

ФІНАНСИ, ГРОШІ ТА КРЕДИТ

УДК 336.77:332.8-053.6 (043.5)

DOI 10.33251/2707-8620-2020-2-73-82

ГОРА Альона Валеріївна,
кандидат економічних наук,
старший викладач
кафедри маркетингу та менеджменту
Економіко-технологічного інституту
ім. Роберта Ельворті
ORCID: 0000-0003-4608-3836

ГРЕБІНЧУК Олеся Миколаївна,
кандидат економічних наук,
завідувач кафедри фінансів та економіки
Економіко-технологічного інституту
ім. Роберта Ельворті
ORCID: 0000-0003-4812-155X

**ШЛЯХИ ТРАНСФОРМАЦІЇ МЕХАНІЗМУ ІПОТЕЧНОГО МОЛОДІЖНОГО
КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ НА ОСНОВІ ЗАКОРДОННОГО ДОСВІДУ**

У статті досліджується державний механізм надання пільгових кредитів молоді. Виявлено основні проблеми іпотечного кредитування молоді та причини, що їх сформували. Проаналізовано зарубіжний досвід державної політики у сфері іпотечного кредитування молодіжного житлового будівництва, розглядаються програми іпотечного кредитування житла у світі. Запропоновано шляхи трансформації механізму іпотечного молодіжного кредитування в Україні.

Ключові слова: житло, іпотека, іпотечне кредитування, молодь, молода сім'я, пільгове житлове кредитування, державні програми кредитування будівництва житла, державна житлова політика, житлова проблема.

Постановка проблеми. Житлове забезпечення молоді це одна з найгостріших соціально-економічних проблем в Україні, розв'язання якої шляхом державного молодіжного житлового кредитування сприяє покращанню демографічної ситуації в країні, створенню необхідних умов для поліпшення побутового та економічного становища молодих людей, формуванню активної життєвої позиції молодого покоління, зміцненню фінансово-кредитної системи держави, а через неї - економіки в цілому. Недостатність забезпечення молоді житлом, низькі темпи будівництва, неефективне використання бюджетних коштів, зловживання у сфері державного молодіжного житлового кредитування свідчать про необхідність удосконалення адміністративно-правового регулювання у вказаній сфері. Останнє є одним із важливих чинників у вирішенні ряду соціально-економічних проблем суспільства, що й обумовило вибір теми дисертації та необхідність у подальшому вивченні та дослідженні вказаної проблеми.

Державне молодіжне житлове кредитування забезпечує доступ широкого кола молодих громадян до вирішення власної житлової проблеми.

Державне молодіжне житлове кредитування дозволяє вирішити ряд таких соціально-економічних питань, як: 1) активізація трудового потенціалу молодих громадян України; 2)

доступність житла для тих, хто його потребує (за умови отримання молодією сім'єю стабільних доходів); 3) збільшення обсягів будівництва; 4) детінізація доходів громадян; 5) економічне зростання держави.

Що стосується України, то одним зі способів забезпечення реалізації права на житло молоддю є пільгове житлове кредитування, яке провадиться Державним фондом сприяння молодіжному житловому будівництву через державні житлові програми, які передбачають різні механізми забезпечення молоді житлом. Висвітлюючи відповідне питання, слід зазначити, що аналіз іпотечного кредитування в розвинених країнах відіграє важливу роль, урахувавши те, що він дозволяє запозичити позитивний досвід застосування та впровадити його безпосередньо у сферу пільгового житлового кредитування молоді.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Варто відмітити, що дослідженню проблем іпотечного кредитування присвятили свої роботи такі зарубіжні дослідники, як Б. Батлер, І. Бернгард, Д. Джонсон, М. Левін, Р. Міллер, Окремі теоретичні аспекти іпотечного кредитування висвітлили вітчизняні науковці: І. Андрушків, Є. Бублик, В. Валентинов, О. Вовчак, О. Євтух, М. Дем'яненко, О. Любунь, Г. Кондрашова, М. Федоров, О. Гудзь, С. Крочок, В. Алексійчук, В. Лагутін, Б. Луців, І. Лютий, А. Мороз, О. Онищенко.

