

Відбудова місця, яке можна назвати домом – роль земельної політики в (після)воєнній Україні

Міжнародний симпозиум. 11 листопада 2023 року, Львів, Україна



Доступ до належного житла в Україні – оцінка потреб для RDNA 3 та Ukraine Facility

Джулі Лоусон, Університет RMIT

Райан ван ден Ноувелант (UNSW) та Лоуренс Трой (Університет Сіднея)

New Housing Policy (Україна)



Мета та структура

У цій презентації аналізуються наслідки нестачі житлового попиту для відновлення, модернізації та інвестицій у житловий сектор, засновані на звіті.

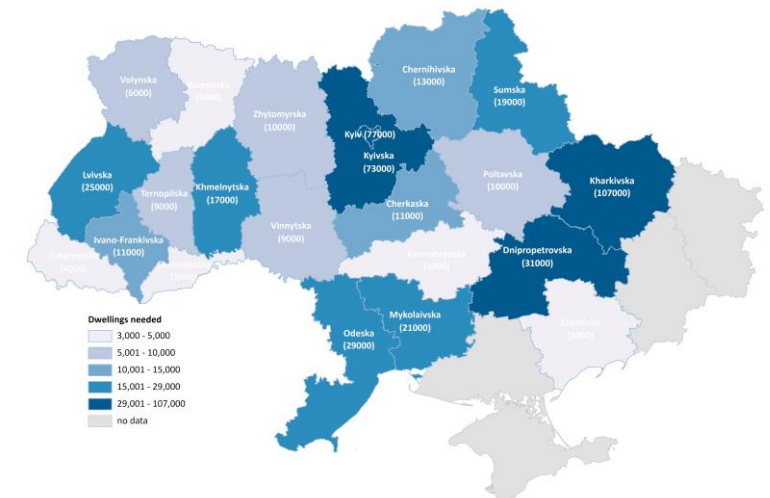
Презентація опирається на звіт RDNA2, план України та результати опитування MOM, а також визначає **підхід до капіталовкладень, який відповідає потребам**, для обговорення у процесі детального розроблення Плану України за програмою EU Facility:

1. Аналіз потреб (слайди 3-6)
2. Огляд шляхів фінансування (слайди 7-12)
3. Інвестиційна стратегія – відповідність цілям (слайди 13-17)
4. Модель реалізації (слайди 18-21)

Ukraine's housing recovery: Need based capital investment

Lawson, J. van der Nouwelant, R. and Troy, L.
in collaboration New Housing Policy, Ukraine.

Work in progress November 2023



1. Аналіз потреб

Прикладний аналіз із застосуванням Інструмента оцінки доступності житла (АНАТ):

- Підхід, що базується на конкретних потребах.
- Аналіз вартості розвитку проекту.
- Моделювання прогнозів на період від 20 до 30 років.
- Результати, які дозволяють проводити тестування різних політичних інструментів.
- Можливість оцінки впливу політичних рішень на техніко-економічне обґрунтування та витрати.

1. Needs assessment
(across the housing continuum)
• Who do you need to house?
• What costs can they cover?
• What housing type/size do they need?

2. Site assessment
• What's the development potential?
• What are the planning requirements?
• What would the market pay?

3. Cost assessment

Development
(years 1-4ish)
• Land
• Construction
• Professional fees
• Duties & taxes

Operations
(years 4ish-30)
• Repairs & maintenance
• Management
• Arrears/vacancy
• Insurances
• Rates & taxes

Financing
(years 1 to 30)
• Debt repayments
• Return on equity



Total costs
Total revenues

End-users
Development:
• Affordable sales & shared equity
Operations:
• Social/affordable housing rents

Cross-subsidy
Development:
• Market sales
Operations:
• Market rents (including commercial area)

5. Subsidy gap
• Equity/partnerships
• Cash/land inputs
• Planning concessions
• Financing support
• Rent assistance
• Tax exemptions

4. Revenue assessment

Що є пріоритетним? Які потреби слід задовольняти в першу чергу?

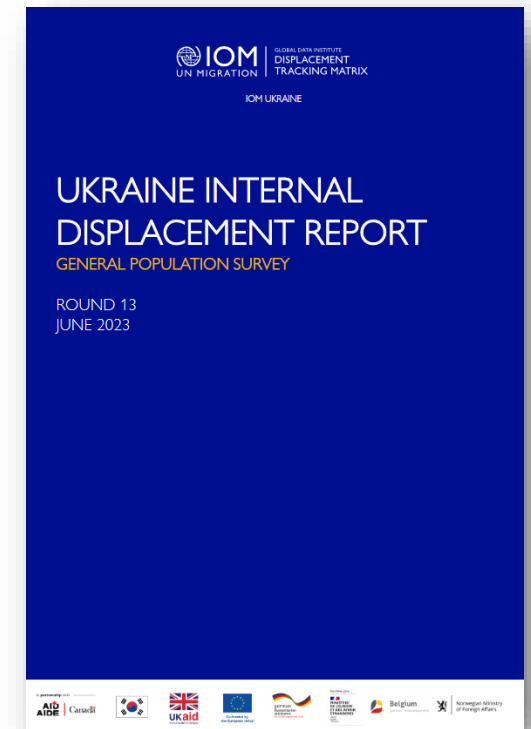
Внутрішньо переміщені особи (ВПО) стоять на передовій тих, хто потребує житлової допомоги.

Можливі винятки:

- Попередні потреби у житловій підтримці до війни.
- Житлові потреби міжнародних біженців, що повертаються.
- Інші потреби, пов'язані з війною, такі як втрата доходу.

За даними загальнонаціонального опитування MOM (13-й раунд):

- Ці дані не вважаються повними (обмежуються Донецькою, Запорізькою, Луганською, та Херсонською областями).
- Ситуація постійно змінюється.
- Незважаючи на це, це надійне, актуалізоване та широко використовуване джерело інформації.



Як визначається ця потреба? У яких регіонах потреба найвища?

