

УДК 351.778.532

**В.В. Титок,**

старший викладач

ORCID: 0000-0002-9527-3006

Київський національний університет будівництва і архітектури

**КОМПЛЕКСНИЙ НАБІР КРИТЕРІЇВ ОЦІНКИ ДОСТУПНОСТІ ЖИТЛА**

*Концепція доступного житла є суперечливою проблемою, але актуальною та поширеною проблемою у багатьох країнах. Доступність житла є складним багатограним показником, який не лише відображає хід ринкових реформ у житловому секторі, їх соціальну спрямованість, але й пов'язаний із загальним потоком соціально-економічних процесів у суспільстві, їх успіхом, враховує поведінку населення на ринку житла, його очікування, ступінь довіри до державних та комерційних інститутів.*

*Можливість покращити умови життя є складною категорією, в якій тісно переплітаються демографічні, соціально-економічні характеристики сучасного рівня добробуту населення, параметри бюджетно-регуляторної та кредитно-фінансової системи, цінової та тарифної політики у сфері житлового будівництва та житлово-комунального господарства.*

*Говорячи про доступність житла, необхідно враховувати не лише можливість його вільного придбання для подальшого проживання. Одночасно з придбанням виникає необхідність утримувати та обслуговувати це житло, несучи відповідні витрати, до яких належать податкові відрахування, поточний ремонт, різні види страхування, оплата комунальних послуг та деякі інші.*

*Дослідження ґрунтується на думці, що проблема доступності житла охоплює більше, ніж фінансові витрати на житло та здатність домогосподарств покривати такі витрати, і повинна вирішувати більші проблеми, такі як соціальна та екологічна стійкість та добробут домогосподарств. Мікрорайон повинні мати хороше транспортне сполучення, громадські парки, місця для відпочинку та спортивних заходів, низький рівень злочинності, можливості роботи та навчання, заклади освіти, заклади охорони здоров'я та соціальних послуг, дитячі садочки, а також широкий спектр громадських, добровільних та приватних закладів.*

*Тому існує потреба у широкому та всебічному наборі критеріїв, які дозволять оцінити доступність житла. У статті представлена система критеріїв, за допомогою яких можна комплексно та постійно оцінювати доступність різних місць проживання.*

**Ключові слова:** *доступне житло, критерій, доступність житла.*

**Постановка проблеми.** Житло - одна з основних потреб людини; більшість повсякденних життєвих практик людей відбуваються вдома. Чотири характеристики будинку [1]: перша - соціальний простір, який передбачає соціальну взаємодію між членами сім'ї та людьми поза сім'єю. Друга - це активний простір, який є значущим у процесі створення загального простору або розвитку житлового простору [2]. Третя - матеріальний вимір, який стосується фізичного розташування житла. Саме житло та матеріальні об'єкти, що знаходяться всередині нього, можуть мати значення для їх практичного використання [3]. Нарешті, роль часу важлива у розумінні та поясненні ознак, пов'язаних з житлом

[3], [4]. Щоб задовольнити потребу людини в житлі, з'явилося різноманітне коло ознак, щоб зробити будинки доступнішими для сімей та людей.

Проблема доступності житла охоплює більше, ніж фінансові витрати на придбання житла, і має вирішувати такі проблеми, як соціальна та екологічна стійкість та добробут домогосподарств. Отже, виникає потреба у широкому та всеосяжному наборі критеріїв, за якими можна оцінити доступність житла. Дослідження має на меті визначити такі критерії, які впливають на доступність житла.

**Виклад основного матеріалу.** Міста повинні сприяти доступності, якщо вони хочуть уникнути масового відтоку ключових працівників та інших талановитих людей. Громади розвиваються лише тоді, коли задовольняються потреби всіх жителів. Забезпечення доступним житлом є критичним кроком у цьому напрямку.

За даними ООН, лише 13% міст у світі мають доступне житло [5].

Міленіали (Покоління Y) у всьому світі витрачають більше на житло, ніж будь-яке попереднє покоління, з нижчою якістю життя [6].

Головним критерієм доступності житла є його вартість, вплив якої визначається при всіх формах придбання житла: одноразової оплати, різних видах кредитування та субсидування.

Використовуючи термін «доступність», слід мати на увазі не тільки можливість вільного придбання, яка залежить від рівня платоспроможності населення, але й подальше утримання та обслуговування даного житла, у яке входять витрати на поточний ремонт, податкові відрахування, оплата комунальних послуг.

