

*Пояснювальна записка
до кваліфікаційної магістерської роботи*

магістр
(рівень вищої освіти)

на тему:

**РЕАЛІЗАЦІЯ ДЕРЖАВНОЇ
ПОЛІТИКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
МОЛОДІ ЖИТЛОМ В УКРАЇНІ**

Виконав: студент 2 курсу, групи ДСз-21м
спеціальності 281 «Публічне
управління та адміністрування»
освітньої програми
«Державна служба»

Антонюк Владислав Володимирович

Керівник: к.е.н., доцент кафедри державного
управління, документознавства та
інформаційної діяльності

Антонова Світлана Євгеніївна

Рецензент: к.пед.н., доцент кафедри державного
управління, документознавства та
інформаційної діяльності

Мартинюк Галина Федорівна

Ім'я користувача:
Владислав Володимирович Антонюк

Дата перевірки:
07.12.2021 10:14:34 EET

Дата звіту:
07.12.2021 10:16:31 EET

ID перевірки:
1009565675

Тип перевірки:
Doc vs Library

ID користувача:
6470

Назва документа: Antoniuk Vladyslav Volodymyrovych Publichne upravlinnia ta administruvannia.doc

Кількість сторінок: 97 Кількість слів: 22215 Кількість символів: 165255 Розмір файлу: 1.39 MB ID файлу: 1009572936

20.2% Схожість

Найбільша схожість: 4.76% з джерелом з Бібліотеки (ID файлу: 1000774782)

Пошук збігів з Інтернетом не проводився

20.2% Джерела з Бібліотеки

854

Сторінка 99

20.5% Цитат

Цитати

39

Сторінка 100

Вилучення списку бібліографічних посилань вимкнене

0% Вилучень

Немає вилучених джерел

ЗМІСТ

	Стор.
ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ	7
1.1. Сутність та особливості реалізації державної молодіжної житлової політики.....	7
1.2. Організаційно-правове забезпечення молоді житлом.....	15
1.3. Зарубіжний досвід реалізації державної житлової політики.....	25
Висновки до розділу 1.....	31
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ В УКРАЇНІ.....	35
2.1. Дослідження доступності житлової нерухомості для молоді в Україні.....	35
2.2. Аналіз реалізації державної політики забезпечення молоді житлом	44
2.3. Державні житлові програми як інструмент реалізації державної молодіжної житлової політики	49
Висновки до розділу 2.....	63
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ.....	66
3.1. Заходи удосконалення реалізації державної житлової молодіжної політики.....	66
3.2. Напрямки активізації державної політики забезпечення молоді житлом.....	72
3.3 Імплементация зарубіжного досвіду забезпечення молоді житлом в українські реалії.....	81
Висновки до розділу 3.....	95
ВИСНОВКИ.....	98
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	108

ВСТУП

Актуальність теми. Одним із найголовніших пріоритетів соціально-економічного розвитку Української держави на сучасному етапі, як і будь-якого іншого демократичного суспільства, або яке прагне ним бути, є підвищення якості життя та добробуту населення. Житло є однією з найважливіших умов існування людини. В силу цього житлова проблема є однією з найбільш важливих на мікрорівні – для кожної людини, а також на макрорівні – рівні держави. Не можна побудувати стабільне суспільство, якщо житлові потреби значних соціальних груп населення не будуть задоволені.

Підвищення добробуту населення, посилення його соціального захисту й створення умов для всебічного розвитку особистості неможливі без вирішення житлової проблеми. Як свідчать численні дослідження, проблема забезпеченості житлом є однією з найважливіших у житті людини. Водночас в умовах обмеженості ресурсів Українська держава об'єктивно не в змозі вирішити житлові проблеми як усього населення, так і його молодшої частини ні в короткостроковій, ні в середньостроковій перспективі. У зв'язку з цим реалізація державної молодіжної житлової політики має забезпечувати вирішення найважливіших завдань суспільного й загальнодержавного розвитку з урахуванням регіональних, загальнодержавних та світових тенденцій.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аналіз стану розробки даної теми у вітчизняній літературі свідчить, що українські вчені створили підґрунтя для її подальшого плідного вивчення. Дослідження вітчизняних та зарубіжних фахівців дають змогу виділити як пріоритетний напрям суспільного розвитку забезпечення інноваційного прориву, що підвищує значення молодого покоління в суспільних процесах. Адже дослідження особливостей молоді, здійснені О.М.Балакіревою, М.Ф.Головатим, М.П.Перепелицею, Н.Б.Шуст, О.О.Яременком та іншими дослідниками,

вказують на те, що вона об'єктивно є тим суспільним прошарком, який сприйнятливий до інновацій і більшою мірою, порівняно з іншими віковими групами суспільства, здатний їх генерувати. Слід зазначити, що деякі питання даної проблематики розглядалися в роботах окремих авторів, зокрема: А. Марачевської, В. Омельчука, С. Комнатного, О. Ковалевської, Т. Воронкової, К. Васьківської та інших вчених. Тому державна молодіжна житлова політика набуває особливої ваги в контексті вищезначених проблем.

Водночас ретельне опрацювання наявних джерел головним чином зарубіжних фахівців свідчить про значну ефективність і дієвість молодіжних житлових програм, які є основою державної молодіжної житлової політики. Впродовж останнього десятиліття і в Україні, з урахуванням практики минулих років, напрацьовано певний позитивний досвід у розв'язанні молодіжної житлової проблеми. Основним її важелем є спеціальна програма, що фактично почала здійснюватись із 1992 р. Її реалізацію з самого початку взяла на себе Асоціація молодіжних житлових комплексів України, яка створила Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, що згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2000 р. № 885 реорганізований в Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву при Кабінеті Міністрів України (далі – Фонд).

Актуальність обраної теми зумовлюється, з одного боку, ключовим значенням державної молодіжної житлової політики в сучасній Україні, а з другого – все ще недостатнім ступенем розробленості відповідної проблематики у вітчизняній науці, відсутністю чіткого механізму її реалізації, що унеможливорює ефективність і прискорення вирішення житлової проблеми як для молоді, так і для всіх громадян.

Мета і завдання роботи. Метою магістерської роботи є розробка практичних рекомендацій щодо удосконалення державної політики

забезпечення молоді житлом в Україні. Для її досягнення було поставлено такі *завдання*:

- дослідити сутність та особливості реалізації державної молодіжної житлової політики;
- вивчити організаційно-правове забезпечення молоді житлом;
- опрацювати зарубіжний досвід реалізації державної житлової політики;
- дослідити доступність житлової нерухомості для молоді в Україні;
- проаналізувати сучасний стан реалізації державної політики забезпечення молоді житлом;
- оцінити державні житлові програми як інструмент реалізації державної молодіжної житлової політики;
- розробити заходи удосконалення реалізації державної житлової молодіжної політики;
- визначити напрямки активізації державної політики забезпечення молоді житлом;
- запропонувати імплементацію зарубіжного досвіду забезпечення молоді житлом в українські реалії.

Об'єктом дослідження є процес забезпечення молоді житлом.

Предметом дослідження є теоретичні і практичні аспекти удосконалення державної політики забезпечення молоді житлом.

Методи дослідження. Теоретико-методологічною основою дослідження є наукові підходи, принципи і концепції, подані в працях закордонних та вітчизняних учених, присвячених проблемам забезпечення молоді житлом. Під час дослідження використано сукупність загальних та спеціальних методів і підходів, які відповідають меті та завданням дослідження. Історичний метод використано для дослідження організаційно-правового регулювання забезпечення молоді житлом, етапів становлення, формування державної молодіжної житлової політики; абстрактно-логічний метод – для теоретичного узагальнення й формування висновків; метод

порівняльного аналізу – для зіставлення основних показників ефективності та результативності реалізації державної політики забезпечення молоді житлом в Україні; метод економіко-статистичного аналізу – під час дослідження доступності житлової нерухомості для молоді.

Інформаційну базу дослідження становлять статистичні матеріали Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, результати досліджень вітчизняних і закордонних авторів, матеріали конференцій. Нормативно-правову базу склали Конституція України, Закони України, укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України.

Структура й обсяг роботи. Магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи – 117 сторінок

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ МОЛОДІЖНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ

1.1. Сутність та особливості реалізації державної молодіжної житлової політики

В сучасній Україні житлова політика є особливим політичним процесом, що обумовлений фундаментальними перетвореннями в економічній і політичній сферах суспільства. Складність і багатовимірність даного явища як структурного елементу державної політики України в повній мірі позначається на політичній і соціально-економічній стабільності країни. Забезпечення житлових прав громадян є функцією держави, яка має як економічний, так і політичний вимір. Практика показує, що в останні десятиліття житлова політика здійснюється зі значними труднощами і характеризується негативними тенденціями в сфері житлового будівництва в більшості регіонів України. В нашій країні житлове питання було і залишається одним з найбільш гострих, що пояснюється рядом факторів: високий знос житлового фонду, дефіцит ресурсів для будівництва нового житла, низька платоспроможність більшості населення, приплив вимушених переселенців і біженців з гарячих точок, урбанізація і зростання міст.

За допомогою житла фізична особа може задовольнити й інші потреби: житлова нерухомість визначає соціальний статус, завдяки чому одні, маючи житло в елітних районах міста, вважають себе успішними та видатними, а інші прагнуть жити в приватному будинку, відокремлено. Потреби в кожній особистості різні, як і потреби в рівні забезпеченості житла. Так, компанії EliteCenter, «Пересвет-Инвест» та «Релайт-Нерухомість» [42] у співпраці розробили схожу на піраміду Маслоу ієрархію потреб на житлову нерухомість. На основі цього розроблено графічне зображення отриманих результатів (рис. 1.1) та надано власну інтерпретацію щодо кожного рівня потреб, які можна задовольнити за допомогою житлової нерухомості.



Рис 1.1. Ступені забезпечення потреб фізичної особи завдяки житловій нерухомості

Як зазначає Омельчук В. О. : « перший ступінь – базовий рівень – існування житлової нерухомості як такої. Головне – це мати власне житло, незалежно від рівня комфорту та загальної площі. Таким рівнем є кімнати в гуртожитках, у яких проживають одночасно декілька осіб. Другий ступінь – екзистенціальний, коли кожен хоче мати комфорт, бути в безпеці. Наприклад, проживання в ізольованій кімнаті в гуртожитку, у квартирі. Третій ступінь – соціальний, коли людина прагне оселитись у місці, де живе його її найближче оточення. Це придбання квартир у житлових комплексах. Четвертий ступінь – рівень, коли людина прагне мати повагу, визнання. Таким рівнем є житлова нерухомість бізнес-класу, нерухомість у центрі міста т. ін. П'ятий ступінь – це нерухомість, придбавши яку, кожен реалізує всі

свої прагнення та досягає поставленої мети. Як правило, це елітна нерухомість » [42].

Отже, житлова нерухомість виконує різні за характером та змістом функції. Вона дає своєму власнику багато – від безпеки до самореалізації. У громадянина багато потреб у житловій нерухомості, але в кожній категорії населення вони будуть свої. Однак те, що житло має велике значення, – науковий факт.

Воронкова Т.Є., Кошеленко О.А. відзначають, що: « житлова проблема українців була й залишається однією з найгостріших соціальних проблем сьогодення, яка, на жаль, з кожним роком поглиблюється. І передумов для цього є декілька: по-перше, неприйнятні для більшості громадян ціни на житло; по-друге, це ситуація в країні, пов'язана з агресією сусідньої країни на Сході нашої держави, породила ще більшу кількість малозахищених верств населення. Адже жителі територій, де проводиться АТО, змушені покидати власні оселі, шукаючи притулку на безпечних територіях України; по-третє, проблеми з ринком первинної нерухомості, які пов'язані з довгобудами, недобудованим житлом, подвійними продажами об'єктів нерухомості, що породжує недовіру з боку інвесторів. Цей список передумов можна ще продовжувати, але не підлягає сумніву, що держава зобов'язана підтримувати будівництво життя та захищати права своїх громадян у сфері житла та власності на нього » [10].

Державна молодіжна житлова політика – діяльність органів державної влади, посадових осіб держави, уповноважених організацій та установ щодо визначення цілей, завдань держави в галузі забезпечення молодих сімей житлом і засобів їх досягнення; сукупність практичних заходів і дій, що їх здійснюють органи державної влади, посадові особи, уповноважені організації та установи з реалізації функцій держави в досягненні нею цілей та завдань щодо забезпечення молоді відповідними житловими умовами, ураховуючи пріоритети загальнонаціональної стратегії розвитку .

Відповідно до Конституції України: « необхідною умовою дієвості державної політики у сфері забезпечення молоді житлом є розбудова її на таких принципах » [25]:

- конституційності та законності;
- безпосередньої участі молоді у формуванні й реалізації політики і програм, пов'язаних із житловою проблематикою;
- обліку потреб молоді, визначення співвідношень між можливостями їх задоволення з економічними ресурсами держави;
- поєднання зусиль центральних та місцевих органів влади, громадських загальнодержавних та регіональних організацій у вирішенні завдань щодо забезпечення молоді житлом;
- відповідальності кожного молодого громадянина перед суспільством та державою за взяті ним зобов'язання в справі реалізації житлових програм та проектів [25].

Васьківська К.М. зазначає, що: « державна житлова політика в більшості країн формувалася еволюційно, протягом багатьох десятиліть, під впливом об'єктивних історичних, економічних та інституціональних умов. Аналіз формування та реалізації державної політики забезпечення молоді житлом в Україні дозволив виділити п'ять основних періодів її становлення, представлені в таблиці 1.1. Перший період (липень 1992–1995рр.) характеризується тим, що інститути державного молодіжного житлового кредитування створювалися як на базі радянських підходів до цього питання, так і на основі нових підходів, характерних для проголошеної незалежної держави. У цей період, а саме 4 липня 1992 року, був створений Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Доцільно зазначити, що, як суб'єкт регулювання державного молодіжного житлового кредитування в системі державних органів, до сфери відання яких належить зазначене питання, Фонд спочатку діяв як недержавна установа – у складі Асоціації молодіжних житлових комплексів, які вже діяли понад двадцять років » [5].

Таблиця 1.1

Періодизація розвитку державного регулювання забезпечення молоді житлом
в Україні

з/п	Період	Характеристика періоду
1	1992–1995 рр.	період створення Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву та запровадження перших механізмів забезпечення молоді житлом
2	1996–2004 рр.	період формування регіональних управлінь Фонду та прийняття перших державних житлових програм. У цей період було виділено рекордну суму на пільгове кредитування молоді, і за що увійшов в історію діяльності Фонду, як період «піднесення»
3	2005–2009 рр.	період «затишшя». Цей період характеризується поступовим втрачанням уваги з боку держави до проблеми забезпечення молоді житлом, що проявлялася у зниженні обсягів фінансування [4];
4	2010–2013 рр.	період «відродження» пріоритетних програм забезпечення молоді житлом та залучення Фонду до нових програм;
5	з 2014 р.	період удосконалення державного управління у сфері пільгового житлового кредитування молоді та пошук інноваційних підходів до його реформування.

*Джерело: складено автором за [5].

За наявними джерелами вперше офіційне рішення про створення «Українського фонду молодіжного житлового будівництва» було затверджено на зборах Республіканської Асоціації МЖК України в березні 1991 року у м. Чернівцях. Завданням цього Фонду була цільова фінансова підтримка молодіжних будівельних малих підприємств, організацій і кооперативів, що здійснюють будівництво житла для молоді в умовах ринкової економіки [5].

Постановою КМУ № 369 було створено Фонд для прискорення розв’язання житлових проблем молоді, подальшого поліпшення соціальнопобутового та економічного становища молодих сімей, а також розвитку в умовах переходу до ринкової економіки молодіжного житлового

будівництва [5]. Васьківська К.М. констатує, що: « такий крок в історії української державності щодо виокремлення Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, як окремого органу управління в цій сфері, хоча й на базі руху МЖК, свідчить про зміцнення державного управління молодіжним житловим кредитуванням та поступове поглиблення його публічною політикою, що має наслідком, поступове його входження до державної політики стосовно сім'ї та молоді в Україні. У 1993 році Фонд розпочав реалізовувати державну молодіжну житлову політику, визначену Законом України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні», у якому вперше подано механізм забезпечення молоді житлом – державне довгострокове пільгове кредитування » [5].

У цей час здійснюються заходи щодо вдосконалення діяльності Фонду, інтеграції його у загальноприйняті у державі процедури та регламенти. Наслідком цієї роботи стало прийняття постанови Кабінету Міністрів України від 21.11.1994 р. № 785 «Про внесення змін та доповнень до Положення про Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву Асоціації молодіжних житлових комплексів». Внесеними змінами із органів управління Фонду виключається рада, ревізійна комісія Асоціації МЖК України [5]. Отже, саме ця подія стала безпосереднім свідченням подальшого перетворення Фонду у державну установу.

За дослідженнями Васьківської К.: « період, що охопив 1996–2004 роки, можна назвати найбільш знаковими роками становлення адміністративно-правового регулювання молодіжної житлової політики в Україні, оскільки в ці роки розпочалося стрімке формування регіональних управлінь Фонду, також з урахуванням значимості питання забезпечення молоді житлом у державі. Фонд увійшов у підпорядкування Міністерства України у справах сім'ї, молоді та спорту, яке на той час було центральним органом виконавчої влади у сфері державного сприяння соціальному

становленню та розвитку молоді, що мало на меті підвищення ефективності основних завдань державної політики в цій сфері » [5].

У 2000 році Фонд реорганізовано Урядом у «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», якому і став підпорядковуватися, відповідно до Статуту, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2000 р. № 1604. Введено поняття «спостережна рада», правління стає виконавчим органом [5]. Вжито заходи щодо вдосконалення інших нормативно-правових актів, зокрема 29.05.2001 р. прийнято постанову КМУ №584 «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» [5].

В праці [5] зазначено, що: « період 2005–2009 рр. характеризується, навпаки, негативними тенденціями в сфері розвитку пільгового молодіжного житлового кредитування, оскільки держава все менше приділяє уваги проблемі забезпечення житлом молоді, як наслідок, різко зменшується фінансування зазначеної сфери. У цей період утворилися так звані «проблемні об'єкти», перспективи добудови яких були відсутні через, з одного боку, відсутність належного контролю за порядком введення в експлуатацію житлових будинків та, з іншого, відсутність дієвого контролю за використанням кредитних коштів позичальників Фонду, про що стало відомо згодом. Упродовж зазначеного періоду, здебільшого відбуваються організаційні зміни ».

Як відмічає Васьківська К.: « початок четвертого етапу (2010–2013 рр.), змістом якого стало «відродження» діючих державних програм щодо молодіжного житлового кредитування та залучення Фонду до нових програм, характеризується тим, що державна молодіжна житлова політика стає одним з головних пріоритетів діяльності Уряду. У цей період Фонд передано до сфери управління профільного Міністерства – Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житловокомунального господарства; йому доручено

виконувати нову програму – Державну цільову соціально-економічну програму будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки; відроджено програму забезпечення молоді житлом, оскільки збільшено фінансування як із загального фонду Держбюджету програми пільгового молодіжного кредитування, так і з Держбюджету програми доступного житла; розпочато роботу над створенням Єдиного державного реєстру громадян, що потребують поліпшення житлових умов. Зазначена програма передбачала розроблення та впровадження механізму заощадження коштів для будівництва (придбання) житла, що передбачає накопичення громадянами індивідуальних цільових внесків на спеціальних банківських депозитних рахунках для одержання кредиту; удосконалення механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла; подальшого розвитку системи іпотечного житлового кредитування; будівництва доступного житла. Фонд у межах реалізації цієї програми надавав громадянам, які потребували поліпшення житлових умов, державну підтримку в розмірі 30% від вартості житла [5]. Доцільно зауважити, що такий механізм сприяв залученню коштів громадян у будівництво нового житла, що, в свою чергу, суттєво стимулювало розвиток будівельної галузі в державі. Проте через відсутність дієвих механізмів іпотечного кредитування в комерційних банках та через недостатній рівень власних доходів коло молодих громадян та сімей, які могли скористатися цією програмою, кардинально звузилося » [5].

Головною метою державної молодіжної житлової політики є створення належних умов для забезпечення молоді держави житлом. Більшість сімей в Україні не мають можливості отримати доступ на житло на ринку, адже чинні механізми придбання громадянами житла вимагають наявності значної суми власних коштів. Зазначимо, що у більшості молодих сімей, особливо з дітьми, та одиноких молодих громадян відсутні кошти для здійснення першого внеску за власний рахунок. Економічна практика свідчить, що за

таких умов неможливо досягти відчутного ефекту у забезпеченні житлом населення. З одного боку, нагальною стала необхідність виконання прийнятих й розроблення нових Державних програм житлового будівництва, для впровадження ефективного механізму забезпечення житлом саме молодих сімей. З іншого боку, виникла необхідність вдосконалення схем іпотечного кредитування населення банками для прискорення задоволення потреб населення у житлі, що є однією з передумов підтримки соціальної стабільності.

У житловій сфері відбуваються постійні процеси, які в цілому характеризують стан публічної житлової політики. В ідеальному варіанті задоволення потреб суспільства в житловій сфері – це точка збігу інтересів всіх учасників відносин у вказаній площині у певний період часу. Тобто публічна житлова політика передбачає визначення зусиллями всіх її учасників спільного для всіх інтересу та ініціювання консолідації різновекторних ресурсних потоків та мотивів всіх учасників в один єдиний курс дій для досягнення бажаного результату – задоволення потреб суспільства в житловій сфері. Якість зв'язку між учасниками житлової політики і зв'язку між їх індивідуальними результатами показує рівень розвитку публічної житлової політики. З огляду на це на рис.1.2 представлено базову модель публічної житлової політики.

1.2. Організаційно-правове забезпечення молоді житлом

В Україні державну житлову політику, яка спрямована на розв'язання житлових проблем молоді реалізують Верховна Рада України, Президент України, Кабінет Міністрів України, Міністерство розвитку громад та територій (рис. 1.3).

