

DOI: [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.50\(2\).137-142](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.50(2).137-142)

УДК 330.332

С.Р. Зельцер,

канд. екон. наук, доцент, докторант

ORCID: 0000-0002-9192-3606

Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ

РОЗВИТОК ТА РЕФОРМУВАННЯ ДЕРЖАВНИХ ЖИТЛОВИХ ПРОГРАМ В УКРАЇНІ

Потреба у забезпеченні громадян України житлом гостро постала ще з часів отримання Україною незалежності. Існуюча на той час радянська система забезпечення громадян житлом була зламана, а нова система так і не була побудована.

Є декілька категорій громадян, які за законом мають право на безкоштовне житло від держави. Також деякі категорії громадян мають право на службові квартири, які надаються громадянам тимчасово. Проте подальша приватизація таких квартир у автоматичному режимі законодавчо не передбачена. Державні житлові програми служать допомогою у отриманні житла для решти громадян, які права на безкоштовне отримання житла не мають.

Урядом України та НБУ у 2020-2021 роках не були реалізовані Президентські ініціативи щодо суттєвого збільшення обсягів забезпечення житлом, у тому числі запровадження ефективних фінансових інструментів іпотеки та лізингу.

На теперішній час державні житлові програми в Україні існували та існують лише на стадії пілотних проєктів. Так, за новою державною житловою програмою «Оселя в Дії» загалом держава видала українцям лише 784 кредити на суму 1 млрд. 5,4 млн. грн.

За період з початку повномасштабної війни росії проти України проблема забезпечення громадян житлом стала ще актуальнішою. Збитки від руйнувань житлового фонду оцінюються у \$54 млрд. За грудень ця сума зросла ще на \$1.5 млрд. За понад десять місяців війни загалом пошкоджено або зруйновано 149.3 тис житлових будинків.

Таким чином, про вирішення питання забезпечення громадян України житлом на теперішній час говорити явно передчасно.

Зрозуміло, що державні житлові програми в Україні потребують подальшого розвитку та реформування. Для цього у першу чергу необхідне інституціональне забезпечення розвитку та реформування державних житлових програм в Україні, яке саме і є одним із провідних та актуальних напрямків розвитку сучасної економічної науки та практики.

Задля вирішення цього питання необхідно виконати ряд наведених у цій статті завдань, що зробить суттєвий внесок в успішне реформування державних житлових програм в Україні в умовах відбудови країни після закінчення повномасштабної війни з росією.

Ключові слова: *державні житлові програми, інституціональне забезпечення, іпотечне кредитування, фінансовий лізинг, іпотечні цінні папери.*

На кінець 2020 року на державному квартирному обліку перебувало біля 657,2

тис. сімей та одинаків, з яких:

- понад 100 тис. службовців державних органів влади - Міністерства оборони України, МВС України, Національної поліції України, ДСНС, Служби безпеки України, Національної гвардії України, Державної прикордонної служби України та інших "силових" структур;

- 1,447 млн. осіб - внутрішньо переміщених з Донбасу і Криму потребують державної допомоги.

Державний бюджет України 2020 року [1] передбачав фінансування витрат на будівництво (придбання) житла та надання субвенцій за програмами житла для «силових» структур у розмірі близько 2,32 млрд. грн. або 4 810 квартир, з яких із загального фонду мало бути профінансовано: «будівництво (придбання) житла», зокрема 2 037 квартир із бюджетом 2 141,8 млн. гривень (загальний фонд); отримання квартир на умовах фінансового лізингу (компенсація частини лізингових платежів), зокрема 2 686 квартир із бюджетом 147,7 млн. грн. (загальний фонд).

Державним бюджетом України 2021 року [2] було передбачено незначне збільшення фінансування забезпечення житлом – 4 966 квартир із бюджетом 2,57 млрд. грн.

В той же час Урядом України та НБУ у 2020-2021 роках не були реалізовані Президентські ініціативи щодо суттєвого збільшення обсягів забезпечення житлом, у тому числі запровадження ефективних фінансових інструментів іпотеки та лізингу, а саме:

- масове іпотечне кредитування за низькими ставками відсутнє, стимулювання банків по наданню іпотечних кредитів не реалізоване. Система рефінансування іпотечних кредитів Державної іпотечної установи не задіяна;

- надання житла на умовах фінансового лізингу так і залишилося на стадії пілотного проекту Державної іпотечної установи та МВС України та наразі не здійснюється;

- відсутні прозорі боргові інструменти залучення коштів для функціонування ринку іпотечного кредитування та фінансового лізингу (емісія звичайних та структурованих іпотечних цінних паперів) та державна підтримка функціонування цього ринку.