Доступність житла враховує активність населення на ринку, очікування громадян і ступінь довіри до державних і комерційних інститутів. Таким чином, доступність житла є багатфакторною категорією, у якій тісно взаємопов'язані житлова політика держави по створенню відповідних умов, соціально-економічні та поведінкові взаємозв'язки.

Дослідження, проведені Австралійським інститутом житлових і міських досліджень (AHURI), підкреслюють, що країни Організації економічного співробітництва та розвитку (OECD) дедалі частіше визнають необхідність широкого та всеохоплюючого розуміння доступності житла [7]. Однак, дослідження AHURI продовжують зосереджуватися на витратах на житло та доходах [8]. Це дослідження виступає за постійне використання співвідношення витрат до доходу через свою простоту використання та забезпечення безперервності [7]. На відміну від цього, інші дослідження, проведені в Австралії, припускають, що доступність житла повинна відповідати додатковим витратам, з якими можуть стикатися домогосподарства, наприклад, доступність до ключових послуг, засобів та місця роботи, а також вартість електроенергії, газу та води [9]. Схоже, що ряд авторів намагаються оскаржити стандартні норми співвідношення, які часто використовуються для визначення та оцінки доступності житла.

Висловлено припущення, що традиційний спосіб визначення доступності житла (здатність доходів домогосподарств покривати витрати на житло) може бути занадто обмеженим; вважається, що взаємодія між житлом та місцем розташування забезпечує більш змістовну міру доступності житла [10]. Крім того, Фішер та ін. [11] припускають, що важливий аспект доступності житла залежить від зручностей на основі конкретного місця проживання, що впливає на добробут домогосподарств. Їх дослідження розглядають доступність з точки зору набору критеріїв, якими володіє місцевість, таких як наявність школи, доступність роботи та безпека. Автори стверджують, чи врахування додаткових витрат на такі

критерії впливає на оцінку доступності районів. Автори роблять висновок, що орієнтація лише на ціну може призвести до неточних висновків щодо доступності території [11].

Зеліг та Фіббс [12] провели якісний аналіз доступності житла, щоб зрозуміти, як орендарі з низьким рівнем доходу розуміють доступність житла. Вони з'ясували, що сім'ї з низьким рівнем доходу часто не обирають райони, в яких є незадовільні заходи екології і безпеки та незручні місця розташування інфраструктури. Таким чином, хоча вартість є важливим фактором вирішення потреб або переваг щодо житла, місце розташування чи близькість до послуг та споруд інфраструктури стали пріоритетом для багатьох орендарів з низьким рівнем доходу, хоча такий вибір призводив до більш жорсткого бюджету домогосподарств та доплати за житло [12]. Дослідження демонструє, що набір критеріїв, крім суто економічних факторів, може впливати на сприйняття домогосподарством доступності. Зокрема, якість, місце розташування та доступ до послуг та споруд виробничої і соціальної інфраструктури є важливими міркуваннями, безпосередньо пов'язаними зі сприйняттям домогосподарством доступності.

Очевидно, що підвищення доступності житла - це не єдиний засіб, завдяки якому житло може стати економічно вигідним. Як і витрати на житло, вищезгадана література виступає за те, що для визначення справжньої доступності житла та якості життя необхідно враховувати більш широкий спектр критеріїв.

На запитання «За якими критеріями відбираються об'єкти, у спорудження яких інвестуються кошти?», голова правління Держмолодьжитла Сергій Комнатний в своїй промові зазначив: «До 2018 року відбір об'єктів доступного житла здійснювала міжвідомча комісія Мінрегіону. Є 15 чи 16 чинowników, представників громадських організацій, які розглядають пропозиції, що надаються забудовниками, обласними адміністраціями, і самі формують критерії щодо відбору об'єктів: чи то ступінь готовності, чи то близькість до інфраструктури, чи то колір фасаду. Це все призводить до 2 проблем. Перша – можливого необ'єктивного відбору або суб'єктивного ставлення того чи іншого члена комісії до об'єкта. Або ж до того, що в області буде обмежена кількість об'єктів для вибору громадян. Ми вирішили, що це неправильно. Об'єкт громадянин має обирати самостійно і зараз той проєкт постанови, який ми запропонували, передбачає, що об'єкт обирається громадянином, а постанова визначає лише критерії добору.