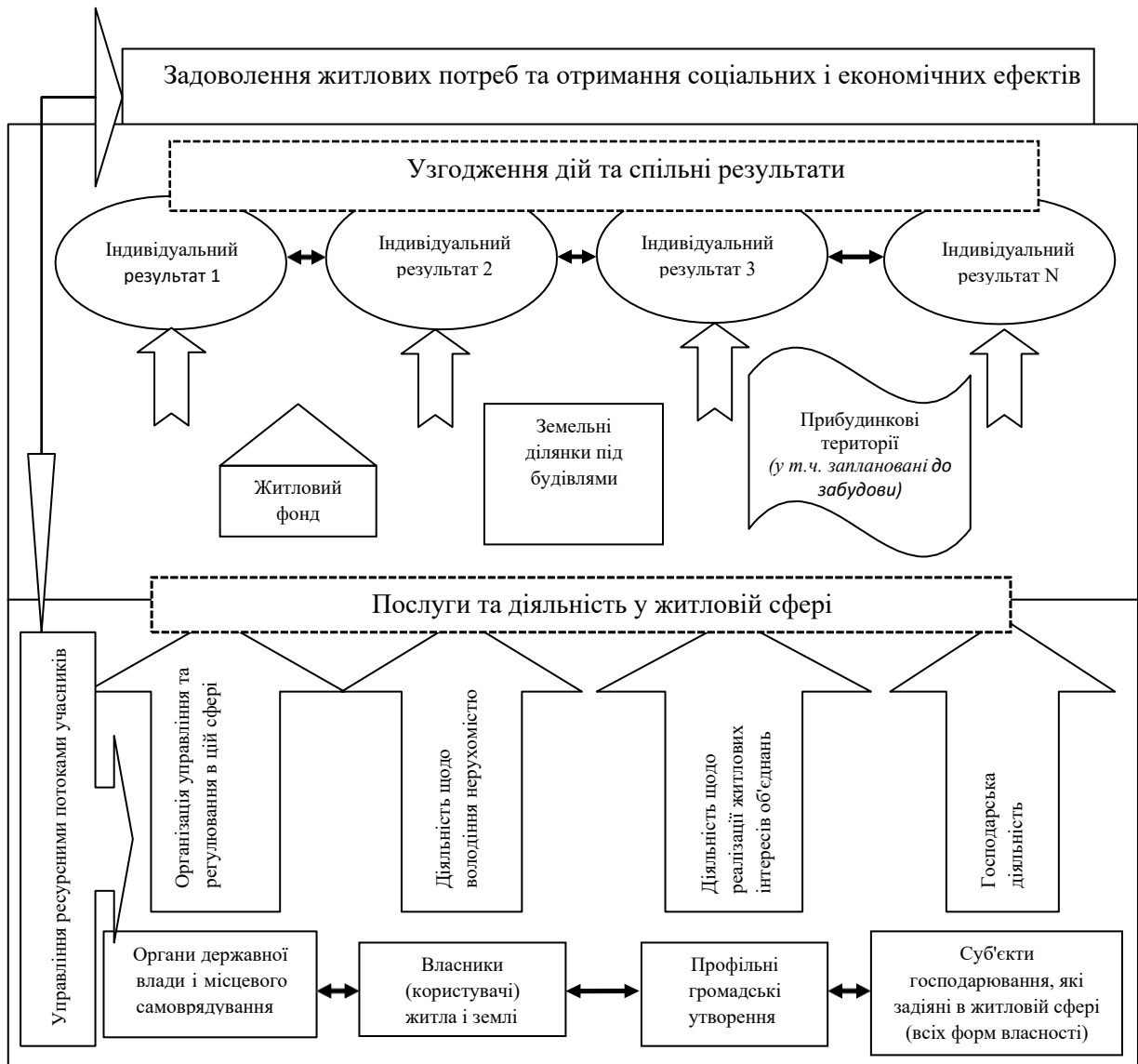


Рис. 1.2. Базова модель державної молодіжної житлової політики

Відповідно до Положення про Мінрегіон України: «це міністерство є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну політику у сфері розвитку місцевого самоврядування, територіальної організації влади та адміністративно-територіального устрою, державну житлову політику і політику у сфері благоустрою населених пунктів, державну політику у сфері житлово-комунального господарства, державну політику у сфері поводження з побутовими відходами, державну політику у сфері будівництва, містобудування, просторового планування територій та

архітектури, державну політику у сфері технічного регулювання у будівництві, а також забезпечує формування державної політики у сфері архітектурно-будівельного контролю та нагляду, у сфері контролю житлово-комунального господарства та у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель » [49].

Мінрегіон у своїй діяльності керується Конституцією та законами України, указами Президента України та постановами Верховної Ради України, прийнятими відповідно до Конституції та законів України, актами Кабінету Міністрів України, іншими актами законодавства.



Рис. 1.3. Організаційна структура управління забезпеченням молоді житлом

Як відмічено Положенням про Міністерство молоді та спорту:

« вагомий внесок у розвиток державної молодіжної політики належить Міністерству молоді та спорту, яке є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у молодіжній сфері, сферах фізичної культури і спорту, національно-патріотичного виховання » [50].

Визначальну роль у сфері забезпечення молоді житлом відіграє 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. В своїй діяльності підпорядковується Міністерству розвитку громад та територій та реалізовує програми, що передбачають підтримку житлового будівництва та забезпечення молоді житлом. Держмолодьжитло провадить свою діяльність, мета якої полягає в реалізації публічних інтересів (завдань, функцій) держави, які покладено на неї Конституцією України та законодавчими актами, на засадах гласності, взаємодіє з центральними і місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, юридичними особами, банками, кредитними спілками, профспілковими та громадськими організаціями, фізичними особами. Держмолодьжитло через свої регіональні управління забезпечує виконання державних та місцевих програм будівництва та придбання житла з багатьох напрацьованих програм, що дають можливість забезпечити житлом різні верстви населення.

Організаційно-правове регулювання забезпечення молоді житлом в Україні формується і реалізується внаслідок прийняття законодавчих актів та інших рішень у цій сфері, тобто правотворчої діяльності компетентних державних органів зі створення правових норм; проведення засідань Наглядової ради Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, за участю представників органів державної влади та місцевого

самоврядування, аналітиків, громадських організацій, представників Будівельної палати України з метою формулювання пропозицій щодо вдосконалення нормативно-правової бази в цій сфері суспільних відносин; направлення Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву пакета пропозицій до Міністерства розвитку громад та територій щодо змін до нормативно-правових актів; діяльності як самого Фонду, що є головною діючою особою у всьому, що стосується молодіжного кредитування, так і його регіональних відділень; розроблення та реалізація цільових державних житлових програм тощо.

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”, затверджена 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 [15]. 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)».

Як зазначено в публічному звіті про роботу Держмолодьжитла: «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 спрямовуватимуться кошти державної підтримки, а також банк, головна вимога – відповідати умовам цієї програми» [63].

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 м² 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.

2. Програма “Пільгове молодіжне кредитування”[70] зазначає: « можливість отримати кредит на придбання відповідного житла надається 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 інвалідністю, самотнім матерям, самотнім 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 » [70] .

Згідно умови отримання кредиту з статутного капіталу Держмолодьжитла: « 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) » [71].

Розмір кредиту визначається відповідно до норми 21 м² загальної площі житла на одного члена сім'ї та додаткових 20 м² на сім'ю і вартості

будівництва (реконструкції) 1 м² житла, витрат на страхування в період його будівництва (реконструкції). При цьому вартість будівництва 1 м² житла не повинна перевищувати опосередковану вартість спорудження житла за регіонами України, що визначається Міністерством розвитку громад та територій України.

Умови отримання кредиту з статутного капіталу Держмолодьжитла: «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» [71].

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.

3. Щодо іншої програми для молоді “Кредит з статутного капіталу”, 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.

У 2002 році було прийнято Державну програму забезпечення молоді житлом на 2002–2012 рр., яку було продовжено до 2023 року. Згідно з нею: « метою Державної програми забезпечення молоді житлом є реалізація державної молодіжної політики під час розв'язання житлової проблеми внаслідок створення сприятливих умов для розвитку молодіжного будівництва, удосконалення механізмів придбання житла і забезпечення на цій основі подальшого розвитку системи іпотечного житлового кредитування. Очікувані результати, а саме виконання Програми сприятиме розв'язанню житлових проблем молоді, поліпшенню демографічної ситуації, дасть змогу добудувати об'єкти незавершеного будівництва, а отже, забезпечити житлом молодих сімей та одиноких молодих громадян. Крім того, за умови належного фінансування планувалося забезпечити квартирами та індивідуальними житловими будинками ще близько 50 тис. молодих сімей та одиноких молодих громадян » [60].

Проаналізувавши Державну програму забезпечення молоді житлом на 2002–2012 рр. можна стверджувати, що програма стала дійсно правовою підставою, вперше визначеною на законодавчому рівні, що передбачила формування джерел фінансування існуючих механізмів забезпечення молоді житлом за рахунок коштів державного бюджету, тобто реалізація приписів нормативно-правових актів знайшла своє втілення в зобов'язанні здійснювати реальні дії з боку суб'єктів регулювання пільгового житлового

кредитування, а отже, реалізується одна зі стадій механізму адміністративно-правового регулювання пільгового житлового кредитування молоді.

Державна підтримка забезпечення молоді житлом має чітко окреслений об'єкт регулювання, а саме поширюється на суспільні відносини, які виникають між молодими громадянами та державою в процесі реалізації визначених механізмів забезпечення молоді житлом; має чітко визначене коло суб'єктів правовідносин, що виникають при реалізації державної підтримки забезпечення молоді житлом; реалізацію механізмів державної підтримки забезпечення молоді житлом здійснює окремий орган – Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»; джерела фінансування включають як власні кошти Фонду, передбачені в статутному капіталі, так і залучені, передбачені щорічно в державному бюджеті окремою статтею і т.д., виникає потреба у систематизації законодавчої бази з цього питання. Наприклад, Порядком здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, Порядком часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла та Порядком надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла передбачена фактично ідентична норма щодо формування кредитних ресурсів, якою визначено, що здійснюється таке формування за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів.

Згідно з Державною програмою забезпечення молоді житлом на 2013–2023 роки: « встановлено можливих два способи розв'язання цієї проблеми. Перший з них передбачав забезпечення житлом молоді через виконання державної програми забезпечення громадян доступним житлом, про яку вже йшлося вище, другий – розроблення і виконання окремої Державної

програми забезпечення молоді житлом [17]. Такий крок свідчив про зацікавленість та занепокоєність держави у розв'язанні проблеми забезпечення молоді житлом та пошуку шляхів подолання проблеми запровадженням нових програм та вдосконаленням наявних. Програма передбачала погашення частини зобов'язань позичальника за кредитом на будівництво або придбання житла (13 % погашаються за рахунок коштів державного бюджету, позичальник отримує кредит під 3 % річних) [17].

Воронкова Т.Є. зауважує, що: « створення ефективних фінансово-економічних механізмів залучення у молодіжне житлове будівництво інвестицій, в тому числі іноземних фігурує як один з головних у кожній державній програмі, яка була прийнята починаючи з 2002 року [10]. Однак, як бачимо, іноземні інвестори не поспішають вкладати кошти в будівництво житла для молоді та реалізацію його на пільгових умовах, через, по-перше, недофінансування діючих державних житлових програм, по-друге, недосконалість законодавчої бази, якою передбачено і значне податкове навантаження на забудовників. У зв'язку цим вважаємо, що це питання потребує доопрацювання в усіх галузях права, зокрема, податковому, житловому, адміністративному, фінансовому та міжнародному. На необхідності докорінної модернізації цих програм та самого Фонду, як головного інструменту реалізації житлових програм в Україні, неодноразово наголошувалося на засіданнях Спостережної ради Фонду протягом останнього року » [10].

1.3. Зарубіжний досвід реалізації державної житлової політики

Житло – одна з найважливіших життєвих потреб людини. Не існує жодної країни у світі, де б держава не опікувалася розв'язанням проблем щодо задоволення цієї потреби.

Як зазначає Омельчук В. О.: « у країнах, де житлове іпотечне кредитування досить розвинене, існують значні відмінності механізмів

фінансування будівництва та купівлі житла для різних категорій громадян. Найбільш відомими серед інших є дві моделі іпотечного житлового кредитування, які можна умовно поділити на американську та німецьку. Зауважимо, що американська модель сформувалась спочатку в Англії, а потім отримала подальшого розвитку в США, Канаді, Австралії. Учасники ринку іпотечних кредитів у США функціонують на двох різних ринках іпотечних кредитів. Процес надання кредитними інститутами іпотечних кредитів на придбання житла позичальниками відбувається на первинному ринку. На вторинному ринку іпотечних кредитів видані кредитором іпотечні кредити продаються інвесторові (рефінансуються їм) » [43].

Орлов В. відмічає, що: « виручені кошти іпотечні компанії знову пускають в обіг (випускаючи нові позики), а їх прибуток складається зі зборів за представлені кредити і платежі, за їх обслуговування. Дана модель передбачає наявність розвиненого вторинного іпотечного ринку, на якому продаються вже видані іпотечні кредити. Модель приваблива тим, що розв'язує проблему довгострокових фінансових ресурсів. Варто зазначити, що німецька модель житлової іпотеки вирізняється тим, що основою первинного ринку житлової іпотечної системи є будівельно-ощадні каси. Вона поширена в Німеччині, Франції, запроваджена в деяких східноєвропейських країнах (Польщі, Угорщині, Словаччині), планується її впровадження в Китаї та Індії. Суть фінансової допомоги з будзаощаджень полягає в тому, що майбутній забудовник житла за згодою з будоощадбанком накопичує на рахунку по вкладу протягом кількох років певну суму грошових коштів. За умови виконання умов угоди вкладник, крім накопиченого вкладу та відсотків по ньому, одержує право на кредит банку в розмірі, приблизно рівному сумі накопиченого вкладу. Об'єднання трьох грошових джерел - власного вкладу забудовника, кредиту банку та допомоги (премії) держави дає змогу забудовникові не тільки розпочати, а й завершити реалізацію будівельного проекту. Система будзаощаджень є автономною,

тобто не потребує зовнішніх запозичень. Серед особливостей, які роблять цю систему найбільш зручною для країн з економікою, що розвивається, можна відзначити наступні » [44]:

1. Розв'язується проблема пошуку довгострокових джерел коштів для видачі інвестиційних кредитів.

2. Здійснюючи цільові накопичення, учасник зменшує суму необхідного кредиту і, отже, розмір майбутніх платежів по його поверненню. Крім того, накопичуючи гроші, він прагне збільшити рівень своїх доходів. Таким чином, утворюються двізустрічні тенденції: кредитоспроможність майбутніх позичальників зростає, а вимоги до неї знижується.

3. Здатність учасника накопичити n -у суму грошей за певний термін вказує на високу ймовірність повернення аналогічного за параметрами кредиту. Це особливо важливо, оскільки в більшості позичальників відсутня кредитна історія.

Омельчук В. О. зазначає, що: « перераховані особливості дають змогу брати участь у системі широким верствам населення, завдяки чому досягається відчутний макроекономічний ефект. Через систему будаощаджень держава реалізує свої власні інтереси: формує приватний фонд житла, первинний та вторинний ринок житла, скорочує асигнування на експлуатацію та ремонт державного житлового фонду, розв'язує соціально гостру проблему забезпечення населення житлом. Водночас держава використовує цю схему для реалізації мети своєї молодіжної житлової політики, нараховуючи премію вкладнику, що розраховується як частка від суми його власних заощаджень. Так, у період відновлення країни після 1945 р. премія нараховувалась у розмірі 33% від суми власних заощаджень, сьогодні така премія становить 10%, а в колишній Східній Німеччині - 15% » [41].

В своїх дослідженнях Омельчук В. О. вказує на те, що: « описаний

механізм реалізується через спеціально створену систему будівельних ощадкас і ощадбанків, через які фінансується близько 70% обсягів житлового будівництва Німеччини [43]. З боку держави в деяких зарубіжних країнах діє підтримка молодих родин для придбання квартири у власність або для будівництва житла. Зокрема, у Фінляндії використано такі заходи: обмежено всі види оподаткування фізичних і юридичних осіб до загального рівня 32%; парламентом встановлено тверді ставки банківського кредиту на купівлю молодими сім'ями квартир під 3% річних із розстрочкою до 20-25 років; знижено на 25-50% плату (залежно від кількості народжених дітей) за придбані молодими сім'ями квартири. Загальні умови іпотечного кредитування будівництва житла також дуже м'які, банківська ставка становить 3-5% річних, на відміну від середньої ставки на інші види кредитування » [43].

Німко О. Б. вказує на те, що: « економіка постсоціалістичних країн стикається зі значними труднощами як у процесі організації позабюджетного інвестування в житлове будівництво, так і під час організації іпотечних схем такого кредитування. Для таких країн за часів адміністративно-командних систем управління економікою характерним було державне фінансування житлового будівництва. У процесі переходу до ринкових відносин практично всі постсоціалістичні країни зазнають труднощів у формуванні внутрішніх ринків, у тому числі ринків капіталу, житла, підрядних робіт тощо. А як уже зазначалося, іпотека базується саме на взаємодії всіх перерахованих та ще низки інших ринків. Особливих труднощів під час формування іпотеки в умовах такої економіки завдає нерозвиненість фінансової інфраструктури при тому, що саме вона відіграє ключову роль в успішному функціонуванні всіх моделей іпотек. У процесі вирішення проблеми створення національних житлових іпотек частина постсоціалістичних країн пішла шляхом копіювання діючих моделей іпотечних схем (в основному німецького варіанта), інша частина перебуває тільки на шляху створення іпотек,

застосовуючи для вирішення проблеми житлового інвестування або лише окремі елементи іпотеки, або відокремлені іпотечні програми універсальних банків » [35].

Ірхіна С. В. зазначає, що: « до першої групи належать в основному країни центральної Європи, насамперед Чехія, Угорщина, Польща. До другої - колишні республіки СРСР. Одним із найбільш сформованих є іпотечний ринок Чехії. Подібно до німецької іпотечної моделі, на первинному ринку заставних цієї країни діють Будівельні товариства, які використовують програми будівельних заощаджень. Ці програми, по суті, є системою фінансування житлового будівництва, заснованою на цільових житлових заощадженнях. Як і в Німеччині, перевагою програм будівельних заощаджень є можливість доступу вкладників до дешевих кредитів. У Чеській Республіці існує кілька програм, які допомагають молодим людям придбати житло. Деякі з них фінансує міністерство регіонального розвитку. Готується нова програма, яка має робочу назву "Перше житло". Вона передбачає допомогу держави молоді. Крім того, ще діє попередня програма, яка пропонувала молодим сім'ям кредит в обсязі 200 тис. крон. Держава також допомагає формою вигідних кредитів для будівництва житла, так званих будівельних кредитів. Великою популярністю користувалася попередня програма, яка називалася "Стартові квартири". Площа таких квартир менша, тому в них можуть оселитися саме молоді люди. І квартплата, як правило, нижча, що підходить для молодих людей. Усі ці програми спрямовані на поліпшення житлових умов працюючої молоді » [22].

Шестопапов П. зазначає, що: « На окрему увагу заслуговує також досвід державної політики у сфері іпотечного кредитування Республіки Казахстан. Спеціальна програма іпотечного кредитування АТ "Казахстанська Іпотечна Компанія" була розроблена і прийнята в 2004 р. Ця програма реалізується в рамках Державної програми розвитку житлового будівництва

в Республіці Казахстан. АТ "Казахстанська Іпотечна Компанія" відіграє роль фінансового оператора реалізації доступного житла в рамках Державної програми розвитку житлового будівництва в Республіці Казахстан. Іпотечні житлові позички за спеціальною програмою видаються громадянам республіки на придбання доступного житла. Ця програма охоплює всі регіони Казахстану. Термін кредитування – до 20 років. Пріоритетне право на придбання житла надається » [76]:

1. Молодим сім'ям, що мають дітей;
2. Працівникам державних органів та установ, які утримуються за рахунок коштів державного бюджету;
3. Працівникам державних підприємств соціальної сфери [76].

Як зазначає Омельчук В. О. : « Як показує аналіз стану розвитку іпотеки в колишніх республіках СРСР, іпотека там пускає лише перші ростки, усі іпотечні схеми є однорівневими, що зумовлено відсутністю вторинного іпотечного ринку. Аналіз систем фінансування будівництва житла у розвинутих країнах світу (США, Англії, Німеччині, Франції) свідчить, що вони базуються на різноманітності спеціалізованих фінансових інститутів – будівельно-ощадних, іпотечних компаніях, інвестиційних банках, кредитних спілках, а також на кількох фінансових технологіях: будівельних заощадженнях, іпотечному кредитуванні, певного поєднання одного з іншим, державному та приватному фінансуванні, а також на різноманітних змішаних формах державного та приватного фінансування. У цих країнах держава володіє і дійовими ринковими інструментами державного регулювання інвестиційних процесів через ринки закладних, вторинних кредитів із використанням державних (чи напівдержавних) фінансових інститутів » [43] .

Можна виділити ряд ознак, які є спільними для всіх іпотечних схем [31]:

1. Житлове інвестування загалом розділене на дві складові:

кредитування будівництва житла та довгострокове кредитування купівлі житла. Причому кредитування будівництва житла здійснюється в загальному порядку, залежно від ринкових умов, що склалися на момент надання кредиту, а для іпотечного житлового кредитування характерна низка особливостей:

- тривалий термін кредиту;
- кредити надаються для купівлі житла, де проживатиме позичальник;
- житло, яке придбав позичальник, виступає майновим забезпеченням іпотечного кредиту.

2. Наявність і взаємодія в іпотечній схемі суб'єктів: позичальники, кредитори, інвестори, держава. Ці суб'єкти переслідують різні цілі і відіграють різні ролі в іпотечній системі. Форми і методи взаємодії між ними і визначають характерні особливості національних моделей іпотек.

Держава відіграє важливу роль у житлових іпотеках розвинутих країн і активно використовує її в рамках реалізації соціальної політики, в тому числі й державної молодіжної житлової політики. Полягає ця роль ось у чому:

- створення і забезпечення правового поля й економічних умов для функціонування іпотечної системи;
 - забезпечення захисту вкладників іпотечних установ;
 - сприяння певним групам сімей (у тому числі й молодим) у придбанні житла.
- Вирішення житлової проблеми на підставі підвищення доступності житла для більшої частини населення та збільшення частки власників житла є найважливішим соціально-економічним завданням стабілізації суспільства в сучасних умовах фінансово-економічної кризи.

Висновки до розділу 1.

В ході проведеного теоретичного дослідження реалізації державної житлової молодіжної політики зроблені такі висновки:

1. Житлова проблема українців була й залишається однією з найгостріших соціальних проблем сьогодення, яка, на жаль, з кожним роком поглиблюється. І передумов для цього є декілька: по-перше, неприйнятні для більшості громадян ціни на житло; по-друге, це ситуація в країні, пов'язана з агресією сусідньої країни на Сході нашої держави, породила ще більшу кількість мало захищених верств населення. Адже жителі територій, де проводиться АТО, змушені покидати власні оселі, шукаючи притулку на безпечних територіях України; по-третє, проблеми з ринком первинної нерухомості, які пов'язані з довгобудами, недобудованим житлом, подвійними продажами об'єктів нерухомості, що породжує недовіру з боку інвесторів.

2. Державна молодіжна житлова політика – діяльність органів державної влади, посадових осіб держави, уповноважених організацій та установ щодо визначення цілей, завдань держави в галузі забезпечення молодих сімей житлом і засобів їх досягнення; сукупність практичних заходів і дій, що їх здійснюють органи державної влади, посадові особи, уповноважені організації та установи з реалізації функцій держави в досягненні нею цілей та завдань щодо забезпечення молоді відповідними житловими умовами, ураховуючи пріоритети загальнонаціональної стратегії розвитку.

