

Молодіжна житлова політика в Україні: інструменти та особливості реалізації в умовах воєнного часу*

Мар'яна Мельник¹, Ірина Лещух²

Опубліковано	Секція	УДК
30.07.2024	Економіка	332.823

DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.13253822>

Ліцензовано за умовами Creative Commons BY 4.0 International license

Анотація. У статті досліджено інструментарій та особливості реалізації молодіжної житлової політики в Україні в умовах воєнного часу. Зокрема, критично проаналізовано положення Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2026 роки; оцінено динаміку та ефективність надання пільгових кредитів молодим сім'ям за рахунок власних коштів Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву упродовж 2009-2023 рр.; проаналізовано особливості та ефективність надання довгострокових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) та придбання «молодіжного» житла Львівським регіональним управлінням Держмолодьжитла у 2019-2024 рр.

Досліджено особливості реалізації молодіжної житлової політики, бенефіціаром якої є внутрішньо переміщені особи.

Показано основні проблеми участі молоді в іпотечних програмах «ЄОселя», «ЄВідновлення» та державному волонтерському проєкті «Прихисток».

Ключові слова: житлова політика, молодь, молода сім'я, внутрішньо переміщені особи, військовослужбовці, квартирний облік, житло, воєнний час.

Youth housing policy in Ukraine: tools and implementation features in wartime conditions

Annotation. The article examines the tools and implementing features the youth housing policy in Ukraine in wartime conditions. In particular, the provisions of the State Program for Youth Housing Provision for 2013-2026 have been critically analyzed; the dynamics and effectiveness of providing preferential loans to young families at the expense of own funds of

* Статтю підготовлено у межах виконання гранту «Міграційні втрати молоді: імітаційне моделювання та сценарне прогнозування у контексті збереження людського потенціалу для повоєнної відбудови України» (реєстраційний номер Проєкту: 2022.01/0074), який реалізується у рамках конкурсу «Наука для відбудови України у воєнний та повоєнний періоди» за грантової підтримки Національного фонду досліджень України.

¹ старший викладач кафедри спеціальних дисциплін, Воєнна академія імені Євгенія Березняка, ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-3449-049X>

² кандидат економічних наук, старший науковий співробітник відділу просторового розвитку ДУ «Інститут регіональних досліджень ім. М.І. Долишнього НАН України»; ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3860-0728>

the State Fund for the Promotion of Youth Housing Construction during 2009-2023 were evaluated; analyzed the features and effectiveness of providing long-term preferential loans for the construction (reconstruction) and purchase of "youth" housing by the Lviv Regional Administration of the State Fund for the Promotion of Youth Housing Construction in 2019-2024.

The peculiarities of the implementation of the youth housing policy, the beneficiary of which are internally displaced persons, were studied.

The main problems of youth participation in the mortgage programs "eOselya", "eVidnovlennya" and the state volunteer project "Pryhystok" are shown.

Basic tasks have been identified for the government authorities responsible for formulating and implementing youth housing policy in Ukraine, the fulfillment of which will contribute to the development of youth housing policy. Specifically, this includes: (1) easing financial burdens through mortgage lending under state mortgage programs distinct from youth lending, targeting specific categories of young population such as large families and low-income families; (2) reducing bureaucratic barriers and simplifying the procedures for obtaining mortgage loans; (3) stimulating the development of the rental housing market as an alternative option for young people who cannot afford mortgage loans, enhancing the protection of rights for participants in rental relationships; (4) scaling up and promoting adequate financing of state mortgage programs from various sources: state and local budgets, grant and donor funds.

Keywords: housing policy, youth, young families, internally displaced persons, military personnel, housing registration, housing, wartime

Вступ

Питання забезпеченості власним житлом належить до переліку тих особистих проблем, що найбільше турбують молодь не лише в Україні, а й у всьому світі. Зокрема, 45 % [1] (за іншими даними – близько 50 % [2]) української молоді живе з батьками, а 27 % винаймає житло [3]. Власним житлом володіє здебільшого молодь у віці понад 30 років.

За даними [4], станом на поч. 2021 р. на квартирному обліку в місцевих органах влади перебували понад 657 тис. громадян, з них понад 68 тис. (або 10,4 %) – молодь. А у відкритих реєстрах Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву станом на 01.07.2023 р. зареєстровано 8226 заяв молодих громадян на отримання пільгового іпотечного кредитування.