Критерії дуже прості. Перша – це наявність у забудовника всіх дозвільних документів на даний об'єкт відповідно до законодавства. Друга – це обов'язкова вимога урегулювання правових відносин по земельній ділянці, бо нині дуже багато забудовників цим грішать. І третя вимога до об'єкта – термін введення об'єкта не має перевищувати 12 місяців з дати підписання договору з громадянином, щоб люди обирали об'єкти з високим ступенем готовності. І також з цього року ми пропонуємо – і плануємо дозволити продавати людям житло в об'єктах, які вже введені в експлуатацію. Це основні критерії.»[13]

Оновлена державна програма «Доступне житло» надає свободу громадянам у виборі свого майбутнього житла [14]. Так на які ж критерії слід звертати увагу при оцінці доступності житла?

Система критеріїв, які визначають доступність житла, була визначена шляхом широкого огляду літератури. Всього було визначено 20 критеріїв (табл. 1).

Таблиця 1

**Критерії доступності житла**

Критерії доступності житла	Джерело
1 Ціни на житло щодо доходів	[15].
2 Витрати на оренду щодо доходу	[15].
3 Витрати на комунальні послуги	[15].
4 Процентні ставки	[16], [17].
5 Наявність іпотечного кредитування	[16], [17].
6 Наявність орендованого житла	[18], [19].
7 Наявність доступного житла	[18], [19].
8 Безпека (рівень злочинності)	[11], [18], [20], [21].
9 Доступ до місця працевлаштування	[11], [18], [20], [21].
10 Доступ до об'єктів громадського транспорту	[9], [18], [20], [21].
11 Доступ до шкіл/ЗВО	[7], [9], [20], [21].
12 Доступ до магазинів	[20], [21].
13 Доступ до медичних закладів	[20], [21].
14 Доступ до догляду за дитиною	[20], [21].
15 Доступ до закладів дозвілля	[20], [21].
16 Доступ до відкритого публічного простору (громадські парки)	[18], [19], [20], [21].
17 Якість житла	[18], [19].
18 Енергоефективність житла	[15], [18], [19].
19 Наявність об'єктів сортування і переробки відходів	[18], [19], [21].
20 Наявність екологічних проблем (наприклад, смітцевий полігон, інтенсивний рух транспорту тощо)	[18], [19], [20], [22].

(Узагальнено автором)

**Висновок.** Отримані результати показують, як розгляд додаткових критеріїв, які краще відображають якість житла, місце розташування та стійкість громади - на відміну від орієнтації виключно на витрати на житло та доходи - може забезпечити більш всебічний та стійкий аналіз доступності житла.

Такий перелік критеріїв буде корисним для ряду зацікавлених сторін, таких як місцева влада, забудовники та споживачі. Він надасть їм інформацію, необхідну для прийняття всебічних та стійких рішень щодо доступності житла. Цей інструмент може бути використаний місцевою владою як потенційний показник планування для формування місцевих ринків житла. Забудовники, місцева влада та інвестори могли використовувати інструмент для вибору місця для доступного житлового будівництва між конкуруючими місцями. Це сприяло б визначенню районів, придатних для доступного житлового будівництва, а також сфер, які можуть потребувати альтернативних форм інвестування для підвищення доступності та створення привабливих та згуртованих громад для проживання.

**Список літератури:**

1. Semeraro P. and Fregonara, E. (2013), "The impact of house characteristics on the bargaining outcome". Journal of European Real Estate Research, № 6 (3), pp. 262 – 278.
2. Olewnik, A. and Lewis K. (2008), "Limitations of the House of Quality to provide quantitative design information". International Journal of Quality & Reliability Management, Vol. 25 (2), pp. 125-146.

