

Електронне наукове фахове видання "Ефективна економіка" включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Наказ Міністерства освіти і науки України від 29.12.2014 № 1528)

**Ефективна ЕКОНОМІКА**



Дніпровський державний  
аграрно-економічний  
університет



Видавництво ТОВ «ДКС-центр»

Ефективна економіка № 5, 2017

УДК 366.77:347.27

*Т. Є. Воронкова,  
к. е. н., доцент, Професор кафедри бізнес-економіки,  
Київський національний університет технологій та дизайну, м. Київ  
М. С. Євтушенко,  
магістрант кафедри бізнес-економіки,  
Київський національний університет технологій та дизайну*

## МОЛОДІЖНЕ ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ В УКРАЇНІ

*T. Voronkova,  
Candidate of Sciences, Associate Professor of Department of Business Economics,  
Kyiv National University of Technologies and Design  
M. Yevtushenko,  
Master, Kyiv National University of Technologies and Design*

### YOUTH MORTGAGE LOANS: PROBLEMS AND PROSPECTS IN UKRAINE

*Дана стаття відображує сучасні проблеми молодіжного іпотечного кредитування. Окреслює перспективи іпотечного ринку в Україні. Підтверджує, що для побудови в Україні сучасного інституту молодіжного іпотечного кредитування необхідна негайна розробка нового механізму іпотечних кредитів, як, у першу чергу для молоді, так й для інших верств суспільства.*

*Article reflects the current problems of the youth mortgage. It is necessary to develop a new lending. Prospects of the mortgage markets development in Ukraine are defined. Need to develop new credit law. Continue to provide their own housing for various strata of society.*

**Ключові слова :** *іпотека, іпотечне кредитування, державні програми кредитування будівництва житла, державна житлова політика, правове регулювання ринку іпотеки.*

**Keywords :** *mortgage, mortgage lending, development lending program of housing construction, State housing policy, regulation of the mortgage market.*

#### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

В Україні, де протягом тривалого часу має місце глибока житлова криза, проблема забезпечення житлом стоїть особливо гостро. За даними Держстату України, на початок 2015 року в квартирній черзі перебувало майже 657 тис. сімей. З них - понад 26 тисяч проживають в комунальних квартирах, понад 106 тисяч - в гуртожитках. При цьому 64 відсотки громадян перебувають у черзі на отримання житла понад 10 років. Лише 0,4 %, або 3008 сімей поліпшили свої житлові умови за підсумками року.

Зрозуміло, що сьогодні потрібно відходити від пережитків радянських часів, коли житло надавалося безкоштовно.

Крім того, негативний досвід будівництва соціального житла для соціально неблагополучних сімей, згуртування їх в окремо визначених районах зарубіжних країн, особливо США, свідчить про негативні наслідки.

Сучасність вимагає, щоб кожна особистість була самостійною, соціально та економічно активною. Тому актуальним є запровадження механізмів державної підтримки у самостійному придбанні громадянами власного житла, або ж створення орендного житлового фонду, що може бути наданий в користування без права викупу.

Досить яскравими, для розуміння проблеми забезпечення житлом є показники соціальних досліджень, які проводилися у 2015 році серед молоді. Зокрема, у віковій групі 30-34 років лише половина респондентів мають власне помешкання, 33% живуть у батьків або родичів, решта винаймають квартиру/кімнату або проживають у гуртожитку, і лише 15% молодих людей з числа тих, хто не має власної окремої квартири/будинку, гадають, що впродовж найближчих п'яти років матимуть можливість отримати власне житло.

Разом з тим, в умовах глобальної фінансової та економічної кризи, про що свідчить досвід багатьох країн, в першу чергу слід концентрувати обмежені фінансові ресурси на тих напрямках, які максимальною мірою здатні завантажити потужності, ослабити проблему безробіття і підвищити зростання прибутків населення.

Необхідно відмітити, що більшість індустріально розвинених держав вирішували проблему виходу з криз і депресій, відновлення темпів економічного зростання (США, Великобританія, скандинавські країни) або проблему реорганізації економіки і відродження зруйнованого війною господарського організму (Німеччина, Японія) не лише і не стільки за рахунок непрямих заходів регулювання економічних процесів, а, головним чином, за рахунок правильного визначення масштабних державних інвестиційних програм і створення системи спеціалізованих інститутів (державних на початковому етапі), що безпосередньо запускали і здійснювали ці програми.

