

<https://doi.org/10.15407/socium2020.03.078>  
УДК 366.77:347.27

**Боднарук І.Л.**, канд. екон. наук, доцент кафедри геодезії та землеустрою Івано-Франківського національного технічного університету нафти і газу, вул. Карпатська, 15, Івано-Франківськ, 76019, Україна, email: [irynabodnaruk17@gmail.com](mailto:irynabodnaruk17@gmail.com), ORCID iD: <https://orcid.org/0000-0003-1608-9786>, Scopus Author ID: 57202318364

## ОСОБЛИВОСТІ ТА ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМ ДЕРЖАВНОГО МОЛОДІЖНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

*Стаття присвячена одній з найважливіших потреб населення – забезпечення власним житлом. Багато молодих людей не мають змоги самостійно вирішити свої житлові проблеми, тому державна підтримка для них є дуже важливою. Питання щодо створення належних умов, які дозволять підвищити рівень забезпеченості громадян житлом, не втрачає своєї актуальності. Теоретичні та практичні результати дослідження отримано за допомогою таких методів: синтезу, аналізу методів оцінювання, логічного узагальнення. Проаналізовано стан і визначено основні особливості реалізації державних програм молодіжного житлового кредитування. Недостатнє державне фінансування цих програм, постійне зростання кількості громадян, які потребують від держави забезпечення належних соціальних стандартів життя, спонукають до пошуку нових шляхів, що дозволить покращити рівень доступності систем фінансування нерухомості. Одним з них може слугувати доступне іпотечне кредитування житла. Це дасть змогу ефективно розвивати крім житлових програм молодіжного пільгового кредитування ще й соціально орієнтований ринок іпотеки. Подано пропозиції щодо надання доступних іпотечних кредитів, залежно від рівня платоспроможності населення, що дозволить вирішити важливі суспільні проблеми як молоді, так і інших категорій громадян. Можливість у перспективі отримати власне житло підвищить рівень захищеності населення, що стимулюватиме молодь жити й працювати в Україні.*

**Ключові слова:** кредитування житла, доступне житло, іпотечні кредити, державна підтримка.

**Bodnaruk I.L.**, PhD. (Economics), Associate Professor, Department of Geodesy and Land Management, Ivano-Frankivsk National Technical University of Oil and Gas, 15, Karpatska Str., Ivano-Frankivsk, 76019, Ukraine, email: [irynabodnaruk17@gmail.com](mailto:irynabodnaruk17@gmail.com), ORCID iD: <https://orcid.org/0000-0003-1608-9786>, Scopus Author ID: 57202318364

## PECULIARITIES AND PROBLEMS OF IMPLEMENTATION OF STATE YOUTH HOUSING LOANS PROGRAMS IN UKRAINE

*The article dwells upon one of the most essential needs and benefits of the population – providing their own housing. Most young people are unable to solve housing problems on their own, so government support is significant to them. The issue of creating appropriate conditions that will increase the level of housing for the population is still relevant today. Theoretical and practical results of the study were obtained using the following methods: synthesis, analysis of evaluation methods, logical generalization. The works of many domestic scientists are devoted to the research of the problems of the state housing policy, among which: V.O. Omelchuk, V.B. Averyanov, M.F. Holovaty, P.I. Shestopalov, E.A. Sokolovskiy, E.O. Bublyk and others. The article analyzes the state and*

© Боднарук І.Л., 2020

*identifies the main features of the implementation of state programs of youth housing loans. Insufficient state funding for these programs, the constant growth of the number of citizens who need the state to ensure appropriate social living standards. All this encourages the search for new ways to improve the availability of real estate financing systems. One of them may be affordable mortgage loans. This will allow to effectively develop, in addition to housing programs for youth soft loans, a socially oriented mortgage market. Proposals have been made for the provision of affordable mortgage loans, depending on the level of solvency of the population, which will solve critical social problems of both young people and other categories of citizens. The opportunity to get their own housing in the future will increase the level of protection of vulnerable social groups, which in turn will encourage people to live and work in Ukraine.*

**Keywords:** *housing loans, accessible housing, mortgage loan, state support.*

Забезпечення житлом населення є однією з найважливіших сучасних соціально-економічних проблем в Україні. Особливо гострою вона є для молоді. Згідно з даними соціального опитування, проведеного U-Report (проект Дитячого фонду ООН (ЮНІСЕФ) у травні 2019 р., не мають власного житла 84% молоді, вважають питання забезпеченості житлом надзвичайно актуальним – 82%. Проте тільки 14% опитаних поінформовані про державні житлові програми. При цьому 76% молодих людей готові взяти участь у них. Із запропонованих програм переважна більшість обрала б пільгове кредитування на житло при іпотечній ставці 3%<sup>1</sup>. За даними цього опитування, більшість молодих родин не мають змоги самостійно вирішити свої житлові питання, тому потребують підтримки держави. Низька поінформованість суспільства про особливості реалізації програм державного молодіжного житлового кредитування визначила тему цього дослідження.