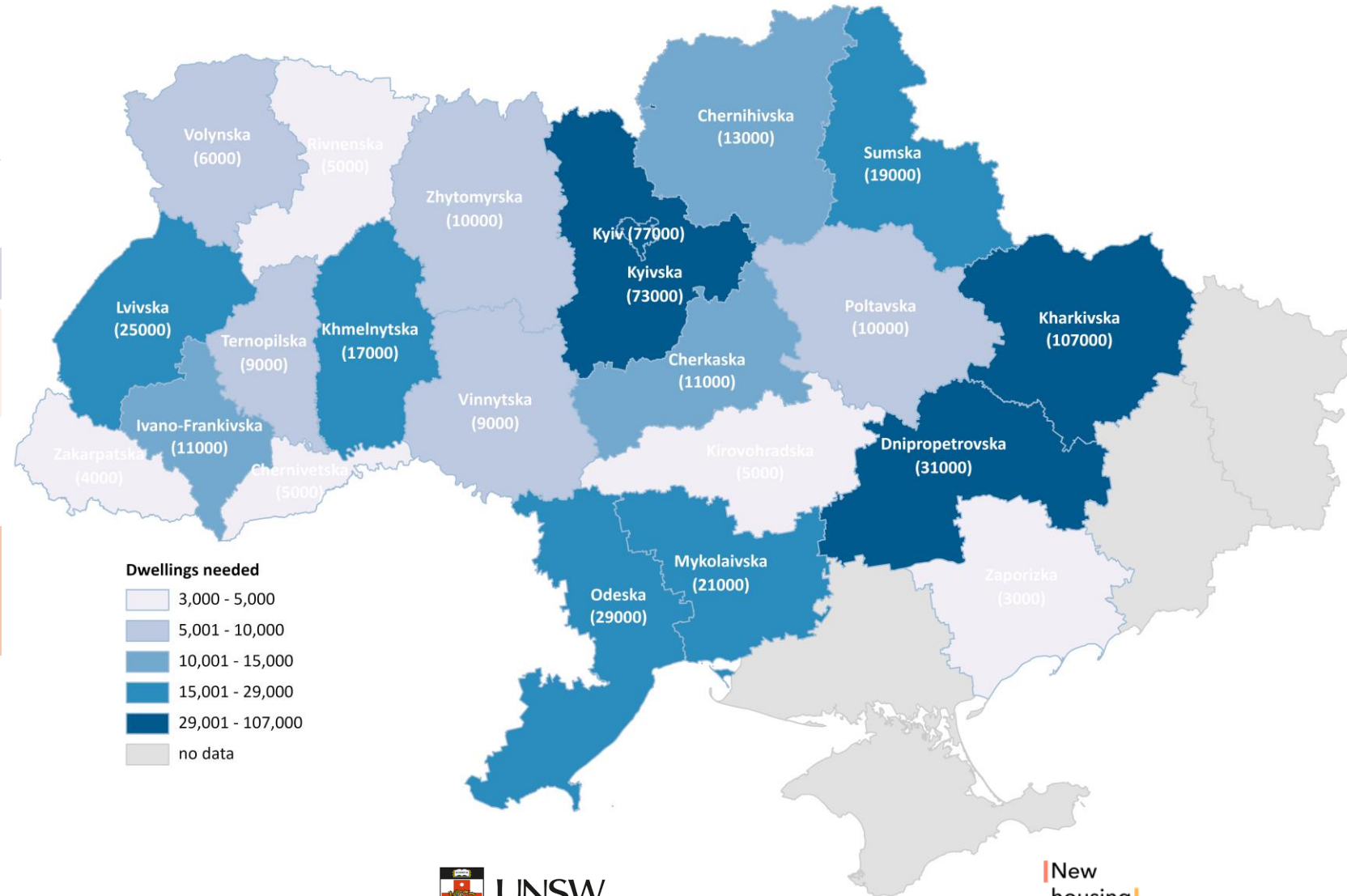
Внутрішньо переміщені особи (ВПО) як показник тих, хто потребує житлової допомоги.

Наміри щодо «повернення», «інтеграції» або «переселення» відображають географічний розподіл потреб.

Родини ВПО	
Вже повернулися або мають намір повернутися	Мають намір інтегруватися в поточному місці проживання або переселитися
Не мають житла в місцях походження*.	
Потребують житла в регіоні походження (~160 тис. на національному рівні)	Потреба в місці призначення (~ 340 тис. на національному рівні)

Об'єднати потреби для кожної області

Близько 7% повернувшихся громадян вказали на « високий » рівень відсутності доступу до житла на національному рівні, проте цей показник різниться в залежності від регіону. Цей відсоток осіб, яким не вистачає житла, також стосується тих, хто планує повернутися.



Які розміри домогосподарств та який їх дохід?

Внутрішньо переміщені особи (ВПО) як показник тих, хто потребує житлової допомоги.

