



ЛЮДСЬКИЙ РОЗВИТОК ТА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ

Doi: <https://doi.org/10.15407/dse2018.03.086>

УДК 365.2

JEL CLASSIFICATION: I21, I29

В.М. НОВІКОВ

д-р екон. наук, проф., голов. наук. співроб.
Інститут демографії та соціальних досліджень
ім. М.В. Птухи НАН України
01032, Україна, м. Київ, бул. Т. Шевченка, 60
E-mail: valery.economy@ukr.net

УДОСКОНАЛЕННЯ ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Забезпечення населення житловою площею — принципово важлива мета державної соціальної політики, зафіксована в Конституції України як право громадян на житло і підкріплена зобов'язанням держави створювати умови для придбання квартир у власність або взяття в оренду. Задоволення потреб населення у житлі є базовою характеристикою якості життя, важливою умовою відтворення демографічного потенціалу країни. На державному рівні понад два десятиліття підіймаються питання задоволення потреб населення у житлі. Проте, попри розроблення основних напрямів розвитку житлового забезпечення визначені Концепцією державної житлової політики, схваленою постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 року № 254/95-ВР, помітних позитивних зрушень у цьому напрямі не відбувається. Щорічно знижується кількість громадян, які отримують житло, перебуваючи на квартирному обліку. Загальна кількість громадян, що потребують поліпшення житлових умов, значно перевищує кількість «черговиків». Розрахунки, засновані на соціологічних обстеженнях, проведених структурними підрозділами ЮНЕСКО, вказують, що 72,7 % молоді України, тобто 2,5–2,8 млн молодих сімей, перебувають у незадовільних житлових умовах і бажають їх покращити. Державні пільгові програми забезпечення молоді житлом малоефективні і не створюють для цієї категорії населення соціальних перспектив отримання комфортнішого житла. Для вирішення житлової проблеми треба переглянути стратегічні положення забезпечення населення житловою площею. Крім програм молодіжного пільгового кредитування необхідно розвивати соціально орієнтований ринок іпотечного кредитування житла, здатного створювати конкуренцію на основі доступу до банківських кредитів широких верств населення. Для реалізації завдання розширення кредитних ресурсів в Україні потрібна розвинена банківська інфраструктура, що передбачає розвиток вторинного ринку іпотечного житлового кредитування. На сучасному етапі, враховуючи зростання потреби населення у житлі, запропоновано створити широку мережу спеціалізованих іпотечних банків, здатних надавати населенню доступні довгострокові кредити і знижувати ризики емісії іпотечних цінних паперів. Описано зарубіжну практику функціонування подібних іпотечних структур і обґрунтовано необхідність її запровадження в Україні.

Ключові слова: житлова політика, житлові програми, пільгові кредити, іпотека, моделі іпотечного житлового кредитування, спеціалізовані іпотечні банки, будівельно-ощадні каси.

© НОВІКОВ В.М., 2018

В.Н. Новиков

д-р экон. наук, проф., глав. науч. сотр.
Институт демографии и социальных исследований
им. М.В. Птухи НАН Украины
01032, Украина, г. Киев, бул. Т. Шевченко, 60
E-mail: valery.economy@ukr.net

УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Обеспечение населения жилой площадью — принципиально важная задача государственной социальной политики, зафиксированной в Конституции Украины как право граждан на жилье и подкрепленной обязательством государства создавать условия для приобретения квартир в собственность или взятие в аренду. Удовлетворение потребностей населения в жилье — базовая характеристика качества жизни населения, важное условие воспроизводства демографического потенциала страны. На государственном уровне более двух десятилетий поднимаются вопросы удовлетворения потребности населения в жилье. Однако несмотря на разработку основных направлений развития жилищного обеспечения (определены Концепцией государственной жилищной политики, утвержденной постановлением Верховной Рады Украины от 30 июня 1995 № 254/95-ВР), заметных положительных сдвигов в этом направлении не происходит. Ежегодно снижается количество граждан, получающих жилье, находясь на квартирном учете. Общее количество граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, значительно превышает количество «очередников». Расчеты, основанные на социологических обследованиях, проведенных структурными подразделениями ЮНЕСКО, показывают, что 72,7 % молодежи Украины, или 2,5–2,8 млн молодых семей, проживают в неудовлетворительных жилищных условиях и хотят их улучшить. Государственные льготные программы обеспечения молодежи жильем малоэффективны и не создают для этой категории населения социальных перспектив приобретения более комфортного жилья. Для решения жилищной проблемы необходимо пересмотреть стратегические положения обеспечения населения жилой площадью. Кроме программ молодежного льготного кредитования важно развивать социально ориентированный рынок ипотечного кредитования жилья, способного создавать конкуренцию на основе доступности банковских кредитов широким слоям населения. Для реализации задачи расширения кредитных ресурсов в Украине нужна развитая банковская инфраструктура, что предполагает развитие вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования. На современном этапе, учитывая растущую потребность населения в жилье, целесообразно создание широкой сети специализированных ипотечных банков, способных предоставлять населению доступные долгосрочные кредиты и снижать риски эмиссии ипотечных ценных бумаг. Описана зарубежная практика функционирования подобных ипотечных структур и обоснована необходимость ее внедрения в Украине.