Такою інституцією, що може ефективно реалізовувати державні інвестиційні програми в галузі будівництва житла, є Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву».[4]

### **АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ**

В усьому світі дієвим механізмом для реалізації житлових програм в тому числі й молодіжних, є іпотека. На даний момент в Україні іпотека перебуває на етапі становлення, хоча з прийняттям закону України «Про іпотеку»[1] уже закладено правові підвалини її функціонування. В дослідженнях механізмів іпотеки значний вклад внесли праці Євтуха А.Т. ,[5-7]

Пучковської І.І.[8] Сергєєва Д.А.[9] та інших. Водночас проблема використання іпотеки в рамках реалізації державної молодіжної житлової політики лишається в основному поза увагою вітчизняної економічної науки, як в теоретичному так і в практичному плані.

### **МЕТА РОБОТИ ТА ЗАВДАННЯ ДОСЛІДЖЕННЯ**

Аналіз сучасних проблем молодіжного іпотечного кредитування, розробка пропозицій щодо удосконалення механізму надання пільгових довготермінових кредитів, як молоді, так і іншим верствам населення.

### **ВИКЛАДЕННЯ ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ**

Державна спеціалізована фінансова установа Державний Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (Держмолодьжитло), як державна фінансова установа, є виконавцем ряду державних програм із забезпечення населення житлом, а також має досвід та потенціал реалізації програм з кредитування заходів з енергоефективності та теплобереження. Всього за період діяльності Держмолодьжитла забезпечено житлом більше 37 тисяч сімей.

Житлові програми, виконавцем яких є Держмолодьжитло :

1) *Програма надання пільгових довготермінових державних кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла.*

Державна програма забезпечення молоді житлом (далі - Програма), затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 року № 967 передбачає реалізацію механізму пільгового довготермінового кредитування молоді на придбання житла, а також часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків, наданих молодим сім'ям на будівництво або придбання житла. Механізм пільгового кредитування, який реалізується в рамках виконання вищезазначеної програми, по суті є унікальним та єдиним в державі, адже передбачає, крім пільгових умов кредитування (досить низька відсоткова ставка кредитування в порівнянні зі ставками, що пропонуються іншими кредитними установами) також умови, застосування яких має демографічний ефект. А саме це - пільгові умови кредитування для сімей з дітьми, що передбачають застосування нульової ставки для сімей з дітьми, а також погашення частини тіла кредиту (25% - двоє дітей, 50% - 3 та більше дітей) .

Відповідно до програми, прогнозним обсягом фінансових ресурсів для забезпечення молодих сімей та самотніх молодих громадян житлом за рахунок державного бюджету на 2013-2015 роки було передбачено 1684,6 млн. грн. на надання пільгових довгострокових державних кредитів, що давало можливість забезпечити житлом понад 8 тис. молодих сімей та ввести в експлуатацію близько 596,269 тис. кв. м житла. Разом з тим, Законами України Про Державний бюджет України на 2013 та 2014 роки було передбачено лише 97,0 та 25,9 млн. грн. відповідно, або лише 11,4 % від запланованих на цей період обсягів.

Поряд з цим, Законом України «Про Державний бюджет України на 2015 рік» не було передбачено коштів для реалізації Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 24.10.2012 № 967. На 2015 рік Державною програмою на надання кредитів передбачалось 599,205 млн. грн.

Як наслідок, очікуваних результатів від реалізації впродовж 2013-2015 років державної програми і заходів щодо забезпечення молоді житлом не досягнуто. Основні стратегічні завдання Державної програми - забезпечення економічної

доступності житла для молодих сімей та створення умов для розвитку молодіжного будівництва залишилися нереалізованими.

В Україні на початок 2015 року на квартирному обліку перебувало 657,2 тис. сімей і самотніх громадян (за даними Державної служби статистики). В єдиній інформаційно-аналітичній системі автоматизації обліку кредитування молодіжного житлового будівництва Держмолодьжитла зареєстровано близько 12 тисяч кандидатів, бажаючих отримати власне житло через механізми житлового кредитування. [2]

На жаль, не зважаючи на широку підтримку, з загального фонду державного бюджету ця програма не профінансована і у 2016 році.