3. Аналіз формування та реалізації державної політики забезпечення молоді житлом в Україні дозволив виділити п'ять основних періодів її становлення,

4. У житловій сфері відбуваються постійні процеси, які в цілому характеризують стан публічної житлової політики. В ідеальному варіанті задоволення потреб суспільства в житловій сфері – це точка збігу інтересів всіх учасників відносин у вказаній площині у певний період часу. Тобто публічна житлова політика передбачає визначення зусиллями всіх її учасників спільного для всіх інтересу та ініціювання консолідації

різновекторних ресурсних потоків та мотивів всіх учасників в один єдиний курс дій для досягнення бажаного результату – задоволення потреб суспільства в житловій сфері. Якість зв'язку між учасниками житлової політики і зв'язку між їх індивідуальними результатами показує рівень розвитку публічної житлової політики.

5. В Україні державну житлову політику, яка спрямована на розв'язання житлових проблем громадян реалізують Верховна Рада України, Президент України, Кабінет Міністрів України, Міністерство розвитку громад та територій, Міністерство молоді та спорту. Визначальну роль у сфері забезпечення молоді житлом відіграє 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.

6. Законодавством України передбачено право кожного громадянина на житло. Відповідно до статті 47 Конституції України держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Поряд із цим статтею 10 Закону України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» визначено, що держава забезпечує молодим громадянам рівне з іншими громадянами право на житло, сприяє молодіжному житловому будівництву, створенню молодіжних житлових комплексів [Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні: Закон України від 5 лютого 1993 року № 2998-ХІІ. Відомості Верховної ради України. 1993. № 1. С. 167. (Зі змінами в редакції від 01.01.2015)].

Організаційно-правове регулювання забезпечення молоді житлом в Україні формується і реалізується внаслідок прийняття законодавчих актів та інших рішень у цій сфері, тобто правотворчої діяльності компетентних державних органів зі створення правових норм; проведення засідань

Наглядової ради Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, за участю представників органів державної влади та місцевого самоврядування, аналітиків, громадських організацій, представників Будівельної палати України з метою формулювання пропозицій щодо вдосконалення нормативно-правової бази в цій сфері суспільних відносин; направлення Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву пакета пропозицій до Міністерства розвитку громад та територій щодо змін до нормативно-правових актів; діяльності як самого Фонду, що є головною діючою особою у всьому, що стосується молодіжного кредитування, так і його регіональних відділень; розроблення та реалізація цільових державних житлових програм тощо.

7. Державна підтримка забезпечення молоді житлом має чітко окреслений об'єкт регулювання, а саме поширюється на суспільні відносини, які виникають між молодими громадянами та державою в процесі реалізації визначених механізмів забезпечення молоді житлом; має чітко визначене коло суб'єктів правовідносин, що виникають при реалізації державної підтримки забезпечення молоді житлом; реалізацію механізмів державної підтримки забезпечення молоді житлом здійснює окремий орган – Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»; джерела фінансування включають як власні кошти Фонду, передбачені в статутному капіталі, так і залучені, передбачені щорічно в державному бюджеті окремою статтею.

8. Потрібно відзначити, що житлова проблема в більшому чи меншому масштабі існує в усіх країнах. Як показав аналіз, усі більш-менш успішно діючі моделі забезпечення молоді житлом в країнах з перехідними економіками є фактично спробою адаптації окремих елементів німецької та американської іпотечних моделей до конкретних національних умов.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ В УКРАЇНІ

2.1. Дослідження доступності житлової нерухомості для молоді в Україні

Житлова нерухомість є не тільки об'єктом створення належних умов для проживання, але й виконує інші важливі для громадян функції. Багато молодих родин не можуть придбати житло, оскільки ступінь розвитку економіки та соціальної сфери України не сприяє забезпеченню молоді країни високим рівнем доходу, що порівняно з вартістю житлової нерухомості свідчить про її недоступність. Громадяни не мають змоги не лише придбати житло, але й орендувати його.

Досліджуючи доступність житла для молодих людей варто оцінити його вартість як на первинному ринку, так і на вторинному ринку. Аналіз таблиці 2.1 свідчить про те, що вартість 1 кв. м площі квартир будинку в середньому по Україні становить 13231 грн.

Таблиця 2.1

Показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами
України (розраховані станом на 01.10.2020 року)

Найменування регіонів	Вартість 1 кв. м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн.	Найменування регіонів	Вартість 1 кв. м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн.
Україна	13 231	Миколаївська	13 212
Вінницька	12 759	Одеська	12 676
Волинська	12 719	Полтавська	11 765
Дніпропетровська	12 828	Рівненська	12 996
Донецька	13 898	Сумська	12 413
Житомирська	11 631	Тернопільська	12 403
Закарпатська	11 486	Харківська	13 907
Запорізька	12 815	Херсонська	12 039

*Джерело: [51]

При цьому, у Вінницькій, Волинській, Дніпропетровській, Запорізькій, Одеській, Рівненській, Сумській та Тернопільській областях цей показник наближається до позначки 13 000 грн. Майже на 1000 грн. вартість спорудження житла менша у Житомирській, Закарпатській, Полтавській областях. Найвищі ціни на житло спостерігаються на первинному ринку Миколаївської, Донецькій та Харківській областях.

Варто відмітити ріст індексу цін на житло як на первинному, так і на вторинному ринках України. Зокрема, впродовж 2016-2021 рр. зростання показника становило 10,4%. Аналогічна ситуація зафіксована і на вторинному ринку житла, про що свідчать дані таблиці 2.2.

Таблиця 2.2

Динаміка індексу цін на житло на первинному та вторинному ринках України

Загальний індекс цін на житло з 2016 по 2021 рр. (%)					
Роки	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	За рік
Первинний ринок житла					
2016	101,0	96,9	100,0	104,3	102,1
2017	101,1	100,6	100,3	102,3	104,4
2018	102,0	100,9	100,4	101,7	105,1
2019	102,3	102,0	100,3	103,1	107,9
2020	101,4	101,8	101,2	101,6	106,1
2021	104,9	104,6	102,5		112,5
Вторинний ринок житла					
2016	104,2	95,4	104,9	99,2	103,4
2017	102,6	100,4	100,6	102,5	106,2
2018	100,7	98,9	102,8	105,5	108,0
2019	102,8	101,8	101,3	102,7	108,9
2020	103,6	101,5	102,4	101,9	109,7
2021	106,1	103,6	104,5		114,9

*значення індексів надаються у відсотках відносно попереднього кварталу

*Джерело: [18].

Проведений аналіз свідчить, що житлова нерухомість для молоді є недоступною, оскільки вартість квадратного метра – близько 13,5 тис. грн. по країні, коли мінімальна заробітна плата наразі становить 6000 грн.

Від правильного розуміння важливості забезпечення молоді житлом у сфері ринкової економіки, спроможності населення придбати житлову нерухомість без залучення позичкових коштів передусім залежить доцільність її кредитування.

У практиці ООН для оцінки доступності житлової нерухомості використовується показник доступності житла (housing price to income ratio), який розраховується як відношення медіанної вартості житла до медіанного розміру доходу домогосподарства за рік. Наприклад, зарубіжні науковці визначають, що показник доступності житлової нерухомості за своєю сутністю – це період часу (кількість років), за який середньостатистична сім'я може накопичити кошти для придбання житла (стандартної квартири) за умови 100 % спрямування сукупного доходу всіх членів домогосподарства для досягнення цієї мети. Чим менше значення показника доступності житла, тим краще рівень вирішення житлової проблеми в державі [26].

Для розрахунку доступності житлової нерухомості треба зважати на те, що є різні за рівнем доходу родини, у яких неоднакові потреби у квадратних метрах, а також власне уявлення про ступінь комфортності. В зв'язку із цим українські молоді родини розподіляють на три категорії, кожна з яких має свій рівень достатку та неоднакову першочергову потребу в житловій нерухомості.

Так, згідно із Житловим кодексом України, встановлено мінімальну площу житлової нерухомості, яка повинна надаватися на кожного члена родини, – це 13,57 квадратних метрів (у випадку, коли надається загальна квартирна площа). Якщо житло надається окремо на кожного члена родини, то використовують такі норми житла: не менше як 9 кв. метрів на кожного.

Отже, мінімальна площа квартири, яка повинна надаватися для родини з двох людей, – від 18 до 27,14 квадратних метрів.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування» від 6 серпня 2014 р. за № 409, соціальна норма житлової нерухомості на одну людину встановлюється на рівні 13,65 квадратних метрів, а на родину надається ще додаткового 35,22 квадратних метрів. Так отримуємо соціально рекомендовану норму в розмірі $13,65 \cdot 2 + 35,22 = 62,52$ кв. метрів. Це оптимальна площа. Утім на ринку житлової нерухомості пропозицій багато, і площа квартир не обмежується лише цими нормами, є і великі квартири, площаяких більш ніж встановлені 62,52.

Саме тому, житлову нерухомість розподіляють на три категорії: перша група нерухомості – житлова нерухомість, що забезпечує мінімальну потребу молоді родини за чинним законодавством України: площа від 18 до 27,14 кв. м; друга група нерухомості – житлова нерухомість, що забезпечує оптимальну потребу в житловій нерухомості молоді родини з можливістю оптимального забезпечення життя: площа на рівні 62,52; третя група нерухомості – житлова нерухомість, яка забезпечує потреби кожної родини понад встановленої за законодавством норми, тобто більш як 62,52.

До того ж у кожній категорії населення доходи неоднакові, оскільки рівень освіти та отриманого доходу різні. Зважаючи на це, автор запропонував класифікацію родини за можливим рівнем доходу:

- перша категорія – члени родини працюють з отриманням заробітної плати, яка не перевищує двох мінімальних заробітних плат по країні, та не мають інших додаткових доходів;
- друга категорія – члени родини працюють, отримують заробітну плату вище від мінімальної. За основу взято рівень середньої заробітної плати по регіонах;

- третя категорія – молоді люди мають високооплачувану роботу, додаткові джерела доходу і т. ін., тому рівень їх заробітної плати вище від середньої за країною. Заробітна плата більше двох середньостатистичних заробітних плат по країні.

Кожна із зазначених категорій молоді може претендувати і на купівлю квартири з кожної групи житлової нерухомості, але не всі представники молоді завдяки купівельній можливості зможуть наважитися. Розподіл родин за рівнем можливого доходу та бажанням придбати житлову нерухомість представлено на рис. 2. 1.

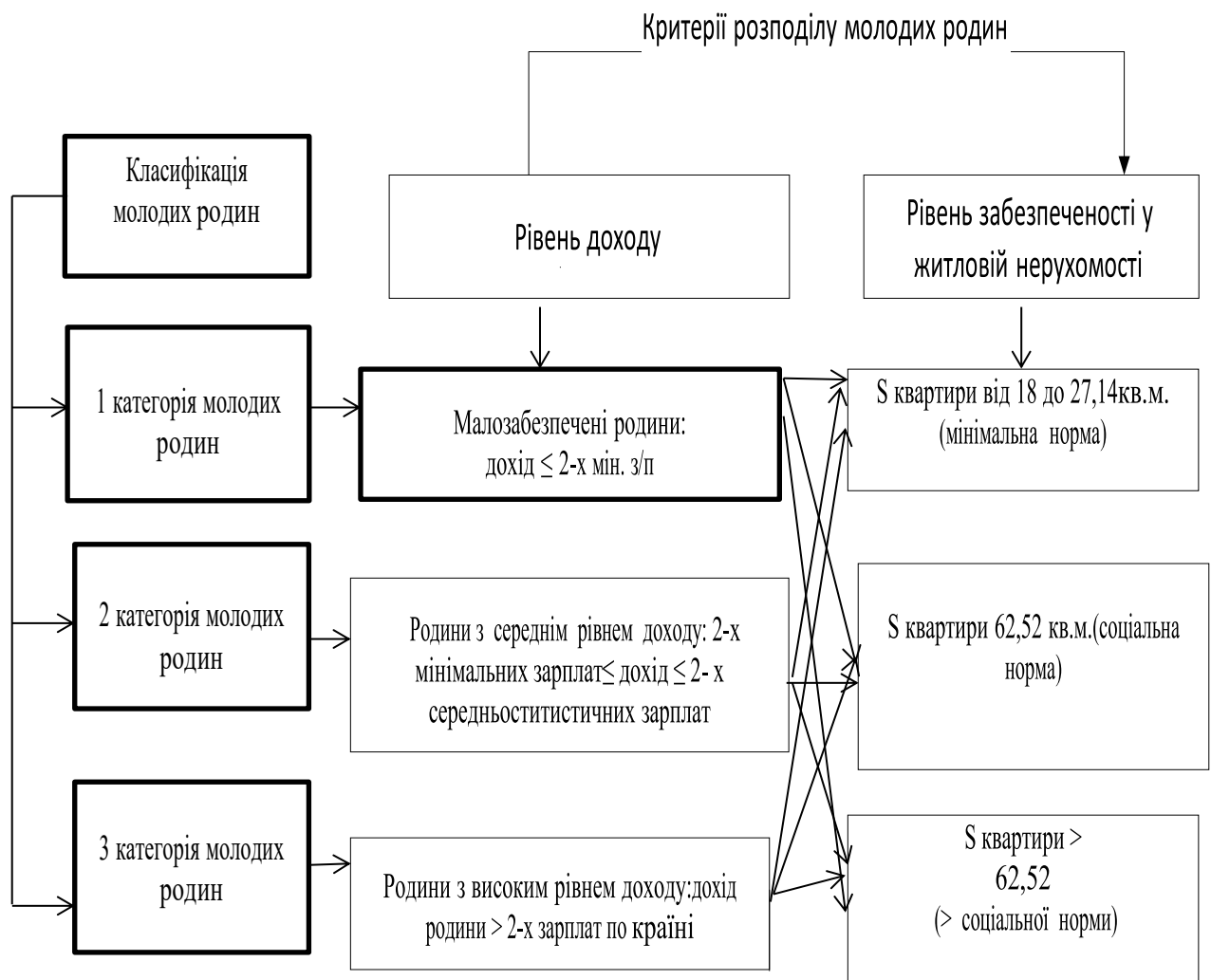


Рис. 2.1. Класифікація молодих родин за рівнем доходу та рівнем забезпеченості в житловій нерухомості

У результаті аналізу, представленого на рис. 2.1, отримано таку класифікацію молодих родин за рівнем доходу та рівнем забезпеченості в житловій нерухомості:

- перша категорія родин – малозабезпечені родини. Усі члени родини отримують заробітну плату, яка не перевищує мінімальний розмір, встановлений у країні, не мають додаткових джерел отримання доходу. Для забезпечення своїх потреб на початковому рівні їм потрібна окрема кімната в гуртожитку чи малогабаритна однокімнатна квартира в будь-якому районі міста, незважаючи на престижність, але вони мають можливість претендувати і на житлову нерухомість за соціально оптимальною нормою, і на житлову нерухомість більше за встановлену норму. Перевага – житлова нерухомість за найнижчою вартістю;
- друга категорія родин – родини із середнім рівнем доходу. Усі члени родини отримують заробітну плату, яка відповідає середній заробітній платі по регіонах або в середньому по Україні. Для забезпечення потреби в житловій нерухомості та комфорті їм потрібна однокімнатна чи двокімнатна квартира з власною кухнею, ванною і т. ін., водночас вартість нерухомості не повинна перевищувати середню вартість по регіонах. Але вони також, як і інша категорія родин, можуть мати різноманітні потреби, тому можуть претендувати на будь-яке житло з кожної категорії;
- третя категорія родин – родини з високим рівнем доходу. Усі члени родини отримують високу заробітну плату, яка вище від середньої по країні, мають інші джерела надходжень коштів, окрім заробітної плати, наприклад, власний бізнес. Для такої категорії населення розраховувати рівень доступності житлової нерухомості не потрібно.

Про важливість та актуальність проблеми забезпечення молоді житлом свідчать результати опитування, проведеного в рамках глобального молодіжного проекту U-Report в партнерстві з Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву. У ньому взяли участь 11

729 U-репортерів віком 18–34 роки. Результати опитування були використані для дослідження питання затребуваності серед молоді державних житлових програм, а також визначення найоптимальнішого механізму забезпечення житлом за участі держави та при розробці Стратегії молодіжної політики до 2030 року [38].

Понад третину U-репортерів проживають з батьками – 34%, в орендованому житлі – 27%, гуртожитку – 22%, власному житлі – 16%, інше – 1% (рис. 2.2).

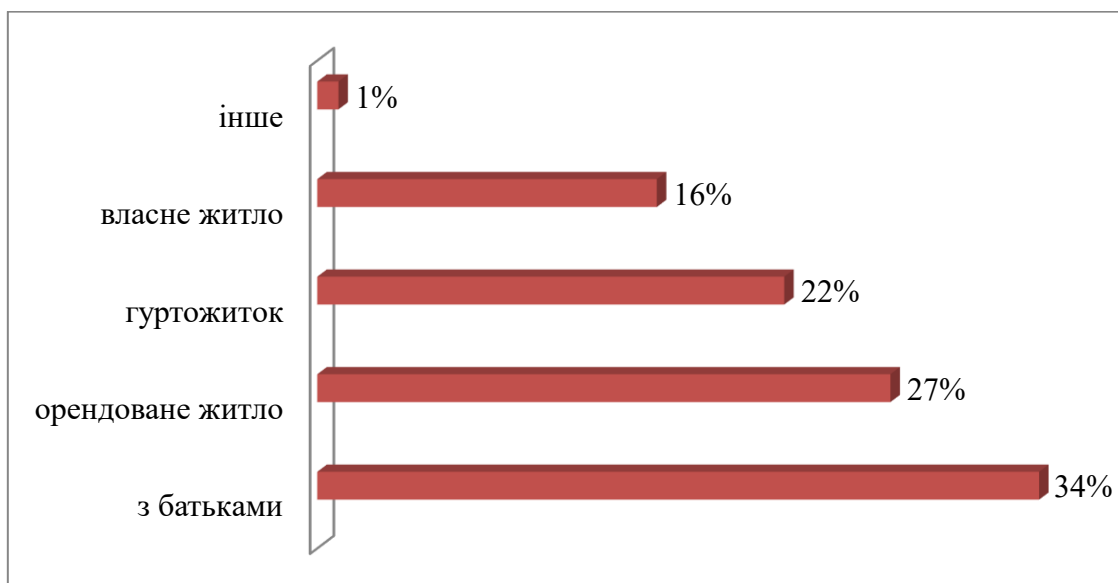


Рис. 2.2. Розподіл відповідей на запитання: “В яких житлових умовах Ви зараз проживаєте?” [38]

Чим старшими є U-репортери, тим частіше вони відповідають, що мають власне житло: 18–19 років – 10,5%, 20–21 рік – 10,6%, 22–24 роки – 15,6%, 25–34 роки – 28,3%. Щодо проживання з батьками, то прослідковується тенденція до зменшення з віком числа таких U-репортерів, проте розбіжність між віковими групами є досить незначною: 18–19 років – 39,7%, 20–21 рік – 34,6%, 22–24 роки – 34%, 25–34 роки – 31,6%.

Для переважної більшості U-репортерів (82%) питання забезпечення житлом є актуальним, ні – 18% (таблиця 2.3). За віковим критерієм питання забезпечення житлом найактуальнішим є для респондентів віком 20–24 роки – 85,2% ствердних відповідей.

Таблиця 2.3

Забезпечення молоді житлом за результатами опитування глобального молодіжного проекту U-Report «Житло для молоді»

№ з/п	Запитання	Відповіді респондентів, %
2	Чи є актуальним для Вас питання забезпеченням житлом? - Так; - Ні.	82 18
3	Чи знаєте Ви про існування житлових програм, які реалізуються за підтримки держави або муніципалітетів? - Так; - Ні.	14 86
4	Чи хотіли б Ви брати участь у державних житлових програмах? - Так; - Ні.	76 24
5	Яку суму коштів з Вашого доходу за місяць Ви готові сплачувати за орендне житло? - До 2500 грн.; - До 4000 грн.; - До 6000 грн.; - До 10000 грн.; - Більше 10000 грн.;	53 33 11 2 0
6	Яку суму коштів з Вашого доходу за місяць Ви готові сплачувати за іпотечним кредитом? - До 4000 грн.; - До 8000 грн.; - До 12000 грн.; - Більше 12000 грн.; - Інше.	65 25 6 3 2

*Джерело: складено автором за [38].

Не знають про існування житлових програм, які реалізуються за підтримки держави або муніципалітетів, 86% опитаних, знають про такі програми – 14%. За регіональним розподілом, найбільшою частка тих, хто знає про існування таких програм, є у Центрі – 17,4%, на Півдні – 16,4%, Півночі – 14,6%, Сході – 14,5%, ум. Київ – 13,2%, на Заході – 12,5%.

Близько двох третин U-репортерів хотіли б брати участь у державних житлових програмах – 76%, не хотіли б – 24%. Для 74% опитаних найбільше підходить пільговий кредит на житло (3% річних), для 26% – орендоване житло (за ціною нижче ніж ринкова) (рис. 2.3). Чим старшими є U-репортери, тим менше їм підходить орендоване житло за ціною нижче ніж ринкова: 18–19 років – 41,4%, 20–21 рік – 31,7%, 22–24 роки – 22,1%, 25–34 – 10,1%.

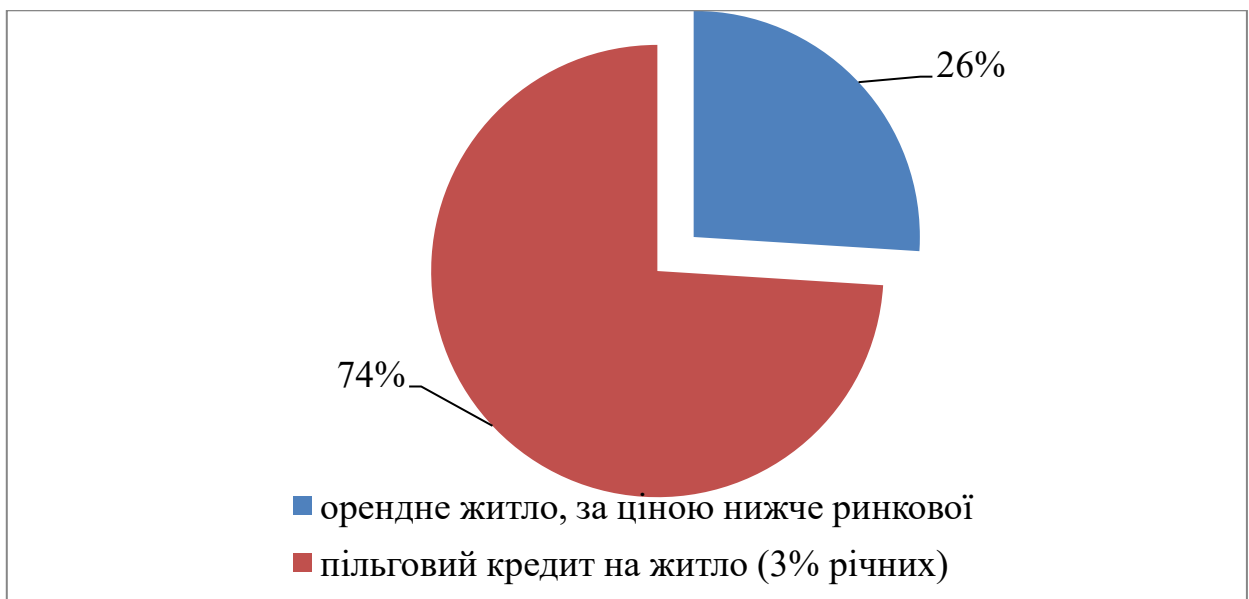


Рис. 2.3. Розподіл відповідей на запитання: “Який із зазначених варіантів для Вас підходить найбільше?”[38]

Готові сплачувати за орендне житло за місяць до 2500 грн 53% U-репортерів, до 4000 грн – 33%, до 6000 грн – 11%, до 10 000 грн – 2%, понад 10 000 грн – 0%. За іпотечним кредитом готові сплачувати за місяць до 4000 грн 65% опитаних, до 8000 грн – 25%, до 12 000 грн – 6%, понад 12

000 грн – 3%. Отже, дані цього опитування дають підстави стверджувати, що більшість молодих родин не мають змоги самостійно вирішити свої житлові питання, тому потребують підтримки держави.

