

Інструменти фінансування програм житлового будівництва в Україні

Стаття присвячена дослідженню питань фінансового забезпечення житлового будівництва у розрізі інструментів бюджетної політики. Метою статті є аналіз та характеристика складу інструментів бюджетної політики для фінансування житлового будівництва в Україні.

Проаналізовано інформацію щодо актуальних програм забезпечення доступним житлом населення, а саме: «ЄОселя», «Домівка+», «Субсидія на оренду житла», Програма пільгового довготермінового кредитування молоді, «Власний дім». Програма «ЄОселя» – програма доступного кредитування житла, що реалізовується Міністерством економіки України, Міністерством цифрової трансформації та ПрАТ «Укрфінжитло». «Домівка+» передбачає оренду житла з переважним правом його викупу на вигідних умовах. «Субсидія на оренду житла» спрямована на отримання субсидії або частини вартості найму ВПО, чиї витрати на оренду перевищують 20 % доходу за певних умов. Програма пільгового довготермінового кредитування молоді передбачає надання пільгового кредиту на будівництво або придбання житла. «Власний дім» – програма, що спрямована на надання пільгових кредитів на будівництво, реконструкцію або придбання житла у сільській місцевості. Розкрито сутність та узагальнено інформацію щодо вказаних вище програм у розрізі суб'єктів їх реалізації та залучених учасників. Досліджено нормативно-правову базу функціонування цих програм. Окреслено характерні переваги та недоліки вказаних вище програм. Детально розглянуто та узагальнено інформацію щодо програми доступного кредитування житла – «ЄОселя» як одного з найактуальніших інструментів бюджетної політики при фінансуванні житлового будівництва. Проаналізовано умови кредитування за програмою та узагальнено статистичну інформацію щодо кількості наданих кредитів за програмою «ЄОселя». Проаналізовано динаміку обсягу наданих кредитів протягом 2022–2024 років у розрізі банків-партнерів програми. Узагальнено статистичну інформацію щодо кількості наданих кредитів у розрізі нерухомості: на первинному ринку, на вторинному ринку та у забудовника. Наведено узагальнену інформацію щодо кількості наданих кредитів у територіальному відображенні та у розрізі категорій позичальників, передбачених програмою. Виявлено тенденцію до підвищення вартості нерухомості у західних областях України, що зумовлено насамперед впливом та наслідками воєнних дій.

Ключові слова: будівельна галузь; житлове будівництво; фінансове забезпечення житлового будівництва; державна програма «ЄОселя».

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими практичними завданнями. Проблема недостатнього фінансового забезпечення житлового будівництва в Україні не втрачає актуальності протягом останніх років та особливо гостро постає у період дії воєнного стану. У зв'язку з відчутним впливом зовнішніх та внутрішніх факторів на розвиток сфери житлового будівництва виникає необхідність модернізації існуючих інструментів бюджетної політики для її фінансового забезпечення з урахуванням процесу повоєнного відновлення країни.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні, теоретичні та практичні питання цієї проблеми досліджують: В.Базилевич, Ю.Свтушенко, С.Тулчинська та І.Чередниченко, Д.Фаріон та інші [2]. Використання механізмів та інструментів фінансування житлового будівництва за умов соціально-економічної нестабільності в Україні досліджує у своїй праці К.Паливода [3]. Питання бюджетної підтримки будівництва доступного житла в умовах децентралізації розглядають Г.Возняк та В.Коваль [1]. Дослідження форм та методів фінансування житлового будівництва з вирізненням їх переваг та недоліків здійснює О.Стащук [10]. Незважаючи на значний доробок наукових праць, що охоплюють вказану тематику, існує необхідність уточнення певних моментів, що стосуються форм та методів фінансування, зважаючи на воєнний стан та необхідність у повоєнному відновленні країни.

Метою статті є дослідження інструментів фінансування житлового будівництва в Україні для подальшої їх модернізації під впливом війни та необхідністю їх ефективного використання в умовах повоєнного відновлення країни.

Викладення основного матеріалу. Під поняттям «інструменти бюджетного фінансування» слід розуміти певні форми та методи, що спрямовані на реалізацію завдань бюджетної політики, що установлені державою, шляхом виділення коштів з бюджету. Програми житлового будівництва – це державні або регіональні програми, що спрямовані на досягнення мети із забезпечення громадян

доступним житлом, що враховує придбання чи будівництво такого житла, за допомогою різних видів фінансової допомоги. У зв'язку з воєнними діями, руйнуванням житла та соціально-економічними викликами, з якими зіштовхується населення, актуальність програм житлового будівництва активно зростає. Саме тому інструменти бюджетного фінансування житлового будівництва потребують більш детального вивчення та модернізації, зважаючи на наслідки воєнних дій.

Загальна характеристика програм, орієнтованих на вирішення проблем з питань забезпечення житлом населення, представлена в таблиці 1.

Таблиця 1

Характеристика програм житлового будівництва

№ з/п	Програма житлового будівництва	Сутність програми	Суб'єкт реалізації	Учасники програми
1.	«Оселя»	Програма доступного кредитування житла	Міністерство економіки України, Міністерство цифрової трансформації, ПрАТ «Укрфінжитло»	Військовослужбовці, медичні працівники, педагогічні працівники, наукові та науково-педагогічні працівники, ветерани війни та члени їх сімей, внутрішньо переміщені особи, інші громадяни (за певних умов)
2.	«Домівка+»	Оренда житла з переважним правом його викупу на вигідних умовах	Комунальне підприємство «Фінансова компанія «Житло-Інвест»	Учасники бойових дій та члени їхніх сімей, внутрішньо переміщені особи, які перебувають на квартирному обліку в місті Києві, а також громадяни, які не належать до зазначених вище категорій населення
3.	«Субсидія на оренду житла»	Отримання субсидії або частини вартості найму ВПО, чії витрати на оренду перевищують 20 % доходу та за певних умов	Міністерство соціальної політики	Внутрішньо переміщені особи за певних умов, що регламентується Постановою КМУ від 25 жовтня 2024 року № 1225
4.	Програма пільгового довготермінового кредитування молоді	Пільговий кредит на будівництво або придбання житла	Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»	Молоді сім'ї, чоловік чи дружина, або одинокий молодий громадянин (громадянка), які згідно із законодавством мають право на отримання кредиту і подали відповідні документи консультативному центру
5.	«Власний дім»	Надання пільгових кредитів на будівництво, реконструкцію або придбання житла в сільській місцевості	Обласні фонди підтримки індивідуального житлового будівництва в селі	Громадяни України, які підтвердили свою платоспроможність, постійно проживають (або за умови переселення для постійного проживання) в сільській місцевості та працюють на підприємствах, установах, організаціях усіх форм власності, в особистих селянських господарствах, що функціонують у сільській місцевості та розташовані у межах району проживання чи суміжних районах, в тому числі громадяни, на яких поширюється дія пунктів 19 і 20 частини першої статті 6 та абзацу четвертого пункту 1 статті 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» (або члени їх сімей у разі призову таких осіб під час мобілізації і до закінчення проходження військової служби в особливий період), та громадяни України, які перебувають на обліку внутрішньо переміщених осіб

