

## ПРОГРАМА «ЄОСЕЛЯ» ЯК ІНСТРУМЕНТ БЮДЖЕТНОЇ ПОЛІТИКИ У ФІНАНСУВАННІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Програма «ЄОселя» є одним з інструментів вирішення проблеми забезпечення житлом та не втрачає своєї актуальності протягом останніх років. «ЄОселя» - це програма доступного кредитування житла, що була ініційована Президентом України у жовтні 2022 року, в основі якої закладено прозорі умови, простий механізм та фіксовані ставки. Програма реалізується Міністерством економіки України спільно з Міністерством цифрової трансформації та ПрАТ «Укрфінжитло». Характерною особливістю даної програми виступають умови кредитування, а саме: відсоткові ставки в залежності від категорій, що представлено в табл. 1

Таблиця 1

Умови кредитування за державною Програмою «ЄОселя»

| № з/п | Категорії                                 | Відсоткова ставка                                                                                                                          |
|-------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | 2                                         | 3                                                                                                                                          |
| 1.    | Військовослужбовці                        | Перші 10 років – 3%;<br>3 11- го року – 6%;<br>Максимальний термін кредиту – 240 місяців (20 років) з можливістю дострокового погашення.   |
| 2.    | Медичні працівники                        |                                                                                                                                            |
| 3.    | Педагогічні працівники                    |                                                                                                                                            |
| 4.    | Наукові та науково-педагогічні працівники |                                                                                                                                            |
| 5.    | Ветерани війни та члени їх сімей          | Перші 10 років – 7 %;<br>3 11- го року – 10%;<br>Максимальний термін кредиту – 240 місяців (20 років) з можливістю дострокового погашення. |
| 6.    | Внутрішньо-переміщені особи               |                                                                                                                                            |
| 7.    | Інші громадяни (за певних умов)           |                                                                                                                                            |

\*сформовано на основі джерела [1]

Станом на 1 квартал 2025 року у програмі беруть участь 11 банків-партнерів, що створює позитивну конкуренцію на ринку та підвищує доступність кредитування. У топ-3 банки-партнери програми за обсягом та кількістю наданих кредитів входять: «Ощадбанк» (з часткою 37,4% від загальної кількості наданих кредитів та на суму 10 088 млн.грн), «ПриватБанк» (з часткою 27,8% від загальної кількості наданих кредитів на суму 7 231 млн. грн) та «Укргазбанк» (з часткою 25,0% від загальної кількості наданих кредитів на суму 7 276 млн. грн). Загальна статистика щодо кількості наданих кредитів за програмою «ЄОселя» представлено на рис. 1.

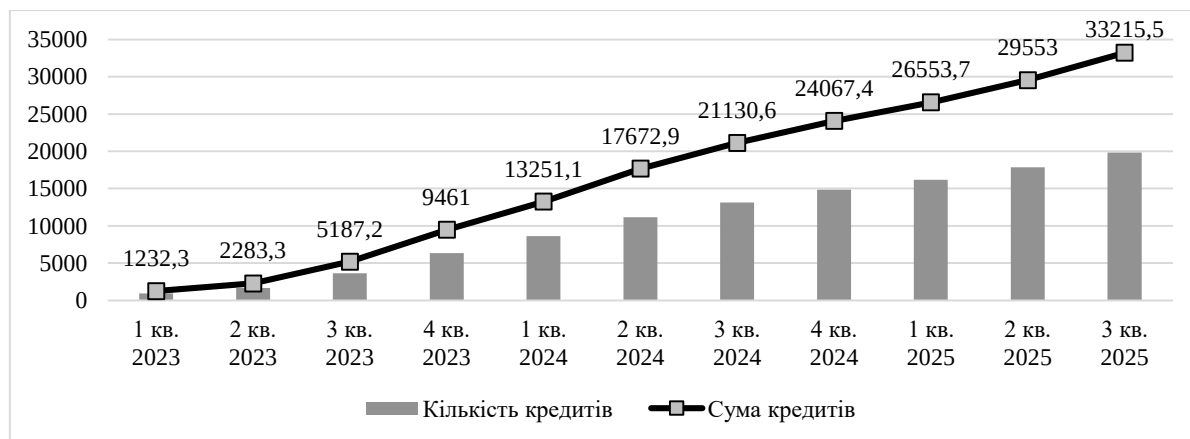


Рис. 1. Кількість наданих кредитів за програмою «ЄОселя» протягом 2023-2025 рр.

\*побудовано на основі [1]

Програмою передбачено можливість отримання кредиту на придбання нерухомості на стадії будівництва (майнові права), нерухомості від забудовника, що введена в експлуатацію та житла на вторинному ринку. Частка наданих кредитів, що припадає на вторинний ринок складає 65%, а на первинний ринок - 7%. Кількість наданих кредитів у розрізі нерухомості представлено на рис. 2.