Що стосується сфери пільгового житлового кредитування молоді в Україні, то це питання висвітлене в працях К. Васильківської, О. Волкової, С. Кропельницької, О. Німко, С. Ніщимної, В. Омельчука, Т. Федосієвої, П. Шестопалова.

Актуальність - визначення невирішених раніше частин загальної проблеми. Однак, важливим є акцентування уваги саме на розробці шляхів трансформації механізму іпотечного молодіжного кредитування в Україні на основі закордонного досвіду.

Мета та завдання статті. Дослідження механізму надання пільгових кредитів молоді, виявлення проблем іпотечного кредитування молоді та причин, що їх сформували, а також розробка шляхів трансформації механізму іпотечного молодіжного кредитування в Україні на основі закордонного досвіду.

Виклад основного матеріалу дослідження. На сьогодні в Україні діє Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013-2020 роки, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967.

Починаючи з 2015 року і дотепер з державного бюджету України видатки за КПКВК 2751390 «Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» не передбачалися.

Фінансування пільгового кредитування молоді здійснюється на теперішній час лише місцевими бюджетами за місцевими житловими програмами.

Порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла за рахунок коштів державного бюджету урегульований Положенням «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 року №584 (далі - Положення 584).

Що стосується місцевих програм, то кожна з них може визначати особливі умови для мешканців відповідного регіону.

Більш детально з умовами цих програм можна ознайомитись на сайті відповідного регіонального управління Держмолодьжитла.

Таблиця 1

**Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям
на будівництво (придбання) житла за період 1998-2019 рр.**

Рік	Державний бюджет, тис. грн.	Місцеві бюджети, тис. грн.	Власні кошти (статутний капітал), тис. грн.	Надано кредитів	Проінвестовано житла, тис. кв.м.
1998	6 199,0	6 975,0	-	305	21,9
1999	5 640,0	11 016,0	-	331	26,9
2000	60 709,0	15 032,0	-	1421	93,2
2001	54 338,0	8 253,0	-	1075	69,9
2002	48 309,0	8 831,0	-	838	56,7
2003	69 359,0	17 718,0	-	1123	78,7
2004	122 700,0	19 680,0	-	1601	113,4
2005	110 571,0	20 823,0	-	1089	79,8
2006	91 002,0	34 289,0	-	646	45,7
2007	94 273,0	51 450,0	-	632	45,0
2008	76 799,0	56 538,0	-	486	35,2
2009	0,0	34 191,0	25 752,0	224	16,0
2010	36 119,0	31 102,0	16 784,0	297	20,8
2011	59 999,0	40 253,0	31 376,0	444	29,3
2012	24 891,0	37 735,0	56 901,0	359	23,3
2013	70 629,7	33 532,3	35 613,9	407	28,8
2014	24 267,5	36 624,4	23 121,8	253	16,1
2015	0,0	64 694,2	58 956,1	231	14,5
2016	0,0	94 336,7	34 301,6	254	16,3
2017	0,0	115 693,1	63 559,3	319	19,7
2018	0,0	145 679,0	36 968,2	299	19,2
2019	0,0	155 924,1	67 417,8	351	21,6
Всього	955 805,2	1 040 369,8	450 751,6	12 985	892,0

Джерело: [1]

Громадяни, які мають право і бажають отримати пільговий довготерміновий кредит на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла на умовах визначених п. 18 Положення 584, повинні подати до відповідного регіонального управління Держмолодьжитла такі документи:

- заяву про надання кредиту;

- довідку про перебування на квартирному обліку або документи, що підтверджують необхідність поліпшення житлових умов для кандидатів, які постійно проживають на селі;
- довідку про склад сім'ї;
- копію свідоцтва про шлюб, паспортні дані;
- копію свідоцтва про народження дитини (дітей);
- документи, необхідні для визначення платоспроможності (довідка з місця роботи дорослих членів його сім'ї, у разі потреби - договір поруки, інші документи, що підтверджують його доходи);
- звіт про незалежну оцінку об'єкта купівлі-продажу;
- документи, що підтверджують право на перевагу в отриманні кредиту перед іншими кандидатами;
- копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера.

