

УДК 336.7

Ризики та виклики реалізації програми «єОселя»

Андрій Гросу,

здобувач вищої освіти спеціальності 072 Фінанси, банківська справа,
страхування та фондовий ринок

Миколаївський національний аграрний університет

м. Миколаїв, Україна

***Анотація:** досліджено значення іпотечного кредитування для економіки України та роль програми «єОселя» у забезпеченні громадян доступним житлом. Розглянуто умови участі в програмі, пільгові умови кредитування та можливі схеми погашення позик. Визначено основні виклики реалізації програми, зокрема фінансові, бюрократичні та макроекономічні ризики, а також запропоновано шляхи вдосконалення механізму її функціонування.*

***Ключові слова:** програма «єОселя»; іпотечне кредитування; житло; держава.*

Іпотечне кредитування відіграє ключову роль у розвитку економіки України, адже воно не тільки допомагає громадянам отримати власне житло, а й стимулює зростання таких важливих сфер, як будівництво, банківський сектор, ринок нерухомості та державні фінанси. Однією з важливих ініціатив у цій сфері є програма «єОселя», яка створена для спрощення придбання житла окремими категоріями громадян. Вона пропонує пільгові умови кредитування, що робить житло доступнішим для багатьох українців.

Програма спрямована на підтримку тих, хто найбільше потребує допомоги у вирішенні житлового питання. Це військовослужбовці за контрактом, захисники України, силовики та їхні сім'ї, а також працівники державних і комунальних закладів охорони здоров'я, освіти та науки. Зокрема, скористатися пільговим іпотечним кредитом можуть медики, педагоги та науково-педагогічні

фахівці, які працюють у державних і комунальних навчальних та наукових установах [1].

Програма «єОселя» доступна для громадян України, які відповідають певним критеріям. Взяти участь можуть люди віком від 18 років, але на момент повного погашення кредиту їм має бути не більше 70 років. При цьому, важливо мати офіційний дохід, що підтверджує платоспроможність.

Щодо житлових умов: право на участь у програмі мають ті, хто не має власного житла або їхнє помешкання менше ніж 52,5 м² (з додатковими 21 м² на кожного наступного члена сім'ї). Також кредит можуть отримати громадяни, чиє житло розташоване в зоні бойових дій або на тимчасово окупованих територіях. Учасники програми не повинні входити до санкційних списків чи вже користуватися іншими державними програмами із забезпечення житлом.

Щодо умов кредитування: процентна ставка становить 3% річних і залишається незмінною на весь період виплат. Максимальний термін кредиту – до 20 років, а мінімальний перший внесок – 20% від вартості житла. Програму підтримують кілька банків, зокрема Ощадбанк, ПриватБанк, Глобус Банк, Укргазбанк та Sky Bank, а список фінансових установ поступово розширюється.

Банки, які беруть участь у програмі «єОселя», пропонують два варіанти погашення кредиту, і кожен із них має свої особливості.

Ануїтетна схема – це варіант, коли щомісячний платіж залишається незмінним протягом усього терміну кредиту. Спочатку основна частина виплат іде на погашення відсотків, а основна сума кредиту поступово зменшується. Перевагою ануїтетної схеми є те, що платіж однаковий кожного місяця, тому легше планувати бюджет, а недоліком – вища загальна переплата, ніж при класичній схемі.

Класична схема передбачає поступове зменшення щомісячного платежу. Основна сума кредиту сплачується рівними частинами, а відсотки нараховуються лише на залишок боргу, що поступово зменшується. Перевагою є те, що загальна сума переплати менша, а недолік – вищі платежі у перші місяці, що може бути складно для сімейного бюджету [2].

Програма «єОселя» є важливим інструментом державної підтримки громадян у придбанні житла, але її реалізація супроводжується низкою викликів.

Найперше, це обмеженість фінансових ресурсів. Державний бюджет має дефіцит коштів, а через воєнний стан основні витрати спрямовуються на оборону, що може обмежувати фінансування програми. Крім того, значна частина ресурсів залежить від міжнародних партнерів, а їх залучення потребує часу та узгоджень. Якщо державне фінансування скоротиться, існує ризик нестабільності програми.

Другий виклик – бюрократичні та законодавчі перепони. Попри цифровізацію через «Дію», заявники стикаються з труднощами через складний процес оформлення документів і тривалі перевірки. Законодавчі обмеження також можуть стримувати розвиток програми, зокрема у розширенні категорій учасників та удосконаленні механізму фінансування.

Третя проблема – відповідність доходів населення вимогам програми. Через економічну нестабільність багато українців мають недостатній рівень доходу для отримання іпотеки навіть за пільговими умовами. Високі ціни на житло, особливо у великих містах, та обмежена кількість об'єктів, що відповідають критеріям програми, також створюють труднощі для потенційних учасників.