Джерело: узагальнено на основі джерел [4–9, 11–13]

Проаналізувавши зазначену вище інформацію, визначено, що основними програмами щодо вирішення проблеми забезпечення житлом є такі програми: «ЄОселя», «Домівка+», «Субсидія на оренду житла», Програма пільгового довготермінового кредитування молоді, «Власний дім». Кожна програма має свої особливості, переваги та недоліки, використовує різні фінансові інструменти для їхньої реалізації, проте ці програми мають спільну мету, що полягає у вирішенні важливої соціальної проблеми – забезпечення населення житлом. Підґрунтям функціонування зазначених вище програм є нормативно-правова база, що наведена в таблиці 2.

Таблиця 2

Нормативно-правова база забезпечення програм житлового будівництва

№ з/п	Назва програми	Нормативно-правова база
1.	«ЄОселя»	Постанова КМУ «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України» від 2 серпня 2022 року № 856. Постанова КМУ «Про внесення змін до Умов забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України» від 16 серпня 2024 року № 939
2.	Програма пільгового довготермінового кредитування молоді	Постанова КМУ «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» від 29 травня 2001 року № 584
3.	«Власний дім»	Указ Президента України «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі». Постанова КМУ «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі» від 5 жовтня 1998 року № 1597
4.	«Субсидія на оренду житла»	Постанова КМУ «Про реалізацію експериментального проекту щодо надання субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення (частини житлового приміщення) та компенсації частини податку на доходи фізичних осіб або єдиного податку та військового збору» від 25 жовтня 2024 року № 1225. Постанова КМУ «Про внесення до деяких постанов Кабінету Міністрів України змін щодо надання субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення (частини житлового приміщення) та компенсації частини податку на доходи фізичних осіб або єдиного податку та військового збору» від 11 квітня 2025 року № 422
5.	«Домівка+»	Рішення Київської міської ради від 13.07.2023 року № 6904/6945 «Про надання Комунальним підприємством «Фінансова компанія «Житло-інвест» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) житла в оренду з переважним правом викупу»

Джерело: узагальнено на основі джерел [4–9, 11, 12]

Оскільки кожна програма є унікальною та передбачає наявність відповідних вимог та критеріїв, варто розглянути основні переваги та недоліки цих програм, що зазначені в таблиці 3.

З перерахованих програма «ЄОселя» є однією з важливих програм вирішення проблеми забезпечення житлом та не втрачає своєї актуальності протягом останніх років. «ЄОселя» – програма доступного кредитування житла, що була ініційована Президентом України у жовтні 2022 року, в основі якої закладено чесні умови, простий механізм та фіксовані ставки. Програма реалізується Міністерством економіки України спільно з Міністерством цифрової трансформації та ПрАТ «Укрфінжитло». Характерною особливістю цієї програми є умови кредитування, а саме відсоткові ставки залежно від категорій, що зазначено в таблиці 4.

Таблиця 3

Переваги, недоліки програм із забезпечення житлового будівництва та фінансові інструменти мобілізації фінансових ресурсів, за допомогою яких вони реалізуються

№ з/п	Назва програми	Фінансові інструменти мобілізації фінансових ресурсів	Переваги	Недоліки
1.	«ЄОселя»	Довгострокове кредитування (пільгові кредити)	Фіксовані пільгові ставки; термін кредитування до 20 років; початковий внесок від 10 % вартості житла для молоді віком до 25 років	Високий початковий внесок від 20 % вартості житла (за винятком осіб до 25 років); чіткі критерії до вибору нерухомості, що обмежує вибір
2.	Програма пільгового довготермінового кредитування молоді	Довгострокове кредитування	Спрямування програми на підтримку молодих сімей; довгостроковий термін кредитування	Нечіткі критерії підбору житла
3.	«Власний дім»	Створення спеціальних фондів для фінансування житлового будівництва	Низькі ставки по кредиту; розвиток сільської місцевості; фінансування широкого спектру робіт (реконструкція, добудова, зовнішнє утеплення, інженерні системи)	Процедура подання заявки та її розгляд; відносно невеликий розмір кредиту, що варіюється залежно від регіону та типу робіт
4.	«Домівка+»	Система лізингу для оренди житла з подальшим викупом	Переважне право подальшого викупу житла; накопичувальний платіж; фіксована вартість житла, що встановлюється на момент укладання договору	Програма діє лише у м. Київ; процедура подання заявки; обмежений вибір житла з доступного переліку
5.	Субсидія на оренду житла	Бюджетні субсидії	Можливість подати заяву на субсидію онлайн через портал електронних послуг Пенсійного фонду України; розмір субсидії розраховується індивідуально для кожного домогосподарства; компенсація податку на доходи фізичних осіб або єдиного податку та військового збору для наймодавця житла	Відповідність встановленим додатковим критеріям орендаря під час призначення субсидії; наявність коригувального коефіцієнта для регіону, де розташоване житло

Джерело: узагальнено автором

Таблиця 4

Умови кредитування за державною Програмою «ЄОселя»

№ з/п	Категорії	Відсоткова ставка
1.	Військовослужбовці	Перші 10 років – 3 %; з 11-го року – 6 %; 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 %; з 11-го року – 10 %; максимальний термін кредиту – 240 місяців (20 років) з можливістю дострокового погашення
6.	Внутрішньо переміщені особи	
7.	Інші громадяни (за певних умов)	