2.2. Аналіз реалізації державної політики забезпечення молоді житлом

Зважаючи на складні економічні умови та фінансове становище молодих осіб, проблема забезпечення молоді житлом залишається однією з найбільш актуальних для України, її невирішеність є однією з причин міграції української молоді за кордон.

За даними Держстату, на квартирному обліку в місцевих органах влади перебувають понад 657 тисяч громадян, з них понад 68 тисяч – молодь, що свідчить про важливість державної підтримки, актуальність реалізації житлових програм, які реалізуються в рамках державної політики забезпечення молоді житлом.

За інформацією Держмолодьжитла, за 2013-2020 роки відповідно до Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2023 роки було профінансовано 1,1 млрд грн, у тому числі із державного бюджету – 317,6 млн грн, із місцевих бюджетів – 693 млн грн. За рахунок цих коштів видано 2237 пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям і одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла.

Водночас варто зауважити, що у 2015-2020 роках видатків на житлове кредитування молоді із загального фонду державного бюджету України передбачено не було. Фінансування програми здійснювалося за рахунок коштів місцевих бюджетів і спеціального фонду держбюджету (статутного капіталу Держмолодьжитла).

За рахунок коштів державного бюджету (у тому числі за рахунок коштів спеціального фонду) надано 978 пільгових довгострокових кредитів

молодим сім'ям та саодиоим молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла, місцевих бюджетів - 1259.

На даний час для участі у Державній програмі забезпечення молоді житлом на 2013-2023 роки у відкритих реєстрах державної спеціалізованої фінансової установи “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” зареєстровано 7513 заяв громадян (станом на 1 липня 2020 року).

При цьому передбачається фінансування програми з державного бюджету в обсязі майже 800 млн. грн., з місцевих – понад 2,5 млрд. грн. (таблиця 2.4).

Таблиця 2.4

Прогнозні обсяги та джерела фінансування за Державною програмою забезпечення молоді житлом на 2013-2023 роки

Джерела фінансування	Обсяг фінансування, млн. гривень	У тому числі за роками										
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Державний бюджет	761,5	149,6	78,1	93,5	77,4	75,8	63,0	54,1	51,4	43,3	39,2	36,0
Місцевий бюджет	2603,9	33,5	36,6	64,7	94,3	115,7	145,7	155,9	157,4	600	600	600
Інші джерела												
Усього	3365,4	183,1	114,7	158,2	171,7	191,5	208,7	210,0	208,8	643,3	639,2	636,0

*Джерело: [17].

По роках ці кошти розподілено витратити в зростаючій тенденції і вже в 2022 році сума асигнувань має становити понад 600 млн грн. з усіх джерел фінансування.

Зважаючи на те, що Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013-2023 роки спрямована на поліпшення житлових умов молоді та є дієвим державним механізмом підвищення якості їхнього життя, вважаємо за доцільне проаналізувати її основні завдання і заходи, які реалізуються в рамках підвищення ефективності державної молодіжної житлової політики.

За період функціонування програми планується надати майже 8000 кредитів на загальну суму 6092,27 млн. грн., з яких на пільгове довгострокове кредитування – 88% від загальної суми (таблиця 2.5). На компенсацію відсоткових ставок кредитів комерційних банків, що надаються молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів передбачається виділити понад 700 млн. грн. Потрібно відмітити, що лєвова частка ресурсів заплановано використати саме з місцевих бюджетів.

Таблиця 2.5

Завдання і заходи з виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2023 роки

Роки	Кількість наданих кредитів	Надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла, млн. грн		Компенсація відсоткових ставок кредитів комерційних банків, що надаються молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів, млн. грн.
		Державний бюджет	Місцевий бюджет	
2013	402	391,721	2603,882	368,535
2014	216	104,621	33,532	44,988
2015	188	34	36,624	44,074
2016	213	33,674	64,694	59,817
2017	638	24	94,337	53,377
2018	1109	34,311	115,693	41,537
2019	1157	30	145,678	33,044
2020	1242	29	155,924	25,118
2021	882	28	157,4	23,4
2022	840	25,07	600	16,98
2023	799	24,835	600	14,4
Всього	7686	759,232	4607,764	725,27

*Джерело: [17].

В регіональному аспекті спостерігається певна асиметрія щодо кількості молодих сімей та саодиноких молодих громадян, які перебувають на квартирному обліку, як всього, так і тих, кого планується забезпечити житлом (таблиця 2.6).

Таблиця 2.6

Прогнозний обсяг потреби у забезпеченні житлом молодих сімей та
одиноких молодих громадян, які потребують поліпшення житлових умов,
в розрізі регіонів

Найменування регіону	Кількість молодих сімей та одиноких молодих громадян, які перебувають на квартирному обліку		Кількість молодих сімей та одиноких молодих громадян, які зареєстровані в реєстрах державної спеціалізованої фінансової установи “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” для отримання довготермінових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) та придбання житла	2021 рік	2022 рік	2023 рік
	усього	таких, що планується забезпечити житлом		кількість молодих сімей та одиноких молодих громадян, що планується забезпечити житлом***		
Автономна Республіка Крим	5572	16				
Вінницька	4323	52	202	24	23	21
Волинська	4872	50	348	41	38	37
Дніпропетровська	5214	62	230	27	26	24
Донецька	9101	40	116	14	13	13
Житомирська	3288	45	233	27	26	25
Закарпатська	856	74	295	34	33	32
Івано- Франківська	1243	92	228	27	26	24
Київська	5278	90	119	14	13	12
Кіровоградська	1000	17	215	26	24	23
Луганська	3413	65	82	10	10	9
Львівська	5203	104	239	28	27	26
Миколаївська	3048	275	580	68	63	62
Запорізька	4000	84	426	50	48	45
Одеська	2883	42	314	37	35	33
Полтавська	2094	190	431	51	48	46
Рівненська	2462	63	293	34	33	31
Сумська	8389	97	371	43	42	39
Тернопільська	2387	20	82	9	10	9
Харківська	3775	189	628	74	69	67
Херсонська	2818	112	168	20	19	18
Хмельницька	6434	40	409	48	46	43
Черкаська	4138	55	168	21	19	18
Чернівецька	2122	43	185	22	21	20
Чернігівська	2036	50	158	18	18	17
м. Київ	14521	141	993	115	110	105
м. Севастополь	1252	3				
Усього	111722	2111	7513	882	840	799

*Джерело: [17].

Найбільше потребують житла молодь м. Києва, а також Сумської, Донецької, Хмельницької областей. Найменша квартирна черга спостерігається у Закарпатській області. При цьому, кількість молодих сімей та одиноких молодих громадян, які зареєстровані в реєстрах державної спеціалізованої фінансової установи “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” для отримання довготермінових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) та придбання житла становить лише 6,7% від тих, хто перебуває на квартирному обліку.

В рамках реалізації державної молодіжної житлової політики передбачено щорічне забезпечення молоді житлом практично в однаковій кількості. Зокрема впродовж 2021-2023 рр. буде поліпшено житлові умови понад 2,5 тисячам молодих осіб. З них найбільше у м. Київ, Харківській, Миколаївській, Полтавській, Хмельницькій, Запорізькій областях. Відповідно найменше – у Тернопільській, Луганській та Київській областях.

До основних показників ефективності реалізації програми щодо сприяння молодіжному житловому будівництву в Україні можна віднести:

- освоєно 2 662,86 млн. грн. бюджетних коштів. При вирішенні житлового питання, крім придбання на вторинному ринку, для учасників житлових програм збудовано 1006,856 тис. кв. м нового житла;
- питома вага простроченої заборгованості складає лише 2,9% до загального залишку, при середньому показнику у комерційних банках – 56,94% (за даними НБУ);
- обслуговування договорів забезпечується Держмолодьжитлом оптимально низьким обсягом адміністративних витрат. Якщо за показниками банківської системи (державні банки) на 1000 грн. іпотечних кредитів припадає 40 грн. адміністративних витрат, то по Держмолодьжитлу цей показник складає лише 10 грн.

2.3. Державні житлові програми як інструмент реалізації державної молодіжної житлової політики

В усьому світі дієвим механізмом для підвищення якості життя людей є житлові програми кредитування, в тому числі й молодіжні. Розв'язання проблеми щодо забезпечення молоді житлом залишається актуальною, соціально та економічно привабливою і перспективною.

В результаті проведеного аналізу встановлено, що впродовж 2014-2021 років в Україні діяло декілька житлових програм (таблиця 2.7).

Таблиця 2.7

Аналіз державних житлових програм для молоді

Період	Особи, які мають право на отримання кредиту	Основні умови кредитування
Програма пільгового державного кредитування		
До 2014-2015 рр.	Молоді сім'ї та одинокі молоді громадяни, які згідно з законодавством визнані такими, що потребують поліпшення житлових умов, а саме: - сім'я, у якій чоловік та дружина віком до 35 років; - неповна сім'я, у якій мати (батько) віком до 35 років включно мають неповнолітніх дітей (дитину); - одинокі молоді громадяни віком до 35 років включно	1. Перший внесок – не менше 6%; 2. Термін кредитування – до 30 років; 3. Відсоткова ставка : 3% – для одиноких громадян, які не мають дітей; 0% – для позичальника, який має одну дитину; для позичальника, який має двох дітей, за кошт держави сплачується 25% від суми зобов'язань за кредитом; для позичальника, який має трьох і більше дітей, коштом держави погашається 50% суми зобов'язань за кредитом. 4. Нормативна площа – 21 кв. м. на 1 члена сім'ї та додатково 20 кв. метрів на сім'ю
2016-2021 рр.	Критерії відбору для молодих родин незмінилися	Умови надання не змінилися порівняно з минулим періодом. Починаючи з 2015 року і по теперішній час з державного бюджету України видатки за КПКВК 2751390 «Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» не передбачалися. Фінансування пільгового кредитування молоді здійснюється на теперішній час лише місцевими бюджетами за місцевими житловими програмами.

Продовження таблиці 2.7

Програма часткової компенсації кредитів банків		
До 2014-2015 рр.	Молоді сім'ї та одинокі молодігромадяни	1. Часткова компенсація визначається у розмірі облікової ставки НБУ, що діє на день укладення кредитної угоди; 2. Договір про надання часткової компенсації підписується строком на 5 років; 3.Розмір часткової компенсації переглядається у разі зміни розміру облікової ставки НБУ на відповідний рік.
2016-2021 рр.	Програма більше не діє. Компенсація часткової вартості відсотків відбувається лише для тих сімей, які підписали договір до 2009 року. Нові договори не підписується. Програма фактично не діє, а держава виконує свої зобов'язання.	
Програма доступного житла		
До 2014-2015 рр.	Громадяни, які перебувають на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов	1. Сутність програми: 30% від вартості житла фінансує держава, 70 % – громадянин, який бажає придбати житлову нерухомість. 2. Немає вікового обмеження.
З 2020 р.	Видатки на фінансування програми у Державному бюджеті не передбачено	
Програма здешевлення іпотеки (діє з травня 2012 року)		
До 2014-2015	Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов (згідно з ПостановоюКабінету Міністрів України від 25.04.2012 за № 343.)	1. Перший внесок – не менше як 25%; 2.Термін кредитування – до 15 років; 3. Відсоткова ставка: банк повинен надавати кредит за відсотковою ставкоюне більше як 16%, з яких 13% буде сплачувати держава, а 3 % – позичальник. 4. Нормативна площа – 40 кв. м. на одинокого громадянина або сім'ю з двох осіб та 58 кв. метрів загальної площі на сім'ю із трьох і більше осіб. 5. Немає вікового обмеження.
2016-2021 рр.	Офіційна інформація на сайті Державного фонду сприяння державному будівництву: фінансування укладання нових кредитних договорів за вказаним механізмом не передбачено Державним бюджетом.	

*Джерело: складено автором за [34].

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.

З проведеного в табл. 2.8 аналізу можна зробити висновок про те, що фінансування молодіжного іпотечного житлового кредитування не пріоритетний напрямок соціального забезпечення молоді в Україні. Крім того, більшість програм, які давно затверджені, не фінансуються.

Впродовж 2010-2021 рр. за програмою “Доступне житло” (50/50; 30/70) з Держмолодьжитло укладено 5130 договорів з громадянами на придбання власного житла (таблиця 2.4). Проте, у різні періоди спостерігається коливання значення показника. Так, пік припадає на 2012 р., коли було укладено 1258 договорів. Найменша їх кількість становила 11 у 2015 р. (рис. 2.4). Крім того, впродовж останніх трьох років простежується тенденція до

різкого скорочення укладених договорів, що пояснюється в першу чергу тим, що було припинено фінансування програми з Державного бюджету і підтримка надавалася саме з місцевих бюджетів.

Таблиця 2.8

Показники виконання Державної соціально-економічної програми Доступне житло" (надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла)

Рік	Кількість квартир, ВСЬОГО за роками	Надано державної підтримки, з них за рахунок коштів			
		державний бюджет		місцеві бюджети	
		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
2020*	95	0	0,0	95	28,0
2021* (на 01.07.2021)	27	0	0,0	27	9,6
Всього	5130	4756	897,0	374	81,7

* - видатки на фінансування програми у Державному бюджеті не передбачено

*Джерело: [15].

За цією програмою впродовж досліджуваного періоду освоєно кошти на сплату компенсації частини вартості на придбання (будівництво) житла в розмірі 978,7 млн грн, з яких 92% кошти державного бюджету. [63].

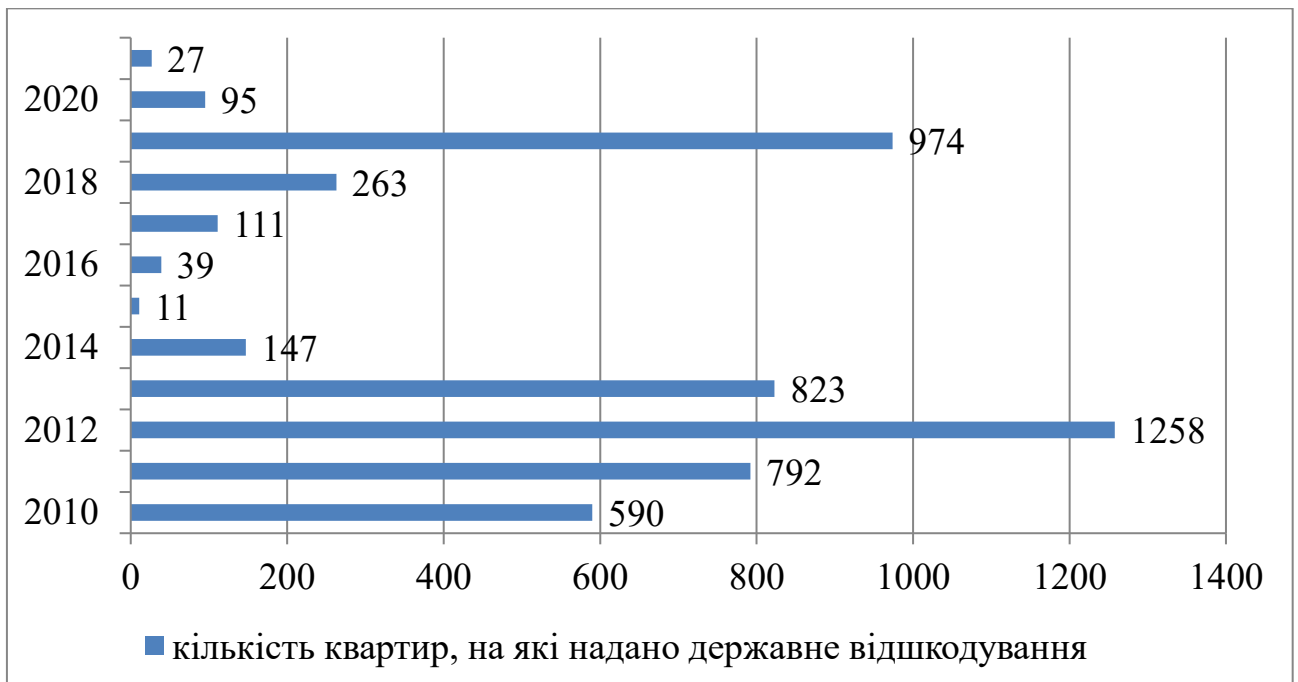


Рис.2.4. Державне відшкодування згідно з програмою “Доступне житло” за 2010–2019 рр., кількість квартир

За період 2017–2019 рр. відбулися позитивні зміни щодо виконання даної програми, а саме: 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.

Задля підтримки АТО та членів їх сімей у придбанні житла за рахунок коштів місцевих бюджетів було виділено 76,9 млн. грн., причому впродовж 2017-2020 рр. суми субсидіювання була практично на одному рівні (таблиця

2.9). За весь період дії програми було придбано 315 квартир. В регіональному розрізі програма фінансувалася в двох областях: Харківській та Полтавській.

Таблиця 2.9

Забезпечення житлом учасників АТО та членів їх сімей, шляхом надання підтримки (субсидії) за рахунок коштів місцевих бюджетів

Рік	Кількість квартир	Надано підтримки (субсидії), млн. грн.	Регіон
2016	26	5,2	Харківська обл.
2017	77	17,0	Харківська обл. Полтавська обл.
2018	76	18,7	Харківська обл. Полтавська обл.
2019	58	15,0	Харківська обл.
2020	63	16,5	Харківська обл. Полтавська обл.
на 01.07.2021	15	4,5	Харківська обл.
Всього	315	76,9	

*Джерело: [15].

Джерела фінансування житлових програм утворюються за рахунок коштів бюджетів різних рівнів та інвестицій. При цьому видатки на їх фінансування щороку визначаються у Законі про Державний бюджет України на відповідний рік. Проте важливо зазначити, що з 2015 р. за рахунок коштів державного бюджету не забезпечено житлом жодну молоду родину, саме відтоді видатки на бюджетну програму “Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла” не передбачалися (таблиця 2.10). А це найзатребуваніший механізм забезпечення житлом молоді, адже умови участі в цій програмі є посильними для більшості молодих людей.

Таблиця 2.10

Аналіз надання пільгових кредитів молодим сім'ям
на будівництво (придбання) житла в Україні

Рік	Державний бюджет, тис. грн.	Місцеві бюджети, тис. грн.	Власні кошти (статутний капітал), тис. грн.	Надано кредитів	Проінвестовано житла, тис. кв. м.
1998	6 199,0	6 975,0		305	21,9
1999	5 640,0	11 016,0		331	26,9
2000	60 709,0	15 032,0		1421	93,2
2001	54 338,0	8 253,0		1075	69,9
2002	48 309,0	8 831,0		838	56,7
2003	69 359,0	17 718,0		1123	78,7
2004	122 700,0	19 680,0		1601	113,4
2005	110 571,0	20 823,0		1089	79,8
2006	91 002,0	34 289,0		646	45,7
2007	94 273,0	51 450,0		632	45,0
2008	76 799,0	56 538,0		486	35,2
2009	0,0	34 191,0	25 752,0	224	16,0
2010	36 119,0	31 102,0	16 784,0	297	20,8
2011	59 999,0	40 253,0	31 376,0	444	29,3
2012	24 891,0	37 735,0	56 901,0	359	23,3
2013	70 629,7	33 532,3	35 613,9	407	28,8
2014	24 267,5	36 624,4	23 121,8	253	16,1
2015**	0,0	64 694,2	58 956,1	231	14,5
2016**	0,0	94 336,7	34 301,6	254	16,3
2017**	0,0	115 693,1	63 559,3	319	19,7
2018**	0,0	145 679,0	36 968,2	299	19,2
2019**	0,0	155 924,1	67 417,8	351	21,6
2020**	0,0	146 473,2	83 023,8	313	20,3
(на 01.07.2021)*	0,0	55 888,6	37 333,0	115	7,3
Всього	955 805,2	1 242 731,7	571 108,4	13 413	919,6

* Джерело: [16].

** - фінансування даної програми не передбачено у загальному фонді Державного бюджету

Про це також свідчать дані єдиної інформаційно-аналітичної системи автоматизації обліку кредитування молодіжного житлового будівництва Держмолодьжитла, в якій зареєстровано близько 11 тис. кандидатів, які бажають одержати власне житло через механізми житлового кредитування. За даними таблиця 2.10, протягом останніх років зберігається чітка тенденція до збільшення фінансування за рахунок місцевих бюджетів, причому у відсотковому відношенні пік припадає на 2016 р., а саме 145% порівняно із попереднім роком. В наступні роки відбувається зниження росту показника, який впродовж 2017-2018 рр. становив 122,6-125,9%. В 2020 р. порівняно з 2019 р. відбулося зниження обсягів надання пільгових кредитів молоді.

Незначно, проте стабільно починаючи з 2009 року здійснюється фінансуванням даної програми зі статутного капіталу Держмолодьжитла. Кредит за рахунок коштів статутного капіталу, надається молодій сім'ї віком до 35 років, терміном на 30 років, однак встановлено вимогу про перебування позичальника на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, при розрахунку розміру кредиту, застосовуються нормативи по площі, визначені постановою Кабінету Міністрів України [52] передбачена можливість дострокового погашення.

При запровадженні пільгового характеру кредитування за рахунок коштів статутного капіталу вжито заходи щодо збереження цих коштів: відсоткова ставка за користування кредитом дорівнює обліковій ставці Національного Банку України + 3%, в той же час відсутні додаткові пільгові умови в залежності від кількості дітей, що унеможливорює втрату коштів статутного капіталу. Порівняно з кредитами комерційних банків, умови кредитування Держмолодьжитла за рахунок коштів статутного капіталу є більш лояльними.

За останні 6,5 років із власних коштів Держмолодьжитла було виділено 381559,8 тис. грн., що становить 67% від усієї суми асигнувань за даним напрямком. Щодо фінансування із загального фонду державного

бюджету, то воно і досі не відновлено. За весь період функціонування програми було надано 13413 кредитів та профінансовано 919,6 тис. кв. м житла.

Житлові програми, які фінансуються за рахунок статутного капіталу Держмолодьжитла не припинялись, а з 2018 р. кількість наданих пільгових кредитів молодим сім'ям почало поступово зростати. 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.

