania państwa i miast w sprawy poprawy sytuacji mieszkaniowej na Ukrainie. Jednak zastosowanie tego modelu wymaga nie tylko udoskonalenia instrumentów ekonomicznych i finansowych, lecz także przepisów prawnych i aktów normatywnych. W celu rozwiązania kryzysu mieszkaniowego na Ukrainie należy wykonać następujące czynności:

- opracować mechanizmy, które zapewniają bezpośrednie finansowanie na mieszkania z budżetów krajowych i lokalnych;
- opracować mechanizmy wspólnego udziału państwa i inwestorów w finansowanie projektów mieszkaniowych;
- opracować mechanizmy regulacji ekonomicznej stosunków miasta i terenów podmiejskich (wiejskich rad) na zasadach równości i wzajemnych korzyści w celu prowadzenia polityki rolnej, w szczególności w części wydzielania działek rolnych pod budownictwo mieszkań;
- udoskonalic mechanizmy, co przewiduje finansowanie w „ludzi”, w szczególności przez państwowe programy.

LITERATURA

- Bilowski O., 2012, *Państwowa mieszkalna polityka Ukrainy: problem społeczno-ekonomicznej efektywności*, Narodowy Instytut Socjalnych Badań, Kijów.
- Canadian Housing and Renewal Association. *Changing Directions: Building for the Future*, 2008, Ottawa.
- Cooper C.C., 1996, *The House as Symbol of the Self*, Holt, Rinehart and Winston, New York.
- Housing Statistics in the European Union, 2010, eds. Kees Dol and Marietta Haffner.
- Klusnichenko J., 1999, *Spoleczno-ekonomiczne podstawy planowania i zabudowy miast*, Instytut Urbanistyki, Kijow.
- Nepomnaschij O., 2012, *Mieszkalna polityka czołowych państw współczesnego świata: doświadczenie dla Ukrainy*, Zbirknik naukowych prac „Publiczne kierowanie: teoria i praktyka”, № 1 (9), Kijow.

-
- Nikiforova I., 2007, *Socjalna i mieszkalna polityka Francji: pozytywne doświadczenie dla Ukrainy*, elektroniczny zasób: <http://www.dkrs.gov.ua> (dostęp: 1.06.2016).
- Straznikow A., 2007, *Polityka mieszkań socjalnych w Brukseli*, Czasopismo kierownika i głównego księgowego, № 7, Moskwa.
- Uchwała Gabinetu Ministrów Ukrainy, 2009, *Państwowa społeczno-ekonomiczna program budownictwa (nabycie) dostępnego mieszkania na 2010–2017 lata od 11.11.2009*, № 1249.
- Vale L., 2008, *From the Puritans to the Projects. Public Housing and Public Neighbors*, Cambridge MA, Harvard University Press, Canada.
- Vertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland, 1990, elektroniczny zasób: <http://www.dhm.de/lemo/html/DieDeutscheEinheit/Wiedervereinigung/einigungsvertrag.html> (dostęp: 1.06.2016).

Abstract

The article describes the housing situation and economic mechanisms of housing policies in large cities of Ukraine. It also provides an analysis of the experience of some European countries, the USA and Canada in the area of housing policy, and offers a proposal for a model of economic regulation of housing policy in large cities of Ukraine.

Keywords

City; housing policy; economic mechanisms.