Недоліки в реалізації молодіжної та інших житлових програм у великій мірі пов'язані з відсутністю контролю за функціонуванням Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву з боку Кабінету Міністрів України, як засновника цього фонду, з формальної роботою наглядової ради фонду. В результаті цього Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву з державної спеціалізованої фінансової установи перетворився на комерційне іпотечна установа з розвиненою інфраструктурою і можливостями залучення бюджетних коштів. Статус фонду не ідентифікується у чинному нормативно-правовому полі і залишається невизначеним. Завдяки цьому фонд уникає сплати податків, встановлених для самокупних установ, і віднесення на результати діяльності збитків, викликаних неефективними управлінськими рішеннями щодо інвестування кредитних ресурсів, перекладаючи збитки від їх неповернення і знецінення на держбюджет. Поступово цей фонд зі статутним капіталом, який формує уряд, дрейфує в бік чисто комерційного фонду, який не має до пільгового молодіжного кредитування жодного відношення, а лише використовує державні гроші.

Кабінету Міністрів України необхідно переглянути доцільність існування такого фонду.

Як же здійснюється молодіжне іпотечне кредитування за кордоном?

У Європі на соціальні житлові програми виділяються значні кошти: від 0,1-0,3 ВВП в Італії та Греції до 1,2-1,4% у Фінляндії, Данії та Австрії [2].

У США окремого молодіжного кредитування для молодих сімей в тому вигляді, яким його намагаються впровадити в Україні, не існує. Однак, там існує ряд програм пільгового житлового кредитування для малозабезпечених громадян, до яких за певних умов можуть відноситися і молодята.

Причому, ці програми діють на федеральному рівні і реалізуються у всіх штатах. На практиці цим питанням займаються два відомства: Федеральна національна іпотечна асоціація (ФНІА) і Федеральна корпорація з житлового фінансування. Нагляд і контроль за їх діяльністю здійснюються федеральним радою з житлового фінансування, що є структурним підрозділом адміністрації США. ФНІА з моменту свого утворення в 1968 році допомогла обзавестися власним житлом майже 50 мільйонам американських сімей. В рамках допомоги малозабезпеченим вона реалізує програми пільгового кредитування для неповних і багатодітних сімей. У березні 2000 року Федеральна корпорація по житловому кредитуванню приступила до здійснення нового масштабного соціально-орієнтованого проекту: протягом 10 років забезпечити житлом додатково 18 мільйонів сімей. Вартість цієї програми, яка називається «Здійснення американської мрії», оцінюється в два трильйони доларів США. Суть цієї програми полягає в тому, щоб реалізувати такі механізми іпотечного кредитування, які б дозволили позичальнику зменшити свій початковий платіж при придбанні нерухомості до 3% (для порівняння - зазвичай позичальник повинен вносити 20%) від вартості житла, що купується [3].

У Китаї з покупкою житла допомагають тільки підприємства, на яких працює покупець. При цьому, щоб розрахувати на допомогу і купити житло в 2-3 рази дешевше, треба пропрацювати на підприємстві або в організації певну кількість років. Так що субсидуються люди, скоріше, не молоді, а середнього віку.

Фінляндія використовує такі заходи: обмежено всі види оподаткування фізичних і юридичних осіб до загального рівня 32%; парламентом встановлено тверді ставки банківського кредиту на купівлю молодими сім'ями квартир під 3% річних із розстрочкою до 20-25 років; знижено на 25-50% плату (залежно від кількості народжених дітей) за придбані молодими сім'ями квартири. Загальні умови іпотечного кредитування будівництва житла також дуже м'які, банківська ставка становить 3-5% річних, на відміну від середньої ставки на інші види кредитування [4].