Ключевые слова: жилищная политика, жилищные программы, льготные кредиты, ипотека, модели ипотечного жилищного кредитования, специализированные ипотечные банки, строительно-сберегательные кассы.

V.M. Novikov

Dr. Sc. (Economist), Prof, Head of Department
Ptoukha Institute for Demography and Social Studies
of the National Academy of Ukraine
01032, Ukraine, Kyiv, blvd Taras Shevchenko, 60
E-mail: valery.economy@ukr.net

IMPROVEMENT OF HOUSING FINANCING

Providing the population with living space is a fundamentally important task of state social policy, which is fixed in the Constitution of Ukraine as the right of citizens to housing and which is backed by the state's obligation to create conditions for the purchase of apartments in ownership or leasing. Meeting the population's needs for housing is a basic characteristic of the quality of life of the population, an important condition for the reproduction of the country's demographic potential. At the state level, for more than two decades, the issues of meeting the population's need for housing have been raised. However, despite the development of the main directions for the development of housing provided by the Concept of the State Housing Policy, approved by the Decree of the Supreme Council of Ukraine of June 30, 1995 (No. 254/95-BP), there have been no noticeable positive changes in

this direction. Every year the number of citizens who receive housing is reduced, being on the apartment account. The total number of citizens in need of better housing conditions significantly exceeds the number of "waiting lists". Calculations based on sociological surveys carried out by the structures of UNESCO departments show that 72.7 % of Ukraine's youth, or 2.5–2.8 million young families, live in poor housing conditions and wish to improve them. State preferential programs for providing young people with housing are ineffective and do not create for this category of the population the social prospects for acquiring more comfortable housing. To solve the housing problem, it is necessary to revise the strategic provisions for providing the population with living space. In addition to the programs of youth concessional lending, it is necessary to develop a socially oriented for the citizens market of mortgage lending for housing that is able to create competitive principles based on access to bank loans for a wide range of people. To realize the task of expanding credit resources in Ukraine, wholesale sources are needed, which implies the development of a secondary market for mortgage housing loans. At the present stage, taking into account the growing need of the population for housing, it is expedient to create a broad network of specialized mortgage banks that can provide affordable long-term loans to the population and reduce the risks of issuing mortgage-backed securities. The article shows the foreign practice of the functioning of such mortgage structures and substantiates the need for its distribution in Ukraine.

Keywords: *housing policy, housing programs, soft loans, mortgages, models of mortgage housing loans, specialized mortgage banks, construction and savings banks.*

Актуальність проблеми. Житлова забезпеченість населення становить одну з найбільш актуальних соціальних проблем України. За останні шість років (2012–2017) структура домогосподарств за розміром житлової площі на одну особу практично не зазнала змін. Ринок житла продовжував функціонувати в основному на стимулювання будівництва житла для заможних домогосподарств. У 2017 році, за даними щорічного вибіркового обстеження домогосподарств, різниця у забезпеченості житлом між децильними групами домогосподарств із найнижчим і найвищим середньодушовим еквівалентним доходом дорівнювала 2,3 раза за показником житлової площі до 7,5 м² на особу. Житло з такою характеристикою мають 13,1 % домогосподарств першого дециля і лише 5,6 % домогосподарств десятого дециля [1, с. 51]. Враховуючи, що основна частина населення не може вирішити власні житлові проблеми, постає завдання визначення заходів, які необхідно вжити для поліпшення доступу населення до системи фінансування придбання житла. При цьому важливо зорієнтувати потреби громадян на будівництво комфортного житла, що позитивно позначиться на збільшенні розміру сім'ї та покращенні демографічної ситуації в країні. У зв'язку з цим необхідно визначити ступінь комфортності житла. В Україні традиційно враховують показник середньої забезпеченості населення загальною площею житла. Такий підхід є недостатнім для оцінки комфортності проживання громадян.