Окремі аспекти впровадження молодіжної житлової політики висвітлено такими представників вітчизняної та світової науки, як Є.А. Соколовський, В.Б. Авер'янов, Л.Дж. Гитман, М.Д. Джонк та інші. Зокрема, В.О. Омельчук [1] у своїх працях дослідив проблеми молодіжної житлової політики та житлового забезпечення населення, П.І. Шестопапов [2] зосередив увагу на розвитку державної політики України в сфері молодіжного житлового будівництва, М.Ф. Головатий висвітлив основні принципи, напрями та механізми реалізації державної молодіжної політики, В. Кравченко [3] дослідив державні програми, які стимулювати б розвиток житлового ринку, а Є.О. Бублик [4] проаналізував передумови та перспективи відновлення іпотечного кредитування за сприяння активної державної підтримки.

Незважаючи на велику кількість публікацій і значні досягнення в дослідженні проблематики молодіжної житлової політики, питання щодо розширення нових можливостей із запровадження ефективних механізмів реалізації державних програм молодіжного житлового кредитування, де одним з них може слугувати доступне іпотечне кредитування, нині залишаються невирішеними.

<sup>1</sup> Соціальне опитування: забезпечення молоді житлом від 24 травня 2019 р. URL: <https://ukraine.ureport.in/opinion/3413/>

**Мета статті** – на основі аналізу основних особливостей та умов діючих програм державного молодіжного житлового кредитування визначити та запровадити ефективні механізми реалізації державних житлових програм, зокрема є доступне іпотечне кредитування.

Поставлена мета зумовлює вирішення таких завдань:

- проаналізувати особливості формування та умови участі в програмах державного молодіжного житлового кредитування;
- охарактеризувати сучасний стан виконання державних житлових програм;
- визначити комплексну державну житлову програму, яка врегулює реалізацію наявних і нових механізмів державної підтримки у вирішенні житлових питань населення;
- здійснити огляд сучасного стану іпотечного кредитування житла, як одного з ефективних механізмів реалізації державних житлових програм;
- висвітлити пропозиції щодо надання доступних іпотечних кредитів, що охопить якомога ширше коло населення, в поєднанні з ринком житлової іпотеки, активної державної підтримки та державних житлових програм.

В Україні державну житлову політику, яка спрямована на розв'язання житлових проблем громадян, проводить Державна спеціалізована фінансова установа “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” (далі – Держмолодьжитло). Вона є виконавцем ряду державних програм, які реалізують різноманітні механізми державної підтримки населення у прагненні здобути власне житло.

Сьогодні існують п'ять державних житлових програм, але діють з них тільки три: “Доступне житло”, “Пільгове молодіжне кредитування” та “Кредит зі статутного капіталу”. Докладніше проаналізуємо їх умови та особливості:

1. Державна цільова соціально-економічна програма “Доступне житло”. Постановою Кабінетом Міністрів України від 10.10.2018 р. № 819 зі змінами та Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2019 р. № 895 затверджено оновлені умови програми. Відповідно до Порядку надання державної підтримки із забезпечення громадян доступним житлом та Порядку використання коштів, які передбачені у державному бюджеті для надання державної підтримки на будівництво (придбання) доступного житла, учасникам цієї програми держава надає безповоротну фінансову підтримку у формі сплати: 30% від вартості будівництва чи придбання доступного житла; 50% від вартості будівництва чи придбання доступного житла для громадян, на яких поширюється дія Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту” (АТО/ООС); 50% від вартості будівництва чи придбання доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту для громадян, згідно із Законом України “Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб” (ВПО).

Важливою перевагою програми “Доступне житло” є те, що вона не має вікових обмежень. Спочатку ця програма була розрахована на громадян, внесених до реєстру, які потребують поліпшення житлових умов. Проте цю норму скасовано. В оновлених змінах з'явилась можливість самостійно обирати своє майбутнє житло, на яке спрямовувати-

муться кошти державної підтримки, а також банк, головна вимога – відповідати умовам цієї програми<sup>2</sup>.

У рамках цієї програми можна виокремити такі особливості та вимоги:

– знижено необхідний рівень середньомісячного доходу сім'ї з п'яти- до трикратного розміру середньомісячної заробітної плати у розрахунку на одну особу відповідно до регіону;

– відсутність права власності на житло протягом останніх трьох років;

– учасником цієї програми можуть стати також ті особи, які мають у власності житло або житлову площу, що не перевищує 13,65 м<sup>2</sup> на людину;

– обмеження вартості, за якою може бути придбане житло в рамках програми, не повинно перевищувати граничну вартість, а також обмеження площі житла, що встановлюється відповідно до чисельності сім'ї;

– учасник протягом трьох років має підтверджувати проживання у придбаному житлі, а також забороняється його продаж протягом цього часу;

– удосконалено розподіл коштів між регіонами, тобто він здійснюватиметься пропорційно до кількості населення в регіоні;

– інформування щодо програми відбувається через офіційний сайт Держмолодьжитла про учасників програми і осіб, які отримують державну підтримку;

– розмір компенсації на придбання доступного житла від держави різний, проте є одна спільна умова – оплата іншої частки коштів від повної вартості житла сплачується самостійно протягом 15 календарних днів після підписання договору. З огляду на високу вартість нерухомості на ринку, важко сплатити навіть зменшену частку коштів за житло, коли сім'я має невеликий дохід. І це є основним стримувальним фактором.

