

Олександр Гуцалюк, аспірант
Таврійський державний агротехнологічний університет ім. Дмитра Моторного
Керівник: **Олена Яцук**, д.е.н., професор
завідувачка кафедри фінансів, обліку і оподаткування
Таврійський державний агротехнологічний університет ім. Дмитра Моторного
м. Запоріжжя, Україна

ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД ДЕРЖАВНОЇ ФІНАНСОВОЇ ПОЛІТИКИ З ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА ТА ЙОГО ІМПЛЕМЕНТАЦІЯ В УКРАЇНІ

Актуальність дослідження. Житлове будівництво є ключовим елементом соціально-економічного розвитку будь-якої країни. У країнах Європейського Союзу діють ефективні фінансові механізми підтримки житлового будівництва, які сприяють доступності житла для населення. Україна, прагнучи до євроінтеграції, може використовувати найкращі практики європейських країн для покращення власної державної політики у цій сфері.

Європейські країни застосовують різноманітні фінансові інструменти для розвитку житлового будівництва, зокрема:

- прямі державні інвестиції – уряди країн ЄС інвестують у будівництво соціального житла для малозабезпечених верств населення (наприклад, у Німеччині та Франції);
- податкові пільги – для забудовників та покупців житла, включаючи зниження ПДВ на будівництво та купівлю першого житла;
- фінансові субсидії та гранти – держава надає допомогу громадянам у вигляді субсидій на оплату житла або покриття частини вартості іпотечного кредиту;
- іпотечні програми з державною підтримкою – зниження відсоткових ставок за іпотечними кредитами через державні гарантії (приклад – система «Social Housing» у Великій Британії);
- партнерство з приватним сектором (PPP) – співпраця держави з бізнесом у сфері житлового будівництва для розширення пропозиції доступного житла.

Європейський Союз, у свою чергу, виділяє значні кошти на реконструкцію та соціальне житло для внутрішньо переміщених осіб (ВПО). Відповідно, аналіз європейського досвіду може допомогти оптимізувати управління цими ресурсами та створити сталі механізми підтримки житлового сектору в Україні [1].

З огляду на фінансову підтримку ЄС, важливо розглянути механізми фінансування, управління та розподілу соціального житла у Франції, Німеччині та Польщі, а також порівняти їх із поточною ситуацією в Україні.

Розглянемо приклад Франції, працює система «HLM» (Habitations à Loyer Modéré), – муніципальні агентства, які керують соціальними будинками. Соціальне житло фінансується через державні субсидії та приватних інвесторів. До ключових джерел фінансування належать, податкові відрахування, кредити

Банку житлового будівництва (CDC), грантова підтримка ЄС. Лояльні критерії відбору, що враховують доходи, склад сім'ї, статус ВПО та безробіття [2].

Приклад Німеччини, визначає соціальне житло, як процес державного фінансування, що реалізується у вигляді грантів, податкових пільг та дотацій забудовникам. Уряд спільно з місцевими адміністраціями фінансує будівництво та підтримку соціального житла. Основний механізм реалізації програми, державна підтримка забудовників із зобов'язанням здавати житло за пільговими ставками, та з умовою регулювання відповідного рівня новобудов, для прикладу 20% житлового фонду Німеччини – соціальне житло [3].

Польща, працює за моделлю TBS, тобто соціальне житло керується житловими кооперативами (TBS), що отримують фінансову підтримку від держави. До головного механізму реалізації такої стратегії розвитку соціального житла, можна віднести низькі ставки за іпотечними кредитами на будівництво та оренду. Держава підтримує соціальне житло через фонд господарських інвестицій та муніципальні бюджети. У свою чергу, доступ до соціального житла залежить від розміру доходу та соціального статусу громадян [5].

Європейський досвід соціального будівництва може бути імплементований через різні механізми, головне взяти лише позитивні моменти з кожної системи та дати поштовх до їх впровадження та реалізації в Україні. Для прикладу, розширення державно-приватного партнерства (ДПП), залучення інвесторів через пільгове оподаткування та кредити.

Запровадження довгострокових соціальних орендних програм, чудовим початком в даному напрямку є впровадження механізмів фінансування за програмою Є-Оселя. Перспективним напрямком, залишається фінансування будівництва через муніципальні житлові фонди, аналог HLM у Франції або TBS у Польщі. Посилення міжнародної співпраці та ефективного використання коштів ЄС на розвиток соціальної інфраструктури.

Для ефективного впровадження європейських підходів у житлове будівництво Україна може здійснити такі кроки:

- реформування іпотечного ринку – створення державних програм компенсації відсоткових ставок за іпотекою для молоді та соціально незахищених верств населення;
- розширення соціального житлового фонду – будівництво соціального житла із залученням державних коштів та міжнародних грантів;
- запровадження податкових стимулів – зниження ПДВ на житлове будівництво та надання податкових пільг забудовникам;
- формування державно-приватного партнерства – активне залучення приватних інвесторів до будівництва житла через державні гарантії та пільгові кредити;
- підвищення прозорості будівельних процесів – створення відкритих електронних реєстрів та цифрових платформ для моніторингу житлових програм.

Висновки. Європейський досвід демонструє ефективність комплексного підходу до державної фінансової політики у сфері житлового будівництва.

Використання перевірених європейських механізмів, таких як іпотечне кредитування з державною підтримкою, розширення соціального житла та державно-приватне партнерство, може сприяти покращенню житлової ситуації в Україні. Впровадження цих заходів допоможе підвищити доступність житла для населення та забезпечить стійкий розвиток житлової сфери.

Список використаних джерел

1. Кабінет Міністрів України. Національна економічна стратегія на період до 2030 року [Електронний ресурс] // Офіційний вебпортал КМУ. – 2021. – Режим доступу: <https://www.kmu.gov.ua/npas/prozatverdzhennya-nacionalnoyi-ekonomichnoyi-strategiyi-na-period-do2030-roku-179-030321>. – Дата звернення: 16.02.2025.
2. Європейська комісія. Фінансова допомога ЄС на відбудову України [Електронний ресурс] // EU4Ukraine – 2024. – Режим доступу: <https://eu4business.eu>. – Дата звернення: 16.02.2025.
3. Міністерство фінансів Німеччини. Податкова система Німеччини та ставки оподаткування [Електронний ресурс] // Monito – 2024. – Режим доступу: <https://www.monito.com/uk/wiki/podatky-v-nimechchini>. – Дата звернення: 16.02.2025.
4. Європейська інвестиційна програма. Фінансування соціального будівництва в ЄС та Україні [Електронний ресурс] // European Investment Bank – 2024. – Режим доступу: <https://www.eib.org/en/projects/social-housing-eu>. – Дата звернення: 16.02.2025.
5. Французька асоціація HLM. Система муніципального соціального житла у Франції [Електронний ресурс] // Union Sociale pour l'Habitat – 2024. – Режим доступу: <https://www.union-habitat.org>. – Дата звернення: 16.02.2025.