Міжнародна статистика потребу у комфортному житлі оцінює не показниками забезпеченості загальної площі у квадратних метрах, а враховує кількість квартир і кімнат, об'єднаних поняттям «житлова одиниця». Кількість квартир у країні на сьогодні загалом дорівнює кількості домогосподарств. У 2017 році у житлових будинках та нежитлових будівлях налічувалось 16 965,9 тис. квартир, домогосподарств – 16 316,9 тис. Фактично на одне домогосподарство припадає 1,04 квартири, що відповідає середньоєвропейським показникам. Проте за загальною площею житла і кількістю кімнат на одну особу та наявністю кімнат у житлових приміщеннях Україна поступається багатьом розвиненим європейським країнам, США і Канаді. За розміром загальної площі житла у розрахунку на особу відставання України від розвинених країн Західної Європи складає 1,7 разів, країн Східної Європи – 1,12 [2]. Кількість кімнат на одну особу дає змогу оцінити умови проживання населення, скрутність яких негативно впливає на психофізичний стан людини, сімейні стосунки і виховання дітей. Наведені нижче данні показують, що у найбільш розвинених країнах світу на одну особу припадає 2,1 кімнати, в Україні – 0,4 кімнати (табл. 1).

Таблиця 1. Житлові умови населення розвинутих країн та України

Країна	Кількість кімнат на особу	Країна	Кількість кімнат на особу
Канада	2,5	Велика Британія	1,9
США	2,4	Німеччина	1,8
Нова Зеландія	2,4	Японія	1,8
Бельгія	2,2	Австрія	1,6
Норвегія	2,0	Україна*	0,4

* цифри розраховано автором

Джерело: Жилищные условия в некоторых странах мира [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://novainfo.ro/article/5318>

Через дефіцит житла у дво-, трикімнатних квартирах часто змушені мешкати по дві-три сім'ї. Мінімально допустиму санітарну норму (9 м²), кількість населення, яке проживає на площі до 7,5 м² на особу становило у 2017 р. в цілому в Україні 9,1 %, зокрема у великих містах – 13,2 %. Всього в перенаселених квартирах проживає 53,7 % населення, у великих містах – 63,1 [3, с. 28]. Частина населення проживає в старих помешканнях, збудованих п'ятдесят-шістдесят і більше років тому. У міських поселеннях 6,2 % будинків побудовано до 1940-х років і раніше, 8,9 % – до 1950-х років, у сільській місцевості – 9,5 і 16,3 %. До 1960-х років побудовано відповідно 19,6 і 26,3 % [3, с. 31]. Понад 0,4 % житлового фонду України є аварійним і ветхим. У таких будинках проживає 80,4 тис. громадян. Питома вага квартир у житлових будинках, не забезпечених холодним і гарячим водопостачанням та водовідведенням, становить відповідно 39,1, 52,9 та 41,21 %. У 59 % квартир у житлових будинках відсутнє централізоване опалення, 21,2 % опалюються індивідуальними установками, 16 % – печами [4, с. 41, 83, 86].

В умовах, коли в Україні забезпеченість населення житлом низька і десятки тисяч осіб мешкають у незадовільних і перенаселених житлових приміщеннях, питання збільшення показника забезпеченості житлом у розрахунку кількості метрів квадратних на особу, а також збільшення площі квартир залишаються актуальними. Перший показник характеризує динаміку введення житлової площі в експлуатацію, другий – якість житлового забезпечення населення як одна з характеристик житла. У зв'язку з цим важливим завданням державної житлової політики є не тільки нарощування обсягів житлового будівництва, але й створення комфортних умов проживання населення за рахунок збільшення площі квартир та поліпшення їх комунальних характеристик. Відповідні заходи мають передбачати удосконалення механізмів забезпечення потреб населення у житлі, оскільки чинний порядок надання банківських кредитів і державні програми пільгового будівництва житла не відповідають запитам населення [5, с. 20].

Ступінь вивчення проблеми. Фінансові питання житлового будівництва активно аналізували на початку 2000-х років, зокрема, В.І. Кравченко (V.I. Kravchenko) і К.В. Полівода (K.V. Polivoda) [6]. Вони дослідили використання прогресивних форм інвестування житлового будівництва за принципом розсосередження ризиків на основі нарощування ресурсно-депозитної бази банків і зміцнення моделі, що передбачає поєднання будівельного і банківського бізнесу. Основну увагу вони приділили узагальненню досвіду ПрАТ ХК «Київміськбуд». Проблеми іпотеки як інструменту фінансування житла розглядала І.В. Павлова (I.V. Pavlova) [7]. Її монографія присвя-

чена застосуванню іпотеки для активізації житлового будівництва – перша з монографічних праць, де проаналізовано практику банківського кредитування житла й її диверсифікації, і розглянуто іпотеку як форму прямого і непрямого інвестування населенням у будівництво житла.