У Німеччині на молодіжне кредитування поширюються абсолютно всі вимоги, що регулюють іпотечне кредитування. Деякі з них мають досить пільговий характер. Як приклад можна привести страхування на випадок втрати роботи, відповідно до якого страхова фірма оплачує іпотеку, поки безробітний шукає собі нове місце. Пошуки можуть тривати не більше двох років [5].

Унікальний досвід в підтримці молодих сімей був накопичений в свій час в НДР. Одружившись, молоді люди у відповідності зі спеціальною державною програмою оформляли молодіжне кредитування житла і практично відразу ж отримували ключі від квартири, що купується в кредит. Після народження першої дитини виплати по кредиту різко знижувалися, після народження третьої дитини держава повністю гасила борг, а квартира переходила у власність молодої сім'ї. Така політика підтримки молодої сім'ї мала вражаючий ефект: ні в одній державі колишнього соціалістичного табору не було такої «епідемії» молодіжних шлюбів і, як наслідок, народжуваності. Нормою стали сім'ї, в яких у 25-30-річних батьків було по троє дітей. Коли НДР була приєднана до ФРН, всі подібні програми згорнули.

У Великій Британії значна частина британської молоді розв'язує свої житлові проблеми шляхом покупки першого житла в межах Національної програми доступного житла державних житлових асоціацій.

Франція здійснює державну підтримку будівництва й придбання громадянами (зокрема, молодими, які не є окремою пільговою категорією) житла у формі державних іпотечних житлових кредитів (такі кредити надаються домогосподарствам з низьким рівнем доходів, держава встановлює максимальну відсоткову ставку, компенсуючи кредиторі різницю між нею і ринковою ставкою); іпотечних кредитів із нульовою відсотковою ставкою (надаються тільки домогосподарствам, які протягом двох останніх років не мали власного житла й дохід яких нижчий від встановленого значення). Крім пільгових кредитів, передбачено субсидії на поліпшення власного житла, яка може сягати 20% вартості поліпшення (до 2 тис. євро), та податкові пільги у вигляді зменшення ПДВ та різних податкових відрахувань.

У Чеській Республіці діють кілька програм, які допомагають молодим людям придбати житло. Деякі з них фінансує міністерство регіонального розвитку. Готується нова програма, яка має робочу назву «Перше житло» [4]. Вона передбачає допомогу держави молоді. Крім того, ще діє попередня програма, яка пропонувала молодим сім'ям кредит в обсязі 200 тис. крон. Держава також допомагає формою вигідних кредитів для будівництва житла – так званих будівельних кредитів. Великою популярністю користувалася попередня програма, яка називалася «Стартові квартири». Площа таких квартир менша, тому в них можуть оселитися саме молоді люди. І квартплата, як правило, нижча, що підходить для молодих людей. Усі ці програми спрямовані на поліпшення житлових умов працюючої молоді [6, с. 327].

Польща пропонує для молоді адресне іпотечне кредитування. Є спеціальні рахунки в спеціалізованих банках. Коли людина вносить 5% від загальної вартості квартири, вона її

отримує. А решта 95% її вартості виплачує потім. Втім, поляки кажуть, що ця система іпотечного молодіжного кредитування «...не так щоб дуже популярна». Мабуть, не всі хочуть все життя розплачуватися за житло або є інші, більш прийнятні за ціною варіанти придбання житла [7].

Сфера іпотечного житлового кредитування молоді в Україні перебуває в стані, коли треба активно змінювати політику держави, домогтися ефективності всього апарату іпотечного ринку. Тепер іпотека стала таким фінансовим продуктом, якого в кредитних портфелях багатьох банків немає. Ті ж фінансові установи, які пропонують іпотечні кредити споживачеві, мають такі умови за кредитом, що не вигідні для позичальника [8].

Значно б змінило ситуацію на краще запровадження взаємодії всіх рівнів державної влади з банківським сектором. Держава на цей час взагалі не використовує інструменти іпотечного ринку, які активно та ефективно діють на всіх фінансових ринках розвинутих країн. Потрібно змінювати законодавчу базу, розробляти та активно впроваджувати світові стандарти іпотечного кредитування, дотримання яких контролюватимуть НБУ та інші органи. Важливо створювати сприятливі умови для банків, треба їх стимулювати для надання іпотеки, зокрема і за допомогою рефінансування розвивати вторинний ринок іпотеки. Організаційно-методичні рекомендації активізації іпотечно-житлового кредитування молоді (ІЖКМ) державою представлено на рис. 1.