Створена у 2020 році нова державна фінансова компанія ПрАТ «Укрфінжитло» розпочала активно працювати лише восени 2022 року. За програмою «Оселя в Дії, яку реалізує ПрАТ «Укрфінжитло», загалом держава видала українцям 784 кредити на суму 1 млрд. 5,4 млн. грн. При цьому, 83% з них отримали українські захисники і захисниці, 9% - медики, 7% - педагоги та 1% - науковці. Варто зазначити, що найбільше кредитів було видано у Київській області, місті Київ та на Волині [3].

У той же час за даними Київської школи економіки (КСЕ) станом на грудень 2022 року загальна сума прямих задокументованих збитків, завдана інфраструктурі України через повномасштабне вторгнення розпочате росією 24 лютого 2022 року, оцінюється у 137,8 млрд (за вартістю заміщення).

Оцінка прямих фізичних пошкоджень здійснена в рамках Національної ради з відновлення України від наслідків війни аналітичною командою Київської школи економіки (КСЕ) за підтримки уряду Великої Британії (UK Aid) спільно з Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури, Міністерством охорони здоров'я, Міцреінтеграції та у співпраці з іншими профільними міністерствами та Національним банком України.

У порівнянні з останніми обрахунками станом на листопад 2022 року загальна сума збитків зростає на майже \$2 млрд. Росія продовжує завдавати руйнувань інфраструктурі України через масовані атаки, обстріли та ведення бойових дій. За оцінкою експертів проєкту KSE «Росія заплатить» найбільше зростання збитків за підсумками грудня пов'язане зі збільшенням втрат від руйнування житлового фонду, закладів освіти та об'єктів сфер культури, релігії та спорту.

Збитки від руйнувань житлового фонду оцінюються у \$54 млрд. За грудень ця сума зростає ще на \$1.5 млрд. За понад десять місяців війни загалом пошкоджено або зруйновано 149.3 тис житлових будинків, серед яких: 131.4 тис приватних будинків, 17.5 тис — багатоквартирних та 280 гуртожитків [4].

Тобто про вирішення питання забезпечення громадян України житлом на теперішній час говорити явно передчасно.

Зважаючи на викладене вище можемо зробити висновок:

1. Існуючі державні програми є недостатньо ефективними та раціональними.
2. Відсутні боргові інструменти, крім довгострокового рефінансування Національного банку України, які мають забезпечити покриття дефіциту довгострокової ліквідності іпотечних кредиторів, зокрема банківської системи України, відсутній ринок українських іпотечних цінних паперів, забезпечених житловою нерухомістю, іпотекою та фінансовим лізингом житла.

3. Економічні можливості Держави у забезпеченні прав громадян на житло лише шляхом субсидування придбання або будівництва житла у власність несприятливо позначаються на результатах забезпечення житлом і соціально-економічному розвитку регіонів держави, знижують ділову мобільність населення і сприяють зростанню амплітуди нерациональної міграції.

Таким чином, у першу чергу інституціональне забезпечення розвитку та реформування державних житлових програм в Україні саме і є одним з провідних, актуальних напрямків розвитку сучасної економічної науки та практики.

Задля вирішення цього питання необхідно виконати наступні завдання:

- систематизувати термінологічний апарат, концепції, фундаментальні категорії та сутність поняття «державні житлові програми», головні способи і методи їх оцінки на державному рівні з врахуванням динамічності економічних процесів;

- проаналізувати вплив тенденцій розвитку внутрішнього і зовнішнього середовища на функціональні та організаційні особливості державних житлових програм, визначення та здійснення класифікації головних факторів впливу;

- дослідити сучасний стан та тенденції розвитку державних житлових програм, причини і склад соціально-економічних факторів, які стримують розвиток цих програм;

- встановити склад необхідного інституціонального забезпечення, що дасть змогу підвищити соціально-економічну ефективність державних житлових програм;

- розробити склад, організаційну структуру та функціональну схему взаємодії підприємств, організацій та установ, які необхідно задіяти для реалізації ефективних державних житлових програм;

- визначити основні джерела залучення фінансових ресурсів для реалізації житлових програм у залежності від їх направленості;

- сформувані концептуальні засади участі громадян України у державних житлових програмах дистанційним способом;

- створити алгоритм оцінки ефективності державних житлових програм, що

враховує як соціальний, так і економічний ефект від їх впровадження.