Аналогічної позиції дотримується В.Ю. Прокопенко (V.Y. Prokopenko) [8, с. 211]. З його точки зору для України прийнятна модель іпотечного рефінансування з чітко визначеними суб'єктами фінансово-кредитних відносин. Після публікації цих праць підходи банків до кредитування будівництва житла не зазнали істотних змін, хоча траєкторія попиту домогосподарств на іпотечні кредити після 2010 року є спадною. За інформацією Національного банку України, обсяг іпотечних кредитів, наданих на придбання, будівництво і реконструкцію житла, зменшився протягом 2010–2015 років в 3,5 рази. Питома вага іпотечних кредитів у ВВП за цей термін знизилась від 9,9 до 3 %. Кількість домогосподарств, які звертались до банків по іпотечні кредити, зменшилась в 4,8 рази [9, с. 76].

Накопичення негативних соціальних питань у житловій сфері преси висвітлювали у статтях В.С. Шишкін (V.S. Shishkin) [10] та Л.М. Черенько (L.V. Cherenko) [11]. Бідність населення вони пов'язували з житловими умовами, а вибір пріоритетних напрямів житлової політики розглядали в контексті стандартів житлових умов у розумінні населення.

Аналіз публікацій стосовно житлового забезпечення населення показує, по-перше, брак в Україні наукових монографій і статей у періодичних виданнях з актуальних питань реалізації державної житлової політики. По-друге, відсутність досліджень, присвячених проблемі функціонування фінансових інститутів кредитування придбання житла і перспектив їх розвитку.

Мета статті – оцінка сучасної ситуації у реалізації державної житлової політики України та обґрунтування удосконаленої моделі іпотечного житлового кредитування на основі розширення мережі інституціональних структур, що надають житлові кредити.

Новизною статті є обґрунтування впровадження нової для країни системи організації іпотечного житлового кредитування за позиково-ощадним принципом.

Викладення основного матеріалу. Концепцією державної житлової політики (схвалена постановою Верховної Ради України від 30.06.1995 № 254/95-ВР), положення якої значною мірою втратили актуальність, визначено мету і головні на той час напрями реформування ринку житла. Вона передбачала забезпечення умов реалізації права громадян на житло, визначеного Конституцією України [12, ст. 47]. При цьому становлення повноцінного ринку житла з пріоритетом залучення довгострокових кредитних ресурсів через біржі, інвестиційні фонди, іпотечні і житлові банки, страхові компанії та інші ринкові структури не розглядалось. Винятком було положення про надання громадянам пільгових кредитів на будівництво або купівлю житла, яке стосувалось певних верств населення: молоді або тих, хто тривалий час перебував на квартирному обліку, з урахуванням їхнього строку перебування у черзі та матеріального стану.

Демонтаж державних механізмів фінансування житлового будівництва і нерозвиненість альтернативних доступних ринкових механізмів будівництва житла для населення на основі кредитних принципів стримували вирішення житлової проблеми. Щорічне введення в експлуатацію житлової площі протягом 1985–2016 рр. жодного разу не перевищило рівень базового 1985 року. Від 2001 року щорічні темпи обсягів уведення житла в експлуатацію, за деяким винятком, були вищими, ніж у

1990 р., але недостатніми для того, щоб вийти на попередній рівень. У 2011–2016 рр. інвестиції в житлове будівництво порівняно з 2010 р. знизились на 15,8 %. Перевагу в інвестуванні житла надавали особистим коштам фізичних осіб. В Україні за 2010–2016 роки за рахунок цих коштів введено в експлуатацію 60 % житлової площі [13, с. 345]. Решту житлової площі введено за кошти підприємств, державного і місцевих бюджетів. 2016 року їх частка у будівництві житла зменшилась до 7 %, що в 1,8 разів менше, ніж у попередньому 2015 році [13, с. 345]. Нарощування обсягів житлового будівництва переважно за рахунок коштів громадян за високої вартості житла робить його недоступним для значної кількості населення, що не сприяє реалізації цілі держави – підвищенню рівня житлового забезпечення громадян. Понад 43 % домогосподарств, у яких є потреба поліпшити житлові умови, придбати житло не можуть через брак коштів [14, с. 12].

Особи, які не здатні поліпшити свої житлові умови за рахунок власних коштів і проживають на площі, меншій за встановлену соціальну норму, забезпечуються житлом безкоштовно. Житловий Кодекс України (ст. 31) надає право окремим групам громадян отримати житло з державного і громадських фондів. Скористатись таким правом можуть особи, які: забезпечені площею нижче за рівень, визначений виконкома обласних рад; проживають у приміщеннях, що не відповідають установленим санітарним і технічним нормам; хворіють на тяжкі форми хронічних захворювань; проживають у гуртожитках та інші. Квартирний облік таких категорій громадян відображає мінімальний граничний критерій забезпечення населення житлом.

