

Прогресивні практики фінансового забезпечення будівництва соціального житла

*Затонацька Т. Г.¹, Анісімова О. Ю.², Фаренюк Я. В.³,
Тараненко В.Є.⁴, Черба В.М.⁵*

Опубліковано	Секція	УДК
10.12.2023	Економіка	351.778

DOI: <http://dx.doi.org/10.5281/zenodo.10351152>

Ліцензовано за умовами Creative Commons BY 4.0 International license

Анотація. Соціальне житло є важливою економічною проблемою в умовах зростаючого попиту. Дане дослідження спрямоване на аналіз прогресивних практик фінансування будівництва соціального житла в кількох країнах Європи та світу, а також формування рекомендацій для його розвитку в Україні. Результати дослідження розширюють наукову літературу та будуть корисні як науковому співтовариству, так і практикам в сфері фінансування соціального житла. Було встановлено, що постачальники соціального житла стикаються з проблемами відсутності достатнього фінансування за власний рахунок, тому використовують механізми залучення коштів з різних джерел, включаючи муніципальні ресурси, пільгові позики, гранти тощо. Визначено, що особливості механізмів фінансування соціального житла визначаються законодавством країни, обсягом наявних ресурсів і соціальною політикою уряду.

Ключові слова: соціальне житло, фінансування, інвестування, державно-приватне партнерство, публічно-приватне партнерство, будівництво.

Progressive practices of financial support for the construction of social housing

Annotation. Social housing is an important economic issue in conditions of growing demand. This study is aimed at the analysis of progressive practices of financing the construction of social housing in several countries of the world and the formation of recommendations for its development in Ukraine. The results of the study expand the scientific

¹ д.е.н., професор, професор кафедри економічної кібернетики, Київський національний університет імені Тараса Шевченка, <https://orcid.org/0000-0001-9197-0560>

² к.е.н, завідувач сектору аналізу фінансування освіти відділу статистики та аналітики освіти ДНУ «Інститут освітньої аналітики», <https://orcid.org/0000-0002-6721-3030>

³ PhD студент кафедри економічної кібернетики Київський національний університет імені Тараса Шевченка, <https://orcid.org/0000-0001-6837-5042>

⁴ к.е.н., доцент, завідувач кафедри соціального забезпечення та податкової політики Університет митної справи та фінансів, <https://orcid.org/0000-0002-1326-7586>

⁵ к.н.з держ.упр., доцент, доцент кафедри соціального забезпечення та податкової політики, Університет митної справи та фінансів, <https://orcid.org/0000-0002-1357-8827>

literature and will be useful both to the scientific community and to practitioners in the field of financing social housing.

At the current stage of socio-economic development, social housing is a traditional way for many countries to meet the housing needs of low-income people or people with special needs. At the same time, it is aimed at solving a variety of social problems: from combating homelessness to reducing property inequality.

It was determined that the amount of investment required to renovate one apartment is still an obstacle for many owners. It is also an obstacle for public authorities if they have to finance the entire modernization and reconstruction. It was established that in such circumstances, it is crucial to reduce the cost of financing and to involve international organizations and private businesses in public-private partnership projects. It was noted that social housing providers need to find the right mix of private financing, public support and equity in different national legislative contexts and economic models. Based on the international experience of the countries of the world, it is worth noting that social housing accounts for more than 10% of the housing stock, which outlines its important role in meeting the growing demand. In such circumstances we recommend the formation and improvement of the regulatory framework, as well as the involvement of various actors in cooperation, should become an aspect of public policy.

Keywords: social housing, financing, investment, public-private partnership, building.

Вступ

У сучасній соціально-економічній ситуації питання соціального житла є особливо актуальним. Сучасна ситуація в світі характеризується урбанізацією, міграцією та економічною нерівністю, тому питання забезпечення безпечного та доступного житла для всіх громадян вийшло на перший план при плануванні державної політики. В Україні ця проблема набула особливої гостроти, оскільки багато людей втратили своє житло через руйнування російськими окупантами. Враховуючи, що більша частина бюджетних надходжень наразі спрямовується на оборону та збройні сили, неможливо профінансувати повне відновлення житлового фонду. Проте уряд повинен запропонувати хоча б якусь альтернативу, щоб допомогти громадянам. Це може бути соціальне житло, поки не буде досягнута перемога і не буде виділено більше коштів на ці цілі. Оскільки ця концепція є відносно нерозвиненою в Україні, варто проаналізувати прогресивні практики, що існують в країнах світу.