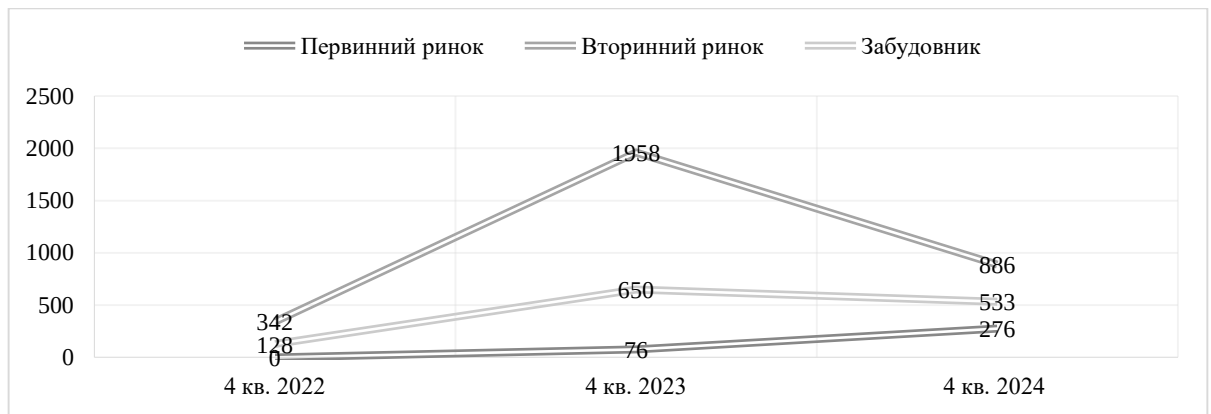


Рис. 2. Кількість наданих кредитів у розрізі нерухомості протягом 2022-2024 рр.\*

\*побудовано на основі [1]

Найбільша кількість наданих кредитів у розрізі загальної площі припадає на нерухомість 50-73 кв.м., що складає 40% від кількості наданих кредитів. Проте, слід вказати, що частка нерухомості із загальною площею менше 50 кв.м. посідає друге місце та складає 39% від кількості наданих кредитів. Нерухомість загальною площею від 73-100 кв.м. складає 17% від кількості наданих кредитів, а понад 100 кв.м. лише 4%. Середня площа придбаної нерухомості за програмою «ЄОселя» складає 57,3 м<sup>2</sup>.

За умовами програми, можливість придбання житла (майнових прав) на первинному ринку, що перебуває на стадії будівництва, доступно лише в об'єктах, що акредитовані банками-партнерами програми. Станом на 17 вересня 2025 року загальна сума наданих кредитів за програмою «ЄОселя» за період дії програми складає 33 263,7 млн. грн, що підтверджує актуальність та зростання попиту на дану програму серед населення.

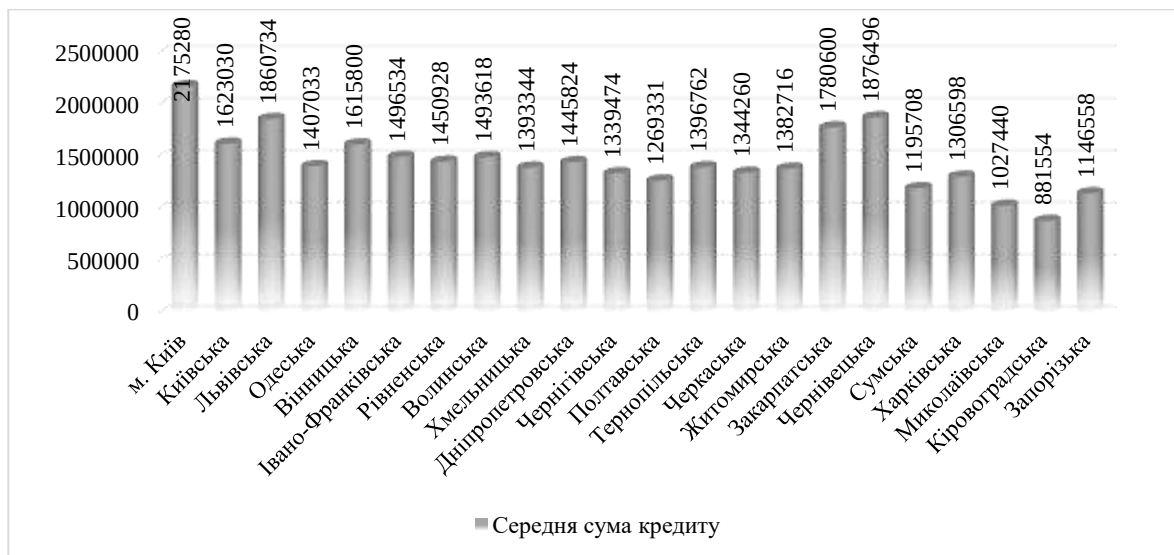


Рис.3. Середня сума наданих кредитів за програмою «ЄОселя» у розрізі областей

\*побудовано на основі [1]

Найбільша середня сума кредиту спостерігається у м. Києві та у західних областях України, зокрема у Чернівецькій, Львівській та Закарпатській областях, що пов'язано з впливом факторів, що спричинені війною та, зокрема, релокацією забудовників у західні області країни.

Варто зазначити, що вищевказана програма має свої певні переваги та недоліки, серед основних переваг: фіксовані пільгові ставки, термін кредитування до 20 років, початковий внесок від 10% вартості житла для молоді віком до 25 років. Серед недоліків програми: високий початковий внесок від 20% вартості житла (за винятком осіб до 25 років), чіткі критерії до вибору нерухомості, що обмежує вибір.

Інструменти бюджетної політики, що забезпечують фінансування будівництва житла, відіграють важливу роль та потребують адаптації і подальшої модернізації, враховуючи вплив внутрішніх та зовнішніх факторів.

#### Список використаних джерел:

Українська фінансова житлова компанія. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/>.