Вирішення житлової проблеми таких категорій населення поступово ускладнюється. Все менша кількість сімей із тих, які перебувають на обліку, отримують житло (табл. 2). У 1990 році отримали квартири 9,2 % сімей, які перебували на обліку, у 1995 – 3,2, у 2000 – 1,6, у 2010 та 2014 роках відповідно 0,9, і 0,4 %.

Незважаючи на погравлення житлового будівництва в Україні протягом останніх п'яти років (2012–2016), гострота проблеми забезпечення населення житлом не зменшується. Україна відстає від розвинених країн не тільки за показником забезпечення населення загальною житловою площею, але й за розміром і кількістю квартир у розрахунку на одну особу. Протягом 2010–2015 років кількість збудованих квартир перевищує обсяг уведеної в експлуатацію загальної площі житла (табл. 3).

Таблиця 2. Надання житла населенню, яке перебуває на квартирному обліку

Параметр	1990	1995	2000	20010	20011	2012	2013	2014
Перебувало у черзі на кінець року, тис. сімей	2638	2411	1765	1139	1002	945	746	657
Одержали житло протягом року всього, тис. сімей	235	82	32	11	7	7	6	3
Відсоток від кількості сімей та однаків, які перебували у черзі	9,2	3,2	1,6	0,9	0,6	0,7	0,6	0,4

Джерело: Квартирний облік та кількість наданих квартир в Україні у 2010 році. Стат. бюлетень – Київ, 2011. – С. 4; Квартирний облік та кількість наданих квартир в Україні у 2014 році. – Київ, 2015. – С. 3.

Таблиця 3. Житло, прийняте в експлуатацію, і кількість збудованих квартир

Рік	Загальна площа, тис. кв. м	Збудовано квартир, одиниць	Площа однієї квартири, м ²	Кількість квартир на 1000 м ² загальної житлової площі
2010	71 292	8604	120	8286
2011	77 330	8685	112	8904
2012	83 355	9770	117	8532
2013	92 612	9949	107	9308
2014	105 241	9741	92	10800
2015	120307	11144	92	10796
Темпи зростання (зниження), 2015 до 2010 р.	1,687	1,295	0,762	1,303

Джерело: Житлове будівництво в Україні у 2010–2015 роках. – Київ, 2016. – С. 18; 37.

Фактично стійкою є тенденція до будівництва невеликих квартир, що знижує рівень комфортності житла і не відповідає завданням демографічної політики. У 2015 році порівняно з 2010 роком площа однієї квартири скоротилась на 23,8 %.

В Україні поряд із ринковими існують державні механізми забезпечення населення житлом за рахунок пільгових іпотечних кредитів. Підкреслюючи їх високу соціальну значущість, варто відмітити також і високу залежність функціонування цих інституцій від економічної кон'юнктури. Так, кризові тенденції 2014–2017 років негативно вплинули на виконання державних програм забезпечення житлових потреб того контингенту громадян, яким частково компенсуються вартість будівництва житла. Найпоширеніші три житлові програми: «Доступне житло», «Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів», «Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013–2017 роки» були скорочені через брак коштів починаючи з 2013 р. Державних коштів достатньо лише для виконання зобов'язань за раніше укладеними договорами. Нових договорів протягом 2014–2017 рр. не укладено. Після того, як у 2018 році була відновлена державна програма «Доступне житло», квартири отримали лише 88 сімей.

Ефективність системи пільгового фінансування житла, яка склалась у країні, низька і не відповідає сподіванням населення на поліпшення житлових умов. Наприклад, програма «Пільгового молодіжного кредитування», яка діє з 1998 року, за двадцять років існування надала 12,3 тис. кредитів, що дало змогу придбати житло трохи більше, ніж 12 тис. молодих сімей та однаків. У межах усієї України цей результат за всі роки діяльності програми здається мінімальним. Від 2015 року з державного бюджету на молодіжне кредитування асигнувань не виділяли. Програма фінансується лише з місцевих бюджетів і за рахунок статутного капіталу Фонду Держмолодьжитло, що значно обмежує її розвиток.

Крім програми молодіжного кредитування Українська державна будівельна корпорація «Укрбуд» та Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву пропонують спеціальні умови кредитування з статутного фонду за Програмою «Довготерміновий пільговий кредит» для придбання нерухомості на первинному ринку. Кредит під 14,1 % річних надається молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла терміном до 30 років, але не більш ніж

Таблиця 4. Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям за рахунок власних коштів Держмолодьжитла (статутний капітал), 2009–2017 рр.