Протягом 2019 р. за програмою “Доступне житло” (50/50; 30/70) з Держмолодьжитло укладено 989 договорів з громадянами на придбання власного житла, а у 2018 р. – 339. За цією програмою у 2018 р. освоєно кошти на сплату компенсації частини вартості на придбання (будівництво) житла в розмірі 85,3 млн грн, а у 2019 р. ця сума зросла в чотири рази і становила 346,9 млн грн<sup>3</sup>. Виконання державної програми “Доступне житло” показано у табл. 1 та рис. 1.

За даними табл. 1 і рис. 1, за 2015–2019 рр. відбулися позитивні зміни: показники Державної цільової соціально-економічної програми “Доступне житло” щороку поступово зростають. На це вплинуло поновлення державного фінансування та право на одержання державної підтримки учасників АТО/ООС і ВПО. Головна мета цієї програми – створити сприятливі умови для розвитку будівництва доступного житла в Україні та забезпечити фінансовою підтримкою громадян, що потребують поліпшення житлових умов. Проте вона реалізується не повною мірою через неналежний розподіл коштів у державному бюджеті та незахищеність законом щодо забезпечення джерела фінансування.

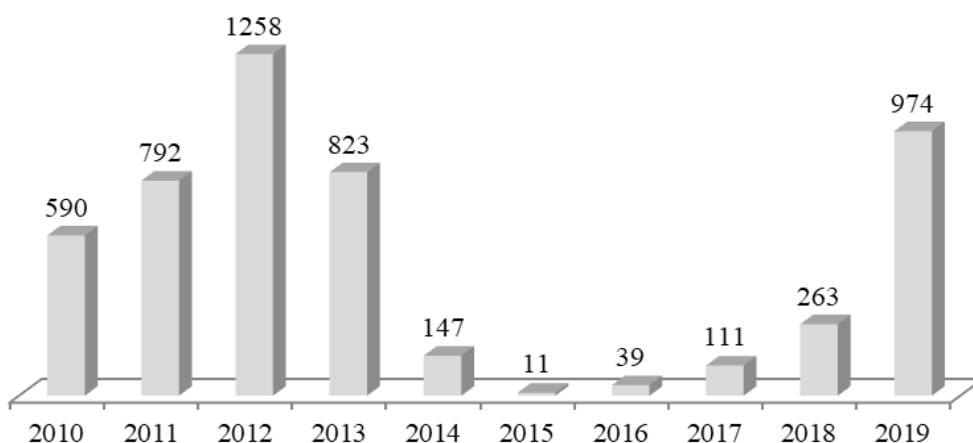
<sup>2</sup> Інструкція по заповненню Заяви-анкети про намір отримати державну підтримку для будівництва (придбання) доступного житла. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/images/DOCUMENTS/zayava-anketa/manual.pdf>

<sup>3</sup> Публічний звіт про роботу Держмолодьжитла у 2019 році. URL: [https://www.molod-kredit.gov.ua/images/DOCUMENTS/Presentation/Publicnyi\\_Zvit\\_Za2019.pdf](https://www.molod-kredit.gov.ua/images/DOCUMENTS/Presentation/Publicnyi_Zvit_Za2019.pdf)

Таблиця 1

**Показники виконання Державної цільової  
соціально-економічної програми “Доступне житло”**

Роки	Кількість квартир, на які надано державне відшкодування, всього	Надано державне відшкодування, з них за рахунок коштів			
		державного бюджету		місцевого бюджету	
		кількість квартир	млн грн	кількість квартир	млн грн
2010	590	590	71,4	–	–
2011	792	792	98,2	–	–
2012	1258	1222	156,6	36	3,0
2013	823	802	91,1	21	1,6
2014	147	144	17,9	3	0,4
2015	11	0	0,0	11	1,3
2016	39	0	0,0	39	6,5
2017	111	91	29,6	20	4,9
2018	263	237	85,3	26	9,8
2019	974	878	346,9	96	26,2



**Рис. 1. Державне відшкодування згідно з програмою “Доступне житло” за 2010–2019 рр., кількість квартир**

*Джерело:* підготовлено автором за даними: Показники виконання Державної соціально-економічної програми “Доступне житло” (надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла). URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/dostupne-zhytlo/statystyka>

2. Програма “Пільгове молодіжне кредитування”<sup>4</sup> дає можливість отримати кредит на придбання відповідного житла певним категоріям населення: молодим сім’ям, в яких вік дружини та чоловіка не перевищує 35 років, а також молодим вченим, багатодітним сім’ям, учасникам АТО, майстрам спорту, сім’ям, в яких виховуються діти з

<sup>4</sup> Умови отримання. Пільгове молодіжне кредитування. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/pilhove-molodizhne-kredytuvannia/umovy-otrymanna>

інвалідністю, саодиноким матерям, саодиноким молодим громадянам, які мають граничний вік до 35 років на довготривалий період часу. Головною умовою для учасників, які бажають отримати цей кредит, обов'язково перебувати на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов. Згідно з паспортом Державної програми, передбачаються такі джерела фінансування: кошти державних і місцевих бюджетів, банківські іпотечні кредити та власні кошти населення, що можуть бути прокредитовані під відсоткову ставку 3% річних і строком кредиту до 30 років.