Дослідженню особливостей та проблематики реалізації житлової політики в Україні присвячені праці О. Гнатів, О. Кащук, Ю. Манцевича, Н. Орлової та ін. Утім, житлова політика, реципієнтами якої є молоді люди та/або молоді сім'ї має певні особливості реалізації та власну проблематику. Тому метою цієї статті є дослідження інструментарію та особливостей реалізації молодіжної житлової політики в Україні в умовах воєнного часу. Для дослідження використано наступні наукові методи: індукції та дедукції, порівняння, систематизації та узагальнення, графічний метод.

Результати

Сучасна молодіжна житлова політика в Україні розвивається більшою мірою в контексті загальної житлової політики, а не як окрема складова державної соціальної політики.

До початку повномасштабного вторгнення державній житловій політиці загалом були притаманні інертність, фрагментарність, диспропорційність реалізації у регіональному розрізі, розпорошеність відповідальності за виконання між різними

міністерствами та відомствами, що у підсумку знижувало ефективність її реалізації та провокувало зростання адміністративних витрат.

Повномасштабна війна посилила трансформаційні процеси у сфері державного сприяння вирішенню житлових питань населення, акцентувавши на підтримці населення, яке у тій чи іншій мірі зазнало соціальної вразливості внаслідок війни – ВПО, військовослужбовці, ветерани війни, особи, які зазнали поранень чи інвалідності унаслідок бойових дій тощо. При цьому, при реалізації державної житлової політики фактор віку зазначених категорій населення до уваги не береться. Таким чином, сьогодні в Україні реалізується низка програм забезпечення житлом населення, утім їх дія поширюється на різні вікові категорії реципієнтів, не обмежуючись особами, віком до 35 р.

У 1992 р. з метою реалізації в країні державних житлових програм Кабінетом Міністрів України був створений Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (далі – Держмолодьжитло). Сьогодні в межах виконання норм Закону України «Про основні засади молодіжної політики» в частині реалізації житлового права молодих громадян Держмолодьжитло здійснює виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2026 роки [5] – єдиної житлової програми, орієнтованої на сприяння вирішенню житлових проблем власне молоді. Утім, за цією програмою єдиним інструментом забезпечення молоді житлом є механізм пільгового довготермінового кредитування, реалізація якого регулюється Порядком надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла [6]. Цікаво, що починаючи із 2015 р. за рахунок коштів загального фонду державного бюджету видатки на реалізацію програми в частині пільгового кредитування молоді не передбачалися. Натомість єдиними коштами державного бюджету, які спрямовуються на її виконання є кошти із спеціального фонду, які передбачаються на збільшення статутного капіталу Держмолодьжитла.

Метою Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2026 роки є створення належних умов для забезпечення молодих сімей та одиноких молодих громадян, зокрема з числа ВПО, житлом. У межах реалізації Державної програми передбачені:

- надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла;
- компенсація 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.

Упродовж 2009-2023 рр. Держмолодьжитлом було проінвестовано 86,6 тис. м² житла для молоді, з них 9,4 тис. м² у 2023 р. Загальна вартість наданих пільгових кредитів молодим позичальникам у тому ж році становила понад 240 млн грн, що у понад 3 рази перевищило відповідний показник довоєнного 2021 р. (табл. 1).

Однак, показник надання іпотечних кредитів у 1505 од. упродовж 14 років є вкрай мізерним.

Очевидною перевагою програми забезпечення молоді житлом є можливість сплати позичальником першого внеску за кредитом у розмірі 6 % від вартості житла, що суттєво нижче, ніж в умовах класичної іпотеки (30 % вартості житла) чи в інших державних програмах кредитування житла. Крім того, вибір об'єкта кредитування є вільним та здійснюється позичальником самостійно (на відміну від, наприклад, програми іпотечного кредитування «ЄОселя», якою встановлено чіткий перелік критерії відбору житла для кредитування, а перелік банків-кредиторів досить обмежений). Утім,

кредитування за «молодіжною іпотечною програмою» здійснюється за чергою згідно з датою подання заяв-анкет від молодих громадян. Підставою для пришвидшеного просування у черзі на отримання позики можуть бути народження дитини, здобуття чергового наукового звання або олімпійської нагороди.