Рік	Профінансовано, тис. грн	Надано кредитів	Проінвестовано житла, тис. м ²
2009	25 752,0	97	6,6
2010	16 784,0	55	3,5
2011	31 376,0	104	5,9
2012	56 901,0	165	9,7
2013	35 613,9	100	5,6
2014	23 121,8	63	3,6
2015	58 956,1	91	5,2
2016	34 301,6	75	4,3
2017	63 559,3	127	6,7
Всього	346 365,6	877	51,1

Джерело: Доступне житло [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://fakty.istv.ua/ru/ukraine/20180305>

до досягнення позичальником пенсійного віку. За дев'ять років існування цієї програми було надано 877 кредитів і профінансовано 51 тис. м² житла, що становило 0,084 % від усієї введеної житлової площі в Україні (табл. 4).

За роки дії Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, після виходу постанови Кабінету Міністрів України від 14.04. 1997 № 334 «Про заходи щодо виконання Указу Президента України від 4 грудня 1996 р. № 1165», житло отримали понад 37 900 сімей [14]. У рамках пільгових програм було побудовано понад 1 000 тис. м² житла, що становить 0,46 % загального обсягу введення житлової площі в експлуатацію. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву як інструмент реалізації державної житлової політики за весь строк свого існування не зробив житло ні доступним, ні масовим.

Залучення коштів фонду сприяння забезпеченню молоді житлом, як і будь-які форми державної підтримки житлового будівництва, завжди будуть обмеженими і не задовольнятимуть потребу населення у житлі. Розрахунки, засновані на демографічних даних України та соціологічних обстеженнях, проведених Дитячим фондом ЮНЕСКО, вказують, що 72,7 % молоді України, тобто 2,5–2,8 млн молодих сімей, потребують поліпшення житлових умов [15].

Реалізація очікувань населення у поліпшені житлових умов передбачає, поряд із використанням потенціалу Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву та недержавних організацій, таких як Громадська рада, інститут експертів при Держмолодьжитлі, також створення доступних ринкових форм придбання житла [15]. Це необхідно тому, що наявна система фінансування житла орієнтована на пряме інвестування громадянами житлового будівництва без будь-яких посередницьких структур, що мінімізують кредитні та будівельні ризики. Іпотечна система України сформувалась за критеріями забезпечення переважно банківських інтересів, серед яких іпотека має пріоритет. Адже сплачуючи іпотечний кредит населення будує одну квартиру для себе й одну – для банку, оскільки повинно виплатити тіло кредиту і відсотки за кредитом. За умови сплати авансу у розмірі 1 % від вартості

Таблиця 5. Вартість іпотечного кредитування житла (однокімнатна квартира площею 32–35 м²)

Показник	Умови кредитування за авансу	
	1 %	50 %
Вартість житла, грн (однокімнатн кв. 32–35 м ²)	431 000	431 000
Ставка, % річних	20	20
Строк виплати відсотків, років	10	10
Аванс	1 %	50 %
<i>Результати розрахунків</i>		
Перший внесок, грн	4310,0	215 500,0
Сума кредиту, грн	426 690,0 грн.	215 500,0
<i>Класична схема погашення кредиту</i>		
Щомісячний платіж, грн	10 511,54–3 554,95	5 308,86–1 795,43
Відсоткові витрати погашення кредиту за весь строк, грн	437 357,25	220 887,50
Переплата по кредиту, грн	437 357,25	220 887,50
<i>Ануїтетна схема погашення кредиту</i>		
Щомісячний платіж, грн	8 203,47	4 143,17
Відсоткові витрати по кредиту за весь строк, грн	574 133,19	289 966,26
Переплата по кредиту, грн	574 133,19	289 966,26
Ефективна ставка, %	26,25	26,25

Джерело: Іпотечний кредитний калькулятор [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.prostobank/servisy.ua/kalkulyator/ikk/3650/431000/20/1/0/0/0/0>

квартири громадянин, оплачуючи погашення кредиту, купує житло за подвійну ціну. У випадку сплати авансу у розмірі 50 % кінцева вартість зменшується на половину. Це легко прослідкувати на прикладі інвестиційної діяльності банківської установи «Prostobank» (табл. 5).

За таких умов іпотека як інструмент фінансового ринку не сприяє реалізації соціально-економічної та демографічної політики країни. З 82 українських банків іпотеку пропонують не більше 20, в яких більше половини не розвивають систему кредитування житла, не пропонують нові програми і сприятливі умови для позичальника. Частка іпотеки у пакеті банківських угод не перевищує 5 %. Це дуже незначний обсяг і свідчення низького попиту населення на іпотечне кредитування [17].