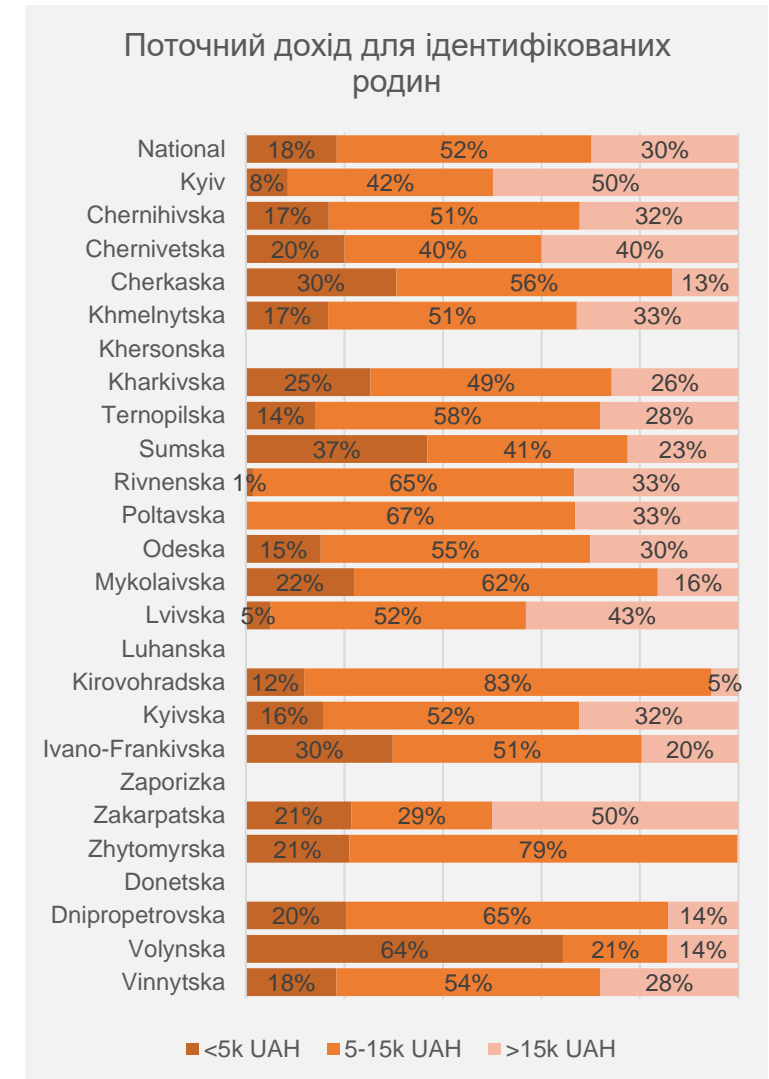
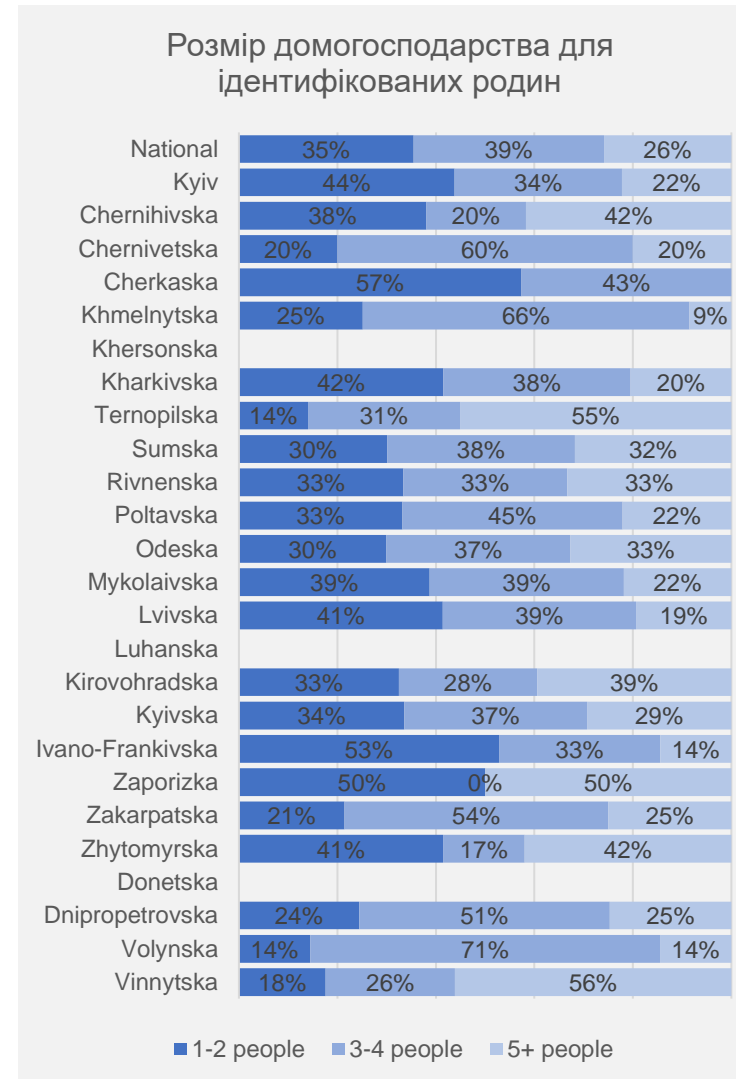
Наміри щодо «повернення», «інтеграції» або «переселення» відображають географічний розподіл потреб.

Демографічні характеристики впливають на потреби в площі та складі житла.

- Розмір домогосподарств зазвичай більший, ніж середній по країні.

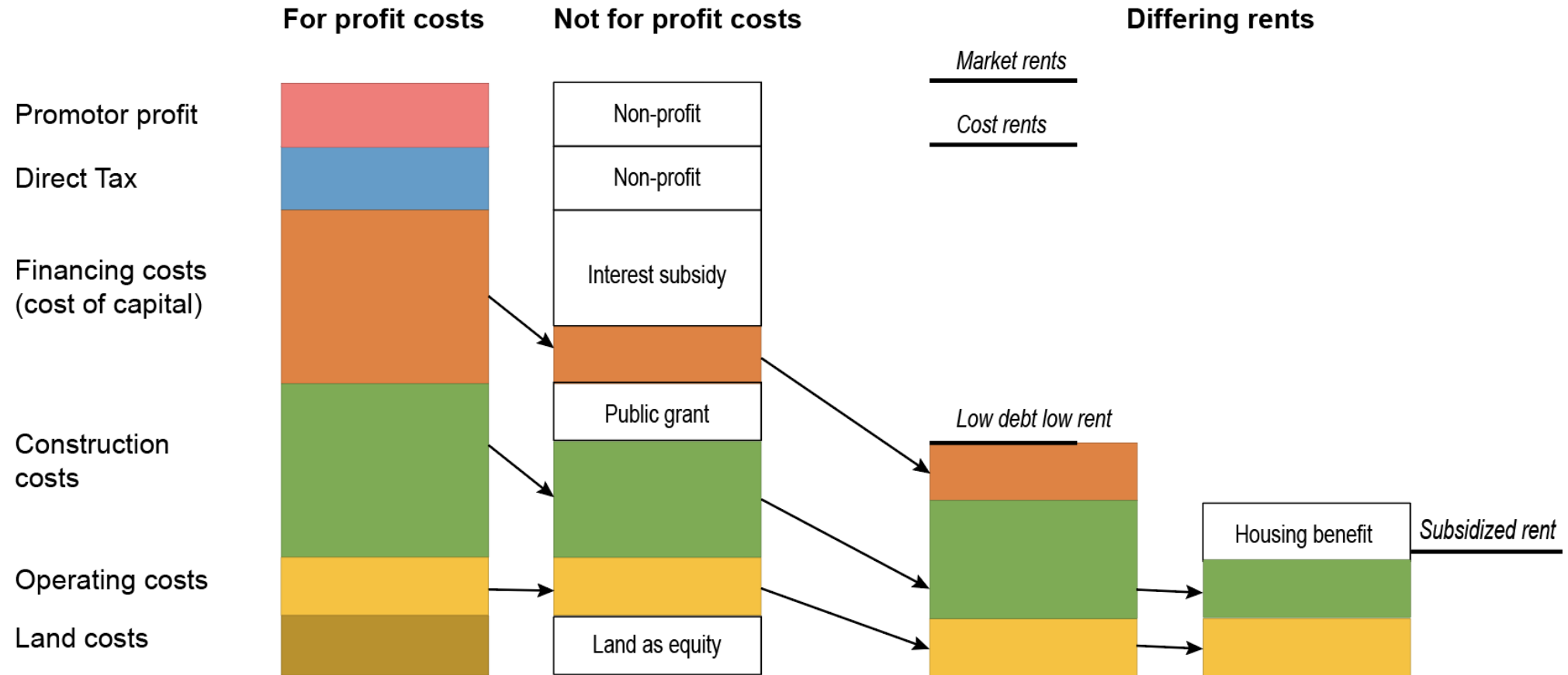
Доходи визначають здатність платити оренду (та зменшують потребу в допомозі).