#### *2) Пільгове кредитування педагогічних та науково-педагогічних працівників та інших категорій громадян*

Відповідно до статті 57 Закону України «Про освіту» Держава забезпечує педагогічним та науково-педагогічним працівникам надання пільгових довготермінових кредитів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла.

Згідно з програмою кредит надається педагогічним та науково-педагогічним працівникам на будівництво (придбання) житла з відсотковою ставкою у розмірі 3 відсотків річних строком до 20 років. Кошти, сплачені в рахунок погашення кредиту, і пеня зараховуються до спеціального фонду державного бюджету і спрямовуються на подальше надання кредитів.

За час свого існування за рахунок державного та місцевих бюджетів було надано пільгові кредити 208 сім'ям педагогічних та науково-педагогічних працівників, в тому числі:

- 172 пільговий кредит - за рахунок коштів державного бюджету;
- 36 пільгових кредитів - за рахунок коштів місцевих бюджетів.

Протягом 2007-2015 років Програму профінансовано з Державного бюджету України на 37,17 млн. грн., місцевими бюджетами - на 8,00 млн. грн. Слід відзначити, що сьогодні програма фінансується лише з спеціального фонду державного бюджету. [2]

#### *3) Програма часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла.*

Починаючи з 2003 року відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 04.06.2003 р. № 853 "Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла" впроваджено програму часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків. Позичальник (молода сім'я), відповідно до постанови, отримує компенсацію у розмірі облікової ставки Національного банку України. Станом на 01.10.2016р. Держмолодьжитло продовжує обслуговувати 3131 договір про надання часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків.

З огляду на суперечливу ефективність програми, поряд з реальним вирішенням житлового питання молоді, виникає ризик неконтрольованого збільшення видатків на реалізацію програми з державного бюджету. [2]

#### *4) Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів.*

Починаючи з 2012 року, Держмолодьжитло реалізує постанову Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 р. № 343, якою передбачено здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

Станом на 01.10.2016р. Держмолодьжитло продовжує обслуговувати 3255 договорів за зазначеною програмою.

З огляду на обмеженість фінансових ресурсів з державного бюджету, наразі програма фінансується в обсягах, необхідних для фінансування вже укладених договорів. [2]

#### *5) Довготермінове пільгове молодіжне кредитування за рахунок власних коштів Фонду є окремим механізмом пільгового житлового кредитування молоді.*

Довготерміновий пільговий молодіжний кредит на будівництво (реконструкцію) і придбання житла надається молодим сім'ям, в якій чоловік та дружина віком до 35 років, неповним сім'ям, в якій мати (батько) віком до 35 років має неповнолітніх дітей (дитину), одинокі молоді громадяни віком до 35 років включно.

Кредит надається з відсотковою ставкою у розмірі - 14,1% річних. Погашення кредиту та відсотків за користування ним здійснюються позичальником починаючи з дати зарахування коштів кредиту на рахунок позичальника в банку-агенті. Платежі з погашення кредиту та відсотків за користування кредитом вносяться не рідше ніж один раз на місяць. Кредит може бути погашено достроково.

Незважаючи на явні переваги для молоді при участі у такій державній програмі житлового кредитування є багато перешкод :

- перша перешкода для отримання такого кредиту є вік позичальника який може бути не більше 35 років;
- другою перешкодою є необхідність надання довідки про перебування кандидата на обліку для поліпшення житлових умов за місцем проживання(реєстрації) або проживання кандидата у сільській місцевості, якщо він відповідно до законодавства потребує поліпшення житлових умов, що підтверджено відповідними документами;
- третьою перешкодою є необхідність наявності не менш ніж 10 відсотків вартості майбутнього житла;
- четвертою перешкодою, як не дивно є наявність в молодій особи доходу більш середнього по Україні ( тобто, після сплати щомісячного внеску за кредит, на кожного члена родини має лишатись прожитковий мінімум) . [2]

**Пропозиції щодо удосконалення діючої житлової програми з метою максимальної її адаптації до умов сьогодення.** Пільгове молодіжне житлове кредитування на будівництво (придбання) житла, що реалізовується в рамках виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки повинно зазнати змін.[3]

**Перше.** Основні засади, принципи і механізми забезпечення молоді житлом передбачені Законом України «Про

сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні».