Таблиця 1

Динаміка надання пільгових кредитів молодим сім'ям за рахунок власних коштів Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, 2009-2023 рр.

Рік	Профінансовано, тис. грн	Надано кредитів, од.	Проінвестовано житла, тис. м ²
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	77 405,9	96	5,4
2022	57 948,7	68	3,8
2023	240 018,8	167	9,4
Всього	909 148,8	1 505	86,6

складено авторами за даними [7]

Загалом у черзі на отримання кредиту молодий позичальник може чекати упродовж кількох років (у різних регіонах термін очікування розгляду заяв-анкет різний. До 2018 р. в окремих областях він становив 3-4 роки. Із 2019 р. цей термін загалом в країні дещо скоротився – до 1-1,5 роки).

За даними [8] у 2019 р. до Відділення Держмолодьжитла «Львівське регіональне управління» було подано 24 заяви-анкети щодо надання довгострокових пільгових іпотечних кредитів. Кредитні договори укладено лише із 2 заявниками. Термін розгляду заяв-анкет у середньому становив 1,5 роки, частка відмов – 91,7 %. У 2023 р. таких заяв-анкет надійшло 66 од., з них розглянуто станом на кін. березня 2024 р. 15 од., укладено кредитні договори із 4 заявниками (рис. 1).

Станом на кін. березня 2024 р. до Відділення Держмолодьжитла «Львівське регіональне управління» подано 6 анкет-заяв, які станом на поч. червня 2024 р. перебувають на розгляді. Крім того, не розглянутою залишається ще 51 заява-анкета, подана у 2023 р. Очікується, що Державною програмою забезпечення молоді житлом у 2024 р. буде профінансовано надання пільгового іпотечного кредитування молоді на загальну суму 324,5 млн грн. Утім, часова та просторова невизначеність бойових дій посилює ризики зниження ефективності реалізації молодіжної іпотечної програми.

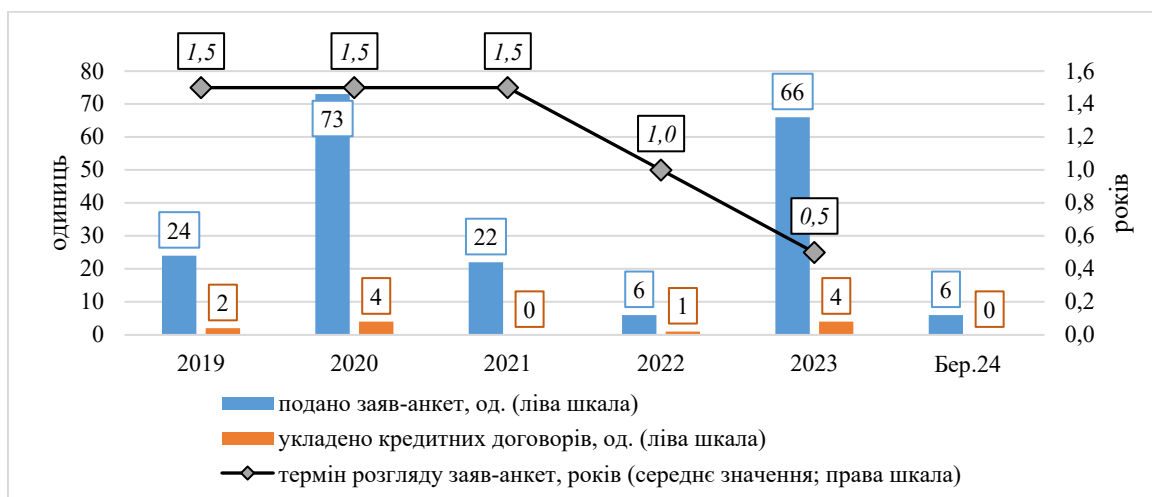


Рис. 1. Інформація щодо надання довгострокових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) та придбання «молодіжного» житла Відділенням Держмолодьжитла «Львівське регіональне управління» за рахунок статутного капіталу Держмолодьжитла, 2019-2024 рр.