- Платіжна спроможність знижена через військові потрясіння (актуальні доходи).
- Дохід до війни також був нижчим за середній по країні.
- Потреба у житловій підтримці скоріше за все не є «тимчасовою»



2. Огляд шляхів фінансування

Витрати на житло та компоненти орендної плати

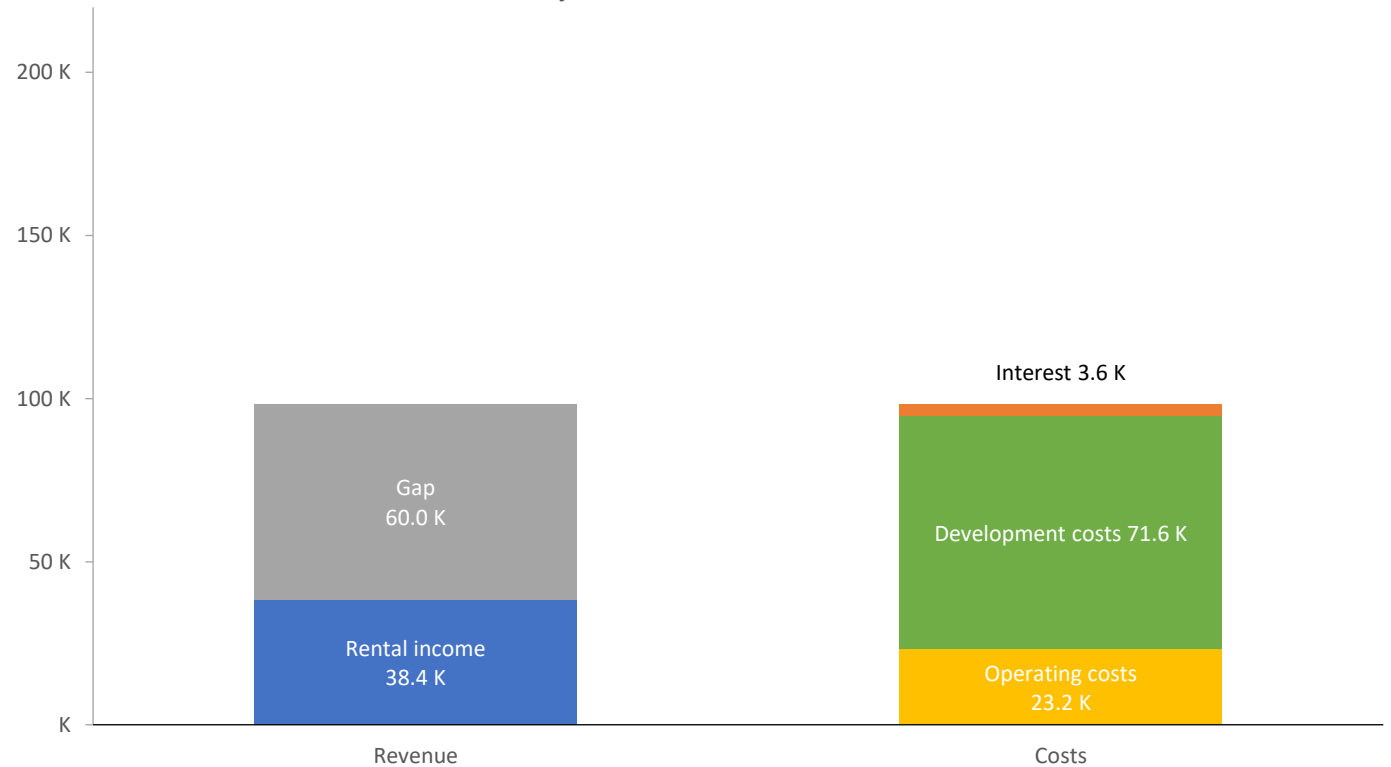


Модель 1: Капіталовкладення

Надається первинне фінансування капіталу для покриття витрат на розвиток проекту.

Фінансування з урахуванням дисконту враховується тільки до того рівня, до якого доходи орендарів здатні стабільно покривати платежі, з урахуванням операційних витрат.