Рис. 1 Організаційно-методичні рекомендації активізації іпотечного житлового кредитування молоді з боку держави [9]

Висновки та перспективи подальших розвиток. Підводячи підсумок всьому вищевикладеному, можна зробити наступні висновки та практичні рекомендації щодо вдосконалення практики молодіжного іпотечного кредитування в Україні.

1. Державні програми іпотечного молодіжного кредитування в Україні практично не реалізуються. Параметри (процентні ставки за кредитами, терміни кредитування, терміни часткової бюджетної компенсації молодим сім'ям відсотків по кредиту) і умови (пільги сім'ям з дітьми за відсотками по кредиту, вартість одного метра квадратного житла, на яку поширюється пільгове кредитування, рейтингова оцінка сім'ї) програм молодіжного іпотечного кредитування порушені. Всі ці порушення роблять практично недоступним кредит на придбання житла для молоді.

2. Заплановані обсяги бюджетного фінансування покупки в кредит молодіжного житла не виконуються, що призводить до зриву запланованих обсягів введення готового житла для молоді або до необхідності розраховуватися по кредитах за це житла молодим сім'ям самостійно, без обіцяної підтримки держави. Це також робить недоступним житло для багатьох молодих сімей.

3. Виділені на іпотеку для молоді бюджетні кошти і заощадження молодих сімей використовуються або взагалі не за призначенням, або не ефективно, що призводить до різкого здорожження квартир для молодих сімей.

4. Не визначено статус головного розпорядника бюджетними коштами іпотечного молодіжного будівництва в Україні - Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. Невизначеність статусу передбачає невизначеність повноважень і відповідальності за їх невиконання або перевищення. Необхідно дуже строго визначити статус цієї державної установи, розписати права та обов'язки його співробітників, їх відповідальність, у тому числі і кримінальну, за виконання (невиконання) своїх функціональних обов'язків.

5. За фактами неефективного використання коштів для молодіжного будівництва не порушено жодної кримінальної справи. Прихильне ставлення уряду до таких хибних методів реалізації державних програм молодіжного іпотечного житлового кредитування стимулює корупційні схеми реалізації програм пільгового забезпечення молодих сімей житлом.

6. Україна не прагне впроваджувати позитивний досвід забезпечення молоді житлом, накопичений за кордоном, хоча реалізація позитивних моментів зарубіжного досвіду молодіжного іпотечного кредитування в умовах України дозволила б в більшій мірі урізноманітнити способи забезпечення житлом молодих громадян нашої країни.

7. Діяльність комерційних банків в плані кредитного ціноутворення на іпотечні кредити в цілому і на іпотеку для молоді, зокрема, не витримує жодної критики: процентні ставки надзвичайно великі, хоча кожен крок банківської установи в процесі іпотечного кредитування нею позичальника страхується. Страхування, з одного боку, знижує ризик неповернення кредиту, а з іншого боку, багаторазове страхування ризиків збільшує вартість кредиту. При видачі іпотечного кредиту здійснюється страхування заставного майна (на весь термін кредиту, тобто щорічно до закінчення виплати повної вартості житла), страхування життя позичальника (щорічно до закінчення терміну виплати повної вартості житла). Вартість кредиту неофіційно (тобто це не включається в процентну ставку по кредиту) збільшують різні одноразові і регулярні (щомісячні) комісійні, а також оплата за рахунок позичальника оцінки ринкової вартості житла, що купується. При купівлі в кредит старого житла його вартість формує старий господар, при покупці нового житла його вартість формує забудовник. Яке відношення в цих випадках до оцінки житла має «незалежний оцінювач, акредитований банком»? І плата за цю послугу встановлюється не від суми кредиту, що видається, а від ринкової вартості житла, що купується. Далі при оформленні кредиту покупець буде багато разів нотаріально завіряти документи на кредит: кредитний договір, договір застави, договір страхування, договір поручительства. Банки в умовах іпотечного кредитування пишуть, що послуги нотаріуса, що працює за договором з банком, оцінюються від 800 гривень, але насправді підпис нотаріуса на банківських документах коштує дещо