складено авторами за даними [8]

Органи місцевого самоврядування фінансують зі своїх бюджетів місцеві програми забезпечення молоді житлом на виконання відповідної Державної програми. Утім, зважаючи на переведення ресурсів на економіку воєнного часу, кількість таких програм у 2024 р. скоротилася, порівняно із довоєнним 2021 р., у понад 1,5 рази (з 72 до 42 програм). У I кв. 2024 р. місцевими бюджетами було відкрито асигнувань на молодіжне кредитування загальною вартістю 10,6 млн грн. При цьому, за даними Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву [9], плановий обсяг відповідного фінансування на 2024 р. становить, наприклад: у Полтавській обл. – 33,96 млн грн, Миколаївській обл. – 39,1 млн грн, Львівській обл. – 64,2 млн грн, а Харківській обл. – 87,5 млн грн. Утім, зважаючи на продовження активних бойових дій по усій лінії фронту, а також посилення у травні військової агресії росії у Харківській обл., питання фактичної реалізації програм іпотечного кредитування молоді, особливо у прифронтових регіонах, залишається відкритим.

Інші житлові програми, які сьогодні реалізуються в Україні, стосуються окремого кола реципієнтів, здебільшого осіб, які зазнали соціальної вразливості унаслідок війни (ВПО, військовослужбовці, ветерани та інваліди війни та ін.). За умови, що молода людина належить до зазначених категорій осіб, вона також може бути учасником таких, «не молодіжних» житлових програм. Зокрема, Держмолодьжитло реалізує програму «Кредит для ВПО та АТО (ООС)». Утім, її можна охарактеризувати як не надто популярну, зважаючи на кількість укладених договорів про надання пільгових кредитів. У межах зазначеної програми упродовж 2019-2023 рр. було проінвестовано лише трохи більше 7,7 тис. м² житла для ВПО та 8,4 тис. м² житла для учасників АТО (ООС). Утім, якщо у перший рік дії програми нею скористалися 98 ВПО та 100 учасників АТО/ООС, то у 2023 р. – лише 6 та 5 осіб відповідно (табл. 2). При цьому, за даними Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України станом на III кв. 2023 р. в Україні налічується 4,9 млн ВПО. З них 3,6 млн стали переселенцями після 24 лютого 2022 р.

Таблиця 2

Динаміка надання пільгових кредитів внутрішньо переміщеним особам та учасникам АТО/ООС за рахунок власних коштів Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, 2019-2023 рр.

Рік	внутрішньо переміщені особи			учасники АТО/ООС		
	Кількість договорів, од.	Площа житла, м ²	Сума наданих кредитів, тис.грн	Кількість договорів, од.	Площа житла, м ²	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	11	667,8	13 592,2	15	837,0	14 350,0
2022	7	328,8	7 355,5	7	363,7	7 460,7
2023	6	320,7	10 147,0	5	288,6	8 967,8
Всього	129	7 698,26	135024,68	133	8 406,88	131111,32

складено авторами за даними [10]

Цікаво, що загальна вартість наданих пільгових кредитів за програмою «Кредит для ВПО та АТО (ООС)» у 2023 р., порівняно із 2019 р., скоротилася удесятеро.

Очевидним плюсом зазначеної програми є досить низька, порівняно із програмою молодіжного іпотечного кредитування (7 %), відсоткова ставка за користування кредитом – 3 % річних на період дії кредитного договору. Утім, площа житла, яку можна отримати у результаті є незначною – 21 м² на 1 особу плюс 10,5 м² на кожного наступного члена сім'ї. Тобто, сім'я із трьох осіб може отримати іпотечний кредит на житло, площею лише 42 м². Натомість за умовами програми молодіжного іпотечного кредитування така сім'я зможе отримати кредит на житло, площею 94,5 м², утім, під 7 % річних. Термін повернення пільгових кредитів за умовами обох програм становить 20 років.

Крім зазначеної вище програми кредитування Держмолодьжитло пропонує ВПО програму «Кредит для ВПО за рахунок грантових коштів Уряду Німеччини, що надаються через німецький державний банк розвитку (KfW)». Цікаво що відбір претендентів на фінансування за вказаною програмою відбувається за допомогою генератора випадкових чисел із застосуванням програмного забезпечення, що відповідає вимогам законодавства щодо захисту персональних даних, з числа кандидатів, що зареєструвалися для отримання пільгового іпотечного кредиту.