Аналіз динаміки пільгових кредитів молодим сім'ям за рахунок власних коштів Держмолодьжитла дає підстави стверджувати про коливання їх кількості впродовж 2009-2017 рр. (таблиця 2.11)

Таблиця 2.11

Динаміка надання пільгових кредитів молодим сім'ям за рахунок власних коштів Держмолодьжитла (статутний капітал)

Рік	Профінансовано, тис. грн.	Надано кредитів	Проінвестовано житла, тис. кв.м.
2009	25 752,0	97	6,6
2010	16 784,0	55	3,5
2011	31 376,0	104	5,9
2012	56 901,0	165	9,7
2013	35 613,9	100	5,6
2014	23 121,8	63	3,6
2015	58 956,1	91	5,2
2016	34 301,6	75	4,3
2017	63 559,3	127	6,7
2018	36 968,2	62	3,7
2019	67 417,8	115	6,4
2020	83 023,8	120	6,9
2021 (на 01.07.2021)	37 333,0	45	2,6
Всього	571 108,4	1 219	70,6

*Джерело: [16].

В наступні періоди, а саме з 2018 р. спостерігається тенденція до зростання даного показника. Так, в 2019 р. порівняно з попереднім кількість кредитів зросла майже вдвічі, а в наступному році ще на 4%. За період 2018-2020 рр. було профінансовано 17 тис. кв.м житла на загальну суму понад 187 млн. грн.

Пільгове кредитування за даною програмою здійснювалося і для внутрішньопереміщених осіб та учасників АТО. Зокрема, з першою категорією осіб було укладено 108 договорів за останні 2,5 роки (таблиця 2.12). Варто зауважити, що в 2020 р. порівняно з попереднім роком їх кількість скоротила в 14 разів. Практично така ж ситуація і щодо другої категорії.

Таблиця 2.12

Показники надання кредитів для внутрішньопереміщених осіб та учасників АТО

Рік	внутрішньо переміщені особи			учасники АТО		
	Кількість договорів, од.	Площа житла, кв.м.	Сума наданих кредитів, тис.грн.	Кількість договорів, од.	Площа житла, кв.м.	Сума наданих кредитів, тис.грн.
2019	98	6 001,2	96 635,4	100	6 520,0	93 252,8
2020*	7	379,8	7 294,6	6	397,6	7 080,1
2021* (на 01.07.2021)	3	185,3	4 237,0	4	253,8	3 808,9
Всього	108	6 566,3	108 167,0	110	7 171,4	104 141,8

*Джерело: [16].

** - фінансування даної програми не передбачено у загальному фонді Державного бюджету, кредити надаються лише за рахунок бюджетних коштів від повернення кредитів до спеціального фонду Державного бюджету за укладеними договорами у 2019 році.

Сума наданих кредитів в 2019 р. становила близько 100 млн. грн. як для учасників АТО, так і для внутрішньопереміщених осіб проти понад 7 млн. грн. 2020 р. Відповідно за I півріччя 2021 року було укладено 3 кредитні

договори для першої категорії та 4 – для іншої. Загальна сума укладених договорів становила понад 8 млн. грн. 3 травня 2012 року в Україні діє програма здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Механізм реалізації цієї програми регламентовано Порядком здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 р. № 343 [52].

Сутність програми полягає у здешевленні вартості іпотечних кредитів для вказаних громадян, шляхом відшкодування державою частини відсотків за банківськими кредитами, отриманими на будівництво чи придбання житла в новобудовах. Тобто, громадянин, який став учасником програми, зможе отримати іпотечний кредит в банківській установі, при сплаті відсотків за яким йому реально треба буде платити 3% річних, решту компенсуватиме держава.

Об'єкти для участі у цій програмі затверджені рішенням Міжвідомчої комісії. Безпосередні умови кредитування встановлюються внутрішніми правилами комерційних банків, за ними ж останнє слово в рішенні по видачі. Термін кредитування та часткової компенсації – до 15 років з моменту укладення договору. Відсоткова ставка - не більше 16%, обов'язковий власний внесок позичальника визначається внутрішніми правилами банків, але не більше 25% від суми кредиту. Максимальна сума кредиту не повинна перевищувати похідне нормативної площі та розрахункової вартості.

Нормативна площа житла визначається виходячи з розрахунку 40 кв. метрів загальної площі на одинокого громадянина чи сім'ю з двох осіб та 58 кв. метрів загальної площі на сім'ю з трьох і більше осіб. Розрахункова вартість за 1 кв. метр житла встановлюється з урахуванням місця проживання громадян у розмірі: Київ – 7 тис. грн.; міста Київської області, обласні центри та м. Севастополь і Сімферополь – 5 тис.; інші населені пункти – 4

тис. грн. Для населених пунктів, які розташовані у 15-кілометровій зоні від м. Києва, Севастополя, Сімферополя та обласних центрів, розрахункова вартість житла може бути збільшена на 10 %. Допускається перевищення нормативної площі та розрахункової вартості житла не більш як на 25 %. Щомісячний платіж за кредитом з урахуванням компенсації не повинен перевищувати 40% сукупного доходу сім'ї.

Аналіз даних таблиці 2.13 свідчить про за 2012-2014 роки було укладено 3557 договорів, з яких наразі діє 2143, що становить 60%.

Таблиця 2.13

Показники здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов

Рік	Кількість укладених угод, шт.	Обсяг банківських ресурсів, тис.грн.	Виплачено компенсації, тис. грн.
2012	1233	285 376,82	6 400,00
2013	2154	500 970,68	53 364,99
2014	170	40 054,31	89 351,62
2015	0	0,00	78 824,66
2016	0	0,00	68 779,37
2017	0	0,00	59 856,61
2018	0	0,00	51 090,24
2019	0	0,00	42 469,59
2020	0	0,00	34 510,38
2021 (на 01.07.2021)	0	0,00	14 010,46
Всього	3 557	826 401,81	498 657,93

*Джерело: [16].

За цей період обсяг банківських ресурсів склав понад 800 млн. грн., причому відмічено його варіювання в різні роки. Так в 2013 р. порівняно з

попереднім обсяг фінансування зріс майже вдвічі, а в наступному році різко зменшився до 40 млн. грн. Починаючи з 2015 року і по теперішній час видатки на компенсацію відсоткової ставки кредитів банків передбачаються лише за раніше укладеними договорами. Впродовж усього періоду функціонування програми виплачено майже 500 млн. грн. компенсації, причому найбільше в 2014-2015 рр. Починаючи з 2003 року до 2009 року відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 04.06.2003 р. № 853 в Україні діяла програма часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла. Позичальник (молота сім'я), відповідно до постанови, при сплаті банківського кредиту отримує компенсацію у обсязі облікової ставки Національного банку України. За цей період укладено майже 18 тисяч договорів, з яких 1184 діючих наразі.

Причому їх ледова частка, а саме 89% було укладено лише в 2015 році. На цю програму було задіяно понад 2 млрд. грн. банківських ресурсів (таблиця 2.14). На теперішній час нові угоди за даною програмою не укладаються. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву супроводжує цю програму у режимі виконання зобов'язань по договорам, укладеним до 2009 року під час дії Програми.

Кожна з вище перелічених програм є ефективною і затребуваною у суспільстві. Варто зазначити, що ці програми разом зі значним позитивним соціальним ефектом, мають беззаперечну економічну ефективність, тому саме розвиток й підтримка житлового будівництва є шляхом до зростання економічних показників країни та задоволення прав наших громадян на гідне життя.

Фінансування житлових програм стимулює залучення до житлового будівництва додаткових інвестицій, створення нових робочих місць як в будівництві, так й в суміжних сферах економічної діяльності.

Таблиця 2.14

Показники часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла

Рік	Кількість укладених угод, шт.	Обсяг банківських ресурсів, тис.грн.	Виплачено компенсації, тис. грн.
2003	62	7 167,70	250,00
2004	1 143	96 811,60	1 500,00
2005	15 800	1 736 113,30	25 000,00
2006	0	0	99 250,00
2007	205	47 280,90	114 243,00
2008	675	153 052,50	103 729,00
2009	0	0	70 000,00
2010	0	0	117 800,00
2011	0	0	103 340,00
2012	0	0	91 297,00
2013	0	0	44 988,33
2014	0	0	44 074,47
2015	0	0	59 816,78
2016	0	0	53 376,98
2017	0	0	41 537,18
2018	0	0	33 043,95
2019	0	0	25 188,475
2020	0	0	15 195,170
2021 (на 01.07.2021)	0	0	4 922,115
Всього	17 885	2 040 426,00	1 048 482,450

*Джерело: [16].

А це, в свою чергу, скорочує витрати на фінансування виплат допомоги з безробіття, а також, що не менш важливо, забезпечує надходження до бюджетів коштів у вигляді податків та зборів.

Висновки до розділу 2.

Проведений аналіз реалізації державної політики забезпечення молоді житлом в Україні дозволив зробити такі висновки:

1. Житлова нерухомість для молоді є недоступною, оскільки вартість квадратного метра – близько 13,5 тис. грн. по країні, коли мінімальна заробітна плата наразі становить 6000 грн. За даними Держстату, на квартирному обліку в місцевих органах влади перебувають понад 657 тисяч громадян, з них понад 68 тисяч – молодь, що свідчить про важливість державної підтримки, актуальність реалізації житлових програм, які реалізуються в рамках державної політики забезпечення молоді житлом.

2. Про важливість та актуальність проблеми забезпечення молоді житлом свідчать результати опитування: понад третину U-репортерів проживають з батьками; для переважної більшості U-репортерів (82%) питання забезпечення житлом є актуальним; 86% опитаних знають про існування житлових програм, які реалізуються за підтримки держави або муніципалітетів. За регіональним розподілом, найбільшою частка тих, хто знає про існування таких програм, є у Центрі – 17,4%, на Півдні – 16,4%, Півночі – 14,6%, Сході – 14,5%, у м. Київ – 13,2%, на Заході – 12,5%. Близько двох третин U-репортерів хотіли б брати участь у державних житлових програмах, з яких 74% найбільше підходить пільговий кредит на житло (3% річних).

3. Впродовж 2013-2020 років відповідно до Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2023 роки було профінансовано 1,1 млрд грн, у тому числі із державного бюджету – 317,6 млн грн, із місцевих бюджетів – 693 млн грн. За рахунок цих коштів видано 2237 пільгових

довгострокових кредитів молодим сім'ям і саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла.

За період функціонування програми планується надати майже 8000 кредитів на загальну суму 6092,27 млн. грн., з яких на пільгове довгострокове кредитування – 88% від загальної суми. На компенсацію відсоткових ставок кредитів комерційних банків, що надаються молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів передбачається виділити понад 700 млн. грн., лєвова частка яких заплановано використати саме з місцевих бюджетів.

4. В усьому світі дієвим механізмом для підвищення якості життя людей є житлові програми кредитування, в тому числі й молодіжні. Впродовж 2010-2021 рр. за програмою “Доступне житло” (50/50; 30/70) з Держмолодьжитло укладено 5130 договорів з громадянами на придбання власного житла Крім того, впродовж останніх трьох років простежується тенденція до різкого скорочення укладених договорів, що пояснюється в першу чергу тим, що було припинено фінансування програми з Державного бюджету і підтримка надавалася саме з місцевих бюджетів.

За цією програмою освоєно кошти на сплату компенсації частини вартості на придбання (будівництво) житла в розмірі 978,7 млн грн, з яких 92% кошти державного бюджету. Задля підтримки АТО та членів їх сімей у придбанні житла за рахунок коштів місцевих бюджетів було виділено 76,9 млн. грн., причому впродовж 2017-2020 рр. суми субсидіювання була практично на одному рівні (таблиця 2.9). За весь період дії програми було придбано 315 квартир. В регіональному розрізі програма фінансувалася в двох областях: Харківській та Полтавській.

5. З 2015 р. за рахунок коштів 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. Житлові програми, які фінансуються за рахунок статутного капіталу Держмолодьжитла не припинялись, а з 2018 р. кількість наданих пільгових кредитів молодим сім'ям почало поступово зростати.

6. З травня 2012 року в Україні діє програма здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Починаючи з 2015 року і по теперішній час видатки на компенсацію відсоткової ставки кредитів банків передбачаються лише за раніше укладеними договорами. Впродовж усього періоду функціонування програми виплачено майже 500 млн. грн. компенсації, причому найбільше в 2014-2015 рр.

7. Кожна з вище перелічених програм є ефективною і затребуваною у суспільстві. Варто зазначити, що ці програми разом зі значним позитивним соціальним ефектом, мають беззаперечну економічну ефективність, тому саме розвиток й підтримка житлового будівництва є шляхом до зростання економічних показників країни та задоволення прав наших громадян на гідне життя. Фінансування житлових програм стимулює залучення до житлового будівництва додаткових інвестицій, створення нових робочих місць як в будівництві, так й в суміжних сферах економічної діяльності. А це, в свою чергу, скорочує витрати на фінансування виплат допомоги з безробіття, а також, що не менш важливо, забезпечує надходження до бюджетів коштів у вигляді податків та зборів.

8. 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.

РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОЛОДІ ЖИТЛОМ

3.1. Заходи удосконалення реалізації державної житлової молодіжної політики

Одним з дієвих механізмів вирішення складної житлової проблеми в молодіжному середовищі має стати прийняття нових законів України, які були б спрямовані на розвиток державної молодіжної політики. У зв'язку з вищенаведеним пропонуємо прийняти новий закон України «Про покращення житлових умов молоді». У черзі на отримання житла перебуває 1,4 млн сімей. У середньому щорічно отримують житло лише до 30 тис. черговиків. Це означає, що при збереженні темпів "середньому" черговіку доведеться чекати житло близько 60 років. При цьому лише близько 10% громадян спроможні виконувати зобов'язання за іпотечними кредитами, які надають комерційні банки.

Сьогодні в Україні іпотечний ринок житла не є достатньо розвиненим, що погіршує можливості іпотечного кредитування та не сприяє вирішенню житлової проблеми. Комерційні банки неохоче кредитують молодь під заставу житла, а якщо й роблять це, то під доволі високий початковий внесок та максимум на 15 років, що за стандартами європейських країн вдвічі менше (там термін кредитування складає від 30 до 40 років). Лише 3,4% від загального кредитного портфеля українських банків це - кредити на житло (для прикладу: у середньому в банках країн ЄС житлові іпотечні кредити становлять понад 40% від загального кредитного портфеля). Сотні тисяч молодих сімей потребують поліпшення житлових умов, але їх матеріальний

стан не дає змогу придбати житло чи отримати іпотечний кредит у комерційному банку. У черзі на поліпшення житлових умов стоїть близько 90 тис. молодих сімей. На сьогодні назріла необхідність у розробці нової стратегії забезпечення житлом молодих сімей.

Тому для відпрацювання нових організаційних форм та економічних механізмів стимулювання житлового будівництва, реалізації конституційних прав молодих громадян на житло, посилення координації зусиль держави в цьому напрямі прийняття даного закону є надзвичайно актуальним. Він дасть змогу акумулювати та спрямувати державні кошти на:

- виконання Державної програми забезпечення молоді житлом, інших програм забезпечення житлом молодих громадян України;
- розроблення нових фінансово-кредитних програм, спрямованих на розв'язання вирішення житлових проблем молоді за допомогою механізму надання довгострокових державних кредитів і цільових адресних субсидій та кредитів за рахунок інших джерел фінансування на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;
- кредитування, у тому числі пільгове, будівництва (реконструкції) і придбання житла для молоді;
- надання молодим сім'ям цільових адресних субсидій за кредитами, отриманими ними в комерційних банках на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла;
- фінансування будівництва житла для молодих сімей шляхом застосування спеціальних житловонакопичувальних депозитних рахунків у комерційних банках;
- залучення коштів кредитних спілок на покриття витрат на перший внесок для молодих сімей при отриманні кредитів комерційних банків;
- формування резервного фонду за рахунок коштів спеціального фонду державного бюджету (кошти від повернення раніше виданих кредитів) для покриття фінансових ризиків;

- залучення іноземних інвестицій, у тому числі кредитів, для подальшого кредитування сімей та самостійних громадян для будівництва (реконструкції) і придбання житла згідно із законодавством.

Прийняття закону дасть змогу впровадити ефективне системне адміністрування та фінансування заходів державної молодіжної політики. Із прийняттям Закону очікується розширення масштабів молодіжного житлового кредитування разом з удосконаленням системи надання молодим сім'ям доступних кредитів для будівництва та придбання житла, що сприятиме вирішенню ряду важливих соціально-економічних завдань, а саме:

- активізації попиту на житло з боку населення;
- зростанню обсягів будівництва та економічному зростанню пов'язаних з будівництвом галузей промислового виробництва, збільшенню податкових надходжень;
- підвищенню зайнятості населення та його платоспроможності;
- залученню позабюджетних коштів до фінансування житлового будівництва;
- залучення до фінансування будівництва житла особистих заощаджень громадян, що зберігаються поза банківською системою, а також грошових коштів, які перебувають на особистих рахунках у фінансово-банківських установах;
- зміцненню соціальної стабільності в суспільстві, збільшенню народжуваності дітей та поліпшенню демографічної ситуації як в окремих регіонах країни, так і в державі в цілому.

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.

Зважаючи на те, що житлові державні програми не є ефективними, варто звернути увагу на іпотечне кредитування житла з низькими відсотковими ставками, що дозволяє вирішити житлові проблеми переважної більшості населення, в тому числі молоді. 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 [23].

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 [23].

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 [3] .

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.

3.2. Напрямки активізації державної політики забезпечення молоді житлом

У світовій практиці для забезпечення молоді доступною житловою нерухомістю діє кілька різних механізмів, які є альтернативними іпотечному житловому кредитуванню шляхами придбання житлової нерухомості. Це пов'язано з багатьма причинами. В Україні головними причинами, які спонукають молодь шукати інші шляхи придбання житлової нерухомості, окрім кредиту, є: дуже високі відсоткові ставки за іпотечними кредитами, нестійкий курс валют, розмір першого внеску не доступний, щомісячні платежі залежно від відсоткових ставок можуть значно зростати та не виправдовувати очікування молоді родини. На цей час іпотечний житловий кредит не в кожній країні може стати оптимальним фінансовим інструментом для досягнення головної мети – забезпечити молодь доступним житлом.

Найпопулярнішими фінансовими механізмами, які функціонують в країнах світу та дають змогу молодим родинам придбати житлову нерухомість, є:

1. Придбання нерухомості на правах оренди. Головною особливістю цього механізму є створення фонду житлової нерухомості як на рівні держави, так і комерційному. Ці механізми діють у Франції та Німеччині. Існує декілька видів реалізації:

- приватний інвестор вкладає кошти в побудову чи капітальний ремонт нерухомості, отримуючи від держави податкові пільги як податкові канікули чи податкову знижку на податок з прибутку на кілька років, а забудовник зобов'язується надати нерухоме майно в оренду на умовах більш вигідних, ніж ринкові;

- забудовник, який не має власного капіталу, отримує від держави кредит на будівництво за умови, що частина фонду буде соціально доступна. Соціальне орендоване житло фінансується за коштів неринкових довгострокових кредитів з підтримкою у вигляді субсидій держави, місцевих органів влади, грантів роботодавців і невеликих внесків з боку соціальних домовласників [22];

- особа, яка безпосередньо орендує житлову нерухомість соціального характеру та бажає його в майбутньому мати як приватну власність, отримує від держави субсидію на таку оренду та податкові пільги.

Перевагами такої житлової нерухомості є надання можливості різним категоріям молоді через брак значних коштів та власної нерухомості жити в придатних для життя умовах і витратити прийнятну суму коштів на оренду з подальшою можливістю викупу такої нерухомості.

Головним недоліком такого механізму, на думку автора, є невизначеність права власності з юридичного погляду. Особа може платити за оренду більше як 15 років, а потім з різних обставин не мати змоги

здійснювати щомісячний платіж, і тоді вона втратить своє право на придбання житлової нерухомості.

2. Спільна власність. Другим у рейтингу найкращих альтернативних механізмів придбання власної житлової нерухомості є спільна власність.

Цей механізм було уведено у Великобританії з метою допомогти тим громадянам, які не можуть купити житлову нерухомість іншим способом на ринку та які потребують поліпшення житлових умов. Вони не мають змоги повністю оплатити її вартість. Відповідно до цього механізму громадянин купує частину житлової власності та сплачує орендну плату за іншу частину житлової нерухомості, яка не є його власністю. Поступово купується вся нерухомість, і громадянин стає власником житла. Механізм реалізується через житлові асоціації.

Головним недоліком механізму є те, що житлова асоціація має право продати ту частину, яка надається в оренду, позбавляючи права викупу.

3. Кредитування «роботодавець-працівник», на думку автора, один з перспективних фінансових механізмів. Під час його функціонування відбувається надання роботодавцем своїм співробітникам пільгових житлових кредитів на пільгових умовах. Цей механізм уже давно діє в країнах Європи та Сполучених Штатах Америки.

Роботодавець щомісячно відраховує відсоток фонду заробітної плати на ощадний рахунок у банківську установу (на строк до 20 років), а потім, отримуючи прибуток у вигляді відсотків за депозитом, надає його як кредит своїм співробітникам. За кредитом людина звертається до роботодавця. У кожної компанії свої умови, але розмір відсоткової ставки не перевищує 2-3%. За таким фінансовим механізмом працюють середні за розміром компанії, штат співробітників яких перевищують 10-15 осіб.

Перевагами кредитування «роботодавець-працівник» є надання можливості молодим спеціалістам придбати власну нерухомість у кредит, не

заощаджуючи самотійно на перший внесок. Інколи це дає змогу отримати житлову нерухомість без переплати.

Недоліком у механізмі може стати лише проблема визначення кола співробітників, які можуть скористатися цим фондом компанії.

Отже, можна стверджувати, що способів для молодії родини стати власником житлової нерухомості небагато. Більшість наявних механізмів схожа на кредитування, головна їх відмінність полягає тільки в джерелах кредиту. У разі надання іпотечного житлового кредитування – кредитує банк, у разі співробітництва з роботодавцем – кредитує безпосередньо фінансова установа, коли ж спільні власність та орендні механізми з правом викупу кредитором виступають держава та інвестор [22,42,47,64]. Порівняння розглянутих механізмів представлено в табл. 3.1.

Таблиця 3.1

Переваги та недоліки альтернативних механізмів придбання доступної житлової нерухомості

Механізм	Країна, в якій механізм функціонує	Переваги механізму	Недоліки механізму
Кредитування «роботодавець-працівник»	Сполучені Штати Америки	Мотивує співробітників компанії. Надає змогу компаніям отримати в штат висококваліфікованих співробітників.	Немає чіткого механізму визначення кола співробітників, які мають змогу отримати такий кредит і які не мають.
Придбання Нерухомості на правах оренди	Франція, Німеччина	Можливість орендувати житло за цінами, нижче від ринкових; Можливість надалі викупити житло, яке винаймається.	Велика ймовірність втратити право на викуп житла.
Спільна власність	Великобританія, Франція	Можливість малозабезпеченим родинам отримати у користування частину власного житла з подальшим правом викупу	Не існує визначених законодавством гарантій щодо неможливості продати житловою асоціацією тієї частини майна, яка надається в оренду.

*Джерело: [34].