Серед дослідників, які аналізують питання механізмів фінансування соціального житла, його цілі, критерії та економічний вплив, слід відзначити А. Райзенбіхлера, А. Граната Ханссона, Б. Лундгрена, Д. Кінга, Д. Райан-Коллінза, М. Фрізенекера, Ю. Казепова, Г. Війбурга, Д. Чішке, Г. ван Бортела, Б. Крістоферса, А. Тодеса, Д. Робінсона, М. А. Адабре, А. П. Чана.

Заклик до створення сталого механізму фінансування на міжнародному рівні підкреслює нагальність вирішення фінансових труднощів, з якими стикаються постачальники соціального житла, особливо після скорочення державного фінансування в деяких країнах. Однак доцільність такого механізму залишається предметом дискусій, зокрема щодо використання єдиного ринку ЄС та ролі таких інституцій, як Європейський інвестиційний банк.

Незважаючи на важливість теми, існує помітний дефіцит літератури, яка всебічно розглядає різні аспекти соціального житла в країнах світу. Враховуючи ключову роль, яку соціальне житло відіграє у підтримці вразливих верств населення та зміцненні соціальної згуртованості, існує очевидна потреба у більш широкому дослідженні.

Метою статті є аналіз прогресивних практик різних країн світу щодо фінансування соціального житла, та визначення найкращих практик для імплементації в Україні.

Результати

Безпека, прийнятність і висока якість житла є однією з найважливіших характеристик для громадян у суспільстві. Для людей, які зазнають фінансового чи соціального тиску, багато країн пропонують ту чи іншу форму системи державного чи соціального житла. Хоча чіткого визначення соціального житла не існує, воно часто передбачає проектування, будівництво та виділення житла державними органами або некомерційними організаціями на безоплатній або пільговій основі.

Дане дослідження спрямоване на аналіз прогресивних практик фінансування будівництва соціального житла в різних країнах Європи. Сегмент соціального житла дійсно особливо актуальний для політичних діячів, не дивлячись на те, що соціальне житло, кооперативне та державне житло в середньому становить лише 11% житлового фонду країн ЄС [1]. Постачальники соціального житла продовжують накопичувати досвід, і саме цей сегмент обслуговує сім'ї з низьким рівнем доходу, людей з особливими потребами в житлі та загалом людей, які не можуть знайти гідне та доступне житло на ринку приватної оренди або через доступ до домоволодіння. Таким чином, це ключовий сегмент ринку житла та ключова сфера втручання національної та регіональної житлової політики [2].

Зробити ремонт доступним для отримувачів соціального житла з низькими доходами є ключовим питанням для надавачів соціального житла. У цьому контексті визначальними факторами є вартість ремонту, а також різні схеми та механізми його фінансування. Зниження вартості ремонту і, водночас, вартості фінансування – це проблеми, з якими стикаються постачальники житла. Нормативно-правова та фінансова база в різних країнах може як допомогти, так і ускладнити пошук таких економічно ефективних інвестицій [3].

На прикладі Австрії, Франції, Німеччини, Швеції, Нідерландів і Великобританії, які характеризуються високою важливістю соціального житлового фонду з точки зору частки в загальному житловому фонді, ми проаналізуємо ключові відмінності в сфері фінансування соціального житла.

Постачальникам соціального житла необхідно знайти правильне поєднання приватного фінансування, державної підтримки та власного капіталу із врахуванням різних національних законодавчих контекстів. Відповідно до проведеного аналізу встановлено, що ремонт фінансується за рахунок поєднання власного фінансування, пільгових кредитів, пов'язаних з енергозберігаючою частиною ремонту, банківських кредитів, випуску облігацій, безповоротних грантів та вкладу орендодавців у вигляді підвищення орендної плати. В деяких країнах діє сприятливий податково-бюджетний режим (в більшості випадків завдяки зниженій ставці ПДВ), проте є виключення. Пільгові кредити є досить ефективними та популярними, про що свідчить високий рівень їх поширення. Субсидії теж активно використовують для удосконалення соціального житла та підвищення його енергоефективності [4].

Питання про правильне чи краще політичне поєднання (крім фінансового) щодо ремонту соціального житла залишається відкритим. Усі досліджені нами країни поставили перед собою завдання або щодо оновлення соціального житла, але з різною швидкістю та інтенсивністю (деякі країни мають чіткі цілі з ремонту певної кількості помешкань на рік або забороняють здачу в оренду житла з найгіршими показниками). Проте нам не вдалося виявити будь-яку кореляцію між характером зобов'язань, цілями та загальними показниками фінансування [5].