Важливою особливістю цієї програми є те, що кредитні ставки можуть змінюватись залежно від життєвих умов. Так, для позичальників, які не мають дітей, відсоткова ставка встановлена на рівні 3% річних, якщо з'явилась одна дитина – позичальник звільняється від сплати відсотків за користування кредитом, якщо двоє дітей, крім цього, держава ще відшкодовує за рахунок бюджетних коштів 25% від суми зобов'язань за кредитом, а якщо троє і більше дітей, погашається 50%. Безвідсотковий кредит можуть взяти військовослужбовці (з початку і до закінчення особливого періоду), резервісти та військовозобов'язані (з моменту призову під час мобілізації та до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби) [5].

Розмір кредиту визначається відповідно до норми 21 м<sup>2</sup> загальної площі житла на одного члена сім'ї та додаткових 20 м<sup>2</sup> на сім'ю і вартості будівництва (реконструкції) 1 м<sup>2</sup> житла, витрат на страхування в період його будівництва (реконструкції). При цьому вартість будівництва 1 м<sup>2</sup> житла не повинна перевищувати опосередковану вартість спорудження житла за регіонами України, що визначається Міністерством розвитку громад та територій України.

Учасник цієї програми повинен сплатити перший внесок у розмірі не менше ніж 6% передбаченої вартості житла, одну частку цього внеску – на момент укладання кредитної угоди, а другу – під час остаточних розрахунків протягом 10 днів після одержання технічного паспорту. Важливо враховувати фактичну площу та вартість житла, адже вони повинні відповідати встановленим умовам, що зазначені на офіційному сайті Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. У разі перевищення цих показників, позичальник сплачує за власний рахунок вартість понаднормової площі житла та/або різницю між фактичною вартістю житла і вартістю, встановленою кредитним договором.

Обов'язковою умовою для отримання цього кредиту є доведення платоспроможності претендента: по-перше, необхідно мати зазначену суму для першого внеску, по-друге, сума, що залишається після сплати обов'язкових платежів за кредитом у встановлений термін, не повинна бути меншою за суму мінімального прожиткового мінімуму, які встановлені для кожного члена сім'ї.

Варто також звернути увагу на те, що очікування щодо отримання пільгового кредитування може тривати як пару днів, так і декілька років, оскільки програма відбирає претендентів відповідно до рейтингової системи. Для цього необхідно мати найбільшу кількість балів, а вони залежать від певних факторів: це багатодітність сім'ї – чим більше дітей, тим більше балів, наявність відповідного наукового ступеня, високі спортивні досягнення, а також за кожен рік очікування в черзі додатково нараховується по балу. Залежно від набраної кількості балів і визначається швидкість

просування у черзі, хоча з урахуванням статистики цієї програми, залежності від регіонів, час очікування є досить довгим.

3. Щодо іншої програми для молоді “Кредит з статутного капіталу”<sup>5</sup>, то вона схожа до попередньої. Програма пільг не має, але є можливість отримати довгостроковий пільговий кредит для будівництва (реконструкції) та придбання житла за рахунок коштів статутного капіталу Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. Відсоткова ставка може змінюватись, оскільки вона визначається розміром облікової ставки Національного банку України, що діє на момент прийняття рішення по кредиту та фіксується при підписанні договору. Розмір кредиту нараховується на визначену нормативну площу та на встановлену найменшу вартість житла, відповідно до проведеної експертної, договірної або граничної оцінки вартості нерухомого майна. Важливою особливістю цієї програми є те, що державне фінансування надається тільки молодим громадянам віком до 35 років включно, а термін повернення кредиту до 20 років. Обов’язковий перший внесок – не менше ніж 10% передбаченої вартості житла на момент підписання кредитного договору.

Проаналізувавши умови участі в цих державних житлових програмах, які частково покривають витрати на купівлю чи будівництво житла, можна виокремити такі особливості: програма “Доступне житло” не має вікових обмежень для претендентів, але має обов’язкову умову, необхідно підтвердити невисокий дохід, а також мати власну суму на оплату своєї частки від вартості житла. З огляду на ці обставини, це є досить проблематичним, адже у більшості сімей з низькими доходами відсутні заощадження. Щодо програми “Кредит з статутного капіталу”, то для його отримання претендент повинен бути віком до 35 років і довести свою платоспроможність, а розраховується вона так: після вирахування від сукупного сімейного доходу всіх витрат на повернення кредиту, його тіла і відсотків, повинна залишитися сума в розмірі мінімального прожиткового мінімуму на кожного члена сім’ї. Проте більшість людей, які бажають отримати цей кредит, не можуть довести свою платоспроможність. Щодо програми пільгового молодіжного кредитування, то великим недоліком є те, що на відшкодування вартості житла та одержання низької відсоткової ставки за пільговим кредитом необхідно чекати довгий період часу, адже там діє рейтингова система претендентів. Право на отримання державної підтримки надається громадянам, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства, і взяти участь у обраних програмах можна одночасно, але скориставшись однією з них, участь у інших припиняється автоматично.