Порівняно із програмою молодіжного іпотечного кредитування, а також програмою «Кредит для ВПО та АТО (ООС)», програма «Кредит для ВПО за рахунок грантових коштів Уряду Німеччини, що надаються через німецький державний банк розвитку (KfW)» є більш вигідною позичальнику. Так, за її умовами сім'я із трьох осіб може оформити пільговий кредит на житло, площею 94,5 м², на 30 років під 3 % річних.

Усього впродовж 2021-2023 рр. відбулося 15 сесій із відбору учасників програми, переможцями у яких стали 4230 осіб. Утім, для зазначеної програми характерним є низький рівень фактичного надання пільгових іпотечних кредитів. Зокрема, із 150 претендентів, обраних для участі у програмі у межах першої сесії (липень 2021 р.), лише 45 % уклали кредитний договір. А за результатами 15-ої сесії (жовтень 2023 р.) фактично укладено лише 19 із 130 (тобто менше 15 %) можливих договорів про кредитування. Основними офіційними причинами/підставами не укладання кредитних договорів є заяви переможців про відмову від кредиту та не подання переможцями документів на оформлення кредитування із причин, які не оприлюднюються.

Молоді люди також мають можливість скористатися програмою кредитування житла «єОселя», ініційованою наприкінці 2022 р. Президентом України. Існує 2 види іпотеки «єОселя»:

так звана «пільгова» іпотека під 3 % річних для медичних працівників закладів державної та комунальної форми власності, педагогічних та наукових працівників закладів освіти/науки державної та комунальної форми власності, військовослужбовців за контрактом, захисників України та членів їхніх сімей, офіційно працевлаштованих в Україні не менше останніх 6 місяців;

так звана «масова» іпотека під 7 % річних для ветеранів війни та членів їх сімей, учасників бойових дій, осіб з інвалідністю внаслідок війни, сімей загиблих Захисників і Захисниць України, внутрішньо переміщених громадян, інших громадян, які не володіють житлом, або його площа менша ніж 52,5 м² плюс 21 м² на кожного наступного члена сім'ї додатково.

На жаль статистика щодо купівлі житла молодими людьми за програмою «єОселя» відсутня, оскільки ця програма доступна для позичальників різних вікових категорій. За даними Української фінансової житлової компанії «Укрінжитло» [11], станом на кін. травня 2024 р. загалом у межах програми видано 10407 кредитів загальною сумою 16377 млн грн. При цьому, 58,6 % позичальників – це військовослужбовці та співробітники силових структур, 19 % – інші громадяни (ті, які не володіють житлом, або його площа менша ніж 52,5 м² плюс 21 м² на кожного наступного члена сім'ї додатково). Найменш чисельними є наступні категорії позичальників: прокурори спеціалізованих прокуратур у сфері оборони, співробітники служби судової охорони, наукові (науково-педагогічні) працівники закладів освіти та наукових установ комунальної форми власності. ТОП-3 регіонів із найбільшим попитом на купівлю житла за програмою «єОселя» формують Київська обл. (27 % наданих кредитів), м. Київ (18,2 %) та Львівська обл. (5,7 %). Оптимізм у майбутнє вселяє той факт, що навіть у прифронтових регіонах формується попит на іпотеку. Зокрема, станом на кін. травня 2024 р. видано у Дніпропетровській обл. 344 кредити, Харківській обл. – 107, Миколаївській обл. – 51 кредит, а у Запорізькій обл. – 27 кредитів.

Для молоді, особливо молодих сімей, очевидною перевагою програми «єОселя», порівняно з класичною іпотекою, є те, що перший внесок за кредитом позичальник сплачує у розмірі 20 % (за умови класичної іпотеки – 30 %).

У межах державної програми часткової компенсації іпотечних кредитів «єОселя» також прийнято низку відповідних регіональних програм, які мають свої особливості, зокрема:

- 1) Львівська ОВА компенсує відсоткову ставку (3 % річних) за іпотечними кредитами військовим, правоохоронцям та членам їх сімей. А ветеранам війни та членам їх сімей, учасникам бойових дій, особам з інвалідністю внаслідок війни, сім'ям загиблих ветеранів війни та загиблих захисників і захисниць України, іпотечний кредит для яких доступний під 7 % річних, Львівською ОВА буде компенсовано 3 % річних за іпотекою, решту 4 % річних позичальники зобов'язані сплатити самостійно;
- 2) Закарпатська ОВА відшкодовує відсоткову ставку за іпотечними кредитами військовим Збройних сил України, які служать за контрактом;
- 3) Миколаївська ОВА частково компенсує виплати за іпотекою військовим Збройних сил України, які перебували в полоні;
- 4) Чернівецька ОВА компенсує частину відсоткової ставки за іпотечними кредитами ветеранам війни, ВПО, військовим, силовикам тощо;
- 5) Кропивницька міська рада компенсує відсоткову ставку за іпотекою тим жителям міста, які придбали житло під 3 % річних.