У країнах також діють різні заходи фінансування, хоча всі вони (крім Англії та Нідерландів) значною мірою покладаються на пільгові чи банківські кредити (табл. 1). Загалом поєднання різних джерел фінансування з важливою державною підтримкою у вигляді грантів або пільгових кредитів, а також внесків орендарів залишається найпоширенішою бізнес-моделлю енергоефективності у секторі соціального житла. Інші інструменти (треті особи, зелені облігації, сертифікати, європейські субсидії та кредити) використовуються незначно. Наприклад, майже в жодній із країн ринкове фінансування у формі зелених облігацій не відіграє важливу роль: воно реально використовується лише у Швеції, і поки що незначно. Це вказує на те, що постачальникам соціального житла необхідна стабільна та відома фінансова система для пом'якшення фінансового ризику. На прикладі таких країн, як Франція та Австрія, економічне обґрунтування оновлення соціального житла залишається тендітним і так чи інакше залежить від громадської підтримки. Ринкове фінансування, схоже, поки що не є основним елементом, ймовірно, через низьку норму прибутку у цьому секторі. І той факт, що Швеція його прийняла, може бути обумовлений тим фактом, що муніципальні житлові компанії у Швеції є комерційними компаніями та зобов'язані забезпечувати фінансовий прибуток своїм акціонерам (муніципалітетам) та інвесторам [6; 7].

Таблиця 1

Фінансування соціального житла в різних країнах

Країна	Основні джерела фінансування
Австрія	33% - пільгові кредити (банківські кредити на 15 років + субсидія), 17% - гранти, 50% - орендна плата
Франція	65% - пільгові кредити, 20% - субсидії, 12% - власні кошти, 3% - оренда, сертифікати, податкові пільги
Німеччина	80% - пільгові кредити під 1,5% на 10 р., субсидії до 27,5% (максимум 30 тис. євро), 20% - власні кошти
Швеція	80% - державні кредити, зелені облігації, комерційні кредити під 20%, державні субсидії
Нідерланди	75% - власні ресурси (доходи від оренди, надлишки), 25% - державні субсидії
Англія	53% - власні ресурси (в т.ч. 20% власні кошти та 33% - від продажу квартир), 33% - субсидії, 14% - зобов'язання постачальників та забудовників

Джерело: складено авторами на основі інформації [1].

Подібно до того, як системи соціального житла відрізняються в усьому світі, так само відрізняється і архітектура соціального житла. Перспективи уряду або пріоритети щодо забезпечення соціальним житлом, які можуть відрізнитися залежно від потужності, вартості, сталого розвитку чи регенерації міст, сприяють унікальній реакції архітекторів та дизайнерів. Відмінності в системі фінансування соціального житла пов'язані з рівнем розвитку країни та низкою факторів, що впливають на попит на житло (табл. 2).

У бельгійській системі соціальне житло надається людям з низькими доходами, будь то окремі особи або сім'ї. Протягом 40 років система соціального житла була децентралізована в трьох регіонах країни: Брюссельському регіоні, Фламандському регіоні та Валлонському регіоні. Соціальне житло можуть надавати муніципалітети, державні компанії, кооперативи або некомерційні організації.

Таблиця 2

Порівняння потреби в житлі в різних країнах

Країна	Загальний потенціал незадоволеної потреби в житлі	З них незадоволена потреба в соціальному та доступному житлі	Середня річна здача: нові будинки та нове соціальне житло	Основні причини, що провокують потребу
Англія	~3,5 млн домогосподарств	Близько 1,6 млн	169 000 та 31 000	Недостатнє будівництво, велика кількість молодих людей, які все ще живуть з батьками, стрімке зростання населення
Німеччина	~1 млн. будинків	Щонайменше 225 тис. одиниць	288 000 та 26 280	Стрімке зростання населення, недостатнє забезпечення, спекулятивне скорочення сектору соціального житла
Ірландія	Щонайменше 165 тис.	Щонайменше 80 тис.	17800 та 7500	Постійний дефіцит нового будівництва порівняно з базовою потребою, велика кількість молодих людей, які все ще живуть з батьками, недостатня пропозиція нового соціального житла
Нідерланди	331 000	Щонайменше 110 тис.	67000 та 20135	Стрімке зростання населення, недостатнє забезпечення
Словенія	Немає надійних оцінок	Близько 10 тис.	3165 та 75	Недостатня пропозиція в містах, внутрішня міграція пов'язана з економічними факторами (з села в міста)

Джерело: складено авторами на основі інформації [8].