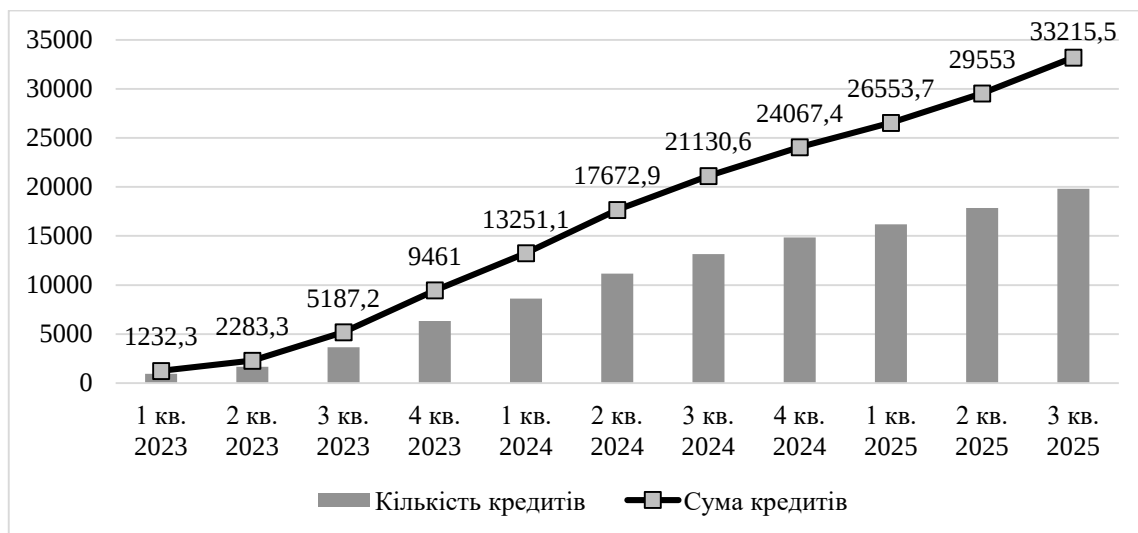
Джерело: узагальнено за даними [12]

Мінімальний початковий внесок становить 20 % від вартості житла за винятком осіб до 25 років, мінімальний внесок для яких становить 10 % від вартості житла.

Варто зазначити, що у 2025 було внесено зміни щодо діяльності програми, зокрема:

- 1) на 65 % збільшився обсяг фінансування програми порівняно з попереднім роком та становить 20 мільярдів гривень у 2025 році;
- 2) можливість для внутрішньо переміщених осіб купувати житло, що введено в експлуатацію та не старше 10 років;
- 3) можливість здійснити виплату першого внеску за допомогою коштів сертифіката «Відновлення» протягом терміну дії сертифіката;
- 4) можливість придбання житлового будинку, котеджу або танхаусу;
- 5) збільшення кількості банків – партнерів програми.

Загальну статистику щодо кількості наданих кредитів за програмою «Оселя» протягом 2023–2025 років наведено на рисунку 1.

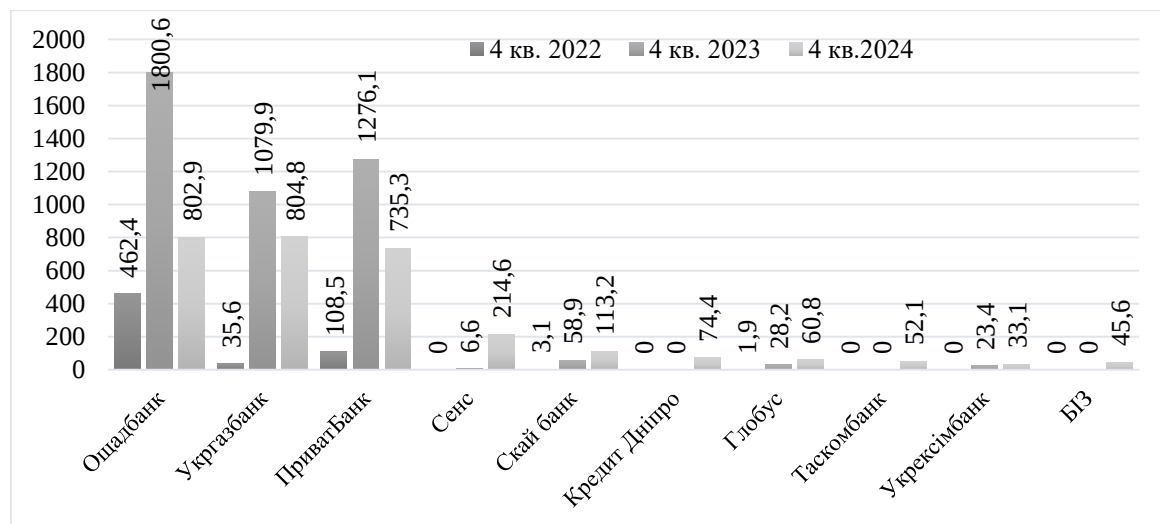


Джерело: побудовано на основі [12]

Рис. 1. Кількість наданих кредитів за програмою «Оселя» протягом 2023–2025 років

Варто зазначити про вплив цієї програми на будівельну галузь, що відображається у мультиплікаційному ефекті. У зв'язку з необхідністю збільшення обсягів виготовлення будівельних матеріалів забезпечується можливість розширення ринку будівництва.

Станом на 1 квартал 2025 року у програмі беруть участь 11 банків-партнерів, що створює позитивну конкуренцію на ринку та підвищує доступність кредитування. У трійці найкращих банків-партнерів програми за обсягом та кількістю наданих кредитів: «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). Детальну статистику щодо обсягу наданих кредитів у розрізі банків-партнерів зазначено на рисунку 2.



Джерело: побудовано на основі [12]

Рис. 2. Динаміка обсягу наданих кредитів протягом 2022–2024 років у розрізі банків-партнерів, млн грн

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. Вимоги за віком нерухомості, згідно з якими можна придбати нерухомість на вторинному ринку за програмою «ЄОселя» вказано в таблиці 5.