3. Mallett, S. (2004), "Understanding home: a critical review of the literature". The sociological review, Vol. 52 (1), pp. 62-89.
4. Tenório, R. and Pedrini, A. (2002), "Sustainable house design: Fernando de Noronha-Brazil", Environmental Management and Health, Vol. 13 (4), pp. 330 – 338.
5. Habitat for Humanity (2017), Affordable for Good – Building Inclusive Communities Through Homes that Last. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.habitat.org/sites/default/files/ShelterReport2017.pdf> (10.02.2019).
6. Judge, L. and Tomlinson, D. (2018) Home Improvements – Action to Address the Housing Challenges Faced By Young People. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.resolutionfoundation.org/app/uploads/2018/04/Home-improvements.pdf> (10.02.2019)
7. Gabriel, M., Jacobs, K., Arthurson, K., Burke, T., Yates, J. (2005) Conceptualising and measuring the housing affordability problem, AHURI Research Paper No. NRV3-1, Australian Housing and Urban Research Institute Limited, Melbourne. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ahuri.edu.au/research/nrv-research-papers/nrv3-1>. (10.02.2019)
8. Yates, J., Milligan, V. (2007) Housing affordability: a 21st century problem, AHURI Final Report No. 105, Australian Housing and Urban Research Institute Limited, Melbourne. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/105>. (10.02.2019)
9. The affordability index: a new tool for measuring the true affordability of a housing choice. Washington, DC: Brookings Institution (2006). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2016/06/20060127\\_affindex.pdf](https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2016/06/20060127_affindex.pdf). (10.02.2019)
10. Housing affordability: more than rents and mortgages (2008). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.vcooss.org.au/documents/VCOSS%20docs/Housing/REP\\_ACF\\_VCOSS%20Housing%20Affordability%20October%202008%20PDF](http://www.vcooss.org.au/documents/VCOSS%20docs/Housing/REP_ACF_VCOSS%20Housing%20Affordability%20October%202008%20PDF). (10.02.2019).
11. Fisher LM, Pollakowski HO, Zabel J. (2009), "Amenity-based housing affordability indexes". Real Estate Economics, Vol. 37(4), pp.705–46.
12. Seelig T, Phibbs P. (2006), "Beyond the normative: low income private renters' perspectives of housing affordability and need for housing assistance". UrbanPolicy and Research, Vol. 24(1), pp. 53–66.
13. Про реалії житлової політики в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.molod-kredit.gov.ua/pres-tsentr/novyny/serhii-komnatnyi-pro-realii-zhytlovoi-polityky-v-ukraini>. (14.05.2019)
14. В Україні змінили умови програми «Доступне житло». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://zaxid.net/programa\\_dostupne\\_zhitlo\\_2018\\_v\\_ukrayini\\_novi\\_umovi\\_opovlenoyi\\_programi\\_n1467478](https://zaxid.net/programa_dostupne_zhitlo_2018_v_ukrayini_novi_umovi_opovlenoyi_programi_n1467478). (14.05.2019)
15. Whitehead C, Monk S, Clarke A, Holmans A, Markkanen S. (2009) Measuring housing affordability: a review of data sources. Cambridge: Cambridge Centre for Housing and Planning Research.
16. Housing affordability: a fuller picture (2010). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.communities.gov.uk/documents/507390/pdf/14657171.pdf>. (10.02.2019)
17. Shelter. (2006). ROOF Affordability Index 2006. London: Shelter.
18. Winston, N. (2010). "Regeneration for Sustainable Communities? Barriers to Implementing Sustainable Housing in Urban Areas". Sustainable Development, Vol. 18(6), pp. 319–330.

19. Maliene, V. and Malys, N. (2009). "High-quality housing-A key issue in delivering sustainable communities". *Building and Environment*, Vol. 44(2), pp. 426-430.

20. Sustainable communities: people, places and prosperity. London: The Stationery Office; (2005). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.bipsolutions.com/docstore/pdf/9450.pdf>. (14.05.2019)

21. Sustainable communities: homes for all. London: The Stationery Office; (2005). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://books.google.com.ua/books?id=i57-PIS7YDUC&printsec=frontcover&hl=uk&source=gbs\\_ge\\_summary\\_r&cad=0#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.ua/books?id=i57-PIS7YDUC&printsec=frontcover&hl=uk&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false). (14.05.2019)

22. Howley P, Scott M, Redmond D. (2009), "Sustainability versus liveability: an investigation of neighbourhood satisfaction". *Journal of Environmental Planning and Management*, Vol. 52(6), pp. 847–64.

23. Беленкова О.Ю. Впровадження світового досвіду фінансування доступного житла через систему будівельно-ощадних кас в Україні [Електронний ресурс] / О.Ю. Беленкова, Т.Ю. Цифра, М.М. Шашко // Проблеми системного підходу в економіці: електронне наукове фахове видання. НАУ, 2010. – № 3. – URL: [http://archive.nbuv.gov.ua/e-journals/PSPE/2010\\_3/Cifra\\_310.htm](http://archive.nbuv.gov.ua/e-journals/PSPE/2010_3/Cifra_310.htm). (10.02.2019)

### References:

1. Semeraro P. and Fregonara, E. (2013), "The impact of house characteristics on the bargaining outcome". *Journal of European Real Estate Research*, 6 (3), 262 – 278.