Нижче ми розглянемо шість систем з різних країн світу.

Бельгія організувала свій соціальний житловий фонд за двома категоріями. «Соціальне» житло обслуговує людей, які перебувають у соціальних або фінансових труднощах, і розподіляється на основі поєднання рівнів доходів і пріоритетних груп. Тим часом «проміжне» житло виділяється людям, які перебувають у менш небезпечному становищі, але все ще потребують державної допомоги. Приблизно 6,5% бельгійського ринку житла складається з соціального житла, загальна кількість якого становить понад 280 000 одиниць [9: 10].

За останні 30 років Чилі досягла значних успіхів у забезпеченні доступу до доступного житла. ОЕСР зазначає, що частка сімей та окремих осіб, які не мають житла або мають нестандартне житло, впала з 23% у 1992 році до вже менше 10%. Проте погана якість і перенаселене житло залишається проблемою порівняно з міжнародними стандартами, особливо в міських районах.

Положення про доступне та соціальне житло в Чилі включають субсидії домогосподарствам із низьким та середнім доходом, схеми орендної плати за купівлю та субсидії на оренду. Такі програми, як *Subsidios para Acondicionamiento Termico de la Vivienda*, також пропонують субсидії на відновлення житла для домогосподарств у перших трьох квінтилях розподілу доходу, включаючи ремонт дахів і стін, а також підвищення енергоефективності [11; 12].

У Нідерландах соціальне житло, відоме як «*sociale huurwoningen*», пропонується громадянам за субсидованою ставкою. Ті, хто живе в субсидованих будинках, платять не більше 711 євро на місяць, а держава сплачує решту. Контроль орендної плати означає, що ціни не можуть зростати більш ніж на 4,3% на рік. Управління житлом здійснюється через систему балів, яка визначає вартість нерухомості, в якій проживатиме заявник, а отже, і орендну плату. Нагляд за системою здійснює Центральний житловий фонд.

Житлові асоціації, відомі як «*toegelaten instellingen*», керують соціальним житлом у Нідерландах, а також у прилеглих районах, контролюють їх, запобігають злочинам і обслуговують громадські об'єкти від дитячих майданчиків до автостоянок. Вони керують понад 2,4 мільйонами одиниць по всій країні [13].

У Мексиці житло для малозабезпечених груп забезпечується житлом самопомоги, де сім'ї відіграють основну роль у будівництві власного житла, або соціальним житлом. За останні десять років було запроваджено декілька програм допомоги соціальному чи доступному житлу. Програми «*Tu Casa*» і «*Vivienda Rural*» надають гранти на будівництво нових будинків, купівлю існуючих будинків і ремонт будинків.

У 2007 році була запроваджена програма «*Esta es tu Casa*» для допомоги домогосподарствам, чії доходи менше п'яти мінімальних зарплат, для купівлі, будівництва чи ремонту житла. Кошти виділяються через органи виконавчої влади, такі як банки, житлові установи. Виробництво соціального житла тепер включає такі пріоритети, як стійкість і повторне ущільнення в центрі міста [14].

Конституція Іспанії гарантує громадянам Іспанії право на житло. Оскільки країна стикається з житловою кризою, підвищення орендної плати дозволено лише кожні п'ять років і прив'язане до рівня інфляції. На відміну від багатьох європейських країн, житловий фонд Іспанії майже повністю займають власники, причому 95% орендованих одиниць належать приватним особам, а не установам. Це потрапило до системи соціального житла, де велика кількість соціальних будинків надається на умовах безкоштовного володіння, а не за схемами субсидованої оренди [15].

Соціальне житло в Сполучених Штатах часто приймає форму «субсидованого житла», яким керують федеральні, державні та місцеві установи. Ціни на державне житло нижчі за ринкові, а федеральні програми часто пропонують місячні ставки в розмірі 30% від доходу домогосподарства. Понад 1,2 мільйона домогосподарств по всій країні класифікуються як державне житло, яким керують 3300 громадських житлових асоціацій.