Таблиця 5

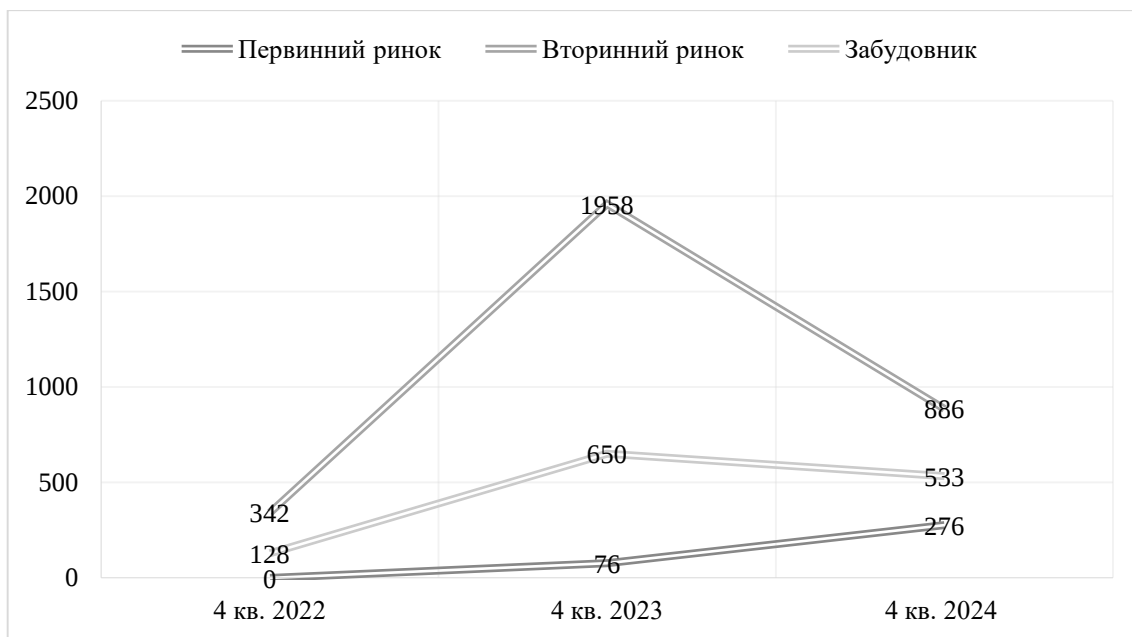
Вимоги за віком нерухомості на вторинному ринку

№ з/п	Категорії громадян	Чернігівська, Сумська, Харківська, Запорізька, Херсонська області	Інші області
1.	Військовослужбовці Збройних сил та силового блоку	Не більше 10 років на момент угоди	Не більше 3 років на момент угоди
2.	Медики		
3.	Педагоги		
4.	Науковці		
5.	Ветерани війни та члени їх сімей		
6.	ВПО	Не більше 10 років на момент угоди	
7.	Родичі ВПО, які купують житло для ВПО		
8.	Інші громадяни (які відповідають умовам програми)	Не більше 3 років на момент угоди	

Частка наданих кредитів, що припадає на вторинний ринок, становить 65 %, а на первинний ринок – 7 %. Кількість наданих кредитів у розрізі нерухомості представлено на рисунку 3.

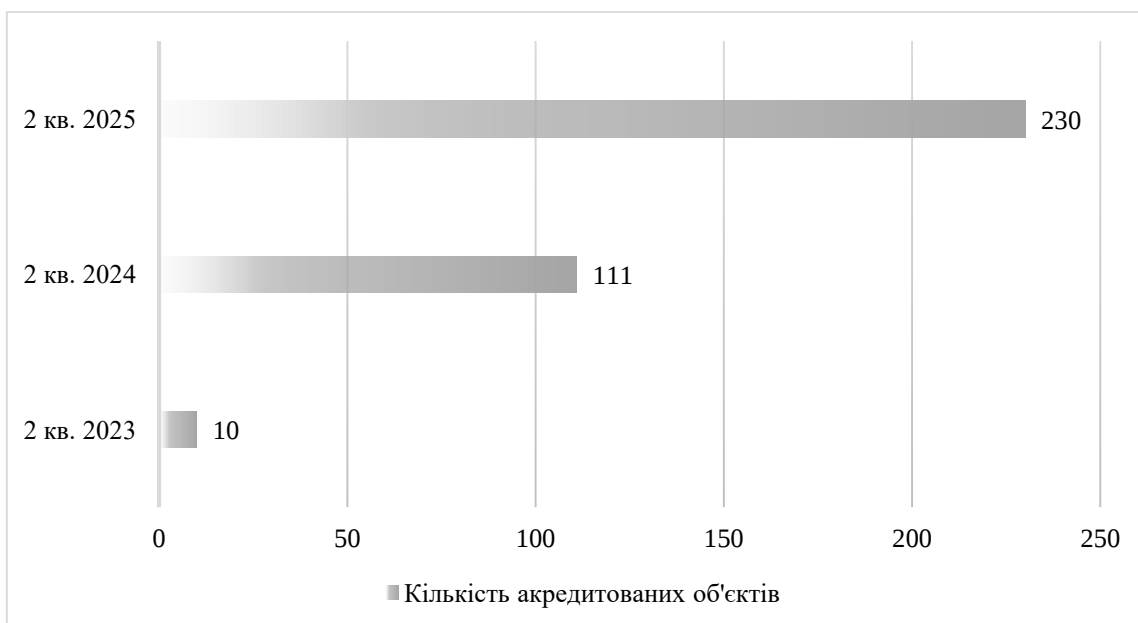
Найбільша кількість наданих кредитів у розрізі загальної площі припадає на нерухомість 50–73 кв. м, що складає 40 % від кількості наданих кредитів. Проте слід вказати, що частка нерухомості із загальною площею менше 50 кв. м посідає друге місце та становить 39 % від кількості наданих кредитів. Нерухомість 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» становить 57,3 кв. м.

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. Детальну статистику кількості акредитованих об'єктів на первинному ринку вказано на рисунку 4.