Модель 1: Фінансування капіталу, фінансування з дисконтуванням (4%) у євро: Різниця у субсидіях на одне житло

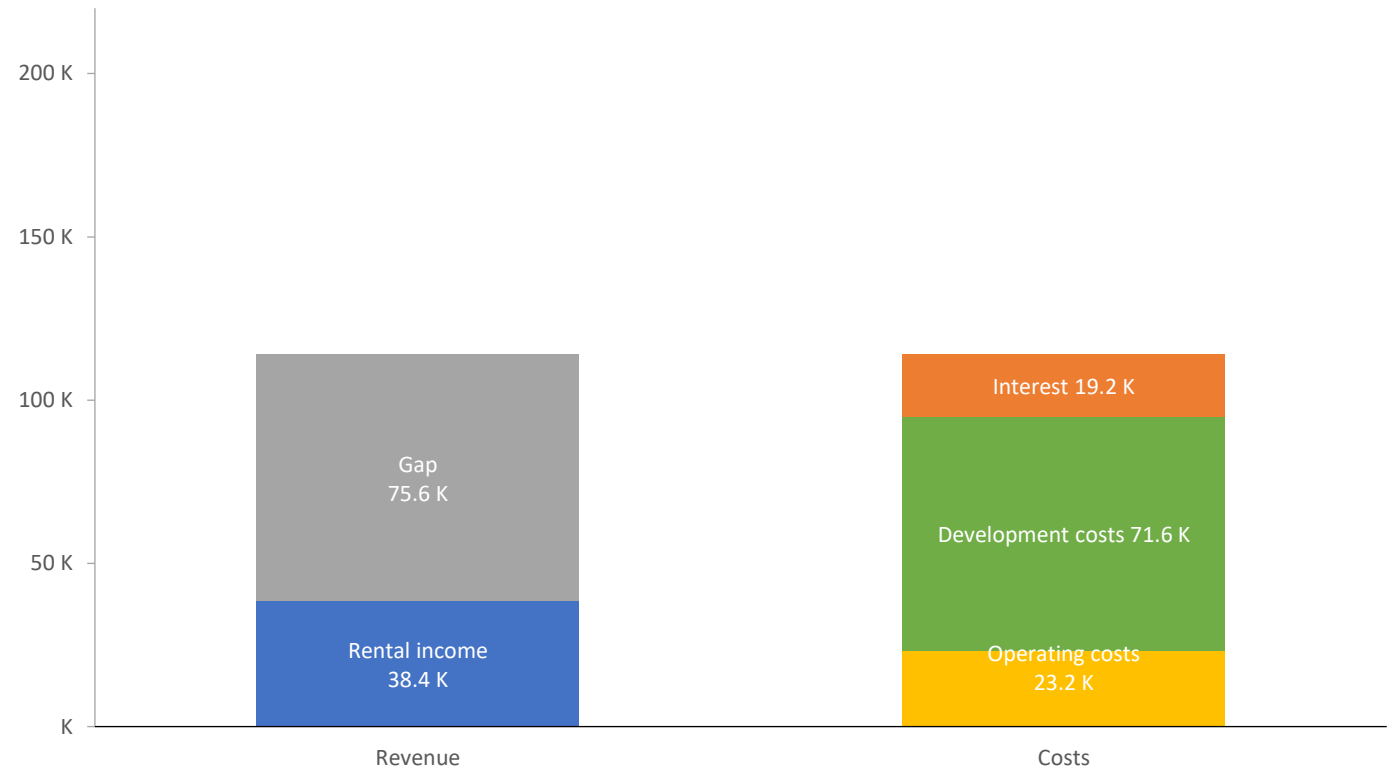


Модель 2: Дисконтоване фінансування

Витрати на розвиток будуть фінансуватися через дисконтоване кредитування.

Необхідно забезпечити фінансування, щоб покрити різницю між чистим доходом від оренди (після врахування операційних витрат) та вимогами до погашення позичкових коштів, виходячи з 25-річного терміну кредиту.

Модель 2: Дисконтоване фінансування (4%), термін кредиту 25 років, в євро: Різниця у субсидіях на одне житло.

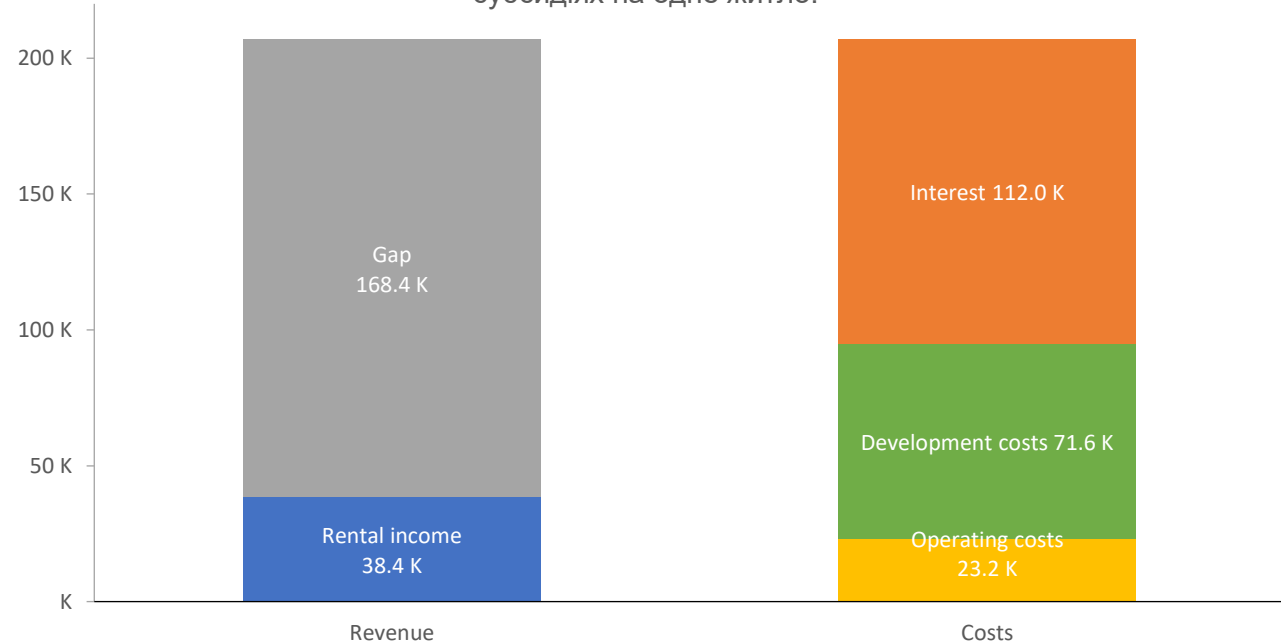


Модель 3: Приватне фінансування

Так само, як у другій моделі, але фінансування забезпечується через комерційних кредиторів за комерційними ставками. Потреба у фінансуванні визначається розривом між чистим доходом від оренди (після врахування операційних витрат) та вимогами до погашення позик (за умови 25-річного терміну позики).