Також програма «єОселя» має низку ризиків, які можуть впливати на її ефективність і доступність для громадян.

Передусім це макроекономічні ризики, зокрема інфляція та девальвація гривні. Зростання цін знижує купівельну спроможність населення, а нестабільний курс гривні може ускладнити довгострокове фінансування програми.

Також є соціальні ризики – через економічну нестабільність частина позичальників може зіткнутися з труднощами у виплаті кредитів. Якщо рівень заборгованості зросте, це може створити додаткове навантаження як на державу, так і на фінансові установи, що беруть участь у програмі.

Окрему проблему становлять технічні та організаційні ризики. Попри цифровізацію, система подачі заявок може давати збої, а недостатня поінформованість громадян про умови програми призводить до того, що багато потенційних учасників або не знають про можливість отримати кредит, або неправильно оформлюють документи [3].

Програма «єОселя» має хороший потенціал, але для її ефективності потрібні певні зміни та вдосконалення. Перш за все, слід зміцнити фінансову основу програми. Це можливо за рахунок збільшення державного фінансування, залучення додаткових інвестицій та створення стабільних механізмів, які дозволять програмі працювати довгостроково.

Ще один важливий аспект – розширення кола громадян, які можуть скористатися програмою. Наразі «єОселя» доступна лише певним категоріям громадян, але якщо розширити її, наприклад, на молоді сім'ї, внутрішньо переміщених осіб чи представників інших важливих професій, більше українців отримають шанс на власне житло.

Також варто залучати підтримку міжнародних фінансових організацій. Фонди та банки, можуть допомогти залучити додаткові ресурси, що зробить програму більш стійкою та масштабною.

Якщо поступово реалізовувати ці кроки, «єОселя» стане доступнішою, а українці отримають більше можливостей для придбання житла на вигідних умовах.

Отже, «єОселя» – це важлива ініціатива, що допомагає українцям отримати власне житло на вигідних умовах. Проте для її подальшого розвитку необхідні вдосконалення механізмів фінансування, розширення доступності та спрощення процедур оформлення кредитів. Якщо ці кроки будуть реалізовані, програма стане ще ефективнішою та допоможе більшій кількості людей придбати житло.

Список використаних джерел:

1. Що обрати – розстрочку чи іпотечну програму «Оселя»? Державні будівельні норми України. URL: https://dbn.co.ua/publ/rozstrochka_chi_eoselja/49-1-0-1329#.
2. «Оселя»: Програма доступного кредитування житла. Дія. URL: <https://eoselia.diia.gov.ua/>.
3. Як купити квартиру по «Оселя» у 2024-2025 – умови, плюси та мінуси програми? URL: <https://redwall.com.ua/ua/blog/ipoteka-eoselya>.

Abstract: *The importance of mortgage lending for the economy of Ukraine and the role of the e-Housing program in providing citizens with affordable housing are studied. The conditions for participation in the program, preferential lending conditions and possible loan repayment schemes are considered. The main challenges of the program implementation are identified, in particular financial, bureaucratic and macroeconomic risks, and ways to improve the mechanism of its functioning are proposed.*

Key words: *e-Housing program; mortgage lending; housing; state.*

Науковий керівник:

Мікуляк К. А.,

асистент

*кафедри фінансів, банківської справи та страхування,
Миколаївський національний аграрний університет*

УДК 336.22

Соціальна відповідальність банків з іноземним капіталом як чинник розвитку ринку банківських послуг в Україні

Володимир Жуков,

здобувач вищої освіти спеціальності 072 Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок

Миколаївський національний аграрний університет

м. Миколаїв, Україна

Анотація: *розглянуто соціальну відповідальність банків з іноземним капіталом як чинник розвитку ринку банківських послуг в Україні. Проаналізовано основні напрями корпоративної соціальної відповідальності, їх вплив на фінансову систему та перспективи впровадження ESG-підходів.*

Ключові слова: *соціальна відповідальність; банки з іноземним капіталом; ринок банківських послуг; фінансова стабільність; ESG-підходи.*

У сучасних реаліях глобалізації та інтеграції фінансових ринків банки з іноземним капіталом виконують ключову функцію в розвитку банківської системи України. Їхня діяльність не лише сприяє залученню іноземних інвестицій, а й впливає на стабільність та ефективність фінансової системи країни. Водночас корпоративна соціальна відповідальність (КСВ) набуває дедалі більшого значення у стратегіях сучасних банків, оскільки вона підвищує довіру клієнтів, зміцнює репутацію та сприяє сталому розвитку суспільства. Аналіз підходів до КСВ банків з іноземним капіталом в Україні є необхідним для оцінки їхнього впливу на еволюцію ринку банківських послуг і