Джерело: побудовано на основі [12]

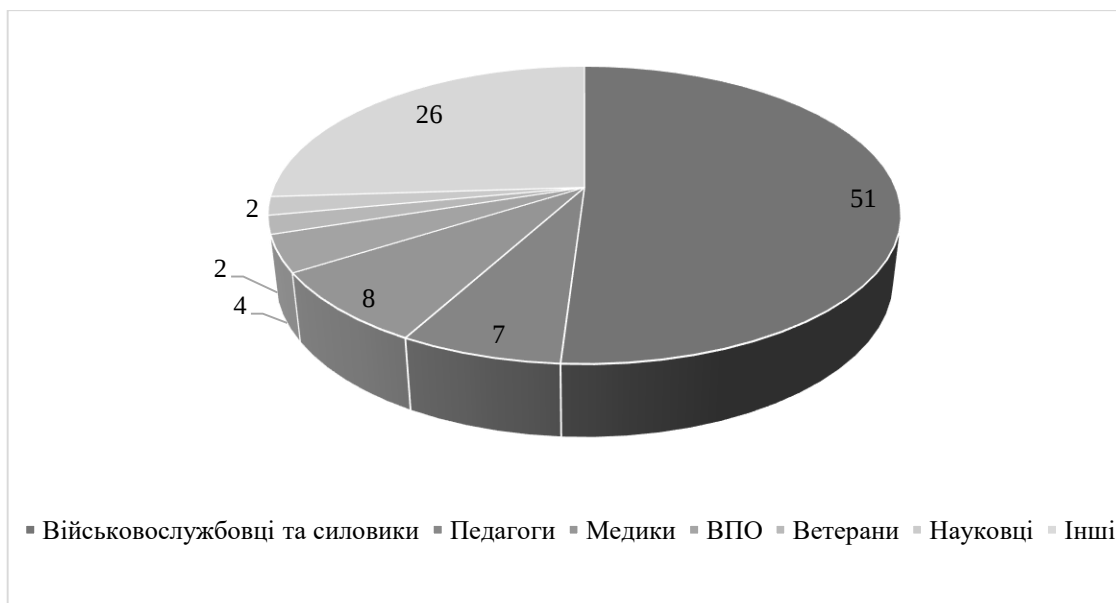
Рис. 3. Кількість наданих кредитів у розрізі нерухомості протягом 2022–2024 років



Джерело: побудовано на основі [12]

Рис. 4. Кількість акредитованих об'єктів нерухомості на первинному ринку за програмою «єОселя» протягом 2023–2025 років

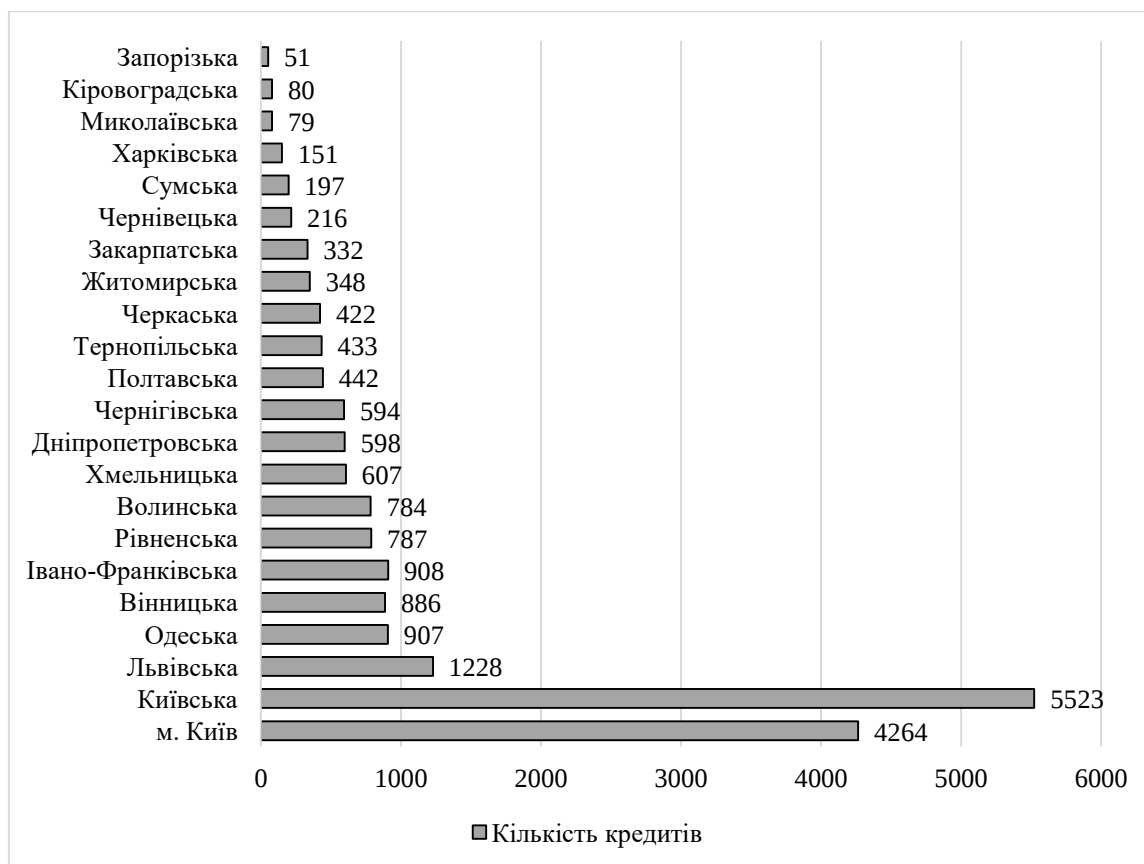
Деталізацію кількості наданих кредитів у розрізі категорій позичальників введено на рисунку 5. Серед зазначених категорій учасників програми «єОселя» найбільшу кількість кредитів отримали військовослужбовці та силовики з часткою 51 % від загальної кількості наданих кредитів за програмою. Найменша частка наданих кредитів у розрізі категорій позичальників припадає на ветеранів та науковців – 2 % від загальної кількості наданих кредитів за програмою. Найчастіше користувалися програмою «єОселя» вікова група позичальників 26–35 років, що складає 44,2 %, найменшу частку становить категорія 56+ років з показником 1,6 %.