Найбільш ефективним із представлених в табл. 3.1 механізмів в Україні може стати фінансовий механізм кредитування роботодавцем, оскільки це дає змогу мотивувати співробітників до праці, забезпечувати штат висококваліфікованими спеціалістами, які не будуть змінювати місця роботи завдяки наданню їм пільгових кредитів на умовах, які набагато вигідніші, ніж банківські кредити: нижча відсоткова ставка, немає обов'язкового першого внеску і т. ін.

Це той механізм, який може стати одним із найбільш ефективних як для громадян, так і для економіки в цілому: підприємство забезпечується держзамовленням, отримує кошти і відсоток від прибутку, інвестує будівництво житлових комплексів для своїх співробітників. До того ж кожен суб'єкт взаємовідносин може мати певні переваги з впровадження цього механізму, які представлені на рис 3.1.



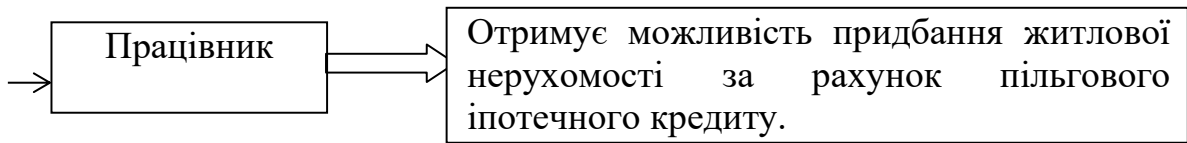


Рис. 3.1. Переваги корпоративного механізму іпотечного житлового кредитування «роботодавець-працівник»

Якщо йдеться про державу, тоді однією з головних переваг від запровадження такого механізму є вирішення багатьох соціальних проблем, коли молоді родини за допомогою іпотеки стають власниками нерухомості. Змінюється на краще і демографічна ситуація. У процесі стимулювання іпотечного житлового кредитування стабілізується фінансовий ринок, що впливає на зростання всієї економіки. Якщо розвивається галузь іпотеки, то збільшується попит на житло, а це прямий фактор для розвитку будівництва. Коли ж розвивається будівельна галузь, тоді створюються нові робочі місця, розвиваються суміжні сфери діяльності народного господарства.

Крім прямих економічних і фінансових переваг, зросте рівень довіри молодих родин до державного апарату управління. Тому більшість політиків перед виборними компаніями головним інструментом, який зможе допомогти їм здобути перемогу, обирає розповсюдження пільгових кредитів серед незахищених верств населення.

Банк, який буде брати участь у механізмі пільгового іпотечного житлового кредитування, що запропонував автор, буде мати постійний грошовий потік та вільні грошові кошти на своїх рахунках, зможе використовувати їх за призначенням. Це суттєво активізує грошово-кредитну сферу України. Якщо головний банк держави буде мати стабільне становище та постійно нарощуватиме грошову масу, то й грошово-валютна система країни зміниться на краще. Це стабілізує курс валюти.

Роботодавець, який бере участь у програмі пільгового кредитування, – головний суб'єкт, що найбільше зацікавлений у такому проекті. Він мотивує кваліфіковані кадри постійно працювати в цій установі.

Закордонний досвід показує, що в разі надання кредиту роботодавцем, працівника не можна звільнити з посади на строк кредитування. Якщо ж це станеться, то він має повернути кредит. У деяких країнах звільнення дозволяється, але лише в одній галузі чи одному відомства. В Україні, за висновком автора, такий пільговий механізм взаємодії найбільш прийнятний у бюджетній сфері, куди молоді кваліфіковані спеціалісти йдуть на роботу неохоче.

Можна впровадити таку систему для лікарів та педагогічних працівників. Наприклад, якщо молодий учитель працює в тому чи іншому освітньому закладі, то йому на особистий рахунок в ощадбанку відкривається депозит, на який держава перераховує певну суму грошей, преміальних. За період роботи відсотки за депозитом разом з тілом депозиту зростають, і це може стати свого роду капіталом для першого внеску за пільговою іпотекою. Такий фінансовий механізм буде ефективним у промисловій сфері, де великі підприємства, отримуючи прибуток, зможуть навіть завдяки наданій їм податкової пільги в розмірі визначеного відсотка від прибутку та отриманих відсотків за депозитом, купувати щорічно кілька квартир для своїх співробітників.

Окрім того, що підприємство отримує кваліфіковані кадри, це покращує і його роботу загалом, оскільки є мотивація персоналу, що має зацікавленість у роботі підприємства.

Головне вдосконалення підходу щодо активізації іпотечного житлового кредитування молоді на основі корпоративного механізму «роботодавець-працівник» в тому, що пропонується роботодавцям, які діятимуть в рамках програми пільгового іпотечного житлового кредитування, надавати податкові пільги (рис. 3.2).

Безперечно, ставки та пільги на податок на прибуток повинні встановлюватися на макрорівні. Проте на законодавчому нормативно-правовому рівні повинні бути встановлені норми, які б розподіляли розмір грошей, отриманих від економії на податках, спрямовувати не лише на депозитний рахунок для подальшого фінансування не тільки іпотеки, але й спрямування цих коштів на розвиток підприємства, на поповнення його резервного фонду, оновлення технічної бази і т. ін.

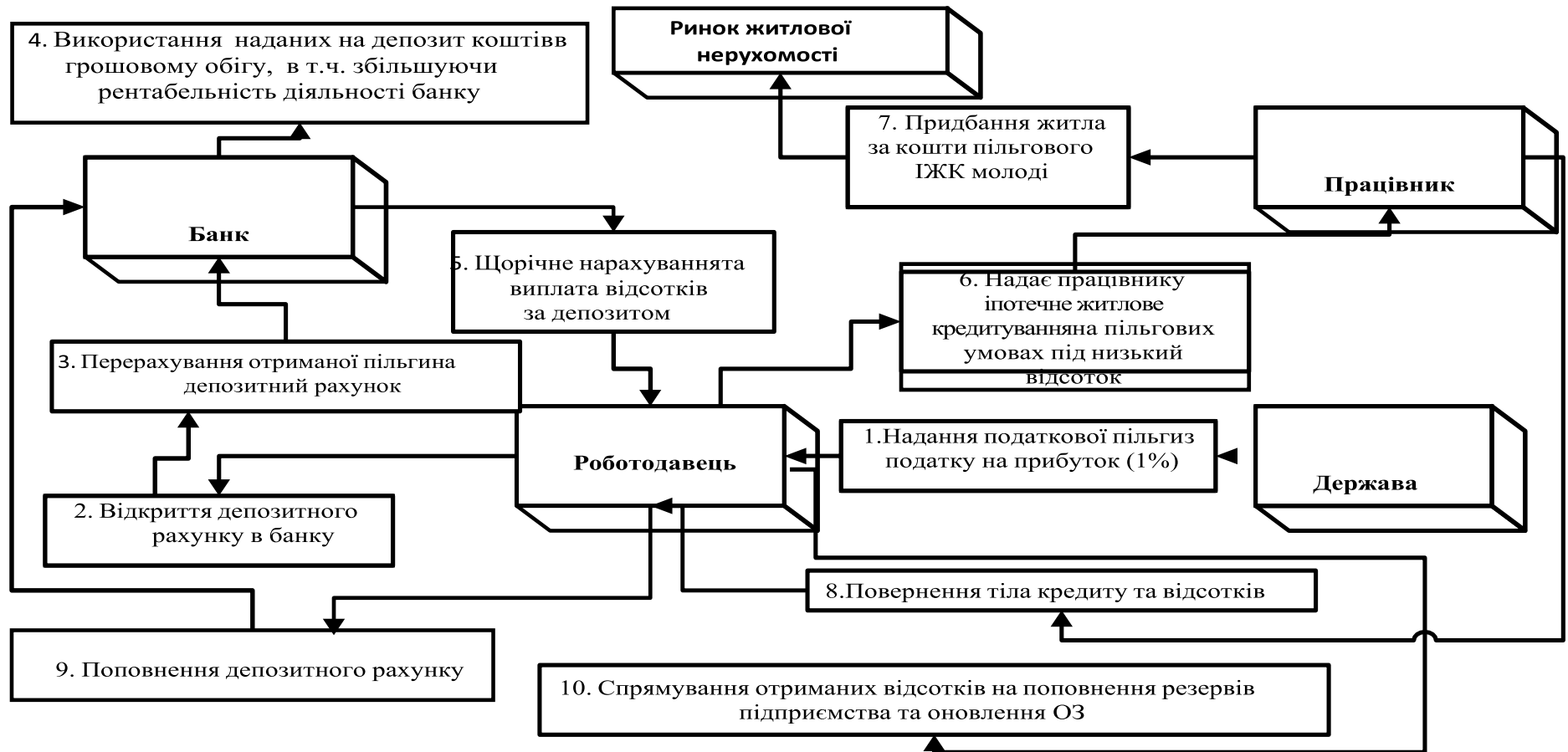


Рис. 3.2. Корпоративний механізм іпотечного житлового кредитування молоді «роботодавець - працівник»

Наприклад, на рік підприємство отримує податкову пільгу – сплачувати податок не в розмірі 18 %, а – 17%. Різницю у 1% підприємство на рік перераховує на ощадний рахунок до державного банку, а потім отримані кошти спрямовує на пільгове іпотечне кредитування для співробітників. Відсотки за кредитом – на оновлення технічного-матеріальної бази.

Якщо ж підприємство не має прибутку, наприклад, є некомерційною бюджетною установою, то держава може надати пільги на зменшення відсотків за нарахуваннями, які здійснюються на фонд оплати праці. У цьому разі в бюджетній галузі матеріальне стимулювання відбувається не тільки з боку роботодавця, але й держави. Як уже зазначалося, держава на ощадний рахунок конкретної особи, спеціаліста бюджетної галузі перераховує кошти.

Передусім держава є тим суб'єктом, що розробляє нормативно-правові засади функціонування такої моделі, зокрема щодо надання податкових пільг для суб'єктів господарської діяльності. Через банк стимулює надходження на розрахункові рахунки чи підприємства, чи працівника, виступаючи гарантом збереження цих коштів. Виділяє спеціальні земельні ділянки за пільговою вартістю під будівництво житлових кварталів, нерухомість за якими частково буде реалізована за ціною, нижче від ринкової.

Кошти, які роботодавець економить від наданих йому податкових пільг, спрямовує на довгостроковій основі на спеціальний ощадний рахунок, за яким встановлюються максимально можливі відсоткові ставки. На роботодавця накладаються обов'язки та функції самостійно визначати перелік тих працівників, які можуть претендувати на такий пільговий кредит з оцінкою потреби молодій родині поліпшити житлові умови. За роботодавцем залишається право перераховувати на такий ощадний рахунок частину нерозподіленого прибутку, який допоможе збільшити грошовий потік для забезпечення іпотечного кредитування на підприємстві. На працівника покладаються обов'язки щодо забезпечення виконання обов'язків та втрачається право на звільнення.

Особливість бюджетного сектора – державна підтримка, що повинна стимулювати молодих спеціалістів працювати в цій галузі. Найкращий механізм – матеріальне стимулювання. Механізм такого заохочення треба затверджувати на законодавчому рівні та фінансовій основі. Переваги, які безпосередньо отримує сам працівник: молода родина, яка реально потребує поліпшення житлових умов на цей час, може не чекати заощаджень на таку потребу, а реально скористатися такою можливістю завдяки державі та роботодавцю. Окрім того, що молодий спеціаліст може отримати квартиру, йому гарантована робота. Це можна пояснити тим, що роботодавець не зацікавлений у тому, щоб його позичальник був звільнений і залишився боржником.

Підприємства матимуть молоді кадри, які після отримання кредитів будуть зацікавлені в постійному місці роботи. Держава активізує роль на ринку іпотечного житлового кредитування молоді, взявши участь в інвестиційно-будівельних консорціумах, субсидюванні забудовників і наданні пільгових відсоткових ставок роботодавцям, що беруть участь у механізмі «роботодавець-працівник»; збільшуються обсяги банківського іпотечного житлового кредитування після встановлення для позичальників знижених відсоткових ставок.

3.3. Імплементация зарубіжного досвіду забезпечення молоді житлом в українські реалії

Потрібно відзначити, що житлова проблема в більшому чи меншому масштабі існує в усіх країнах. Згідно з оцінками фахівців майже третина населення світу (32%) проживає в нетрях, в умовах антисанітарії, нестачі житлової площі, часто без опалення та електропостачання [77].

До того ж в кожній країні є групи населення, які протягом всього життя або певного проміжку часу не в змозі самотійно забезпечити себе житлом. У першу чергу, це інваліди, люди що втратили роботу і не в змозі оплачувати оренду, люди похилого віку [79]. Тому житлова політика є

важливою складовою загальної державної політики.

Однак в різних країнах уряди досягли різних результатів у вирішенні житлової проблеми. З огляду на вищенаведені цифри та оцінки фахівців [39] в Україні житлова політика не може бути визнана ефективною, адже за всі роки незалежності, незважаючи на різні урядові програми, суттєвих зрушень у забезпеченні населення житлом не спостерігається. Таким чином, набуває актуальності вивчення досвіду тих країн, які досягли помітних зрушень у вирішенні житлової проблеми з метою впровадження його в Україні.

Однією з таких країн, де урядова політика виявилася ефективною в забезпеченні населення житлом, є Канада [37]. Тому дослідження досвіду вирішення житлової проблеми в цій країні є досить актуальним у контексті впровадження його в житлову політику українського уряду. У Канаді, як і в багатьох країнах світу, можна виокремити три напрями державної житлової політики.

1. Формування загального ринкового середовища (фактично, сегменту "ринкового житла"), яке надає можливість громадянам самостійно вирішувати свої житлові проблеми за допомогою ринкових механізмів (придбання у власність або оренду).

До цього напрямку входить регулювання житлового будівництва, введення в експлуатацію житла, ринку житла з механізмами купівлі+продажу (напрямку або через іпотеку), оренди, відчуження і т.п.

2. Формування сегменту "доступного житла", тобто житла, яке б за допомогою ринкових механізмів при тому чи іншому рівні державної підтримки могли придбати на ринку або орендувати більшість громадян, які його потребують. Підхід, застосовуваний у Канаді в цьому аспекті, О. Непомнящий вважає найбільш раціональним [37].

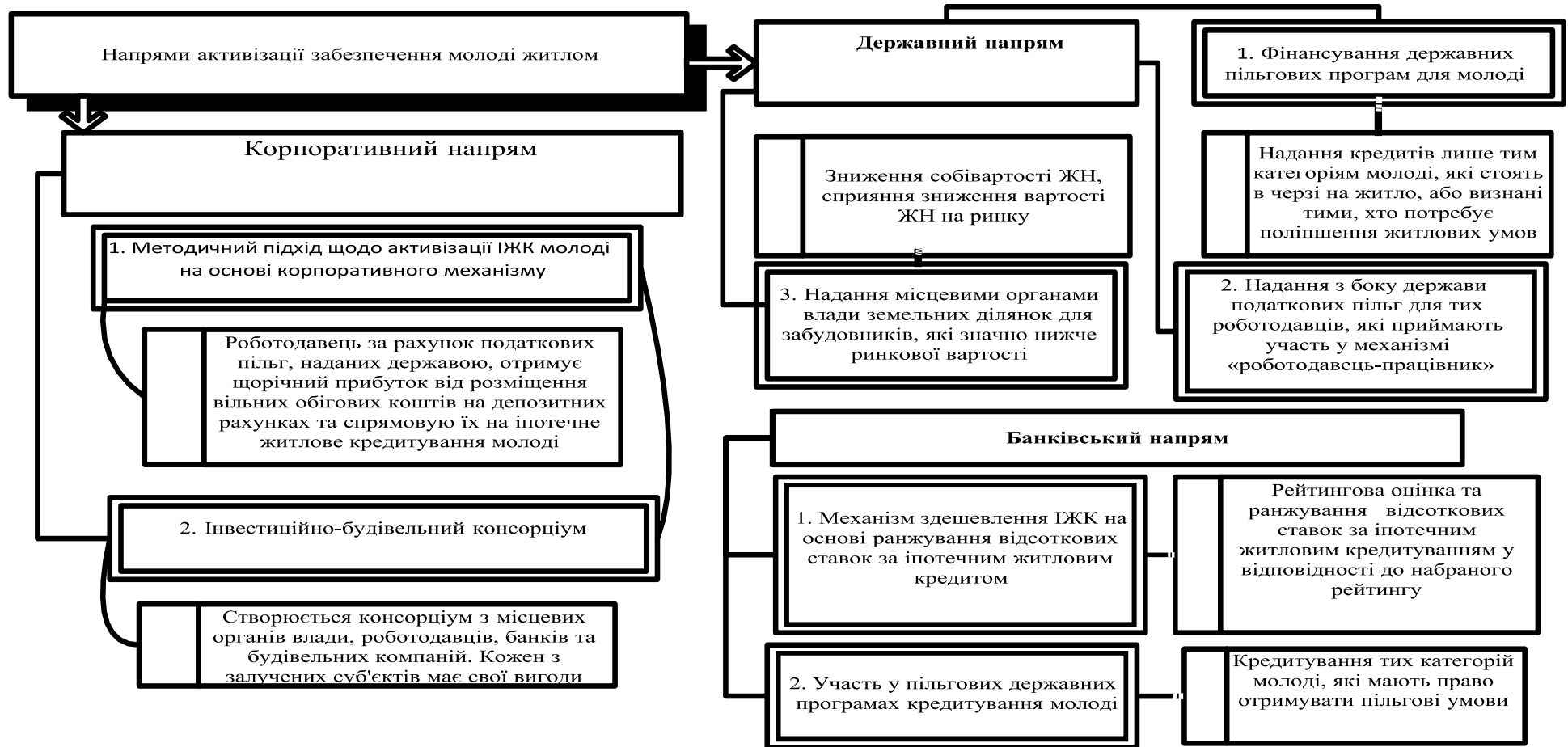


Рис. 3.3. Напрями активізації іпотечного житлового кредитування молоді

3. Формування сегменту "соціального житла", тобто житла для окремих соціально незахищених груп суспільства, які не можуть самостійно вирішити житлову проблему за допомогою ринкових механізмів навіть при державній підтримці. Вищезазначені напрями житлової політики співвідносяться з рівнем державної підтримки громадян у вирішенні житлової проблеми наступним чином:

- у сегменті "ринкового житла" пряма підтримка держави відсутня, політика держави спрямована за розвиток загального ринкового середовища, зокрема в сегменті житлового будівництва, фінансовій сфері та сфері доходів населення;
- у сегменті доступного житла передбачається певний рівень публічного субсидування за рахунок федерального уряду, органів управління провінцій та муніципалітетів;
- у сегменті соціального житла, яке надається в оренду, рівень державного субсидування найбільший, ставка орендної плати встановлюється залежно від рівня доходів (rentgeared to income або RGI житло) [83]. З огляду на важливість формування в Україні сегментів "доступного" та "соціального" житла, а також в силу відсутності помітних позитивних зрушень у цій сфері в Україні, основна увага в подальшому буде сконцентрована саме на двох останніх з вищезначених напрямів житлової політики в Канаді. Основні періоди та ключові моменти в державній політиці Канади щодо соціального та доступного житла можуть бути подані наступним чином.

Післявоєнний період (1949–1964 рр.) дослідники виокремлюють як ранній період так званого "державного житла" (public housing) [84]. Головними подіями цього періоду є створення Іпотечної житлової корпорації Канади (Canada Mortgage Housing Corporation далі ІЖКК), прийняття Національного житлового акту (National Housing Act) та реалізація перших програм з будівництва соціального житла, плата за проживання в якому встановлювалася в залежності від доходів. Вважаємо за потрібне відзначити, що уже в повоєнні роки в уряді Канади сформувалось

розуміння неможливості вирішення житлової проблеми для значних верств населення виключно за рахунок ринкових механізмів. Тому уже з 50-их років XX століття в Канаді було запроваджено спеціальну Державну житлову програму для забезпечення житлом громадян з низькими доходами. Державне житло в цьому періоді включало в себе житло, де орендна плата встановлювалася на рівні витрат на його утримання (для громадян з доходами нижче середніх) та соціальне житло з субсидіями для громадян з дуже низькими доходами. Домогосподарства, які отримували соціальне житло, оплачували орендну плату відповідно до своїх доходів, а різницю між повними витратами на утримання житла та орендною платою покривали субсидії, які спільно фінансувалися органами федерального управління, урядами провінцій та муніципалітетами [37].

У 1963-му році були створені житлові корпорації в провінціях Канади (наприклад Житлова корпорація Онтаріо) для прямого субсидування орендної плати для домогосподарств з низькими доходами. Такі корпорації будували і були розпорядниками соціального житла та здійснювали управління ним. До середини 70-их років у Канаді було побудовано 200000 одиниць соціального житла, що становило понад 2% тодішнього житлового ринку [81]. З середини 70-их років XX ст. будівництво та управління соціальним житлом було поступово переведено переважно на рівень муніципалітетів та територіальних громад. У сегменті доступного житла федеральним урядом та урядами провінцій були створені інститути іпотечного кредитування та страхування, які субсидувалися з бюджетів відповідного рівня і надавали пільгові кредити громадянам, які не могли їх отримати за ринковими ставками. Пільгові кредити надавалися на 50 років за ставками нижчими від ринкових з поверненням 90% основної суми кредиту [37]. Ключову роль у системі інститутів іпотечного кредитування відігравала ІЖКК, яка була утворена в 1946 році як державна установа, яка перебуває у федеральній власності. Основним напрямом діяльності ІЖКК у

цьому періоді було сприяння містобудуванню, що включало [82]:

- інвестування в житлове будівництво (до 75% капітальних витрат за проектом);
- фінансування проектів з розвитку інфраструктури муніципального рівня;
- житлове іпотечне кредитування громадян.

Фактично ІЖКК амортизувала роботу іпотечного ринку, працюючи з покупцями житла, а також з інвесторами, які брали кредити на будівництво житла, яке потім здавали в оренду. У 1954 році було створено Федеральний страховий фонд, який перебував під управлінням ІЖКК і здійснював страхування іпотечних кредитів, виданих комерційними банками. За оцінками фахівців в період з середини 40-их до середини 60-их років ХХ ст. половина житлових іпотечних кредитів у Канаді були отримані позичальниками напряму від федерального уряду [81]. Органи управління провінцій та муніципалітети сприяли у відведенні земель під житлове будівництво, що здешевлювало будівництво житла у поствоєнний період. Дослідники вважають, що уже в 70-их роках минулого століття 2/3 канадських сімей, які потребували поліпшення житлових умов, могли придбати житло, використовуючи федеральні програми та програми урядів провінцій та муніципалітетів [81].