Джерела фінансування житлових програм утворюються за рахунок коштів бюджетів різних рівнів та інвестицій. При цьому видатки на його фінансування щороку визначаються у Законі про Державний бюджет України на відповідний рік. Проте важливо зазначити, що кошти на реалізацію програми за пільговим молодіжним кредитуванням з державного бюджету не передбачаються, а фінансування здійсню-

<sup>5</sup> Умови отримання. Кредит з статутного капіталу. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/kredyt-z-statutnoho-kapitalu/umovy-otrymanna>

ється лише з місцевого бюджету та за рахунок статутного капіталу Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву (табл. 2).

Таблиця 2

**Фінансування житлових державних програм для надання пільгових кредитів молодим сім'ям на будівництво (придбання) житла у 2009–2019 рр.**

Рік	“Пільгове молодіжне кредитування”			“Кредит з статутного капіталу”	
	Фінансування з державного бюджету, тис. грн	Фінансування за рахунок місцевого бюджету чи місцевих житлових програм, тис. грн	Фінансування за рахунок власних коштів Держмолодьжитла (статутний капітал), тис. грн	Надано пільгових кредитів за рахунок коштів статутного капіталу Держмолодьжитла, кількість кредитів	Проінвестовано житло за рахунок власних коштів Держмолодьжитла (статутний капітал), тис. м <sup>2</sup>
2009	0,0	34191,0	25752,0	97	6,6
2010	36119,0	31102,0	16784,0	55	3,5
2011	59999,0	40253,0	31376,0	104	5,9
2012	24891,0	37735,0	56901,0	165	9,7
2013	70629,7	33532,3	35613,9	100	5,6
2014	24267,5	36624,4	23121,8	63	3,6
2015	0,0	64694,2	58956,1	91	4,2
2016	0,0	94336,7	34301,6	75	4,3
2017	0,0	115693,1	63559,3	127	6,7
2018	0,0	145693	36968,2	62	3,7
2019	0,0	155924,1	67417,8	115	6,4

Джерело: складено автором за: Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям на будівництво (придбання) житла. Пільгове молодіжне кредитування. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/pilhove-molodizhne-kredytuvannia/statystyka>; Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям за рахунок власних коштів Держмолодьжитла (статутний капітал). Кредит з статутного капіталу. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/kredyt-z-statutnoho-kapitalu/statystyka>

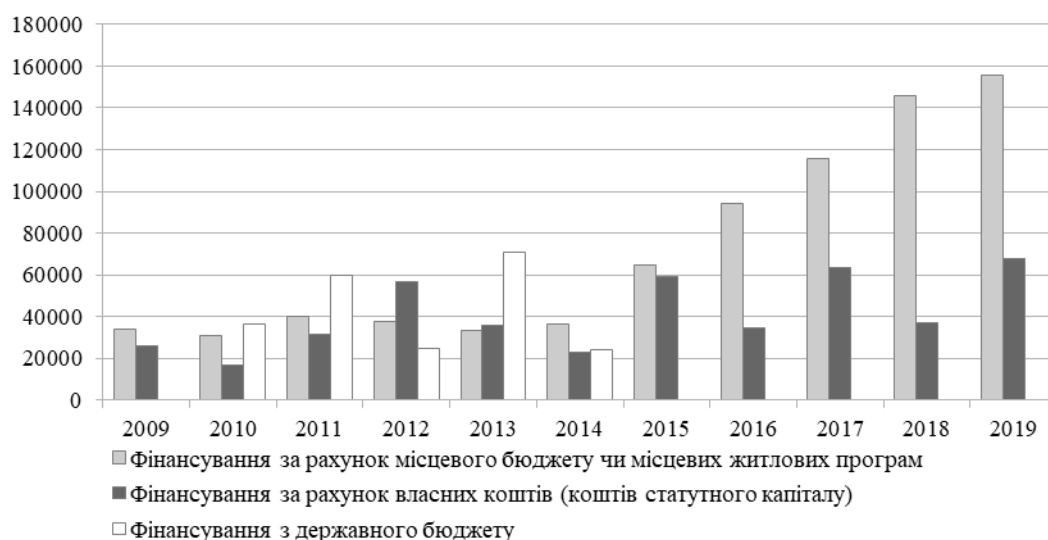
З 2015 р. за рахунок коштів з державного бюджету не забезпечено житлом жодну молоду родину, саме відтоді видатки на бюджетну програму “Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла” не передбачалися. А це найзатребуваніший механізм забезпечення житлом молоді, адже умови участі в цій програмі є посильними для більшості молодих людей. Про це також свідчать дані єдиної інформаційно-аналітичної системи автоматизації обліку кредитування молодіжного житлового будівництва Держмолодьжитла, в якій зареєстровано близько 11 тис. кандидатів<sup>6</sup>, які бажають одержати власне житло через механізми житлового кредитування.