Зокрема статтею 10 зазначеного Закону передбачено право молодих громадян на отримання пільгового кредиту на будівництво або придбання житла з пільговою відсотковою ставкою у розмірі 3 відсотки річних. Крім цього, Закон передбачає, що громадяни, які мають дітей, звільняються від сплати відсотків за користування кредитом, у випадку якщо в сім'ї двоє або троє дітей - погашається 25 та 50% від тіла кредиту відповідно.

Кошти, що повертаються від раніше отриманих кредитів, спрямовуються до спеціального фонду державного бюджету, і в наступному - на надання нових кредитів для молоді на придбання житла.

Дійсно, такі умови мають досить позитивний вплив на демографічну ситуацію серед молоді, що отримала такі кредити, разом з тим потрібно враховувати, що кредитний ресурс, при умові надання пільг, передбачених Законом, поступово скорочується. У 2015 та 2016 роках кошти на зазначені цілі з загального фонду державного бюджету не передбачалися взагалі. З самого початку своєї дії Програма постійно недофінансується з державного та місцевих бюджетів.

З метою раціонального використання бюджетних коштів та забезпечення постійного фінансування Програми із державного бюджету, за ініціативи Мінрегіону розроблено проект Закону України, яким передбачено внесення змін до статті 10 та передбачено, що молоді сім'ї, які не мають дітей, сплачують кредит з відсотковою ставкою у розмірі 10 відсотків річних від суми зобов'язань за кредитом (молоді сім'ї, які мають одну дитину, сплачують 5 відсотків річних, а молоді сім'ї, які мають двох і більше дітей - 3 відсотки річних від суми зобов'язань за кредитом).

Вважаємо, що такі дії є своєчасними, дозволять зберегти державні ресурси, при цьому не втрачається соціальна спрямованість програм з пільгового кредитування молоді, адже запропонована диференційована відсоткова ставка є досить пільговою, оскільки в сучасних умовах ринок банківського іпотечного кредитування майже не працює, крім того зберігаються пільгові умови кредитування для сімей з дітьми.

**Друге.** Відповідно до діючих умов Державної програми забезпечення молоді житлом, пільговий кредит на будівництво або придбання житла можуть отримати лише громадяни, що перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов. Дана норма, порушує норми Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні».

В сучасний реаліях, коли: молодь не бажає залишатися на місці, а знаходиться в постійному русі, коли норми житлового законодавства не змінювалися ще з радянських часів, коли виникли нові категорії громадян (внутрішньо переміщені особи), а відомості про те, чи має кожен конкретний громадянин нерухомість на праві власності можна отримати з публічного реєстру, необхідно змінити підходи до відбору учасників державних житлових програм, зокрема встановити, що право на участь у державних житлових програмах мають:

- Громадяни, які не мають у власності будь-якої житлової нерухомості;
- Громадяни, які мають у власності житлову площу не більше 13,65 кв. метрів (норма жилої площі відповідно до статті 47 Житлового кодексу України);
- Громадяни, які проживають в таких житлових умовах не менше ніж протягом 6 останніх місяців.

**Третє.** При врегулюванні питання визначення нормативного розміру кредиту доцільно застосовувати показники, які визначаються за результатами експертної оцінки, що проводиться сертифікованими оцінювачами.

Отже, реалізацію механізму пільгового молодіжного житлового кредитування пропонується здійснювати в таких напрямках:

- зняття пільг, в якості погашення частини тіла кредиту для сімей з дітьми;
- встановлення диференційованих кредитних ставок для сімей з дітьми;
- запровадження підходу до розрахунку розміру кредиту, який забезпечуватиме найбільш прийнятні умови для молодих позичальників - застосування вартості житла на підставі експертної оцінки;
- зняття вимоги щодо перебування на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, як обов'язкової умови участі у державних програмах забезпечення житлом.

Такий підхід дозволить найбільш ефективно реалізовувати механізм кредитування та значно зменшить навантаження на молоді сім'ї, що отримують такий кредит, по сплаті першого внеску.

**Четверте.** Кінцевим результатом будь-якої житлової програми, не враховуючи глобальні аспекти, є звичайно отримання житла кінцевим споживачем. Тому, в стратегічному напрямку, при реалізації програм пропонуватиметься надання пріоритету для житлових будинків, що матимуть достатній рівень будівельної готовності.