Беручи участь у зазначених вище державних іпотечних програмах молоді люди можуть зіткнутися із низкою проблем. Основні з них полягають у наступному:

Обмежена пропозиція квартир, які можна придбати у межах державних іпотечних програм, порівняно із «звичайною» купівлею квартири. Це пов'язано з тим, що (1) умовами кожної із державних іпотечних програм регламентовано чіткий перелік критеріїв підбору пільгового житла, дотримання якого позичальником є обов'язковим, (2) не всі продавці готові продавати свою квартиру по іпотеці, навіть якщо вона відповідає вимогам державних іпотечних програм.

Значні витрати часу на збір та оформлення всіх необхідних документів, погодження кредитних умов з банком, оформлення самої угоди. Крім того, існує загроза непогодження банком-кредитором купівлі запропонованої позичальником квартири. Відповідно, останній буде змушений повторно проходити увесь процес участі у державній іпотечній програмі – від підготовки і подання заявки до пошуку та узгодження нового житла. Для зменшення витрат часу молоді люди можуть скористатися послугами ріелтора, утім, нестимуть додаткові грошові витрати. Банк може не одразу погодити пропонувану клієнтом квартиру, відтак, потенційний позичальник змушений заново подавати заявку та проходити процес пошуку житла та узгодження квартири.

Наявність переоплати, пов'язаної із кредитуванням. Ця переплата складається з відсотків, страхових внесків та комісій банку, загальна сума яких за 20 років кредитування буде чималою.

Можливі додаткові (позапланові) витрати. Наприклад, у мовах, якщо банк-кредитор погодить іпотечний кредит на меншу суму, ніж очікувалася позичальником. Відповідно, останньому буде складніше знайти квартиру, або ж потрібно доплачувати різницю вартості обраного житла самотійно одночасно із першим внеском.

Наявність до моменту погашення іпотеки лише права власності на житло. Відповідно, подарувати, продати або розпорядитися майном іншим чином (капітальний ремонт, перепланування тощо) позичальник може лише зі згоди банку.

Утім, сьогодні чи не найбільшою проблемою участі молоді у державних іпотечних програмах є загальна суспільно-політична та економічна невизначеність в країні, які посилюють ризики втрати платоспроможності позичальниками. Разом з тим, для молоді людини наявність власного житла є основою для створення сім'ї та забезпечення комфортних умов для виховання дітей (відтак, покращення демографічної ситуації в країні, що особливо загострилася в умовах військової агресії росії), чинником підвищення самооцінки та ознакою самостійності. Ефективна реалізація молодіжної житлової політики в Україні має значний потенціал вже у короткостроковій перспективі зменшити рівень зовнішньої міграції молоді, що дозволить зберегти людський та трудовий капітал в межах країни.

У контексті сприяння розвитку молодіжної житлової політики в Україні органам влади, до компетенції яких належить її формування та реалізація, актуальними є:

- полегшення фінансових обтяжень іпотечним кредитуванням у межах державних іпотечних програм, відмінних від молодіжного кредитування, для окремих категорій молодого населення, як-от багатодітних та малозабезпечених родин. Зокрема, мова йде про зменшення розміру першого внеску для зазначених категорій молодих людей, наприклад, до 10 %, або ж навіть до 0 %. З-поміж іншого, це слугуватиме чинником зниження соціальної напруги у суспільстві;
- зменшення бюрократичних перешкод та спрощення процедури отримання іпотечного кредиту;
- стимулювання розвитку ринку орендного житла як альтернативного варіанту для молодих людей, які не мають можливості взяти житло в кредит, посилення захисту