За даними рис. 2, протягом останніх років зберігається чітка тенденція до збільшення фінансування за рахунок місцевих бюджетів і незначним (але постійним) фі-

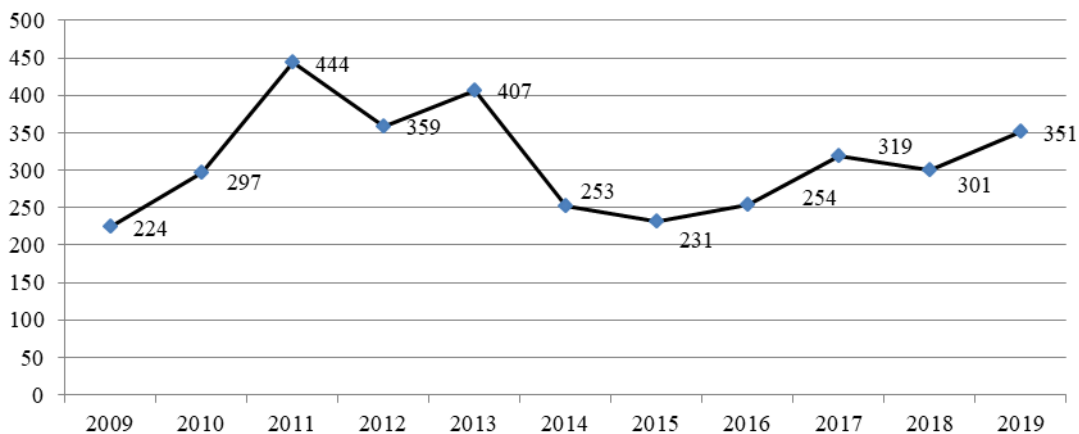
<sup>6</sup> Інформація про стан внесення анкет кандидатів на отримання пільгових довготермінових кредитів на будівництво (реконструкцію) та придбання житла до єдиної інформаційно-аналітичної системи автоматизації обліку кредитування молодіжного житлового будівництва. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/pilhove-molodizhne-kredytuvannia/reitynh-kandydativ>



нансуванням зі статутного капіталу Держмолоджитла, якщо порівнювати фінансування державної програми пільгового молодіжного кредитування житла з різних джерел протягом 2013–2019 рр. Щодо фінансування із загального фонду державного бюджету, то воно і досі не відновлено.



**Рис. 2. Фінансування житлової програми “Пільгове молодіжне кредитування” за 2009–2019 рр., тис. грн**



**Рис. 3. Обсяги наданих пільгових кредитів молодим сім'ям на будівництво (придбання) житла згідно програми “Пільгове молодіжне кредитування” за 2009–2019 рр., кількість кредитів**

Джерело: Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям на будівництво (придбання) житла. 2009–2019 рр. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/pilhove-molodizhne-kredyuvannya/statystyka>

Житлові програми, які фінансуються за рахунок статутного капіталу Держмолодьжитла не припинялись, а з 2015 р. кількість наданих пільгових кредитів молодим сім'ям почало поступово зростати (рис. 3). Незважаючи на позитивну динаміку, без державної підтримки важко досягти значного результату у вирішенні однієї з найгостріших соціальних проблем – забезпечення доступним житлом молоді та інших категорій громадян. Тому варто проводити більш активну житлову політику, відновити фінансування житлових програм з бюджету України, запровадити іпотечне кредитування за доступними відсотковими ставками.

Таким чином, програми державної підтримки окремим категоріям громадян у вирішенні житлових проблем не є досить ефективними, оскільки мають різні механізми їх реалізації та низький рівень фінансування. З огляду на гостру необхідність результативних дій для розв'язання однієї з ключових проблем молодих громадян України, в державі необхідно розробити та запровадити таку комплексну державну житлову програму, яка модернізує наявні та врегулює нові ефективні механізми з реалізації програм молодіжного житлового кредитування населення, і серед них можна виокремити такі:

- активізація та розвиток у державі системи іпотечного кредитування житла за доступними кредитними ставками й умовами;
- реалізація державних програм доступного житла та молодіжного кредитування з необхідним щорічним плануванням фінансової підтримки від держави з урахуванням реальних потреб (тобто захист відповідної статті бюджету від непередбачених умов з припинення їх фінансування);
- запровадження економічних і податкових преференцій забудовникам, які співпрацюватимуть у рамках державних житлових програм з будівництва доступного житла;
- постійний моніторинг показників забезпечення населення житлом і оцінювання результатів реалізації діючих житлових програм (як державних, так і регіональних);
- розроблення стратегії з чітко визначеними цілями та заходами щодо покращення рівня доступності житла для населення;
- перерозподіл бюджетних коштів з урахуванням кількості громадян, які претендують на підтримку;
- запровадження активних інформаційних мереж, що інформуватимуть населення про стан та умови запропонованих державних житлових програм.

Все це може успішно бути реалізовано, якщо дотримуватись чітко встановлених цілей державної житлової політики з урахуванням загальнодержавних принципів, постійного моніторингу показників стану забезпечення житлом населення, оптимізації та систематизації державного фінансування відповідно до визначеної стратегії, яка полягає у підвищенні життєвого рівня громадян і зростанні показників соціально-економічного розвитку територій [6].

При збереженні нинішніх умов і механізмів реалізації державних житлових програм питання щодо вирішення гострих соціальних проблем із забезпечення житлом у подальшому тільки посилюватиметься. Цьому сприяє і недостатнє фінансування житлових програм: щоб задовольнити потребу населення у власному житлі, необхідна велика сума коштів (понад 3 млрд грн, і це тільки на 2020 р.), яких у державному бюджеті немає.