Фінансово-інвестиційний механізм державної підтримки за рахунок одного і того ж обсягу фінансування вирішує відразу кілька соціально важливих проблем та дозволяє: громадянам – поліпшити житлові умови; державі – зменшити свої житлові зобов'язання; територіальній громаді – завершити довгобуду; будівельній галузі – отримати платоспроможного споживача та подолати кризові явища у житловому будівництві.

## ВИСНОВОК

Дослідивши дане питання можна дійти висновку, що молоде покоління вимушене самостійно дбати про забезпечення себе власним житлом, практично без державної підтримки. Адже державні програми розроблені для сприяння молоді в отриманні дещо дешевших іпотечних кредитів практично або не діють, або спонукають до необхідності збирання такої кількості довідок та інших паперів, що унеможливує отримання означеного кредиту. Питання щодо відсутності, або ж вкрай низького рівня фінансування державних житлових програм в більшості випадків пояснюється відсутністю сталих джерел фінансування. Разом з тим, від такого стану справ з кожним роком ситуація щодо вирішення житлового питання населення погіршується. Сучасні тенденції ринку житлового будівництва відображають загальний намір - зменшити вартість

будівництва, прискорити темпи будівництва, використовуючи при цьому енергоефективні та енергозберігаючі технології, але для реалізації такого наміру існують певні перепони, що іноді є нормами актами законодавства, які встановлюють додаткові витрати для будівельників і, відповідно, збільшують вартість для кінцевого споживача.

Основною проблемою даного питання є застарілий Житловий кодекс. Нагальним є прийняття нового Житлового кодексу, який би враховував всі вимоги сьогодення, зокрема в питаннях створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, питання ефективного споживання енергії, житлових прав та обов'язків громадян .

### Література.

1. Закон України від 05.06.2003 №898-IV "Про іпотеку".
2. Постанова від 26.10.2000 №1604 "Про Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву".
3. Статут Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву".
4. Гнатківський Б.М навчальний посібник Іпотечний ринок: - Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2015. - 342 с.
5. Евтух А.Т. Ипотека: теория и практика. - Луцк.: «Медиа». 1999. - 476 с.
6. Евтух А.Т. Ипотечный механизм инвестирования. – Луцк: Волинська обласна друкарня, 2001. 180 с.
7. Евтух А.Т. Жилищная ипотека. - Луцк: : Волинська обл. друкарня, 2000. - 180 с.
8. Пучковская И.И. Ипотека залог недвижимости. – Харьков: Консум, 2005. – 132 с.
9. Сергеев Д.А. Влияние системы ипотечного кредитования на преодоление кризисных явлений в экономике// Финансовые проблемы РФ и пути их решения: теория и практика. Материалы Международной научно-практической конференции. - СПб.: Нестор, 2000. -С.186- 191.

### References.

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine "About a mortgage", available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15/> (Accessed 10 April 2017)
2. Cabinet of Ministers of Ukraine (2000), " Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine " Pro Derzhavnyy fond spryannya molodizhnomu zhytlovomu budivnytstvu".Regulations «State Specialized Financial Institution "State Fund for Support of Youth Housing Construction", available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1604-2000-%D0%BF> (Accessed 10 April 2017)
3. Hnatkiv's'kyj, B.M. (2015), Ipotechnyj rynek [Mortgage market], LNU imeni Ivana Franka, Kyiv, Ukraine.
4. Evtukh, A.T.(1999), Ypoteka: teoryya y praktyka [Mortgage: theory and practice], Medya, Lutsk, Ukraine.
5. Evtukh A.T., (2001) Ypotechnyj mekhanyzm ynvestyrovanyia [Mortgage mechanism of investing], Volyn's'ka oblasna drukarnia , Lutsk, Ukraine.
6. Evtukh A.T.,(2000), Zhylyshnaia ypoteka [Housing mortgage], Volyn's'ka oblasna drukarnia , Lutsk, Ukraine.
7. Puchkovskaia Y.Y.(2005), Ypoteka zaloh nedvyzhymosty, [A mortgage is a mortgage of the real estate], Konsum, Kharkiv, Ukraina.
8. Radionov Yu.D. (2016) Vykorystannia biudzhethnykh koshtiv v Ukraini : tendentsii, problemy i shliakhy ikh vyrishennia. [Use of budgetary facilities in Ukraine : of tendency, problem and ways of their decision], Ekonomika Ukrainy, Kyiv, Ukraine.

Стаття надійшла до редакції 12.05.2017 р.



ТОВ "ДКС Центр"

Вропу