дорожче. Далі потенційний покупець повинен ще при оформленні договору купівлі-продажу перед кредитуванням сплатити податки у розмірі 1% Пенсійному фонду України та 1% - державне мито.

8. Держава повинна втрутитися в процес формування цін на житло в Україні, в іншому випадку беззаконня у формуванні цін від забудовника і, як наслідок, ринкових цін на нове і старе житло буде і далі продовжуватися. Потрібно вводити норми не лише економічної, а й кримінальної відповідальності чиновників за завищення цін на житлову нерухомість.

9. Національний банк України, як головна установа, що регулює діяльність комерційних банків, повинен контролювати процес іпотечного кредитування на стадії ціноутворення на кредити шляхом формування обмежень за складовими собівартості і ціни іпотечних кредитів (середньозважена вартість кредитних ресурсів, рентабельність іпотечного кредитування, податкові компоненти ціни тощо) в іншому випадку молодь і далі не зможе забезпечити собі нормальні житлові умови для плідного навчання, роботи, народження і виховання дітей, так як змушена буде все життя розплачуватися за покупку в кредит досить скромного за якістю житла за цінами середземноморських розкішних вілл.

Список використаних джерел

1. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/> (дата звернення: 20.04.2020).
2. Програми доступного житла: європейський досвід. URL: <http://www.molod-kredit.gov.ua/news/npart/programi-dostupnogo-jitla-evropeyskiy-dosvid.html>. (дата звернення: 20.04.2020).
3. Васьківська К. М. Аналіз світових моделей іпотечного кредитування та імплементація їх в систему пільгового житлового кредитування молоді в Україні. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2016. № 6. С. 46–51
4. Омельчук В. О. Формування державної молодіжної житлової політики в Україні: дис. ... канд. наук з держ. упр.: 25.00.01 / Омельчук В. О.; Нац. акад. держ. упр. при Президентові України. К., 2004. 243 с.
5. Система соціального захисту населення у Німеччині. URL: <http://www.pilga.in.ua/>
6. Шестоपालов П. Зарубіжний досвід державної політики у сфері іпотечного кредитування молодіжного житлового будівництва. *Вісник Національної академії державного управління*. 2009. № 2. С. 323–332.
7. Куницяна З. Молодежное кредитование (зарубежный опыт). Статті, 2011 год. / З. Куницяна, И. Семенова, Н. Шергина, О. Закутняя. URL: http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/stati/molodezhnoe_kreditovanie_zarubezhn... (дата звернення: 20.04.2020).
8. Васьківська К. М. Адміністративно-правові засади регулювання пільгового житлового кредитування молоді в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. Ірпінь, 2018.
9. Морачевська А. В. Механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08. Харків, 2018.
10. Юркевич О. М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні. Електронне наукове фахове видання «Економіка та суспільство». 2016. № 4 URL: <http://www.economyandsociety.in.ua/index.php/journal-4>. (дата звернення: 20.04.2020).

References

1. Ofitsynyy sayt Derzhavnoho fondu spryyannya molodizhnomu zhytlovomu budivnytstvu. Retrieved from: <https://www.molod-kredit.gov.ua/>
2. Prohramy dostupnogo zhytla: yevropeys'kyu dosvid. Retrieved from: <http://www.molod-kredit.gov.ua/news/npart/programi-dostupnogo-jitla-evropeyskiy-dosvid.html>.