Важливо зазначити, що у розвинутих країнах світу, крім реалізації житлових програм існує іпотечне кредитування житла з низькими відсотковими ставками, що дозволяє вирішити житлові проблеми переважної більшості населення, в тому числі молоді. Тому у багатьох європейських країнах запроваджено розмір ставки за банківськими іпотечними кредитами в межах 1–6%, а для сімей з низьким рівнем доходів передбачаються пільги при будівництві чи придбанні житла, субсидіювання відсоткової ставки, зниження податків, надання дотацій на оплату орендованого житла [7].

Щодо України, то значна кількість населення не має змоги брати участь у державних житлових програмах, а такому своєчасному відновленню ринку доступного іпотечного кредитування житла досі не приділено належної уваги. Крім того, на ринку іпотеки працюють близько 10 українських банків, які пропонують іпотечний кредит на житло за ставками, далекими від європейських, що не сприяє ефективному функціонуванню іпотечного житлового кредитування населення. За даними Національного банку України, у 2018 р. домашнім господарствам було надано іпотечні кредити на суму 42,3 млрд грн, з них 2,5 млрд грн – на середньостроковий період (від 1 до 5 років). При цьому частка іпотеки становить всього 2% від загальних активів банківської системи України, хоча потенціал ринку є вчетверо більшим – близько 10 млрд грн на рік<sup>7</sup>.

Іпотечне кредитування житла є одним з ефективних інструментів фінансування нерухомості, що відіграє важливу роль у соціально-економічному розвитку держави, сприяє розвитку ринку нерухомості, вирішенню житлових проблем населення та забезпеченню соціальної стабільності. Тому важливо в Україні активізувати соціально орієнтований ринок іпотеки, де одночасно реалізується державне пільгове іпотечне кредитування (як важливий інструмент державних житлових програм) і банківське (як ефективний ринковий механізм із залучення довгострокових фінансових ресурсів у взаємодії з державною підтримкою), що дало б змогу покращити рівень доступності систем фінансування житла для більшості громадян, які його потребують. Для цього необхідно створити такі умови: запровадження нормативно-правового поля, яке дозволило б захистити як вкладників іпотечних установ, так і самі ці установи; здешевлення житлових іпотечних кредитів за рахунок зниження відсоткової ставки; зменшення суми першого внеску, адже більшість громадян не мають змоги придбати власне житло, оскільки чинні механізми купівлі житла на ринку нерухомості вимагають наявності значної суми власних коштів.

Для вирішення цієї ситуації необхідна активна участь держави щодо запуску іпотечного ринку: з одного боку, стимулювання житлового будівництва через державне фінансування та надання державних гарантій для збільшення обсягів пропозиції з доступними ціновими характеристиками в рамках державних житлових програм, а з іншого боку, відновлення та підтримка ринку житлової іпотеки за рахунок здешевлення іпотеки, що дозволить збільшити платоспроможний попит населення, залучення фінансових ресурсів у будівництво, оздоровлення банківського кредитування [4].

<sup>7</sup> Іпотека-2019: що банки пропонують українцям. *Uteka.ua*. URL: <https://uteka.ua/ua/publication/news-14-delovye-novosti-36-ipoteka-2019-chto-banki-predlagayut-ukraincam>

Отже, держава повинна відігравати не останню роль на ринку іпотеки і запроваджувати дієві механізми здешевлення вартості іпотечних кредитів на житло як в рамках реалізації соціальної політики, так і в рамках реалізації державної молодіжної житлової політики. Це дало б можливість реалізувати право на житло населенню не лише з високими доходами, але й із середнім і низьким рівнем забезпеченості, а таких громадян у нашій країні більшість.

**Висновки та пропозиції.** Аналіз сучасного стану виконання державних житлових програм в Україні дозволяє дійти висновку, що ефективність їх реалізації залежить від належного розподілу коштів у державному бюджеті та постійної фінансової підтримки. Умови та особливості цих програм для більшості громадян, які потребують від держави підтримки, є неприйнятними. Водночас можливості самостійно придбати житло не відповідають реальним фінансовим заощадженням та достатку через недовість і недостатність державного регулювання та підтримки державних програм фінансування механізмів набуття доступного житла, низький рівень доходів населення, жорсткі та неприйнятні для рівня платоспроможності населення умови банківського іпотечного кредитування. Внаслідок цього рівень забезпеченості житлом населення тільки загострюється, що зумовлює необхідність до запровадження дієвих механізмів з реалізації прав громадян на житло.

З огляду на це, в державі необхідно активізувати заходи, які полегшать доступ до комфортного житла: модернізувати окремі державні житлові програми, запроваджувати програми доступного іпотечного кредитування як в рамках реалізації державної молодіжної житлової політики, так і в роботі комерційних банків, створюючи сприятливі умови для надання іпотеки на житло за заниженими відсотковими ставками та доступними кредитними умовами. Все це сприятиме забезпеченню житлом громадян, а для підвищення рівня доступності іпотечних кредитів необхідними є:

– надання іпотечних кредитів на придбання житла від комерційних чи державних банків за заниженими відсотковими ставками, які дали б змогу залучити населення з середнім рівнем платоспроможності;

– надання іпотечних кредитів на житло на пільгових умовах щодо сплати першого внеску тим громадянам, які не мають достатньо коштів на перший внесок іпотеки у банку і можуть претендувати на державну підтримку за рахунок надання цільових субсидій для сплати цього внеску;

– надання таких іпотечних кредитів, де відбувається часткова компенсація відсоткової ставки за кредитом за рахунок державного відшкодування протягом чітко визначеного пільгового періоду погашення кредиту;

– фінансування в повному обсязі іпотечних програм, які працювали раніше, наприклад, програми молодіжного кредитування або програми доступного житла, коли держава компенсувала банкам більшу частку відсоткової ставки за певних умов.