Це на **184%** дорожче порівняно з моделлю передоплати капітальних вкладень

Модель 3: Приватне фінансування, комерційний кредит на 25 років (16%) у євро: Різниця у субсидіях на одне житло.



Результати цієї моделі також можна використовувати для аналізу даних про «потреби» задля визначення масштабу програми в різних областях та етапів її впровадження (у тому числі можливості майбутнього продажу житла орендарям). Вартість програми на регіональному рівні представлена у наступній таблиці, яка демонструє відмінності у потрібному обсязі субсидій (з урахуванням просторової агрегації) на одиницю житла у різних областях для забезпечення життєздатності цільової програми житлового будівництва

ПОТРЕБА (МЛН ЄВРО)

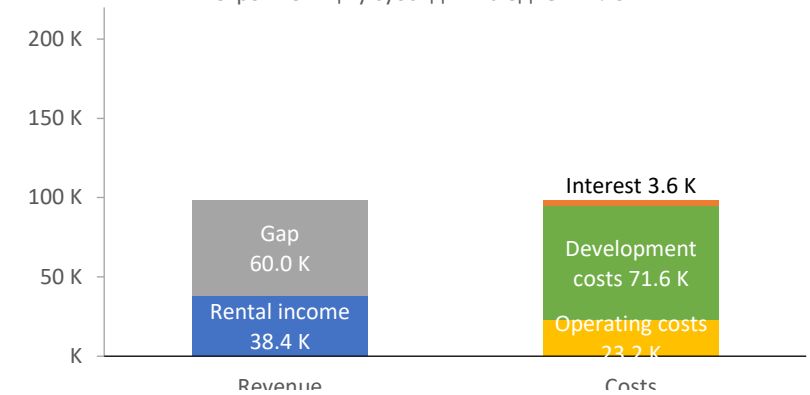
Область	Житлові приміщення (кількість)	Модель 1: Капіталовкладення	Модель 2: Дисконтоване фінансування	Модель 3: Приватне фінансування
UA05 Vinnytska	9,000	552	696	1,529
UA07 Volynska	6,000	407	513	1,063
UA12 Dnipropetrovska	31,000	2,055	2,588	5,436
UA14 Donetska				
UA18 Zhytomyrska	10,000	707	891	1,803
UA21 Zakarpatska	4,000	219	276	651
UA23 Zaporizka	3,000	199	250	526
UA26 Ivano-Frankivska	11,000	742	935	1,943
UA32 Kyivska	73,000	4,274	5,383	12,177
UA35 Kirovohradska	5,000	327	412	872
UA44 Luhanska				
UA46 Lvivska	25,000	1,358	1,711	4,054
UA48 Mykolaiivska	21,000	1,372	1,729	3,661
UA51 Odeska	29,000	1,718	2,164	4,860
UA53 Poltavska	10,000	557	702	1,637
UA56 Rivnenska	5,000	278	350	817
UA59 Sumska	19,000	1,281	1,615	3,356
UA61 Ternopil'ska	9,000	582	733	1,562
UA63 Kharkivska	107,000	6,666	8,397	18,292
UA65 Kherson'ska				
UA68 Khmelnytska	17,000	1,003	1,264	2,844
UA71 Cherkaska	11,000	739	931	1,940
UA73 Chernivetska	5,000	273	344	812
UA74 Chernihiv'ska	13,000	764	963	2,172
UA80 Kyiv	77,000	3,931	4,950	12,206
ЗАГАЛОМ	503,000	30,006 МЛН ЄВРО	37,796 МЛН ЄВРО	84,212 МЛН ЄВРО

Ключовий висновок: Вартість капіталу є вирішальною для розміру «різниці».

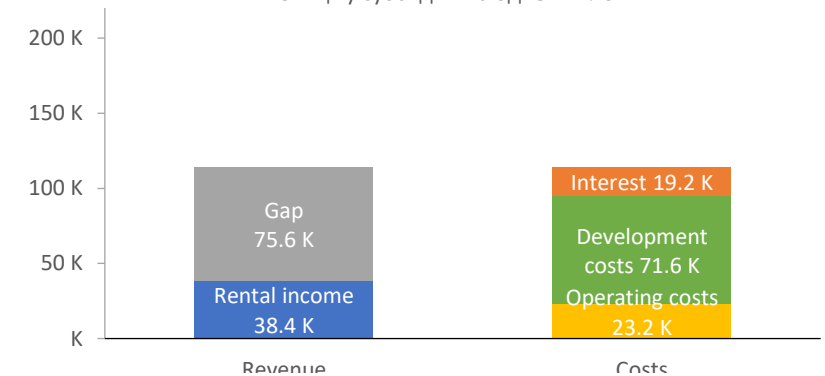
Уникнути субсидій на житло неможливо, але

1. Передоплата капітальних інвестицій значно зменшує потребу в довгострокових повторних субсидіях.
2. Комерційне фінансування збільшує потребу в державних субсидіях.