3. Vas'kivska, K.M. (2016). Analiz svitovykh modeley ipotechnoho kredyтуvannya ta implementatsiya yikh v systemu pilhovoho zhytlovooho kredyтуvannya molodi v Ukraini. Visegrad Jurnal on Human Rights. № 6. S. 46-51.
4. Omelchuk, V.O. (2004). Formuvannya derzhavnoyi molodizhnoyi zhytlovoi polityky v Ukraini: dys. ... kand. nauk z derzh. upr.: 25.00.01. Nats. akad. derzh. upr. pry Prezydentovi Ukrainy. K., 243 s.
5. Systema sotsial'noho zakhystu naselennya u Nimechchyni. Retrieved from: <http://www.pilga.in.ua/>
6. Shestopalov, P. (2009). Zarubizhnyy dosvid derzhavnoyi polityky u sferi ipotechnoho kredyтуvannya molodizhnoho zhytlovooho budivnytstva. Visnyk Natsionalnoyi akademiyi derzhavnoho upravlinnya. № 2. S. 323-332.
7. Kunitsyna, Z. (2011). Molodizhne kredyтуvannya (zarubizhnyy dosvid). Statti, rik: [Elektronnyy resurs] / Z. Kunitsyna, I. Semenova, N. Sherhyna, O. Zakutnyaya. Retrieved from: http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/stati/molodezhnoe_kreditovanie_zarubezhn
8. Vaskivska, K.M. (2018). Administratyvno-pravovi zasady rehulyuvannya pilhovoho zhytlovooho kredyтуvannya molodi v Ukraini: dys. ... kand. yuryd. nauk: 12.00.07. Irpin'.
9. Morachevs'ka, A.V. (2018). Mekhanizm aktyvizatsiyi ipotechnoho zhytlovooho kredyтуvannya molodi: dys. ... kand. ekon. nauk: 08.00.08. Kharkiv.
10. Yurkevych, O.M. (2016). Suchasnyy stan rynku ipotechnoho zhytlovooho kredyтуvannya v Ukraini. Elektronne naukovе fakhove vydannya "Ekonomika ta suspil'stvo". № 4. Retrieved from: <http://www.economyandsociety.in.ua/index.php/journal-4>.

HORA Alona, Ph.D. in Economics, Senior Lecturer, Department of Management and Marketing Economic and Technology, Institute Robert Elworthy;

GREBINCHUK Olesia, Ph.D. in Economics, Head of the Department of Finances and Economics, Economic and Technology Institute Robert Elworthy.

WAYS OF MORTGAGE YOUTH LENDING MECHANISM TRANSFORMATION IN UKRAINE BASING ON FOREIGN EXPERIENCE

Abstract. *Objective substantiation of theoretical, methodological and practical bases of formation the state mechanism for providing soft loans to young people. It is outlined that one of the ways to ensure the realization of the right to housing for young people is preferential housing loans, which are provided by the State Fund for Youth Housing through state housing programs, that create various mechanisms providing youth with housing.*

Methods. *The main goals of the study are to identify the main problems of mortgage lending to young people and the reasons why they were formed. At present, soft loans for young people are financed only by local budgets for local housing programs.*

During the study it is emphasized that the disadvantages in the implementation of youth and other housing programs are caused largely due to the lack of control over the functioning of the Fund for Youth Housing by the Cabinet of Ministers of Ukraine as the founder of this fund, with the formal work of the fund's supervisory board.

Results. *Analyzed the foreign experience of state policy in the field of mortgage lending for youth housing, consider mortgage lending programs in the world. In most countries, buying a home on credit is not only the main form of solving the housing problem, but also the sphere of economic activity, in which the key role is played by banking and other credit institutions.*

Scientific novelty. *Proposed the ways to transform the youth mortgage lending mechanism in Ukraine, in particular, the introduction of interaction of all levels of government with the banking sector.*

***Practical significance.** It is also important to create favorable conditions for banks, they should be encouraged to provide mortgages, particularly, to develop a secondary mortgage market through refinancing.*

***Key words:** housing, mortgage, mortgage lending, youth, young family, preferential housing lending, state housing lending programs, state housing policy, housing problem*

*Одержано редакцією: 05.05.2020 р.
Прийнято до публікації: 18.05.2020 р.*