Право на державне житло в Сполучених Штатах залежить від річного валового доходу, громадянства чи імміграційного статусу або допомоги для людей похилого віку, осіб з обмеженими можливостями чи сімей. У той час як місцеві житлові асоціації управляють соціальним житлом, остаточною відповідальністю лежить на Департаменті житлового будівництва та міського розвитку [16; 17].

Окреслюючи основні напрямки політичного спрямування щодо підвищення ефективності будівництва соціального життя варто зазначити наступні:

- збільшення інвестицій у соціальне та доступне житло;
- продовження використання пакту інвестиційної стабільності та зростання;
- формування принципів і процедури надання державної допомоги;
- зменшення вимог до проектів співфінансування;
- розвиток проектів з метою кращого фінансування, кращого знання та кращого регулювання фінансування соціального будівництва.

Сфера соціального житла в загальному працює за ринковими правилами, а тому вигідна для бізнесу. Муніципалітети ефективно користуються своїми активами: зокрема, викупувають нерухомість у приватних компаній, кладуть під заставу у банк землю, приватизують житло, а за виручені кошти викупувають нові об'єкти [18; 19].

Наразі в Україні соціальне житло є надзвичайно актуальними. Для України є можливості збільшити об'єми соціального житла в першу чергу для найбільш вразливих категорій громадян — наприклад, для тих, хто втратив житло внаслідок російського вторгнення.

Уже зараз з'являються проекти публічно-приватного партнерства у сфері соціального житла. Так, благодійний фонд Норе UA в пошуках інвесторів для фінансування проекту соціального житла у Львівській області, а держава виділяє ділянки для будівництва. В Івано-Франківській області заплановане спільне з міжнародними партнерами будівництво мікрорайону соціального житла для переселенців.

Джерелом для наповнення соціального житла також може стати майно, вилучене в громадян Росії та Білорусі, а також колаборантів. Значну кількість покинутого та безхазяйного житлового фонду можна модернізувати та передати у відповідні фонди для забезпечення житлових потреб. Кошти міжнародної технічної допомоги та агенцій розвитку також можна спрямовувати для розбудови соціального житла [20].

Питання фінансування ремонту соціального житла залишається важливим, особливо для України в умовах війни і значних руйнувань приватних будинків. Повномасштабне вторгнення Росії показало, якою вразливою є житлова система України. Через масове переміщення людей в регіонах критично не вистачає житлової площі для розселення ВПО. В той час, коли у світі активно розвиваються ідеї доступного соціального житла, то в Україні подекуди прихистком слугують школи, будинки культури та спортивні зали.

Європейське соціальне житло — це результат довгострокової та послідовної політики, яку впроваджували і розвивали роками. В той же час в Україні кількість соціального житла дуже низька, а сфера загалом критично недофінансована. Війна загострила необхідність реформувати житлову сферу. Проекти ППП та реформування сфери соціального житла виправдані, адже саме житло є однією з ключових потреб вимушених переселенців. Попри варіативність можливих джерел надходження, в основі будівництва та купівлі соціального житла має бути саме зміна підходів у житловій політиці. Наявні житлові програми необхідно переглянути та нарешті почати наповнювати житлові фонди з державного та муніципальних бюджетів.

Побудова соціального житла має стати складовою комплексної справедливої житлової політики, формування прозорих ринків, доступного житла та стійких міських спільнот. Це включатиме і заходи, спрямовані на виведення ринку оренди житла з тіні, реформування оподаткування житла, зміни загальних підходів у містобудуванні та геопросторовому розвитку, адаптації до кліматичних викликів.

Висновки

На сучасному етапі соціально-економічного розвитку соціальне житло є для багатьох країн традиційним способом забезпечення потреби в житлі для людей з низькими доходами чи для людей з особливими потребами. Воно одночасно спрямоване на розв'язання різноманітних суспільних проблем: від боротьби з бездомними до зменшення майнової нерівності.

Обсяг інвестицій, необхідних для ремонту однієї квартири, як і раніше, є перешкодою для багатьох власників. Це також є перешкодою для органів державної влади, якщо їм доведеться фінансувати всю модернізацію та відбудову. В таких умовах вкрай важливо знизити вартість фінансування і залучити міжнародні організації структури та приватний бізнес до проектів публічно-приватного партнерства. Постачальникам соціального житла необхідно знайти правильне поєднання приватного фінансування, державної підтримки та власного капіталу у різних національних законодавчих контекстах та економічних моделях. Спираючись на міжнародний досвід європейських країн варто зазначити, що соціальне житло займає більше 10% у структурі житлового фонду, що окреслює його вагому роль для забезпечення зростаючого попиту. В таких умовах аспектом державної політики має стати формування і вдосконалення нормативно-правової бази, а також залучення різноманітних суб'єктів до співпраці.