Будівництво соціального житла та субсидії громадянам, що проживали в ньому, розподілялися у відношенні 75% федеральний бюджет і 25% – бюджети провінцій [82]. Однак в цьому періоді обсяги будівництва соціального житла були незначними (1–2% від загального будівництва житла [81]. Тому на цьому етапі заходи, здійснювані урядом та органами управління провінцій (муніципалітетів), не спричиняли помітного впливу на вирішення житлової проблеми широких соціальних груп населення з низькими доходами у національному масштабі. Наступний період, який можна виокремити в житловій політиці Канади – це період "розквіту державного житла" 1965-1973 рр., коли будівництво соціального житла в

Канаді зросло більше, ніж в десять разів. Дослідники вважають ці роки періодом найактивнішої політики уряду Канади в сфері соціального житла [9; 14]. Важливою передумовою зростання будівництва соціального житла в Канаді в 1965-1973 рр. була позитивна загальна макроекономічна динаміка. Так, за даний період ВВП країни подвоївся [84], що значно підвищило фінансові можливості федерального уряду, органів управління провінцій та муніципалітетів в реалізації програм будівництва соціального житла. В цьому разі житлова політика здійснювалася синхронно з загальною макроекономічною політикою, спрямованою на зростання економіки. Прийнята у 1964 році поправка до Національного житлового акту надала можливість ІЖКК фінансувати до 90% капітальних витрат за проектами будівництва соціального житла (в попередній період – 75%) [82], а також дозволяла здійснювати фінансування проектів житлових корпорацій провінцій (раніше дозволялося фінансування інфраструктурних проектів муніципалітетів). У вказаний період Іпотечна житлова корпорація Канади відіграла роль головного акселератора будівництва соціального житла в провінціях.

Як наслідок, у Канаді утворився значний сегмент державного житла з орендною платою прив'язаною до доходів, тобто соціального житла в його класичному розумінні. Важливо відзначити, що програми будівництва соціального житла виступали і як інструмент здійснюваної на той час індустріалізації та урбанізації країни. Населення міст в післявоєнний період подвоювалося кожні 20 років, що створювало значний суспільний попит на оренду житла в містах та приміських територіях. У значній мірі такий попит задовольнявся за рахунок державного житла, в тому числі й соціального. На початку 70-их років XX ст. у Канаді спостерігається бум будівництва житла для здачі в оренду комерційними структурами. В 1960-ті роки приватні структури будували до 100 000 одиниць житла у рік для здачі в оренду за ринковими ставками. Для порівняння в ці роки будувалося в

середньому 15000-16000 одиниць соціального житла (включаючи житло яке будувалося неприбутковими кооперативами та асоціаціями) [84]. Стратегія уряду в даний період була інтегрувати соціальне житло з комерційним сектором. У цей час роль ІЖКК виходить далеко за межі державної фінансової установи. Вона стає справжньою національною агенцією з розвитку житлового будівництва. В ІЖКК зосереджується акредитація та сертифікація забудовників, девелоперів та інших гравців на ринку житла, розробка національних стандартів житла та їх публікація, фінансування інноваційних досліджень в сфері будівництва житла, фінансування пілотних експериментальних проектів житлового будівництва з застосуванням інноваційних технологій та матеріалів [82].

1974-1985 рр. – перша декада активізації некомерційних організацій в сегменті соціального житла. В 1970-ті роки відбувається переорієнтація програм з будівництва житла для громадян з низькими доходами з рівня провінцій на більш нижчий – рівень муніципалітетів. У цей же час відбувається активізація будівництва будинків, де частина житла здавалася в оренду за ринковими ставками, частина за ставками, що не перевищували витрати на утримання житла, а частина за ставками залежно від доходів (mixedincome social housing), а різниця компенсувалася субсидіями з бюджетів різних рівнів [82]. У цей період дещо зменшується роль ІЖКК, бо основні акценти федеральної політики в сфері соціального житла зміщуються на рівень будівельно-житлових корпорацій в провінціях та інших некомерційних організацій, які будували соціальне житло. Проте роль держави в 1974-1985 рр. в житловому секторі Канади надзвичайно зростає і включає, окрім фінансування mixedincome житла, також значні витрати на програми субсидування іпотечних кредитів для громадян (ІЖКК), субсидії приватним девелоперам в сегменті комерційної оренди житла, субсидії громадянам з низькими доходами, які орендують житло за комерційними ставками. Як бачимо, mixedincome житло було частиною широкої стратегії

для задоволення потреб у житлі громадян з низьким рівнем доходу за рахунок розвитку сегменту житла, що здається в оренду. Паралельно з 1978 року ІЖКК почала надавати 100% гарантії за іпотечними кредитами, які видавалися комерційними іпотечними інститутами громадянам з низькими доходами [82].

Продовжувалася підтримка з боку федерального уряду (через ІЖКК) та урядів провінцій і будівництва соціального житла з ставкою оренди, прив'язаною до доходу. Підтримка здійснювалася у формі субсидій на покриття амортизації житла та його утримання. В цей період будівництво державного житла продовжувало зростати і досягало 20 000 одиниць щорічно [84]. В 1978 році федеральний уряд припинив пряме фінансування будівництва соціального житла, яке надалі будувалося лише неприбутковими організаціями та кооперативами [84]. Саме тому модель, де визначальна роль у сфері житла для громадян з низькими доходами відводилася неприбутковим організаціям та кооперативам, отримала назву "Канадського підходу до соціального житла". Кооперативи забезпечували близько однієї чверті будівництва соціального житла в нових програмах, провінційні і муніципальні неприбуткові організації – близько однієї третини, а найбільша частка соціального житла будувалася некомерційними організаціями, створеними на базі територіальних громад. Однак потрібно відзначити, що майже всі житлові некомерційні організації і кооперативи залежали від державного фінансування, яке покривало до 75-90% капітальних витрат за проектами будівництва та 75% оперативних витрат на утримання житла. Друга декада зростання ролі неприбуткових організацій в сфері соціального житла 1986-1993 рр. Починаючи з середини 80-их років, більшість повноважень щодо розробки та реалізації програм з будівництва соціального житла передаються в провінції [84]. Федеральний уряд та органи управління провінцій продовжують здійснювати в цьому періоді фінансування різних фондів та неприбуткових організацій, які реалізують програми щодо

будівництва соціального житла. Однак в цей же час відбувається переорієнтація суспільної ролі соціального житла. До середини 80-их, років ХХ століття соціальне житло розглядалося урядами Канади як житло для широкого кола людей з доходами, що не надають можливості скористатися ринковими механізмами вирішення житлової проблеми, тобто і як доступне житло. Починаючи з другої половини 80-их воно стало розглядатися як житло для певних, досить вузьких соціальних груп населення: людей з особливими потребами, інвалідів, бездомних тощо [83].

Таким чином, цільові групи, які можуть претендувати на соціальне житло, стають значно вузкими, ніж в попередні періоди. Потрібно відзначити, що такі дії зумовили суттєве скорочення будівництва житла для оренди з боку комерційних девелоперів (за винятком провінції Квебек), які втратили державну підтримку, бо житло для громадян з низькими доходами перестало розглядатися як соціальне. Сповільнення та згортання будівництва житла для здачі в оренду зумовило зростання цін на житло, яке можна було б придбати у власність. Наприкінці 80-их значна частина середнього класу Канади вже не могла придбати житло [84]. Цей час дослідники відзначають як період підвищення соціальної напруги в суспільстві через зростання складності вирішення житлової проблеми для багатьох громадян [80]. Період делегування повноважень і суттєвого скорочення участі держави в сфері соціального житла у 1994-2001 рр. Середину 90-их років дослідники визначають як період закінчення майже 30-річного періоду "розквіту" соціального житла в Канаді. Наприкінці ХХ ст. соціальне житло перестає бути одним з пріоритетів державної політики [84]. Видатки на соціальне житло перестають бути окремою статтею федерального бюджету, а розподіляються щорічно як частина трансферів провінціям. Розробка програм і проектів будівництва соціального житла повністю передається на рівень провінцій та муніципалітетів.

Таким чином, на федеральному рівні було припинено постійне

фінансування неринкового житла, за допомогою якого могли вирішувати житлові проблеми широкі верстви населення з низькими доходами. Також припинилися федеральні субсидії на утримання такого житла. ІЖКК була усунута від вирішення проблем старіння та модернізації державного та муніципального житлового фонду [82]. Наслідком переведення будівництва соціального житла виключно на рівень провінцій та муніципалітетів стало суттєве скорочення його будівництва до 4000 одиниць на рік [84]. Для більшості канадців з доходами нижче середніх єдиним шляхом вирішення житлової проблеми став сектор оренди з найнижчими ставками, тобто оренда житла у віддалених від великих міст місцевостях.

Сучасний період 2002-2015 рр. Ключовим рішенням у новому тисячолітті стало прийняття багатосторонньої федерально-провінційної угоди "Ініціатива щодо доступного житла" (Affordable Housing Initiative), яка пізніше була перейменована в "Інвестування в доступне житло" (Investment in Affordable Housing – IAH). В рамках пов'язаних з цією угодою програм щорічно будується 4000 одиниць доступного житла або 2% від загальнонаціонального обсягу житлового будівництва [84]. Всього за рахунок федерального бюджету та бюджетів провінцій в 2012-2013 рр. будувалося 9000 одиниць житла, включаючи житло спеціалізованих фондів. Основні акценти здійснюються на збільшенні доступності іпотечних кредитів для громадян, а отже розвитку ринкового сегменту житла. У цьому періоді ІЖКК було впроваджено Канадські іпотечні облігації для залучення фінансових ресурсів у іпотечну систему країни та житлове будівництво [82]. В сфері житлового будівництва ІЖКК співпрацює з органами управління провінцій, надаючи ресурси на будівництво доступного житла. Важливим напрямом діяльності Іпотечної житлової корпорації Канади на сучасному етапі є фінансування наукових досліджень. Хоча в 2013 році і далі витрати на зазначені цілі скоротилися на 50%, ІЖКК залишається важливим джерелом фінансової підтримки наукових досліджень у сфері житлового будівництва та

містобудування, а також наукових досліджень щодо потреби в житлі та його доступності в різних регіонах Канади.

Дослідники вважають, що урядам Канади вдавалося вдало балансувати між всіма трьома сегментами житла: ринковим, доступним та соціальним житлом до 1993 року [83]. Однак з 31 грудня 1993 року, коли всі федеральні програми щодо соціального житла були припинені, уряд Канади змістив акцент у житловій політиці на підтримку ринкових механізмів вирішення житлової проблеми через придбання житла у власність. Також слід зазначити, що Іпотечна житлова корпорація Канади є прибутковою (у 2014 році її прибуток склав 3,5 млрд дол. США [83]), однак прибуток цієї державної установи спрямовується в останні роки на покриття дефіциту федерального бюджету, а не на будівництво соціального чи доступного житла. Тому дослідники вказують, що прибуток, який отримує ІЖКК, має спрямовуватися, насамперед, на будівництво соціального житла, дефіцит якого все більше відчувається в Канаді у XXI столітті [83].

З вищевикладеного стає зрозуміло, що державна житлова політика Канади по відношенню до соціального житла пройшла декілька етапів свого розвитку. Виокремимо декілька, на нашу думку, найважливіших моментів, які можуть мати цінність для вирішення житлової проблеми в Україні.

По-перше, заслуговує на увагу досвід Канади по створенню Іпотечної житлової корпорації Канади як комплексного інституту реалізації житлової політики уряду. Важливо підкреслити, що ця установа є не лише фінансовою, вона акумулює в собі всі основні функції щодо розвитку житлової сфери в країні: планування, акредитацію, сертифікацію учасників ринку, контроль за виконанням державних програм, координацію наукових досліджень у сфері житлового будівництва, а також управління розвитком територій, здійснювала значне фінансування (в окремі періоди) житлового будівництва. Логічним, на наш погляд є, що установа, яка розпоряджається державними фінансовими коштами, спрямованими на вирішення житлової

проблеми в країні, координує й вивчення гостроти цієї проблеми, можливостей забудови територій, де потреба в житлі найбільш гостра, фінансує наукові дослідження щодо розробки та впровадження інноваційних технологій у житлове будівництво. Все це сприяє підвищенню ефективності використання державних коштів, що особливо актуально в силу обмеженості тих бюджетних ресурсів в Україні, які можуть бути спрямовані в розвиток житлового сектору. В Україні всі ці функції розпорошені між низкою державних структур, що знижує ефективність координації та синхронізації дій різних суб'єктів у процесі реалізації державної житлової політики.

По-друге, в тих реаліях, які склалися в Україні, потрібно звернутися до досвіду Канади в реалізації житлової політики в періодах до середини 80-их років минулого століття. Зокрема цінним, на нашу думку, є розуміння з боку уряду Канади в ті періоди широкого трактування соціального житла (або державного житла) не як житла для окремих вузьких верств населення, а як житла для широкого кола громадян, які не можуть скористатися ринковими механізмами для вирішення житлової проблеми. Канадський уряд створив у ті періоди досить значний сегмент державного (неринкового) житла, за допомогою якого вирішувала свої житлові проблеми значна кількість жителів країни. В цьому аспекті вважаємо за потрібне відзначити, що таке житло залишається у власності держави. В Україні держава практично повністю ігнорує оренду як механізм вирішення житлової проблеми і вся державна підтримка концентрується на придбанні житла у власність громадянами окремих категорій. Це потребує значних державних ресурсів, а також знижує можливості громад, особливо в сільських територіях та невеликих містах, щодо залучення та утримання фахівців, для яких немає житлового фонду для проживання. Придбання житла у власність не вирішує проблему, бо після того, як такі фахівці отримують власне житло, у них уже немає стимулу працювати, наприклад, у сільській

місцевості. Вони виїжджають у міста, а житлом, яке вони отримали у власність, розпоряджаються на власний розсуд. У цьому напрямі державним установам доцільно вивчити канадський досвід управління державним житловим фондом, зокрема конкретні методики розрахунку собівартості утримання житла, на рівні якої встановлюється орендна плата громадянам з низькими доходами, а також методики встановлення орендної плати в залежності від доходів для найменш соціально захищених груп населення.

По-третє, значний інтерес для урядових організацій та установ України може становити досвід Канади, зокрема ІЖКК щодо співпраці з муніципалітетами (громадами) та неприбутковими організаціями різних рівнів. Адже не секрет, що муніципальна інфраструктура в Україні в більшості своїй перебуває в критичному стані. Тому досвід реалізації проектів з розвитку муніципальної інфраструктури, який накопичено ІЖКК, може стати в пригоді в Україні. Також, з огляду на реформу місцевого самоврядування в Україні, яка почала реалізовуватися останнім часом, важливим є залучення громад до нагальних суспільних проблем, однією з яких є житлова проблема. В цьому напрямі плідним бачиться досвід співпраці ІЖКК з неприбутковими муніципальними та регіональними організаціями щодо реалізації проектів типу *mixedincome social housing*, де б частина квартир в побудованому будинку могла б здаватися в оренду за ставками, що не перевищують витрат на утримання житла для громадян з вищими (але недостатніми щоб скористатися ринковими механізмами для вирішення житлової проблеми) доходами, а частина квартир здавалася б в оренду за ставками, залежними від доходів громадян (наприклад 30% від доходів) для громадян з дуже низькими доходами, або для соціально вразливих груп населення.

По-четверте, українському уряду варто звернути увагу на досвід ІЖКК щодо реалізації проектів з капітального ремонту, реконструкції та модернізації житла. Значна частина житлового фонду України перебуває в

аварійному стані або потребує суттєвої модернізації. Потрібно визнати, що дієві механізми вирішення даної проблеми в країні відсутні. Досвід ІЖКК може допомогти вирішити дану проблему або, принаймні, домогтися помітних позитивних зрушень у цій сфері. По-п'яте, цінним є напрацювання ІЖКК в плані організації широкомасштабних досліджень потреби в житлі в різних регіонах, можливостей забудови, планування розвитку територій. До цього потрібно додати діяльність ІЖКК як галузевого центру координації та фінансування наукових досліджень у сфері житлового будівництва, акредитації та сертифікації учасників ринку.

Висновки до розділу 3.

1. Одним з дієвих механізмів вирішення складної житлової проблеми в молодіжному середовищі має стати прийняття нових законів України, які були б спрямовані на розвиток державної молодіжної політики. У зв'язку з вищенаведеним пропонуємо прийняти новий закон України «Про покращення житлових умов молоді». Прийняття закону дасть змогу впровадити ефективне системне адміністрування та фінансування заходів державної молодіжної політики. Із прийняттям Закону очікується розширення масштабів молодіжного житлового кредитування разом з удосконаленням системи надання молодим сім'ям доступних кредитів для будівництва та придбання житла, що сприятиме вирішенню ряду важливих соціально-економічних завдань.

2. 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. 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.

3. Найпопулярнішими фінансовими механізмами, які функціонують в країнах світу та дають змогу молодим родинам придбати житлову нерухомість, є:

- Придбання нерухомості на правах оренди. Головною особливістю цього механізму є створення фонду житлової нерухомості як на рівні держави, так і комерційному
- Спільна власність. Другим у рейтингу найкращих альтернативних механізмів придбання власної житлової нерухомості є спільна власність.
- Кредитування «роботодавець-працівник», на думку автора, один з перспективних фінансових механізмів. Під час його функціонування відбувається надання роботодавцем своїм співробітникам пільгових житлових кредитів на пільгових умовах.

Найбільш ефективним із механізмів в Україні може стати фінансовий механізм кредитування роботодавцем, оскільки це дає змогу мотивувати співробітників до праці, забезпечувати штат висококваліфікованими спеціалістами, які не будуть змінювати місця роботи завдяки наданню їм пільгових кредитів на умовах, які набагато вигідніші, ніж банківські кредити: нижча відсоткова ставка, немає обов'язкового першого внеску і т. ін. Це той механізм, який може стати одним із найбільш ефективних як для громадян, так і для економіки в цілому: підприємство забезпечується держзамовленням, отримує кошти і відсоток від прибутку, інвестує

будівництво житлових комплексів для своїх співробітників. Держава активізує роль на ринку іпотечного житлового кредитування молоді, взявши участь в інвестиційно-будівельних консорціумах, субсидіюванні забудовників і наданні пільгових відсоткових ставок роботодавцям, що беруть участь у механізмі «роботодавець-працівник»; збільшуються обсяги банківського іпотечного житлового кредитування після встановлення для позичальників знижених відсоткових ставок.

4. Заслуговує на увагу досвід Канади по створенню Іпотечної житлової корпорації Канади як комплексного інституту реалізації житлової політики уряду. Важливо підкреслити, що ця установа є не лише фінансовою, вона акумулює в собі всі основні функції щодо розвитку житлової сфери в країні: планування, акредитацію, сертифікацію учасників ринку, контроль за виконанням державних програм, координацію наукових досліджень у сфері житлового будівництва, а також управління розвитком територій, здійснювала значне фінансування (в окремі періоди) житлового будівництва. В Україні всі ці функції розпорошені між низкою державних структур, що знижує ефективність координації та синхронізації дій різних суб'єктів у процесі реалізації державної житлової політики.

ВИСНОВКИ

Дослідження реалізації державної політики забезпечення молоді житлом в Україні дало змогу зробити такі висновки, зокрема:

1. В нашій країні житлове питання було і залишається одним з найбільш гострих, що пояснюється рядом факторів: високий знос житлового фонду, дефіцит ресурсів для будівництва нового житла, низька платоспроможність більшості населення, приплив вимушених переселенців і біженців з гарячих точок, урбанізація і зростання міст. Житлова проблема українців була й залишається однією з найгостріших соціальних проблем сьогодення, яка, на жаль, з кожним роком поглиблюється. І передумов для цього є декілька: по-перше, неприйнятні для більшості громадян ціни на житло; по-друге, це ситуація в країні, пов'язана з агресією сусідньої країни на Сході нашої держави, породила ще більшу кількість малозахищених верств населення. Адже жителі територій, де проводиться АТО, змушені покидати власні оселі, шукаючи притулку на безпечних територіях України; по-третє, проблеми з ринком первинної нерухомості, які пов'язані з довгобудами, недобудованим житлом, подвійними продажами об'єктів нерухомості, що породжує недовіру з боку інвесторів. Цей список передумов можна ще продовжувати, але не підлягає сумніву, що держава зобов'язана підтримувати будівництво життя та захищати права своїх громадян у сфері житла та власності на нього.

Державна молодіжна житлова політика – діяльність органів державної влади, посадових осіб держави, уповноважених організацій та установ щодо визначення цілей, завдань держави в галузі забезпечення молодих сімей житлом і засобів їх досягнення; сукупність практичних заходів і дій, що їх здійснюють органи державної влади, посадові особи, уповноважені організації та установи з реалізації функцій держави в досягненні нею цілей та завдань щодо забезпечення молоді відповідними житловими умовами, ураховуючи пріоритети загальнонаціональної стратегії розвитку.

Державна житлова політика в більшості країн формувалася еволюційно, протягом багатьох десятиліть, під впливом об'єктивних історичних, економічних та інституціональних умов. Аналіз формування та реалізації державної політики забезпечення молоді житлом в Україні дозволив виділити п'ять основних періодів її становлення. Перший період (липень 1992–1995рр.) характеризується тим, що інститути державного молодіжного житлового кредитування створювалися як на базі радянських підходів до цього питання, так і на основі нових підходів, характерних для проголошеної незалежної держави. Період, що охопив 1996–2004 роки, можна назвати найбільш знаковими роками становлення адміністративно-правового регулювання молодіжної житлової політики в Україні, оскільки в ці роки розпочалося стрімке формування регіональних управлінь Фонду, також з урахуванням значимості питання забезпечення молоді житлом у державі. Період 2005–2009 рр. характеризується, навпаки, негативними тенденціями в сфері розвитку пільгового молодіжного житлового кредитування, оскільки держава все менше приділяє уваги проблемі забезпечення житлом молоді, як наслідок, різко зменшується фінансування зазначеної сфери. Початок четвертого етапу (2010–2013 рр.), змістом якого стало «відродження» діючих державних програм щодо молодіжного житлового кредитування та залучення Фонду до нових програм, характеризується тим, що державна молодіжна житлова політика стає одним з головних пріоритетів діяльності Уряду.

2. В Україні державну житлову політику, яка спрямована на розв'язання житлових проблем молоді реалізують Верховна Рада України, Президент України, Кабінет Міністрів України, Міністерство розвитку громад та територій. Визначальну роль у сфері забезпечення молоді житлом відіграє 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. Організаційно-правове регулювання забезпечення молоді житлом в Україні формується і реалізується внаслідок прийняття законодавчих актів та інших рішень у цій сфері, тобто правотворчої діяльності компетентних державних органів зі створення правових норм; проведення засідань Наглядової ради Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, за участю представників органів державної влади та місцевого самоврядування, аналітиків, громадських організацій, представників Будівельної палати України з метою формулювання пропозицій щодо вдосконалення нормативно-правової бази в цій сфері суспільних відносин; направлення Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву пакета пропозицій до Міністерства розвитку громад та територій щодо змін до нормативно-правових актів; діяльності як самого Фонду, що є головною діючою особою у всьому, що стосується молодіжного кредитування, так і його регіональних відділень; розроблення та реалізація цільових державних житлових програм тощо.

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

3. Житло – одна з найважливіших життєвих потреб людини. Не існує жодної країни у світі, де б держава не опікувалася розв'язанням проблем щодо задоволення цієї потреби.