Джерело: побудовано на основі [12]

Рис. 5. Кількість наданих кредитів за програмою «єОселя» у розрізі категорії позичальників, станом на 15.09.2025 року, %

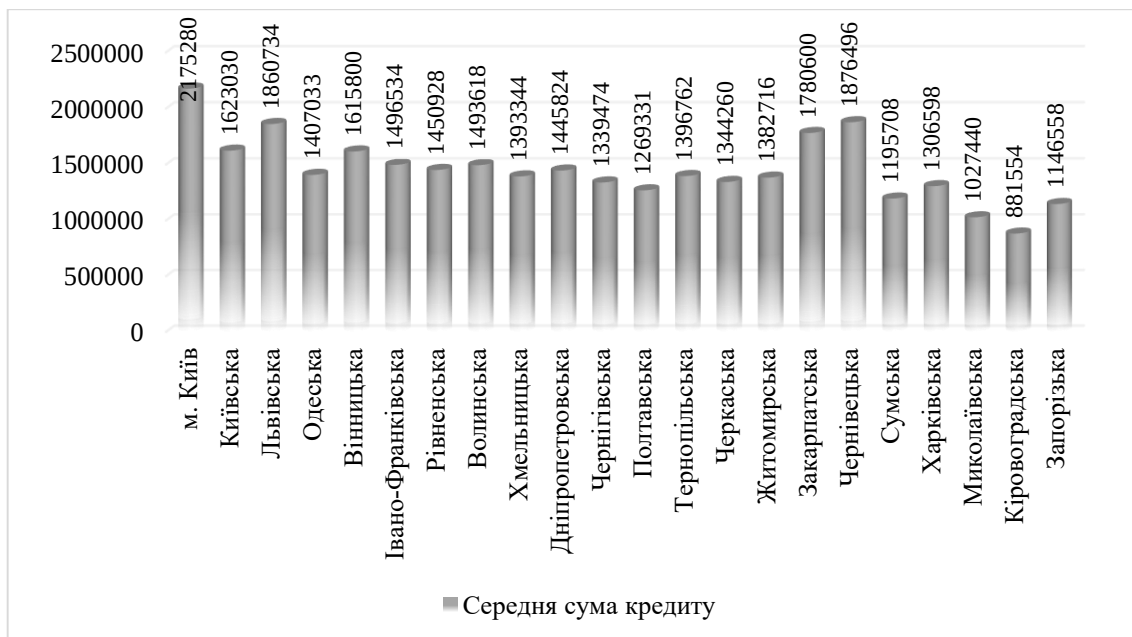
Статистику щодо наданих кредитів за програмою «єОселя» у розрізі областей представлено на рисунку 6. Найбільша кількість кредитів, наданих за програмою «єОселя», зосереджена у Київській області та складає 5523 кредити. Наступне місце посідає Львівська область з показником 1228 кредитів.



Джерело: побудовано на основі [12]

Рис. 6. Кількість наданих кредитів за програмою «єОселя» у розрізі областей станом на 17.09.2025 року

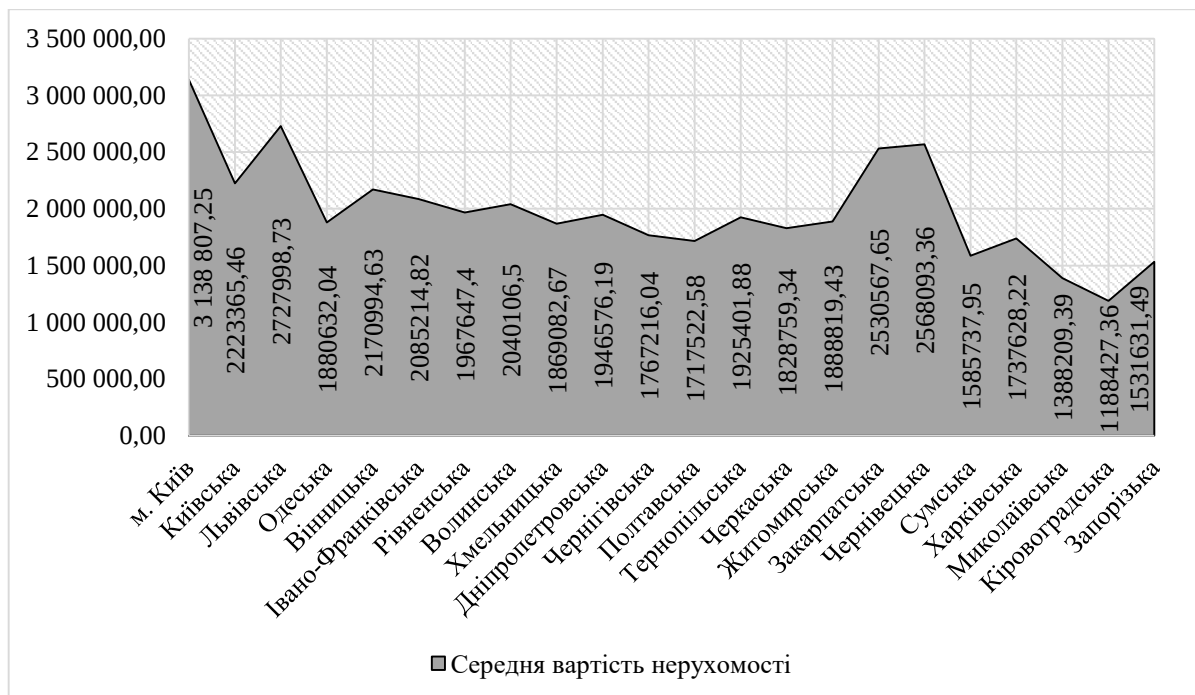
Середня сума наданих кредитів за програмою «ЄОселя» у розрізі областей відображена на рисунку 7. Найбільша середня сума кредиту спостерігається у м. Києві та у західних областях України, зокрема у Чернівецькій, Львівській та Закарпатській областях, що пов'язано з впливом факторів, спричинених війною та, зокрема, релокацією забудовників у західні області країни.



Джерело: побудовано на основі [12]

Рис. 7. Середня сума наданих кредитів за програмою «ЄОселя» у розрізі областей станом на 17.09.2025 року, млн грн