Головна проблема української практики будівництва житла – великий розрив між високими цінами на житло і низьким платоспроможним попитом населення. На ціни впливає обмеженість ринку нерухомості, неефективні технології будівництва житла для населення, а також практика тезаврації житла зі спекулятивною метою – для його подальшого перепродажу.

Дисбаланс ринку житла в Україні різко контрастує з умовами придбання житла в інших країнах. Населення країн Європейського союзу використовує іпотеку

Таблиця 6. Іпотека в країнах Європейського союзу, 2018 р.

Низьковідсоткова ставка		Високівідсоткова ставка	
Країна	Річні відсотки	Країна	Річні відсотки
Фінляндія	1,47	Угорщина	5,83
Швеція	1,85	Польща	5,38
Німеччина	1,89	Болгарія	4,86
Словенія	1,93	Греція	4,35
Люксембург	1,95	Кіпр	4,15

Джерело: Іпотека в станах Евросоюзу [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ultramodern-home.ru/2018/01/procenty-po-ipoteke-v-stranax-evropy-evroaooyuz-v-2018>

як повсякденний інструмент для задоволення власних потреб. Іпотечні кредити використовують навіть ті верстви населення, у яких вистачає грошей для придбання житла без залучення грошових позик. Перевага іпотеки пояснюється невисокою відсотковою ставкою, яка становить 1–3 % річних. Відсоткова ставка може змінюватись залежно від економічної ситуації певної країни. Проте європейські банки пропонують позичальникам вигідні відсоткові ставки, якщо кредит надається на 10–30 років. Найнижча середня ставка не перевищує 2,5 % річних, найвища становить 4–6 % річних (табл. 6). Наприклад, у Литві та Естонії відсоткові ставки – відповідно 2,0 та 2,34 %.

Поліпшення фінансування будівництва житла можливе шляхом розширення інституціональних структур іпотечного кредитування, а також удосконалення економічних та організаційних основ реалізації пільгових програм, які підвищують доступність банківських кредитів для населення [5, с. 21]. У цьому напрямі Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України у жовтні 2018 року розпочало глибоку інституціоналізацію житлових програм «Доступне житло» та «Молодіжне кредитування». За ними держава забезпечує 30 % компенсації за придбання житла за рахунок державного або місцевих бюджетів та 50 % компенсації для внутрішньо переміщених осіб. Урядові заходи спрямовані на посилення контролю з метою недопущення корупційних схем, а також зниження необхідного для участі у програмах рівня середньомісячного доходу сім'ї, яка потребує поліпшення житлових умов, з 5 до 3 % розміру середньої заробітної плати. Проте Міністерство не торкалось питання здешевлення іпотеки.

Для аналізу практики іпотечного житлового кредитування важливо звернутись до побудови системи іпотеки в інших країнах, досвід яких є незрівнянно багатшим, ніж в Україні, і де функціонують три основні моделі іпотечного житлового кредитування: усічено-відкрита, розширена відкрита, збалансована автономна. Кожна організаційна модель охоплює певний набір елементів (табл. 7).

Механізм усічено-відкритої моделі обмежений первинним ринком заставних об'єктів житлового будівництва, які банки залучають як один із зовнішніх ресурсів. Тому кількість суб'єктів кредитування є мінімальною, що відповідає усіченій структурі іпотеки. В рамках цієї моделі система іпотечного кредитування не орієнтується на будь-які стандарти, що визначають основні параметри іпотечних кредитів, зокрема, терміновість або вартість. За усіченної моделі іпотечні банки самостійно визначають параметри наданих кредитів і можуть завищувати відсоткові ставки та скорочувати

Таблиця 7. Основні елементи моделей іпотечного житлового кредитування

Елемент	Модель		
	Усічено-відкрита	Розширена відкрита	Збалансована автономна
Принцип функціонування	ринковий (залежить від загального стану фінансово-кредитного ринку країни)	позиково-ощадна (модель автономна)	—
Об'єкт кредитування	готовий або у процесі будівництва	готовий або у процесі будівництва, будинки для кількох сімей	готовий або у процесі будівництва
Джерело залучення кредитних ресурсів	власні та позикові кошти банків (депозитні рахунки, міжбанківські кредити і т. д.)	іпотечні цінні папери, що функціонують на вторинному ринку, власні і запозичені кошти банків (депозитні рахунки, міжбанківські кредити і т. д.)	житлові накопичення і житлові контрактні накопичення майбутніх позичальників, власні і запозичені кошти банків (депозитні рахунки, міжбанківські кредити і т. д.)
Основний кредитор	універсальні та іпотечні банки	універсальні та іпотечні банки	комерційні, іпотечні банки, будівельні ошадні каси, ошадні каси

Джерело: [8, с. 43].