прав суб'єктів орендних відносин. У цьому контексті актуальним буде також розроблення політики фінансової підтримки молодих сімей, особливо багатодітних та малозабезпечених, які не мають можливості сплачувати ринкову вартість оренди житла, шляхом надання їм субсидій на часткове відшкодування вартості найманого житла. Такий інструмент підтримки молоді буде також надзвичайно доречним для молодих сімей з числа ВПО, у значної частини яких перспектива набути власне житло досить обмежена. Субсидіювання оплати вартості оренди може стати чинником пришвидшення соціально-економічної інтеграції ВПО в місцеві громади;

- масштабування та сприяння забезпеченню достатнім фінансуванням державних іпотечних програм з різних джерел: державного та місцевих бюджетів, грантових і донорських коштів. У цьому контексті органам влади, до компетенції яких належить формування та реалізація молодіжної житлової політики, доречним є посилення співпраці із Банком розвитку Ради Європи – установою зі значним досвідом реалізації соціальних проектів у країнах Європи, які зазнали лих війни.

В умовах повномасштабної війни виник новий інструмент реалізації житлової (у т.ч. молодіжної житлової) політики – компенсація за зруйноване або пошкоджене війною житло, який реалізується у межах державної програми «єВідновлення». Зазначену програму розпочато у травні 2023 р. Претендентами на компенсацію є повнолітні українці – власники нерухомості; ті, хто інвестував у будівництво; члени житлово-будівельних кооперативів, які викупили квартиру, але не оформили право власності на нього. Компенсацію також можуть отримати спадкоємці зазначених осіб.

У перші місяці реалізації програми «єВідновлення» молодь мала можливість отримати компенсацію за зруйноване або пошкоджене війною житло у сумі до 200 тис. грн. Ці кошти можна було використовувати на придбання будівельних матеріалів чи послуг підрядників, зареєстрованих у програмі. У період із II пол. 2023 р. до поч. 2024 р. програму кілька разів оновлювали/актуалізовували:

- по-перше, передбачили у ній можливість отримання безготівкового житлового сертифіката як виду компенсації. Він може бути використаний для інвестування в нерухомість або придбання житла на первинному чи вторинному ринку за умови відсутності регіональних обмежень;
- по-друге, розширили географію дії програми. На перших етапах упровадження «єВідновлення» функціонувало лише у Київській обл.;
- по-третє, передбачили можливість отримання компенсації на відбудову повністю зруйнованого приватного будинку на власній земельній ділянці, яка може знаходитися будь-де на території України (крім тимчасово окупованих територій чи зони бойових дій). Тобто земельна ділянка для нового будівництва необов'язково має бути тією, де знаходився знищений будинок;
- по-четверте, передбачили можливість отримати компенсацію власникам зруйнованого житла, розташованого на окупованих територіях. Утім, отримати виплати можуть лише власники: (1) які переїхали на підконтрольні українській державі території; (2) які мають документи, що засвідчують право власності на це зруйноване житло; (3) квартири яких знаходилися у багатоквартирних будинках, які повністю зруйновані, або приватні будинки яких повністю зруйновані.

Найбільше заяв на компенсацію за зруйноване або пошкоджене війною житло подають мешканці Харківської та Київської обл. Зокрема, станом на травень 2024 р., тобто за рік дії програми «єВідновлення», у Київській обл. було подано майже 21 тис. заявок (з них 53,8 % – заявки на отримання грошової компенсації на проведення поточних і капітальних ремонтів), майже 65 % постраждалих отримали допомогу.

В умовах повномасштабної війни у відповідь на втрату житла та вимушену міграцію значної частини населення країни (у т.ч. молоді, молодих сімей) було започатковано державний волонтерський проєкт «Прихисток». Фактично він є платформою для узгодження інтересів тих, хто шукає помешкання з тими, хто готовий його надати. Для ефективної реалізації проєкту створено відповідний онлайн ресурс, який має дві функції:

- для шукачів житла – пошук доступного безплатного житла в різних регіонах України, господарі якого готові розмістити ВПО;
- для власників житла – можливість запропонувати власне помешкання для розміщення потребуючих. При цьому, господарі мешкань самі визначають правила та обмеження щодо тих, кого вони готові прийняти. Така інформація міститься у кожному оголошенні. Крім того, в описі наявні інші деталі щодо умов проживання, як-от тип розміщення, терміни тощо.