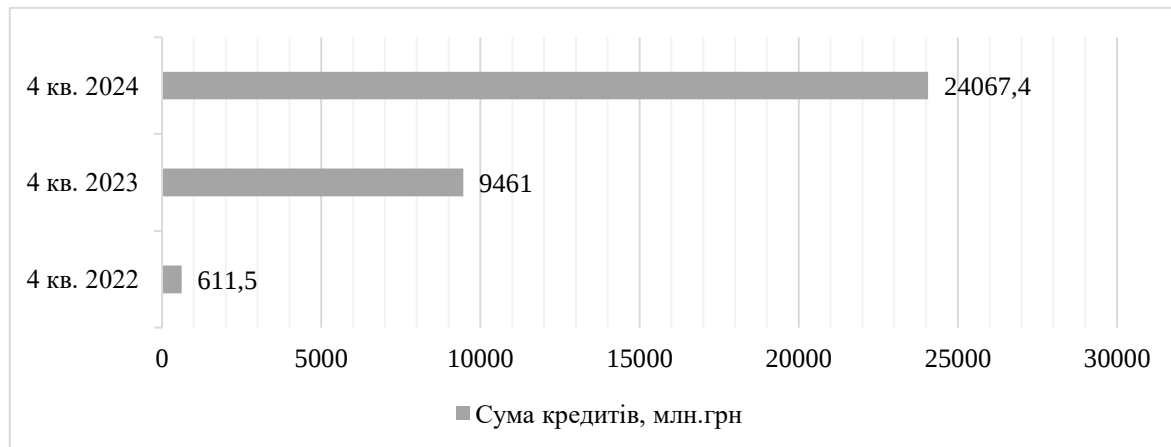
Середня вартість набутої нерухомості за програмою «ЄОселя» складає 2,33 млн грн. Деталізацію середньої вартості нерухомості за програмою «ЄОселя» у розрізі областей представлено на рисунку 8. Середня вартість квадратного метра складає 39 644 грн.



Джерело: побудовано на основі [12]

Рис. 8. Середня вартість нерухомості за програмою «ЄОселя» у розрізі областей станом на 17.09.2025 року

Загальна сума наданих кредитів за програмою «ЄОселя» за період дії програми відображено на рисунку 9. Станом на 17 вересня 2025 року даний показник складає 33 263,7 млн грн, що підтверджує актуальність та зростання попиту даної програми серед населення.



Джерело: побудовано на основі [12]

Рис. 9. Сума наданих кредитів за програмою «ЄОселя» протягом 2022–2024 років, млн грн

Водночас, зважаючи на представлену статистику, вважаємо за необхідне запропонувати механізм фінансового забезпечення житлового будівництва, орієнтованого на поєднання різноманітних інструментів фінансування. Це обумовлено обмеженістю існуючих джерел фінансування в проаналізованих програмах забезпечення житлом населення, недостатністю бюджетних коштів, неефективністю довоєнних схем залучення приватного капіталу, неможливістю повноцінного залучення коштів міжнародних організацій з причини прозорості та слабого фінансового контролю за їхнім використанням.

Висновки та перспективи подальших наукових досліджень. Проаналізувавши зазначену вище інформацію щодо актуальних програм забезпечення доступним житлом населення, виокремлено наступні програми: «ЄОселя», «Домівка+», «Субсидія на оренду житла», Програма пільгового довготермінового кредитування молоді, «Власний дім», досліджено нормативно-правову базу функціонування даних програм, окреслено характерні переваги та недоліки вказаних програм.

Розглянуто програму доступного кредитування житла «ЄОселя» як один з найактуальніших інструментів бюджетної політики у фінансуванні житлового будівництва. Проаналізовано умови кредитування та вимоги за віком нерухомості на вторинному ринку. Отже, важливість фінансового забезпечення житлового будівництва є важливим та надскладним питанням на сьогодні. Інструменти бюджетної політики, що забезпечують фінансування будівництва житла, відіграють важливу роль потребують адаптації та модернізації, враховуючи вплив внутрішніх та зовнішніх факторів.

Перспективи подальших наукових досліджень слід пов'язати з розробкою механізму фінансового забезпечення житлового будівництва, орієнтованого на поєднання різноманітних інструментів фінансування. Це обумовлено обмеженістю існуючих джерел фінансування в проаналізованих програмах забезпечення житлом населення, недостатністю бюджетних коштів, неефективністю довоєнних схем залучення приватного капіталу, неможливістю повноцінного залучення коштів міжнародних організацій через прозорість та слабкий фінансовий контроль за їхнім цільовим використанням.

Список використаної літератури:

1. *Возняк Г.* Бюджетна підтримка будівництва доступного житла для населення в умовах децентралізації / *Г.Возняк, В.Коваль* // Bulletin of Sumy National Agrarian University. – 2019. – № 1 (79). – С. 67–70. DOI: 10.32845/bsnau.2019.1.12.
2. *Свтушенко Ю.* Фінансова політика розвитку житлового будівництва в Україні / *Ю.Свтушенко* // Трансформаційна економіка. – 2024. – № 1 (06). – С. 11–15. DOI: 10.32782/2786-8141/2024-6-2.
3. *Паливода К.В.* Механізми та інструменти фінансування житлового будівництва за умов соціально-економічної нестабільності в Україні / *К.В. Паливода* // Інвестиції: практика та досвід. – 2018. – № 1. – С. 5–10.
4. Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України : Постанова КМУ від 2 серпня 2022 р. № 856 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#Text>.
5. Про внесення змін до Умов забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України : Постанова КМУ від 16 серпня

- 2024 р. № 939 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/939-2024-%D0%BF#Text>.
6. Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі : Постанова КМУ від 5 жовтня 1998 р. № 1597 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1597-98-%D0%BF#Text>.
7. Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла : Постанова КМУ від 29 травня 2001 р. № 584 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/584-2001-%D0%BF#Text>.
8. Про реалізацію експериментального проекту щодо надання субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення (частини житлового приміщення) та компенсації частини податку на доходи фізичних осіб або єдиного податку та військового збору : Постанова КМУ від 25 жовтня 2024 р. № 1225 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1225-2024-%D0%BF#Text>.
9. Про внесення до деяких постанов Кабінету Міністрів України змін щодо надання субсидії на оплату вартості або частини вартості найму (оренди) житлового приміщення (частини житлового приміщення) та компенсації частини податку на доходи фізичних осіб або єдиного податку та військового збору : Постанова КМУ від 11 квітня 2025 р. № 422 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/422-2025-%D0%BF#Text>.
10. Сташук О. Форми та методи фінансування будівництва житла: характеристика та перспективи застосування / О. Сташук // Світ фінансів. – 2019. – № 3 (60). – С. 99–107 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://sf.wunu.edu.ua/index.php/sf/article/view/1248>.
11. Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі : Указ Президента України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/222/98#Text>.
12. Українська фінансова житлова компанія [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://ukrfinzhytlo.in.ua/>.
13. Finance.ua [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://finance.ua/ua/saving/prohramy-shcho-dopomozhut-vam-prydbaty-zhytlo>.