Вирішення цих завдань зробить суттєвий внесок в успішне реформування державних житлових програм в Україні в умовах відбудови країни після закінчення повномасштабної війни з росією та, відповідно до основ довгострокової (2013 – 2032 роки) державної політики в інвестиційній сфері в умовах відновлення економіки України, сприятимуть стимулюванню залучення інвестицій у пріоритетні галузі економіки, створення умов для активізації інвестиційної діяльності шляхом концентрації ресурсів на пріоритетних напрямках розвитку економіки з метою запровадження новітніх та енергозберігаючих технологій, створення нових робочих місць, розвитку регіонів [5; 6; 7].

Список літератури:

1. Про Державний бюджет України на 2020 рік: Закон України від 14.11.2019р. № 294 –IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/294-20#Text> (дата звернення: 29.11.2022).
2. Про Державний бюджет України на 2021 рік: Закон України від 15.12.2020р. № 1082 –IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1082-20#Text> (дата звернення: 29.11.2022).
3. Федоров: За програмою “еОселя” в Дії вже видано понад 1 млрд гривень кредитів на житло. URL: <https://weukraine.tv/fedorov-za-programoyu-yeoselya-v-diyi-vzhe-vydano-ponad-1-mlrd-gryven-kredytiv-na-zhytlo>(дата звернення: 29.11.2022).
4. Загальна сума прямих збитків, завдана інфраструктурі України через війну, зросла до майже \$138 млрд. URL:<https://kse.ua/ua/about-the-school/news/zagalna-suma-pryamih-zbitkiv-zavdana-infrastrukturi-ukrayini-cherez-viynu-zroslo-do-mayzhe-138-mlrd/> (дата звернення: 29.11.2022).
5. Пухир С.Т. Інституційне забезпечення формування та реалізації державної регіональної політики в Україні. *Регіональна економіка*, 2014, №2. С.17-26. URL: www.re.gov.ua/re201402/re201402_017_PukhyrST.pdf (дата звернення: 29.11.2022)..
6. Портна О. В. Інституційне забезпечення функціонування сукупного фінансового потенціалу України. *Проблеми економіки* № 2, 2015. С. 100-104. URL: https://www.problecon.com/export_pdf/problems-of-economy-2015-2_0-pages-100_104.pdf (дата звернення: 29.11.2022).
7. Згалаг-Лозинська, Л. Інституційне забезпечення інноваційної діяльності в будівництві: стан та напрямки вдосконалення. *Підприємництво та інновації* 2019, №9. С. 31-37. URL: www.ei-journal.in.ua/index.php/journal/article/view/198/185 (дата звернення: 29.11.2022).
8. Мельничук Л.М. Інституційне забезпечення державного управління соціальним розвитком регіонів України: проблеми та перспективи вирішення. *Електронний журнал «Державне управління: удосконалення та розвиток»* №9, 2016. URL: www.dy.nauka.com.ua/?op=1&z=1000 (дата звернення: 29.11.2022).
9. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. № 1560 –XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (дата звернення: 29.11.2022).
10. Про режим іноземного інвестування: Закон України від 19.03.1996 р. №93/96-ВР. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/93/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 29.11.2022).
11. Про захист іноземних інвестицій на Україні: Закон України від 10.09.1991р. №1540а –XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540%D0%B0-12#Text> (дата звернення 31.01.2023р.).

References:

1. Verkhovna Rada Ukrainy (2019). Pro Derzhavnyy byudzhet Ukrainy na 2020 rik: Zakon Ukrainy vid 14.11.2019 r. № 294-IX [About the State Budget of Ukraine for 2020: Law of Ukraine dated 14.11.2019 r. No. 294-IX]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/294-20#Text> (accessed October 29, 2022).
2. Verkhovna Rada Ukrainy (2020). Pro Derzhavnyy byudzhet Ukrainy na 2021 rik: Zakon Ukrainy vid 15.12.2020 r. № 1082-IX [About the State Budget of Ukraine for 2021: Law of Ukraine dated 15.12.2020 r. No. 1082-IX]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1082-20#Text> (accessed October 29, 2022).
3. Fedorov: Za prohramoyu "yeOselya" v Diyi vzhe vydano ponad 1 mlrd hryven' kredytiv na zhytlo. [Fedorov: More than 1 billion hryvnias of housing loans have already been issued in Diya under the "eOselya" program]. Available at: <https://weukraine.tv/fedorov-za-programoyu-yeoselya-v-diyi-vzhe-vidano-ponad-1-mlrd-gryven-kredytiv-na-zhytlo/> (accessed October 29, 2022).
4. Zahal'na suma pryamykh zbytkiv, zavdana infrastrukturi Ukrainy cherez viynu, zrosla do mayzhe \$138 mlrd. [The total amount of direct damage caused to the infrastructure of Ukraine due to the war has increased to almost \$138 billion]. Available at: <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/zagalna-suma-pryamih-zbitkiv-zavdana-infrastrukturi-ukrayini-cherez-viynu-zrosla-do-mayzhe-138-mlrd/> (accessed October 29, 2022).
5. Pukhyr S. T. Institutional support for the formation and implementation of national regional policy in Ukraine. ISSN 1562-0905 Regional economy 2014, №2. P. 17-26. URL: re.gov.ua/re201402/re201402_017_PukhyrST.pdf (accessed October 29, 2022).
6. Portna O. V. Institutional Support of the Total Financial Potential of Ukraine. Problems of the economy № 2, 2015. P. 100-104. URL: https://www.problecon.com/export_pdf/problems-of-economy-2015-2_0-pages-100_104.pdf (accessed October 29, 2022).
7. Zgalat-Lozynska Liubov. Institutional support innovation in construction: modern situation and perfection's tendencies. Entrepreneurship and innovation 2019, №9. P. 31-37. URL: www.ei-journal.in.ua/index.php/journal/article/view/198/185 (accessed October 29, 2022).
8. L. M. Melnychuk. Institutional support of public administration of the social development of Ukrainian regions: problems and perspectives of their solution. Electronic magazine "Public administration: improvement and development" №9, 2016. URL: www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1000 (accessed October 29, 2022).
9. Verkhovna Rada Ukrainy (1991). Pro investytsiynu diialnist: Zakon Ukrainy vid 18.09.1991 r. № 1560-XII [About investment activity: Law of Ukraine dated 18.09.1991 r. No. 1560-XII]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (accessed October 29, 2022).
10. Verkhovna Rada Ukrainy (1996). Pro rezhym inozemnoho investuvannia: Zakon Ukrainy vid 19.03.1996 r. № 93/96-VR [About the regime of foreign investment: Law of Ukraine dated 19.03.1996 p. No. 93/96-BP]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/93/96-%D0%B2%D1%80#Text> (accessed October 29, 2022).
11. Verkhovna Rada Ukrainy (1991). Pro investytsiynu diyal'nist': Zakon Ukrainy vid 18.09.1991 r. № 1560 –KHII [On Protection of Foreign Investment in Ukraine: Law of

Ukraine dated September 10, 1991 No. 1540 a-XII]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540%D0%B0-12#Text> (accessed October 29, 2022).

Y. Zeltser. Development and reform of state housing programs in Ukraine.

The need to provide the citizens of Ukraine with housing has become acute since Ukraine gained independence. The existing Soviet system of providing housing to citizens was broken, and the new system was never built.

There are several categories of citizens who are legally entitled to free housing from the state. Also, some categories of citizens have the right to service apartments, which are provided to citizens temporarily. However, further privatization of such apartments in an automatic mode is not provided for by law. State housing programs provide assistance in obtaining housing for the rest of the citizens who do not have the right to receive housing free of charge.

In 2020-2021, the Government of Ukraine and the National Bank of Ukraine did not implement the Presidential initiatives to significantly increase the volume of housing provision, including the introduction of effective mortgage and leasing financial instruments.

Currently, state housing programs in Ukraine existed and exist only at the stage of pilot projects. Thus, according to the new state housing program "Homes in Action", in general, the state issued only 784 loans to Ukrainians in the amount of 1 billion 5.4 million hryvnias.

In the period since the beginning of the full-scale war of russia against Ukraine, the problem of providing housing to citizens has become even more urgent. Damages from the destruction of the housing stock are estimated at \$54 billion. In December, this amount increased by another \$1.5 billion. Over ten months of war, a total of 149,300 residential buildings were damaged or destroyed.

Thus, it is clearly premature to talk about the solution to the issue of housing for the citizens of Ukraine at the present time.

It is clear that State housing programs in Ukraine need further development and reform. For this, first of all, institutional support for the development and reform of state housing programs in Ukraine is necessary, which is one of the leading and relevant directions of the development of modern economic science and practice.

In order to solve this issue, it is necessary to complete a number of tasks listed in this article, which will make a significant contribution to the successful reform of state housing programs in Ukraine in the conditions of the country's reconstruction after the end of the full-scale war with russia..

Key words: state housing programs, institutional support, mortgage lending, financial leasing, mortgage securities.

Посилання на статтю

APA: Zeltser, Y. (2022). Development and reform of state housing programs in Ukraine. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 50 (2), 137 - 142.

ДСТУ: Зельцер С.Р. Розвиток та реформування державних житлових програм в Україні. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2022. № 50 (2). С. 137-142.