2. Olewnik, A. and Lewis K. (2008), "Limitations of the House of Quality to provide quantitative design information". *International Journal of Quality & Reliability Management*, 25 (2), 125-146.

3. Mallett, S. (2004), "Understanding home: a critical review of the literature". *The sociological review*, 52 (1), 62-89.

4. Tenório, R. and Pedrini, A. (2002), "Sustainable house design: Fernando de Noronha-Brazil", *Environmental Management and Health*, 13 (4), 330 – 338.

5. Habitat for Humanity (2017), Affordable for Good – Building Inclusive Communities Through Homes that Last. [Online]. Available on the Internet: <https://www.habitat.org/sites/default/files/ShelterReport2017.pdf> (10.02.2019).

6. Judge, L. and Tomlinson, D. (2018), Home Improvements – Action to Address the Housing Challenges Faced By Young People. [Online]. Available on the Internet: <https://www.resolutionfoundation.org/app/uploads/2018/04/Home-improvements.pdf>

7. Gabriel, M., Jacobs, K., Arthurson, K., Burke, T., Yates, J. (2005) Conceptualising and measuring the housing affordability problem, AHURI Research Paper No. NRV3-1, Australian Housing and Urban Research Institute Limited, Melbourne. [Online]. URL: <https://www.ahuri.edu.au/research/nrv-research-papers/nrv3-1>. (10.02.2019)

8. Yates, J. & Milligan, V. (2007) Housing affordability: a 21st century problem, AHURI Final Report No. 105, Australian Housing and Urban Research Institute Limited, Melbourne. [Online]. URL: <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/105>. (10.02.2019)

9. The affordability index: a new tool for measuring the true affordability of a housing choice. Washington, DC: Brookings Institution (2006). [Online]. URL: [https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2016/06/20060127\\_affindex.pdf](https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2016/06/20060127_affindex.pdf).

10. Housing affordability: more than rents and mortgages (2008). [Online]. URL: [http://www.vcross.org.au/documents/VCROSS%20docs/Housing/REP\\_ACF\\_VCOSS%20Housing%20Affordability%20October%202008%20.PDF](http://www.vcross.org.au/documents/VCROSS%20docs/Housing/REP_ACF_VCOSS%20Housing%20Affordability%20October%202008%20.PDF). (10.02.2019).

11. Fisher LM, Pollakowski HO, Zabel J. (2009), "Amenity-based housing affordability indexes". *Real Estate Economics*, Vol. 37(4), pp.705–46.

12. Seelig T, Phibbs P. (2006), "Beyond the normative: low income private renters' perspectives of housing affordability and need for housing assistance". *UrbanPolicy and Research*, Vol. 24(1), pp. 53–66.

13. On the realities of housing policy in Ukraine. [Online]. Available on the Internet: <https://www.molod-kredit.gov.ua/pres-tsentr/novyny/serhii-komnatnyi-pro-realii-zhytlovoi-polityky-v-ukraini>. (14.05.2019)

14. Affordable housing has changed in Ukraine [Online]. Available on the Internet: [https://zaxid.net/programa\\_dostupne\\_zhitlo\\_2018\\_v\\_ukrayini\\_novi\\_umovi\\_onovlenoyi\\_programi\\_n1467478](https://zaxid.net/programa_dostupne_zhitlo_2018_v_ukrayini_novi_umovi_onovlenoyi_programi_n1467478). (14.05.2019)

15. Whitehead C, Monk S, Clarke A, Holmans A, Markkanen S. (2009) *Measuring housing affordability: a review of data sources*. Cambridge: Cambridge Centre for Housing and Planning Research.

16. Housing affordability: a fuller picture (2010). [Online]. Available on the Internet: <http://www.communities.gov.uk/documents/507390/pdf/14657171.pdf>. (10.02.2019)

17. Shelter. (2006). *ROOF Affordability Index 2006*. London: Shelter.

18. Winston, N. (2010). "Regeneration for Sustainable Communities? Barriers to Implementing Sustainable Housing in Urban Areas". *Sustainable Development*, Vol. 18(6), pp. 319–330.

19. Maliene, V. and Malys, N. (2009). "High-quality housing-A key issue in delivering sustainable communities". *Building and Environment*, Vol. 44(2), pp. 426-430.