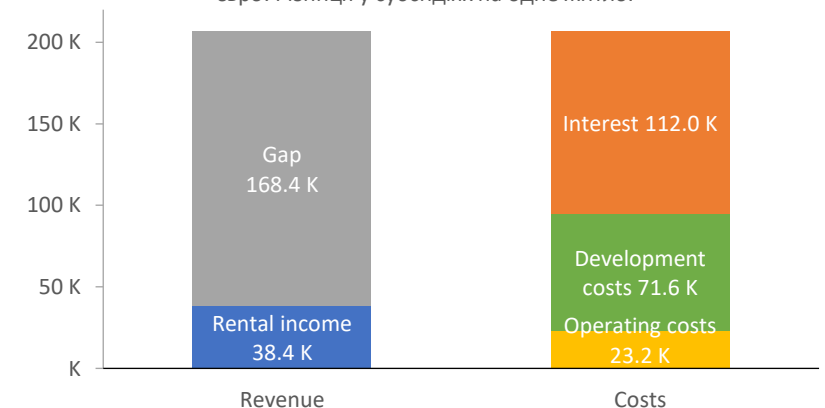
Модель 1: Фінансування капіталу, фінансування з дисконтуванням (4%) у євро: Різниця у субсидіях на одне житло



Модель 2: Дисконтоване фінансування (4%), термін кредиту 25 років, в євро: Різниця у субсидіях на одне житло.



Модель 3: Приватне фінансування, комерційний кредит на 25 років (16%) у євро: Різниця у субсидіях на одне житло.



3. Інвестиційна стратегія – відповідність цілям

Оцінка шляхів інвестування в соціальне житло

Критерії	Компоненти
Економічна ефективність	Забезпечення максимальної кількості соціального житла, побудованого за високими стандартами та рентабельною вартістю.
Зниження витрат	Мінімізація фінансових витрат на соціальне житло, побудоване відповідно до норм та цінових параметрів.
Зменшення орендної плати	Модель фінансування, яка мінімізує тиск на орендну плату.
Справедливість	Оптимальний розподіл субсидій на користь домогосподарств із низькими доходами та складними потребами.
Належний розподіл ризиків	Справедливий розподіл ризиків між урядом, постачальниками, інвесторами та орендарями.
Вплив на державні фінанси	Забезпечення передбачуваного, стабільного та доступного фінансування з державного бюджету.
Надійність	Механізм, що забезпечує економічну стабільність та пом'якшує фінансові коливання.
Доцільність	Механізм, який залучає довгострокову політичну підтримку та підтримку зацікавлених сторін.
Ефективна реалізація	Ефективне використання професійних стандартів та галузевих норм у наданні послуг.
Підвищення спроможності	Дотримання високих професійних стандартів у соціальному житловому будівництві за певних фінансових обмежень.

Доцільні інвестиції з певною метою

1. Візія України щодо доступного житла

- Добре поінформоване, відповідає **кращим практикам ЄС** та меті
- **На основі доказів**, наданих технічною допоміжною платформою

2. Ефективна багаторівнева реалізація.

- Підтримка **національних агентств**, наприклад, агенції доступного житла
- **Довгостроковий фінансовий посередник** з доступом до фінансування, підтриманого органами ЄС
- Здатні місцеві промоутери
- Проекти, що відповідають законодавству та враховують місцеві умови

3. Фінансування

- **Сталі інвестиційні механізми** у доступне (та зелене) житло та райони

3-етапний підхід: законодавчі, адміністративні та інвестиційні основи для відновлення кращих будинків та мікрорайонів, які є енергоефективними та ефективними з точки зору використання ресурсів, соціально інклюзивними та доступними.

Сприяє інтеграції з ЄС та безпосередньо відповідає потребам та перевагам України у сфері міського відновлення.

Попит, пропозиція чи і те, і інше?

Оцінка	З боку пропозиції	З боку попиту	Поєднання підходів
Переваги	Прямий, швидкий вплив. Політика закупівель визначає якість. Створює активи.	Орієнтованість на певні домогосподарства.	Додатковий вплив, що забезпечує доступність необхідної пропозиції для домогосподарств, які її потребують. Може підтримувати зростаючий і надійний сектор цільового житла з більш широкими ринковими результатами.
Недоліки	Потрібні більш складні політики. Вимагає відданості довгостроковому баченню. Вимагає належного врядування та регулювання діяльності постачальників, яким надається підтримка	Адміністративні витрати. Постійні державні витрати, які не сприяють збільшенню активів та зменшенню витрат. Не впливає на якість або кількість наданого житла. Може мати інфляційний вплив на дефіцитному нееластичному ринку оренди житла.	Потребує більш складної розробки, впровадження та адаптації політики з плином часу.
Ситуативно корисні	Коли покращення якості та кількості є малоймовірним без умовного співінвестування. Для забезпечення економічно ефективних та сталих результатів, підтримує неприбуткові організації, орієнтовані на виконання місії.	Коли немає провалів ринку, що перешкоджають підвищенню якості та збільшенню пропозиції, але доходи населення є недостатніми для того, щоб дозволити собі гідне житло. Забезпечення економічно ефективної підтримки домогосподарств, а іноді й обмеження підтримки.	Коли потрібні як покращення пропозиції, так і покращення спроможності домогосподарств. Пропозиція, якість та доступ також покращуються завдяки цілеспрямованим постачальникам житла.

Україна має переглянути свій підхід до надання житлової підтримки

ВПО значною мірою залежать від дискримінаційного та **слабко регульованого сектору оренди житла**

Надання іпотечних кредитів на **неякісне житло в поганому місці** для вузьких груп населення

Власність на житло домінує над уявними рішеннями, браком коштів та наслідками оцінки зони бойових дій

Попит

Пропозиція

Допомога
власникам житла

Іпотечні субсидії
банкам

Сертифікати
власникам

Пілотні проекти

Тимчасове
житло

Відсутність системного підходу, навчання та оцінки

Здебільшого неякісні та ізольовані, без довгострокового бачення для орендарів




Соціальне житло є інфраструктурою

Житло має фундаментальне значення для здоров'я, безпеки, стабільності, освітнього рівня та інтеграції у спільноту.

Соціальна справедливість передбачає більш рівний розподіл допомоги, що сприяє зростанню особистого потенціалу та соціальної єдності.

Вдосконалення ринкових механізмів – це спонукання до інновацій, які максимізують соціальні, економічні та екологічні переваги для всіх.

Зниження витрат – недоліки, ненадійність та висока вартість житла значно обтяжують бюджети домогосподарств та держави.