У країнах, де житлове іпотечне кредитування досить розвинене, існують значні відмінності механізмів фінансування будівництва та купівлі житла для різних категорій громадян. Найбільш відомими серед інших є дві моделі іпотечного житлового кредитування, які можна умовно поділити на американську та німецьку. Держава відіграє важливу роль у житлових іпотеках розвинутих країн і активно використовує її в рамках реалізації соціальної політики, в тому числі й державної молодіжної житлової політики.

Полягає ця роль ось у чому:

- створення і забезпечення правового поля й економічних умов для функціонування іпотечної системи;
- забезпечення захисту вкладників іпотечних установ;
- сприяння певним групам сімей (у тому числі й молодим) у придбанні житла.

Вирішення житлової проблеми на підставі підвищення доступності житла для більшої частини населення та збільшення частки власників житла є найважливішим соціально-економічним завданням стабілізації суспільства в сучасних умовах фінансово-економічної кризи.

4. Житлова нерухомість для молоді є недоступною, оскільки вартість квадратного метра – близько 13,5 тис. грн. по країні, коли мінімальна заробітна плата наразі становить 6000 грн. За даними Держстату, на квартирному обліку в місцевих органах влади перебувають понад 657 тисяч громадян, з них понад 68 тисяч – молодь, що свідчить про важливість державної підтримки, актуальність реалізації житлових програм, які реалізуються в рамках державної політики забезпечення молоді житлом.

Про важливість та актуальність проблеми забезпечення молоді житлом свідчать результати опитування: понад третину U-репортерів проживають з батьками; для переважної більшості U-репортерів (82%) питання забезпечення житлом є актуальним; 86% опитаних знають про існування житлових програм, які реалізуються за підтримки держави або муніципалітетів. За регіональним розподілом, найбільшою частка тих, хто знає про існування таких програм, є у Центрі – 17,4%, на Півдні – 16,4%, Півночі – 14,6%, Сході – 14,5%, у м. Київ – 13,2%, на Заході – 12,5%. Близько двох третин U-репортерів хотіли б брати участь у державних житлових програмах, з яких 74% найбільше підходить пільговий кредит на житло (3% річних).

Впродовж 2013-2020 років відповідно до Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2023 роки було профінансовано 1,1

млрд грн, у тому числі із державного бюджету – 317,6 млн грн, із місцевих бюджетів – 693 млн грн. За рахунок цих коштів видано 2237 пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям і одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла.

За період функціонування програми планується надати майже 8000 кредитів на загальну суму 6092,27 млн. грн., з яких на пільгове довгострокове кредитування – 88% від загальної суми. На компенсацію відсоткових ставок кредитів комерційних банків, що надаються молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів передбачається виділити понад 700 млн. грн., лєвова частка яких заплановано використати саме з місцевих бюджетів.

5. В усьому світі дієвим механізмом для підвищення якості життя людей є житлові програми кредитування, в тому числі й молодіжні. Впродовж 2010-2021 рр. за програмою “Доступне житло” (50/50; 30/70) з Держмолодьжитло укладено 5130 договорів з громадянами на придбання власного житла Крім того, впродовж останніх трьох років простежується тенденція до різкого скорочення укладених договорів, що пояснюється в першу чергу тим, що було припинено фінансування програми з Державного бюджету і підтримка надавалася саме з місцевих бюджетів.

За цією програмою освоєно кошти на сплату компенсації частини вартості на придбання (будівництво) житла в розмірі 978,7 млн грн, з яких 92% кошти державного бюджету. Задля підтримки АТО та членів їх сімей у придбанні житла за рахунок коштів місцевих бюджетів було виділено 76,9 млн. грн., причому впродовж 2017-2020 рр. суми субсидіювання була практично на одному рівні. За весь період дії програми було придбано 315 квартир. В регіональному розрізі програма фінансувалася в двох областях: Харківській та Полтавській.

З 2015 р. за рахунок коштів державного бюджету не забезпечено житлом жодну молоду родину, саме відтоді видатки на бюджетну програму “Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та саодиноким 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. Житлові програми, які фінансуються за рахунок статутного капіталу Держмолодьжитла не припинялись, а з 2018 р. кількість наданих пільгових кредитів молодим сім'ям почало поступово зростати.

З травня 2012 року в Україні діє програма здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Починаючи з 2015 року і по теперішній час видатки на компенсацію відсоткової ставки кредитів банків передбачаються лише за раніше укладеними договорами. Впродовж усього періоду функціонування програми виплачено майже 500 млн. грн. компенсації, причому найбільше в 2014-2015 рр.

Кожна з вище перелічених програм є ефективною і затребуваною у суспільстві. Варто зазначити, що ці програми разом зі значним позитивним соціальним ефектом, мають беззаперечну економічну ефективність, тому саме розвиток й підтримка житлового будівництва є шляхом до зростання економічних показників країни та задоволення прав наших громадян на гідне життя. Фінансування житлових програм стимулює залучення до житлового будівництва додаткових інвестицій, створення нових робочих місць як в будівництві, так й в суміжних сферах економічної діяльності. А це, в свою чергу, скорочує витрати на фінансування виплат допомоги з безробіття, а також, що не менш важливо, забезпечує надходження до бюджетів коштів у вигляді податків та зборів.

6. 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.

7. Одним з дієвих механізмів вирішення складної житлової проблеми в молодіжному середовищі має стати прийняття нових законів України, які були б спрямовані на розвиток державної молодіжної політики. У зв'язку з вищенаведеним пропонуємо прийняти новий закон України «Про покращення житлових умов молоді». Тому для відпрацювання нових організаційних форм та економічних механізмів стимулювання житлового будівництва, реалізації конституційних прав молодих громадян на житло, посилення координації зусиль держави в цьому напрямі прийняття даного закону є надзвичайно актуальним. Він дасть змогу акумулювати та спрямувати державні кошти на:

- виконання Державної програми забезпечення молоді житлом, інших програм забезпечення житлом молодих громадян України;
- розроблення нових фінансово-кредитних програм, спрямованих на розв'язання вирішення житлових проблем молоді за допомогою механізму надання довгострокових державних кредитів і цільових адресних субсидій та кредитів за рахунок інших джерел фінансування на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;
- кредитування, у тому числі пільгове, будівництва (реконструкції) і придбання житла для молоді;
- надання молодим сім'ям цільових адресних субсидій за кредитами,

отриманими ними в комерційних банках на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла;

- фінансування будівництва житла для молодих сімей шляхом застосування спеціальних житловонакопичувальних депозитних рахунків у комерційних банках;

- залучення коштів кредитних спілок на покриття витрат на перший внесок для молодих сімей при отриманні кредитів комерційних банків;

- формування резервного фонду за рахунок коштів спеціального фонду державного бюджету (кошти від повернення раніше виданих кредитів) для покриття фінансових ризиків;

- залучення іноземних інвестицій, у тому числі кредитів, для подальшого кредитування сімей та самостійних громадян для будівництва (реконструкції) і придбання житла згідно із законодавством.

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.

8. Способів для молоді родини стати власником житлової нерухомості небагато. Більшість наявних механізмів схожа на кредитування, головна їх відмінність полягає тільки в джерелах кредиту. У разі надання іпотечного житлового кредитування – кредитує банк, у разі співробітництва з роботодавцем – кредитує безпосередньо фінансова установа, коли ж спільні власність та орендні механізми з правом викупу кредитором виступають держава та інвестор. Найбільш ефективним із них в Україні може стати фінансовий механізм кредитування роботодавцем, оскільки це дає змогу мотивувати співробітників до праці, забезпечувати штат висококваліфікованими спеціалістами, які не будуть змінювати місця роботи завдяки наданню їм пільгових кредитів на умовах, які набагато вигідніші, ніж банківські кредити: нижча відсоткова ставка, немає обов'язкового першого внеску і т. ін. Це той механізм, який може стати одним із найбільш ефективних як для громадян, так і для економіки в цілому: підприємство забезпечується держзамовленням, отримує кошти і відсоток від прибутку, інвестує будівництво житлових комплексів для своїх співробітників.

Держава активізує роль на ринку іпотечного житлового кредитування молоді, взявши участь в інвестиційно-будівельних консорціумах, субсидіюванні забудовників і наданні пільгових відсоткових ставок роботодавцям, що беруть участь у механізмі «роботодавець-працівник»;

збільшуються обсяги банківського іпотечного житлового кредитування після встановлення для позичальників знижених відсоткових ставок.

9. Заслужує на увагу досвід Канади по створенню Іпотечної житлової корпорації Канади як комплексного інституту реалізації житлової політики уряду. Важливо підкреслити, що ця установа є не лише фінансовою, вона акумулює в собі всі основні функції щодо розвитку житлової сфери в країні: планування, акредитацію, сертифікацію учасників ринку, контроль за виконанням державних програм, координацію наукових досліджень у сфері житлового будівництва, а також управління розвитком територій, здійснювала значне фінансування (в окремі періоди) житлового будівництва. В Україні всі ці функції розпорошені між низкою державних структур, що знижує ефективність координації та синхронізації дій різних суб'єктів у процесі реалізації державної житлової політики.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Багато учасників АТО отримають пільгові кредити на житло. URL: <http://nova.net.ua/bagato-uchasnikiv-ato-otrimayut-pilgovi-krediti-na-zhitlo/>.
2. Берлач А., Німко О. Управління у сфері державного молодіжного житлового кредитування: правові та організаційні засади. Право України. 2006. № 1. С. 69–71.
3. 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.
4. Букіашвілі В.О. Житлова політика як елемент соціальної політики держави: аналіз вітчизняного та закордонного досвіду. Економіка будівництва і міського господарства. 2009. Т. 5. № 3. С. 141–146.
5. Васьківська К.М. Адміністративно-правові засади регулювання пільгового житлового кредитування молоді в Україні: дис. ... канд.. юрид. наук. Ірпінь, 2018.
6. Васьківська К. М., Боднарчук О. Г. Правове регулювання пільгового житлового кредитування молоді в Україні та напрямки його вдосконалення. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Юриспруденція». 2016. № 23. С. 66–69.
7. Васьківська К. М. До питання вдосконалення поняття «Пільгове житлове кредитування молоді в Україні». Науковий вісник УжНУ. Серія «Право». 2013. № 23. С. 94–96.
8. Васьківська К. М. Поняття та сутність адміністративно-правового регулювання пільгового житлового кредитування молоді в Україні та механізм його дії. Актуальні проблеми держави і права: збірник наукових праць. 2016. № 77. С. 46–51.
9. Воронкова Т.Є., Євтушенко М.С. Молодіжне іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні. Ефективна економіка № 5, травень, 2017 р. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=5588>.

- 10.Воронкова Т.Є., Кошеленко О.А. Проблеми та перспективи доступного житла для молоді в Україні. Ефективна економіка. 2018. № 10.
- 11.Воронченко О.В. Фінансове забезпечення розвитку реального сектору економіки. Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України. 2012. №2. С. 50-56.
- 12.Гитман Л.Дж., Джонк М.Д. Основы инвестирования / Пер. с англ. М.: Дело, 1999. 1008 с.
13. Головатий М. Ф. Державна молодіжна політика як феномен суспільного розвитку і нова парадигма державотворення у країнах перехідного стану. Український соціум. 2002. № 1. С. 54–62.
- 14.Гуцалова М. В. Державна молодіжна політика як фактор залучення молоді до участі у державотворчих процесах. URL: <http://lib.chdu.edu.ua/pdf/naukpraci/politics/2009/110-97-16.pdf> (дата звернення: 16.11.2021).
- 15.Державна цільова соціально-економічна програма “Доступне житло”, затверджена Постановою Кабінетом Міністрів України від 10.10.2018 р. № 819 зі змінами та Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2019 р. № 895. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/243183720>.
- 16.Держмолодьжитло не отримував кошти від держави останні два роки. URL: <https://tsn.ua/groshi/u-derzhbyudzheti-2017-zakladayut-groshi-lishe-na-51-kvartiru-v-ramkah-molodizhnogo-zhitlovogo-kredituvannya-845093.html> (дата звернення 10.11.2021).
- 17.Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013-2023 роки. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-%D0%BF#Text>.
- 18.Динаміка цін на нерухомість. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/houseprice/>.
- 19.Житловий фонд України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
- 20.Житлова проблема молоді як активний демографічний чинник. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/pres-tsentr/novyny/zhytlova-problema->

- molodinehatyvnyi-demohrafichnyi-chynnyk-v-ukraini (дата звернення 10.11.2021).
21. Історія створення та розвитку Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: <http://www.molod-kredit.gov.ua/profond/istoriya-rozvitku> (дата звернення 15.11.2021).
 22. Ірхіна С. В. Оцінка світового досвіду будівництва доступного для населення житла: можливості застосування в Україні. Державне управління: удосконалення та розвиток. 2011. № 12. С. 1-7. URL: <https://cutt.ly/cYyHyod>.
 23. Іпотека-2019: що банки пропонують українцям. Uteka.ua. URL: <https://uteka.ua/ua/publication/news-14-delovye-novosti-36-ipoteka-2019-hto-banki-predlagayut-ukraincam>.
 24. Ковалевська О.П. Світовий досвід розвитку державної житлової політики. Державне управління: удосконалення та розвиток 2013. №2. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=618>.
 25. Конституція України Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України від 23.07.1996 1996 р., № 30 . Ст. 47.
 26. Косарева Н., Туманов А. Что показывает коэффициент доступности жилья... Демоскоп Weeklly. 2007.
 27. Комнатний С. Свої стіни: як молодому здобути житло. URL: <http://www.epravda.com.ua/columns/2016/03/30/587299/> (дата звернення 17.11.2021).
 28. Комнатний С. Держмолодьжитлом підготовлено пакет змін до програми забезпечення молоді житлом. URL: <http://www.molod-kredit.gov.ua/news/novini/derjmolodjitlom-pidgotovleno-paket-zmin-do-programizabezpechennya-molodi-jitlom.html> (дата звернення 12.11.2021).
 29. Кондрашова Г. П. Світовий досвід реалізації схем (моделей) іпотечного житлового кредитування та його використання в Україні. Науковий

- вісник: фінанси, банки, інвестиції. 2012. №5. С. 83–91.
- 30.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.
 - 31.Любунь О. С. Іпотечне кредитування: Теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва. К. : Європ. ун-т, 2006. 299 с.
 - 32.Лисицина А. Молодіжні кредити на житло: час змін? URL: http://ua.prostobank.ua/zhitlo_v_kredit/statti/ (дата звернення 17.11.2021).
 - 33.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-dostupnezhytlo-i-molodizhne-kredytuvannya-infografika/>.
 - 34.Марачевська А. В. Удосконалення державного механізму втручання в систему іпотечного житлового кредитування молоді в Україні. Глобальні та національні проблеми економіки: електрон. наук. фахове вид. 2017. №16. С. 747–751. URL: <http://global-national.in.ua/archive/16-2017/148.pdf>.
 - 35.Німко О. Б. Застосування світового досвіду молодіжного іпотечного кредитування в умовах перехідної економіки України. Підприємництво, господарство і право. 2006. № 2. С. 19–22.
 - 36.Ніщимна С. О. Правове регулювання державного кредитування: дис. ... канд.. юрид. наук. Київ, 2005.
 - 37.Непомнящий О.М. Особливості реалізації житлової політики у США та Канаді. Публічне управління: теорія та практика. 2013. Вип. 2 (14) С. 125–130.
 - 38.Нестеренко Є.О., Людоговська К.В. Дайджест опитувань u-report: її квартал 2019 р. URL: <https://ukraine.ureport.in/opinion/3413/>.
 - 39.Олійник Н. Концептуальні засади державної житлової політики. Вісник Національної академії державного управління. 2013. №11. С. 96–104.

- 40.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>.
- 41.Омельчук В. О. Житлова політика в Канаді в сфері доступного та соціального житла. Економіка та держава, 2016, №1. С. 8–12.
- 42.Омельчук В. О. Доступність житла в Україні: сучасний стан, тенденції та методика виміру. Інвестиції: практика та досвід. 2010. № 17. С. 41–45.
- 43.Омельчук В. О. Формування державної молодіжної житлової політики в Україні : дис. ... канд. наук з держ. упр. : 25.00.01; Нац. акад. держ. упр. при Президентіві України. К., 2004. 243 с.
- 44.Орлов В. В. Механізми та джерела фінансування пільгового житлового кредитування молоді в Україні. Держава та регіони. 2011. № 3. С. 120–125.
- 45.Орлов В. В. Правове забезпечення молодіжного житлового кредитування в Україні. Науковий вісник Ужгородського університету. 2011. № 33. С. 212–215.
- 46.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.
- 47.Палагута И. А. К вопросу о финансовой доступности жилья. Аудит и финансовый анализ. 2012. № 1. С. 2–4.
- 48.Половинчак Ю. Реформа ЖКГ: зарубіжний досвід та власні реалії. Громадська думка про правотворення (Бюлетень оперативних матеріалів на базі аналізу правової електронної інформації). 2011. № 5. С. 6–12.
- 49.Положення про Міністерство розвитку громад та територій. Постанова Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 р. N 197 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 25 вересня 2019 р. N 850). URL: <https://www.minregion.gov.ua/about/about-min/polozhennya-pro-ministerstvo-rozvitku-gromad-ta-teritoriy-ukrayini/>.
- 50.Положення про Міністерство молоді та спорту. Постанова Кабінету

- Міністрів України від 2 липня 2014 р. N220). URL: <https://mms.gov.ua/storage/app/sites/16/Docs/polozhennya-minmolodsport.pdf>.
51. Показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України. URL: https://dbn.co.ua/publ/minregion_zatverdiv_pokazniki_oposeredkovanoyi_vartosti_budivnictva_zhitla/2-1-0-788.
52. Постанова Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 року № 584 «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла». URL: [http:// zakon.rada.gov.ua/laws/show/](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/).
53. Постанова Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 488 Київ Питання використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" (Із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ № 1390 від 28.12.2011 № 74 від 04.02.2013 № 529 від 01.10.2014). URL: [http:// zakon.rada.gov.ua/laws/show/](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/).
54. Постанова Кабінету Міністрів України «Порядок надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом» від 10 жовтня 2018 р. № 819. URL: [http:// zakon.rada.gov.ua/laws/show/](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/).
55. Про сприяння розвитку молодіжного житлового будівництва: Постанова Кабінету Міністрів України від 4 липня 1992 р. № 369. Дата оновлення: 14.04.1997. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/369-92-%D0%BF> (дата звернення 17.11.2021).
56. Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні: Закон України від 5 лютого 1993 р. № 2998-XII. Відомості Верховної Ради України. 1993. № 16. Ст. 167.
57. Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування: Постанова Кабінету Міністрів України №

- 409 від 06.08.2014. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/409-2014-%D0%BF>.
58. Порядком здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/63-2021-%D0%BF#Text>
59. Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла». URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/>.
60. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002–2012 роки: Постанова Кабінету Міністрів України від 29 липня 2002 р. № 1089. Урядовий кур'єр. 2002. № 153. С. 12.
61. Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і 202 придбання житла: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.05.2001 р. № 584. Дата оновлення: 08.05.2015. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP010584.html.
62. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки: Постанова Кабінету міністрів України від 11 листопада 2009 р. № 1249. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP091249.html.
63. Публічний звіт про роботу Держмолодьжитла у 2019 році. URL: https://www.molod-kredit.gov.ua/images/DOCUMENTS/Prezentation/Publichnyi_Zvit_Za2019.pdf.
64. Романютін І. Фактори розвитку інвестицій в іпотечне кредитування житлового будівництва. Финансовая консультація. 2004. № 7–8. С. 11-15.
65. Рисухін Л. Про аналіз законодавчої бази в сфері житлового забезпечення та житлового будівництва. URL: <http://www.mgkukr.org/news/blog/leonid-risuhin-pro-analiz-zakonodavchoyi-bazi-vsferi-jitlovogo-zabezpechennya-ta-jitlovogo-budivnictva.html> (дата звернення 28.11.2021).

66. Рапаєва М. В. Державна молодіжна політика в Україні: законодавчі гарантії і практична реалізація. Юридична наука. 2015. № 4. С. 167–175.
67. Савич В. І. Моделі іпотечного кредитування. Актуальні проблеми розвитку економіки регіону. 2012. № 8(1). С. 29–35.
68. Сердюк А. В. Аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатності до використання у вітчизняних економічних умовах. Вісник Вінницького політехнічного інституту. 2008. № 1. С. 20–26.
69. Статут Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»: Постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2000 р. № 1604. Дата оновлення: 17.05.2017. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP001604.htm.
70. Умови отримання. Пільгове молодіжне кредитування. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/pilhove-molodizhne-kredytuvannia/umovy-otrymannia>.
71. Умови отримання. Кредит з статутного капіталу. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/kredyt-z-statutnoho-kapitalu/umovy-otrymannia>.
72. Формування та реалізація державної молодіжної політики в Україні в умовах децентралізації. URL: http://dsmsu.gov.ua/media/2017/11/16/9/Derjavna_dopovid_za_pidsymkami_2016_r_oku.pdf (дата звернення 10.11.2021).
73. Характеристика домогосподарств. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
74. Часткова компенсація. URL: <http://www.molodkredit.gov.ua/cms/chastkova-kompensaciya.html> (дата звернення 20.11.2021).
75. Шестопапов 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.
76. Шестопапов П. Зарубіжний досвід державної політики у сфері іпотечного

- кредитування молодіжного житлового будівництва. URL: <http://visnyk.academy.gov.ua/wp-content/uploads/2013/11/2009-2-41.pdf>].
77. Arnott R. Housing policy in developing countries: the importance of the informal economy. Commission on growth and development working paper; no. 13. Washington, DC: World Bank, 2008. URL: <http://documents.worldbank.org/curated/en/573081468149693974/Housing+policy+in+developing+countries+the+importance+of+the+informal+economy>.
 78. 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>.
 79. Donnison D. The Politics of Housing // The Australian Quarterly 1976. V. 48 (2). P. 18–31. doi: 10.2307/20634839.
 80. Carroll B.W., Ruth E.J. The Road to Innovation, Convergence or Inertia: Devolution in Housing Policy in Canada. // Canadian Public Policy Vol. 26, no. 3 P. 277–293.
 81. Hulchanski J. D. Canada's Dual Housing Policy Assisting Owners, Neglecting Renters. Research Bulletin of Centre for Urban and Community Studies. 2007. №38. P. 1–8. URL: <http://www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/researchbulletins/CUCSRB38Hulchanski.pdf>.
 82. Pierre D. Transformation of the Role of the Canada Mortgage and Housing Corporation. 2004. URL: <https://www.housingauthority.gov.hk/hdw/ihc/pdf/tcmmhc.pdf>
 83. Sale T. Fast Facts: Why Canada Needs a Real Housing Policy. Canadian Centre for Policy Alternatives. 2015. URL: <https://www.policyalternatives.ca/publications/commentary/fast+facts+why+canada+needs+real+housing+policy>.
 84. Suttor G. Canadian Social Housing: Policy Evolution and Program Periods /G.

Suttor. URL: http://housing4all.ca/sites/default/files/suttor+_cdn_social_housing_history_summary.pdf.

85.20 років втілення житлових мрій. Нарис з історії. URL: <http://www.molod-kredit.gov.ua/docs/naris.pdf> (дата звернення 15.11.2021).