Сьогодні в Україні є всі шанси побудувати більш ефективну та справедливу житлову політику, з урахуванням кращого досвіду європейських країн, чому і присвячене дане дослідження, яке окреслює прогресивні практики фінансування будівництва соціального життя в європейських країнах і буде корисним для наукового співтовариства і практиків з метою структурування міжнародного досвіду розвитку соціального житла.

Список використаних джерел

1. Housing Europe (2018). The financing of renovation of the social housing sector. URL: <https://www.housingeurope.eu/resource-1124/the-financing-of-renovation-in-the-social-housing-sector>.
2. Reisenbichler A. Housing finance between social welfare and growth strategies. Growth and Welfare in advanced capitalist economies: How have growth regimes evolved. 2021. P. 320-42.
3. Granath Hansson A., Lundgren B. Defining social housing: A discussion on the suitable criteria. Housing, Theory and Society. 2019. Vol. 36. №. 2. P. 149-166.
4. Czischke D., van Bortel G. An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and The Netherlands. Journal of Housing and the Built Environment. 2023. Vol. 38, №. 1. P. 283-303.
5. Ryan-Collins J. Breaking the housing–finance cycle: Macroeconomic policy reforms for more affordable homes. Environment and Planning A: Economy and Space. 2021. Vol. 53, №. 3. P. 480-502.
6. Friesenecker M., Kazepov Y. Housing Vienna: The socio-spatial effects of inclusionary and exclusionary mechanisms of housing provision. Social Inclusion. 2021. Vol. 9, №. 2. P. 77-90.
7. Adabre M. A., Chan A. P. C. Critical success factors (CSFs) for sustainable affordable housing. Building and Environment. 2019. Vol. 156. P. 203-214.
8. Housing Europe (2021). The state of housing in Europe. 2021. URL: <https://www.housingeurope.eu/resource-1540/the-state-of-housing-in-europe-in-2021>.

9. Kholodilin K. A., Kohl S., Müller F. The rise and fall of social housing? Housing de commodification in long-run perspective. MPiFG Discussion Paper, 2022. №. 22/3. 56 p.
10. Wijburg G. The de-financialization of housing: towards a research agenda. *Housing Studies*. 2021. Vol. 36, №. 8. P. 1276-1293.
11. Porras-Salazar J. A. et al. Energy poverty analyzed considering the adaptive comfort of people living in social housing in the central-south of Chile. *Energy and Buildings*. 2020. Vol. 223. P. 110081.
12. Todes A., Robinson J. Re-directing developers: New models of rental housing development to re-shape the post-apartheid city? *Environment and Planning A: Economy and Space*. 2020. Vol. 52, №. 2. P. 297-317.
13. Boelhouwer P. The housing market in The Netherlands as a driver for social inequalities: proposals for reform. *International Journal of Housing Policy*. 2020. Vol. 20, №. 3. P. 447-456.
14. Elizondo L. A Justified Plan Graph Analysis of Social Housing in Mexico (1974–2019): Spatial Transformations and Social Implications. *Nexus Network Journal*. 2022. Vol. 24, №. 1. P. 25-53.
15. González C. L. Social housing in Spain: obsolescence and intervention strategies. *VITRUVIO-International Journal of Architectural Technology and Sustainability*. 2023. Vol 8, №. 1. P. 34-45.
16. Schwartz A. F. *Housing policy in the United States*. Routledge, 2021. 384 p.
17. Christophers B. A tale of two inequalities: Housing-wealth inequality and tenure inequality. *Environment and planning A: economy and space*. 2021. Vol. 53, №. 3. P. 573-594.
18. King J. National's social policy legacy in social housing. *New Zealand Sociology*. 2019. Vol. 34, №. 2. P. 227-252.
19. Social housing: A key part of past and future housing policy. *Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. Paris: OECD, 2020. URL: <http://oe.cd/social-housing-2020>.
20. Transparency International (2022). Чому варто будувати соціальне житло: світові уроки для України. URL: <https://ti-ukraine.org/blogs/chomu-varto-buduvaty-sotsialne-zhytlo-svitovi-uroky-dlya-ukrayiny/>.