20. *Sustainable communities: people, places and prosperity*. London: The Stationery Office; (2005). [Online]. Available on the Internet: <https://www.bipsolutions.com/docstore/pdf/9450.pdf>. (14.05.2019)

21. *Sustainable communities: homes for all*. London: The Stationery Office; (2005). [Online]. Available on the Internet: [https://books.google.com.ua/books?id=i57-PI57YDUC&printsec=frontcover&hl=uk&source=gbs\\_ge\\_summary\\_r&cad=0#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.ua/books?id=i57-PI57YDUC&printsec=frontcover&hl=uk&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false). (14.05.2019)

22. Howley P, Scott M, Redmond D. (2009), "Sustainability versus liveability: an investigation of neighbourhood satisfaction". *Journal of Environmental Planning and Management*, Vol. 52(6), pp. 847–64.

23. Bielienskova, O.Yu., Tsyfra, T.Yu. & Shashko, M.M. (2010) *Vprovadzhennia svitovoho dosvidu finansuvannia dostupnogo zhytla cherez systemu budivelnno-oschadnykh kas v Ukraini. Problemy systemnogo pidkhodu v ekonomitsi: elektronne naukove fakhove vydannia*. NAU, 2010. – № 3. [Elektronnyi resurs] – URL: [http://archive.nbu.gov.ua/e-journals/PSPE/2010\\_3/Cifra\\_310.htm](http://archive.nbu.gov.ua/e-journals/PSPE/2010_3/Cifra_310.htm). (10.02.2019)

### ***V.V. Тутюк***

#### ***Комплексный набор критериев оценки доступности жилья***

*Концепция доступности жилья является спорным вопросом, но актуальной и широко распространенной проблемой для многих стран. Для определения и оценки доступности жилья обычно применяется простое соотношение между расходами на жилье и доходами. Поэтому районы часто считают доступными просто потому, что они имеют низкую стоимость. Однако это ничего не указывает на качество жилья и окружающей среды, в котором находится жилье.*

*Исследование основывается на мнении, что проблема доступности жилья охватывает больше, чем финансовые расходы на жилье и возможность*

домохозяйств покрывают такие расходы, и должна решать большие проблемы, такие как социальная и экологическая устойчивость и благополучие домохозяйств. Поэтому возникает потребность в широком и всеобъемлющем наборе критериев, с помощью которых можно оценить доступность жилья. В статье представлена система критериев, с помощью которых можно оценить доступность различных мест жилья всесторонне и стало.

**Ключевые слова:** доступное жилье, критерии, доступность жилья.

**V. Tytok**

***A comprehensive set of criteria for assessing housing affordability***

*The concept of affordable housing is a controversial issue, but an urgent and widespread problem in many countries. Housing affordability is a complex multifaceted indicator that not only reflects the course of market reforms in the housing sector, their social orientation, but is also related to the overall flow of socio-economic processes in society, their success, takes into account the behavior of the population in the housing market, its expectations, degree of trust in government and commercial institutions.*

*The opportunity to improve living conditions is a complex category in which the demographic, socio-economic characteristics of the current level of well-being of the population, the parameters of the budget-regulatory and credit-financial system, the price and tariff policy in the field of housing and housing and communal services are closely intertwined.*

*Speaking about the affordability of housing, it is necessary to consider not only the possibility of its free purchase for further accommodation. At the same time as the purchase, there is a need to maintain and maintain this home, bearing the appropriate costs, which include tax deductions, overhaul, various types of insurance, utility bills and some others.*

*The study is based on the view that the problem of housing affordability covers more than the financial cost of housing and the ability of households to cover such costs, and should address larger problems such as social and environmental sustainability and household well-being. The neighborhood should have good transport links, public parks, recreation and sports facilities, low crime rates, job and study opportunities, educational institutions, health and social care facilities, kindergartens, as well as a wide range of public, voluntary and private institutions..*

*Therefore, there is a need for a broad and comprehensive set of criteria to assess the affordability of housing. The article presents a system of criteria by which you can comprehensively and continuously evaluate the availability of different places of residence.*

**Keywords:** affordable housing, criteria, affordable housing.

**Посилання на статтю**

**APA:** Tytok, V. (2019) Kompleksnyy nabir kryteriyiv otsinky dostupnosti zhytla. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 42, 92–99.

**ДСТУ:** Титок В.В. Комплексний набір критеріїв оцінки доступності житла [Текст] / В.В. Титок // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – 2019. – № 42. – С. 92–99.