FINAL INQUIRY REPORT

Social housing as infrastructure: rationale, prioritisation and investment pathway

FOR THE
Australian Housing and Urban Research Institute

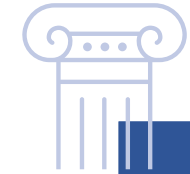
PUBLICATION DATE
June 2019

DOI
10.18408/ahuri-5314001

AUTHORED BY

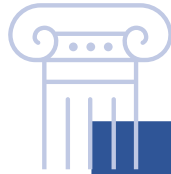
Julie Lawson RMIT University	Chris Martin University of New South Wales
Todd Denham RMIT University	Ryan van den Nouwelant University of New South Wales
Jago Dodson RMIT University	Hal Pawson University of New South Wales
Kathleen Flanagan University of Tasmania	Laurence Troy University of New South Wales
Keith Jacobs University of Tasmania	

4. Модель реалізації з EU Facility



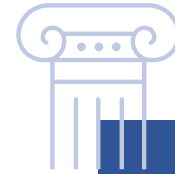
Напря́м 1

- Позики
- Позики
- Реалізація Плану Відновлення України та умови ЄС



Напря́м 2

- Інвестиційне середовище України
- Доповнювальні заходи для залучення публічних та приватних інвестицій (наприклад, гарантії)



Напря́м 3

- Технічна допомога
- Двостороння підтримка
- Заходи перед приєднанням
- Субсидії на процентні ставки в рамках першого напрямку.

Модель реалізації з EU Facility – заходи



Напря́м 1

- Створення Національного житлового фонду, який надає умовні гранти на створення доступного та енергоефективного житла, фінансування якого здійснюється за рахунок револьверних кредитів.
- Встановлення Національного житлового агентства як основного органу управління.
- Забезпечення направлення фінансування через регульовані, цілеспрямовані та відповідальні юридичні особи.
- Гарантування, що житло відповідає стандартам Цілей сталого розвитку ООН та Європейським нормам якості будівництва.



Напря́м 2

- Реалізація додаткових заходів для залучення економічно ефективного довгострокового фінансування.
- Розвиток потенціалу в сфері будівництва доступного житла, включаючи юридичну підтримку, управління проектами та нормативно-правову базу.
- Проведення спеціалізованого аудиту та звітування для донорів та регулюючих органів.



Напря́м 3

- Визначення національної стратегії щодо забезпечення доступного житла відповідно до кращих європейських практик.
- Надання технічної допомоги для реформування системи соціального та доступного житла.
- Двостороння підтримка від країн з високим рівнем відшкодування витрат, таких як Австрія, Данія та Фінляндія.
- Розвиток здатності збору та аналізу даних для ефективного розподілу ресурсів на основі потреб.
- Підвищення потенціалу місцевого самоврядування для створення відповідальних і цілеспрямованих організацій.

Потенційна програма системної трансформації в житловому секторі	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027
Завдання на чотирирічний період із шестимісячними інтервалами	Квар.1-2	Квар.3-4	Квар.1-2	Квар.3-4	Квар.1-2	Квар.3-4	Квар.1-2	Квар.3-4
Спільна робоча група Україна-ЄС, у складі Міністерств відновлення / реінтеграції / економіки / соціальної політики / фінансів України, Координаційної ради з питань реформ, включаючи НУО, ЄІБ та МОМ. Залучення європейських партнерів (австрійський IIBW, ірландський HFA, фінський ARA, французький CDC, Housing Europe)								
MoR: Швидка оцінка поточних пілотних проектів (МОМ, IFC, ЄС-фінансовані проекти енергоефективної модернізації гуртожитків, проекти НЕФКО, ТА за контрактом EIB-EU).								
MoR: Навчання на основі аудиту спроможності та потенціалу муніципалітетів у житловому секторі (звіт CEDOS, результати NHP NEB, ТА за контрактом EIB-EU).								
MoR та ЄС: Узгодження принципів запуску - інтеграція в громади, високі енергоефективні стандарти, доступна інклюзивна політика орендної плати, розподіл грантів та кредитів за потребами, місцево орієнтована політика розподілу, орендна плата, що покриває фінансові та експлуатаційні витрати, створення власного капіталу.								
Сприяння інвестиціям на основі потреб у житлові проекти у 10 найбільш нужденних містах, створення спільної освітньої платформи для обміну досвідом та побудови потенціалу.								
Створення Українського житлового агентства для співпраці з муніципалітетами в реалізації політики (розробка політики, дослідження, моніторинг, аудит, регулювання), на зразок фінського підходу ARA та MAL.								
Створення Українського житлового фонду (фінансова установа) з інвестиційним мандатом та наглядом, з використанням досвіду подібних європейських інституцій - IHFA, CDC, Munifin.								
Підтримка архітектури захисту прав споживачів (організації орендарів, WOONBond, TU), з використанням підходів Cedos.								
Консолідація кращих практик муніципальних житлових підприємств (координація з австрійськими, польськими, голландськими та фінськими муніципальними компаніями, з акцентом на відповідальне управління та інтегроване планування).								
Визначення обов'язків муніципалітетів, заохочення інновацій у містобудуванні, будівництві та управлінні, експертна оцінка для підтримки реформ. Проведення необхідних правових реформ.								
Інституціоналізація стандартних процедур просування та фінансування житлових проектів, обмін кращими практиками між агентствами.								
Розширення програми на всі регіони та міста, стале функціонування в Україні та муніципалітетах.								
Постійне оцінювання, удосконалення та звітність перед споживачами житлового агентства та фінансового посередника.								

Як це може виглядати?

- Інклюзивне міське планування, соціально інтегроване та ефективно зв'язане
- Енергоефективні та вуглецево-нейтральні будівлі та райони
- Здорові простори для розвитку, творчості, праці, навчання та комфортного старіння
- «Відбудувати краще» малоімовірно без реформ у сфері пропозиції
- Потреба у цілеспрямованих інвестиціях
- Врахування потреб та прагнень України

За більш детальною інформацією звертайтеся до –
julie.lawson@rmit.edu.au,
oleksandr.anisimov@aalto.fi