Отже, пропозиції на ринку іпотеки залежно від рівня платоспроможності та з активною участю державної підтримки, дозволили б вирішити важливі суспільні проблеми як молоді так і більшості населення в прагненні здобути власне житло. Адже іпотечне кредитування має бути доступне в Україні, і це повинно стати одним з пріоритетних завдань для держави.

#### Список використаних джерел

1. Омельчук В.О. Пропозиції щодо розробки нової стратегії житлової політики в Україні. *Економіка та держава*. 2017. № 12. С. 23–26. URL: <http://www.economy.in.ua/?op=1&z=3922&i=3>
2. Шестопалов П.І. Механізми державної політики України у сфері молодіжного житлового будівництва. *Державне управління: теорія та практика*. 2008. № 2. URL: [http://academy.gov.ua/ej/ej8/doc\\_pdf/shestopalov.pdf](http://academy.gov.ua/ej/ej8/doc_pdf/shestopalov.pdf)
3. Кравченко В. Фінансові та економічні проблеми реалізації в Україні державної програми “Доступне житло”. *Інвестиції: практика та досвід*. 2013. № 9. С. 4–7. URL: [http://www.investplan.com.ua/pdf/9\\_2013/3.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/9_2013/3.pdf)
4. Бублик Є.О. Макроекономічні та інституційні передумови відновлення іпотечного ринку України. *Економіка та прогнозування*. 2014. № 3. С. 41–56. URL: [http://eip.org.ua/docs/EP\\_14\\_3\\_41\\_uk.pdf](http://eip.org.ua/docs/EP_14_3_41_uk.pdf)
5. Маліновська А. Квартира за півціни: програми Доступне житло і Молодіжне кредитування. *Факти*. 2019. URL: <https://fakty.com.ua/ua/ukraine/20190212-kvartyra-za-pivtsiny-programy-dostupne-zhytlo-i-molodizhne-kredytuvannya-infografika/>
6. Bodnaruk I.L., Shlapak L.S. Peculiarities of the stages of rating assessment formation in rating management system. *Naukovyi Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho*. 2018. № 2 (164). P. 136–141. <https://doi.org/10.29202/nvngu/2018-2/22>
7. Піщик О.В. Стратегічне планування розвитку сфери забезпечення житлом населення. *International scientific and practical conference world science*. 2018. Vol. 5. № 2 (30). P. 125–131.

Отримано 11.02.20 та оновлено 31.08.20

#### References

1. Omelchuk, V. (2017). Proposals for the development of a new housing policy strategy in Ukraine. *Ekonomika ta derzhava*, 12, 23-26. URL: <http://www.economy.in.ua/?op=1&z=3922&i=3> [in Ukrainian]
2. Shestopalov, P. (2008). Mechanisms public policy Ukraine in the field of youth housing building. *Derzhavne upravlinnia: teoriia ta praktyka – Public administration: theory and practice*, 2. URL: [http://academy.gov.ua/ej/ej8/doc\\_pdf/shestopalov.pdf](http://academy.gov.ua/ej/ej8/doc_pdf/shestopalov.pdf) [in Ukrainian]
3. Kravchenko, V. (2013). Fiscal and economic problems of “Affordable housing” state program implementation in Ukraine. *Investytsiyyi: praktyka ta dosvid*, 9, 4-7. URL: [http://www.investplan.com.ua/pdf/9\\_2013/3.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/9_2013/3.pdf) [in Ukrainian]
4. Bublyk, Ye. (2014). Macroeconomic and institutional preconditions of the recovery of Ukraine's mortgage market. *Ekon. prognosuvannâ – Economy and forecasting*, 3, 41-56. URL: [http://eip.org.ua/docs/EP\\_14\\_3\\_41\\_uk.pdf](http://eip.org.ua/docs/EP_14_3_41_uk.pdf) [in Ukrainian]
5. Malinovska, A. (2019). Apartment for half price: Affordable Housing and Youth Loaning programs. *Fakty*. URL: <https://fakty.com.ua/ua/ukraine/20190212-kvartyra-za-pivtsiny-programy-dostupne-zhytlo-i-molodizhne-kredytuvannya-infografika/> [in Ukrainian]
6. Bodnaruk, I.L., Shlapak, L.S. (2018). Peculiarities of the stages of rating assessment formation in rating management system. *Naukovyi Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho*, 2 (164), 136-141. <https://doi.org/10.29202/nvngu/2018-2/22>
7. Pishchik, O.V. (2018). Strategic planning for the development of housing. *International scientific and practical conference world science*, 5, 2 (30), 125-131 [in Ukrainian]

Received on 11.02.20 and updated on 31.08.2020