References:

1. Vozniak, H. and Koval, V. (2019), «Biudzhetna pidtrymka budivnytstva dostupnoho zhytla dlia naselennia v umovakh detsentralizatsii», *Bulletin of Sumy National Agrarian University*, No. 1 (79), pp. 67–70, doi: 10.32845/bsnau.2019.1.12.
2. Yevtushenko, Yu. (2024), «Finsova polityka rozvytku zhytlovoho budivnytstva v Ukraini», *Transformatsiina ekonomika*, No. 1 (06), pp. 11–15, doi: 10.32782/2786-8141/2024-6-2.
3. Palyvoda, K.V. (2018), «Mekhanizmy ta instrumenty finansuvannia zhytlovoho budivnytstva za umov sotsialno-ekonomichnoi nestabilnosti v Ukraini», *Investysii: praktyka ta dosvid*, No. 1, pp. 5–10.
4. КМУ (2022), *Deiaki pytannia zabezpechennia pryvatnym aktsionernym tovarystvom «Ukrainska finansova zhytlova kompaniia» dostupnoho ipotechnoho kredytuvannia hromadian Ukrainy*, Postanova vid 2 serpnia 2022 r. No. 856, [Online], available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#Text>
5. КМУ (2024), *Pro vnesennia zmin do Umov zabezpechennia pryvatnym aktsionernym tovarystvom «Ukrainska finansova zhytlova kompaniia» dostupnoho ipotechnoho kredytuvannia hromadian Ukrainy*, Postanova vid 16 serpnia 2024 r. No. 939, [Online], available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/939-2024-%D0%BF#Text>
6. КМУ (1998), *Pro zatverdzhennia Pravyl nadannia dovhostrokovykh kredytiv indyvidualnym zabudovnykam zhytla na seli*, Postanova vid 5 zhovtnia 1998 r. No. 1597, [Online], available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1597-98-%D0%BF#Text>
7. КМУ (2001), *Pro poriadok nadannia pilhovykh dovhoterminovykh kredytiv molodym simiam ta odyndokym molodym hromadianam na budivnytstvo (rekonstruktsiiu) i prydbannia zhytla*, Postanova vid 29 travnia 2001 r. No. 584, [Online], available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/584-2001-%D0%BF#Text>
8. КМУ (2024), *Pro realizatsiiu eksperymentalnoho proektu shchodo nadannia subsydii na oplatu vartosti abo chastyny vartosti naimu (orendy) zhytlovoho prymishchennia (chastyny zhytlovoho prymishchennia) ta kompensatsii chastyny podatku na dokhody fizychnykh osib abo yedynoho podatku ta viiskovoho zboru*, Postanova vid 25 zhovtnia 2024 r. No. 1225, [Online], available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1225-2024-%D0%BF#Text>
9. КМУ (2025), *Pro vnesennia do deiakykh postanov Kabinetu Ministriv Ukrainy zmin shchodo nadannia subsydii na oplatu vartosti abo chastyny vartosti naimu (orendy) zhytlovoho prymishchennia (chastyny zhytlovoho prymishchennia) ta kompensatsii chastyny podatku na dokhody fizychnykh osib abo yedynoho podatku ta viiskovoho zboru*, Postanova vid 11 kvitnia 2025 r. No. 422, [Online], available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/422-2025-%D0%BF#Text>
10. Stashchuk, O. (2019), «Formy ta metody finansuvannia budivnytstva zhytla: kharakterystyka ta perspektyvy zastosuvannia», *Svit finansiv*, No. 3 (60), pp. 99–107, [Online], available at: <http://sf.wunu.edu.ua/index.php/sf/article/view/1248>
11. Verkhovna Rada Ukrainy, *Pro zakhody shchodo pidtrymky indyvidualnoho zhytlovoho budivnytstva na seli*, Ukaz Prezydenta Ukrainy, [Online], available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/222/98#Text>
12. Ukrainska finansova zhytlova kompaniia, [Online], available at: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/>
13. Finance.ua, [Online], available at: <https://finance.ua/ua/saving/prohramy-shcho-dopomozhut-vam-prydbaty-zhytlo>

Іванисько Наталія Миколаївна – аспірант кафедри фінансів та цифрової економіки Державного університету «Житомирська політехніка».

<https://orcid.org/0009-0003-6672-9734>.

Наукові інтереси:

- фінансове забезпечення будівельної галузі;
- роль держави у фінансовому забезпеченні будівельної галузі.

Ivanysko N.M.

Instruments for financing housing construction programs in Ukraine

The article is devoted to the study of issues of financial support for housing construction in terms of budgetary policy instruments. The purpose of the article is to analyze and characterize the composition of budgetary policy instruments for financing housing construction in Ukraine.

Information on current programs for providing affordable housing to the population is analyzed, namely: «eOselia», «Domivka+», «Housing rental subsidy», Program for preferential long-term lending to youth, «Own home». The «eOselia» program is an affordable housing lending program implemented by the Ministry of Economy of Ukraine, the Ministry of Digital Transformation and PJSC «Ukrfinzhytlo». «Domivka+» provides for the rental of housing with a preemptive right to buy it out on favorable terms. «Housing rental subsidy» aims at obtaining a subsidy or part of the cost of hiring IDPs whose rental expenses exceed 20 % of income under certain conditions. The program of preferential long-term lending to youth provides for the provision of preferential loans for the construction or purchase of housing. «Own home» is a program aimed at providing preferential loans for the construction, reconstruction or purchase of housing in rural areas. The essence of the above programs is disclosed and information is summarized in terms of the entities implementing them and the participants involved. The regulatory and legal framework for the functioning of these programs is studied. The characteristic advantages and disadvantages of the above programs are outlined. Information on the affordable housing lending program «eOselia» is considered in detail and summarized as one of the most relevant budget policy instruments in financing housing construction. The terms of lending under the program are analyzed and statistical information on the number of loans provided under the «eOselia» program is summarized. The dynamics of the volume of loans granted during 2022–2024 was analyzed in terms of the program's partner banks. Statistical information on the number of loans granted in terms of real estate is summarized: in the primary market, in the secondary market and from the developer. Generalized information on the number of loans granted in terms of territorial representation and in terms of categories of borrowers provided for by the program is provided. A trend towards an increase in the value of real estate in the western regions of Ukraine was identified, which is primarily due to the influence and consequences of military operations.

Keywords: construction industry; housing construction; financial support for housing construction; state program «eOselia».

Стаття надійшла до редакції 17.10.2025.