Аналіз веб-сайту проєкту «Прихисток» [12] в контексті стану попиту та пропозиції житла (станом на поч II півріччя 2024 р.) дозволяє констатувати застарілість значної частини опублікованих оголошень (понад 1 рік). Також чимало житла пропонується в необладнаних будинках чи дачних будиночках, часто без комунальних вигод. Першопричиною цього, на наш погляд, є низький рівень грошової компенсації державою власникам помешкань послуг із надання житла – лише 14,77 грн/людино-день. Тобто власнику житла, який безоплатно розмістить в ньому сім'ю ВПО із 3 осіб, буде компенсовано державою 1330 грн щомісяця, що не достатньо навіть для покриття витрат на оплату комунальних послуг. Крім того, користування платформою для молоді, особливо одиноких молодих людей, або жінок з дітьми (як шукачів, так і господарів житла), може нести певні ризики безпеки, оскільки проєкт не ідентифікує документи та несе відповідальності за людей, які реєструються на сайті.

Висновки

В умовах повномасштабної війни потреби молоді в житлі зросли та урізноманітнилися, утім сучасна державна молодіжна житлова політика відповідає на них лише частково. Насамперед, це пов'язано з умовами невизначеності та суспільно-політичної нестабільності, у яких вона нині розвивається.

Молодіжна житлова політика в Україні фрагментарна, пасивна та реактивна. На національному рівні досі бракує цілісної проактивної стратегії розвитку житлової політики, у якій окремим стратегічним пріоритетом мало б бути регламентовано розвиток молодіжної житлової політики, а також єдиного компетентного органу, який би відповідав за ефективність реалізації державної житлової політики. Крім того, попри загальну інертність розвитку основним інструментом реалізації сучасної молодіжної житлової політики є надання іпотечного кредитування платоспроможній молоді, тобто тим людям, які можуть сплатити перший внесок за кредитом. Натомість альтернативні інструменти державної підтримки молоді в контексті покращення умов їх проживання майже не застосовуються, а молодь слабо проінформована про можливість доступу до інших політик вирішення житлових проблем.

Житло є складовим елементом достатнього життєвого рівня, право на який, відповідно до статті 48 Конституції України, має кожен. Згідно із пп. 1 та 2 статті 31 Європейської соціальної хартії (переглянутої) держава зобов'язується вживати заходів, орієнтованих на сприяння доступу населення до житла належного рівня. В умовах великої війни та повоєнного відновлення розв'язання житлових проблем молоді мотивуватиме останніх, серед іншого, залишатися в країні, а тих, хто був змушений переїхати за кордон внаслідок війни – повернутися. Тому предметом наступних

параграфів дослідження буде ідентифікація напрямів та інструментів формування проактивної молодіжної, у т.ч. житлової, політики в Україні.

Список використаних джерел

1. Куценко А. Власне житло для молоді. Мрія чи реальність? URL: <https://blog.liga.net/user/akutsenko/article/29663>.
2. Про Національну молодіжну стратегію до 2030 року: Указ Президента України від 12 березня 2021 року № 94/2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/94/2021#Text>
3. Цифрова платформа ЮНІСЕФ «U-Report». Опитування «Забезпечення молоді житлом». URL: <https://ukraine.ureport.in/opinion/3413/>
4. Економічна правда. Доступне житло для молоді: програму подовжили до 2023 року. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2021/01/12/669877/>
5. Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013-2026 роки: затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-%D0%BF#Text>.
6. Порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: постанова Кабінету Міністрів України від 29.05.2001 № 584. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/584-2001-%D0%BF#Text>
7. Житлові програми. Кредит для молоді. Статистика. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/kredyt-dlya-molodi/statystyka>.
8. Інформація щодо надання довгострокових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) та придбання житла за рахунок коштів Статутного капіталу (власних коштів) Держмолодьжитла. URL: <https://lv.molod-kredit.gov.ua/images/DOCUMENTS/ZhYTLOVI-PROHRAMY/kredyt-z-statutnoho-kapitalu/VK-20.03.2024.pdf>
9. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву: офіційний веб-сайт. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/>
10. Житлові програми. Кредит для ВПО та АТО (ООС). Статистика. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/kredyt-dlya-molodi/statystyka>.
11. Укрінжитло. Інформація по результатах програми «єОселя». URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytyka/#1705588026610-9e33f5c7-07c6>
12. Державний волонтерський проєкт «Прихисток»: офіційний веб-сайт. URL: <https://prykhystok.gov.ua/>