строки кредитування. Відсоткові ставки по іпотечних кредитах безпосередньо залежать від ситуації на фінансовому ринку країни, що впливає на активність банківських установ. Спрощеність даної моделі житлового кредитування обумовлює її застосування в країнах із несформованою інфраструктурою фінансового ринку і ринку цінних паперів.

Особливістю розширеної відкритої моделі є формування ресурсної бази банків за рахунок вторинного ринку цінних паперів, забезпечених заставними на нерухомість. Ця модель є стабільнішою, оскільки більшість цінних паперів має попередньо замовлену дохідність і орієнтована на отримання кредитів на вільному ринку капіталів. У межах розширеної відкритої моделі існує декілька типів кредитних установ, які діють на ринку і накопичують кошти. Вони поділяються в основному на іпотечні і ошадні, з функціями накопичення коштів для будівництва житла.

Іпотечні банки функціонують на первинному і вторинному ринках. На первинному ринку кредити надаються безпосередньо позичальнику. На вторинному ринку іпотечні банки після отримання кредиту в банках ошадного типу продають і за дорученням покупця обслуговують цей кредит. Така модель житлового кредитування по суті є ринковою, застосування якої регулюється банківськими відсотками і ціною кредитних ресурсів. Вона підвладна впливу фінансово-кредитних коливань. Тому така модель більш придатна в умовах сталої економіки.

Третім варіантом системи кредитування житла є модель збалансованої автономії, яка функціонує за позиково-ощадним принципом. Її суб'єктами, крім іпотечних банків, є ошадні і будівельно-ощадні каси. В рамках цієї моделі формування кредитних ресурсів відбувається не за рахунок відкритого ринку капіталів, а шляхом

залучення ощадних вкладів населення. Потенційно модель збалансованої автономії не залежить від стану фінансово-кредитного ринку, через що вона має знижений соціальний ризик. Банкам не потрібно звертатись по запозичення до зовнішніх джерел, де ситуація може бути непередбачуваною. Стабільність прибутку визначається тільки розміром відсоткової маржі, коливання якої незначні. Важливим елементом механізму функціонування європейської моделі збалансованої автономії є житлові контрактні заощадження.

Існують два варіанти житлових контрактних заощаджень: німецький та французький. У німецькому варіанті моделі кошти отримують тільки учасники житлових контрактних заощаджень відповідно до особливо встановленої черги за ставкою менше ринкової. При цьому контракти пропонують тільки спеціалізовані організації – асоціації будівельників і позичальників, формою функціонування яких є будівельно-ощадні каси. Французька модель житлових контрактних заощаджень є більш відкритою. Вона акумулює кошти вкладників, які заощаджують кошти, не маючи на меті їх кредитне використання. Вільні гроші інвестуються у ринок іпотечних облігацій або для забезпечення інших видів житлових кредитів. Головною функцією французької моделі є стимулювання довгострокових накопичень за рахунок підвищеної мотивації [6, с. 46, 55, 60].

Висновки. В Україні сфера реалізації державної житлової політики піддається високим соціальним ризикам. Підтвердженням тому є факти низької забезпеченості населення житлом, недостатньої динаміки житлового будівництва, кризового стану житлового фонду в країні, недоступності іпотеки для більшості громадян, неефективності державних пільгових житлових програм.

Позитивна тенденція в будівництві житла, яка намітилась протягом останніх років, не вирішує проблему житлового забезпечення населення. Україна відстає від розвинених країн не тільки за рівнем забезпечення населення загальною житловою площею, але й за кількістю збудованих квартир і кімнат у розрахунку на одну особу. Реалізація соціально орієнтованої стратегії житлової політики можлива за умов подвоєння щорічних темпів уведення житла в експлуатацію [18, 159]. Принципово важливим при цьому є не тільки прискорення будівництва житла, але й забезпечення його доступності. Очікуване вирішення проблеми – іпотека. Іпотечний кредит як елемент кредитної системи має принципові соціально-економічні особливості. Це інструмент і ресурс забезпечення сім'ї житлом, підвищення соціального статусу людини, демографічного відтворення.

Формування розгалуженої мережі спеціалізованих іпотечних банків як суб'єктів кредитування житлового будівництва сприятиме напрацюванню організованого за різними моделями досвіду, який дає змогу залучати довгострокові кредитні ресурси шляхом випуску іпотечних цінних паперів. Спеціалізовані банківських структури – іпотечні банки, будівельні ощадні каси, програми житлових контрактних збережень – мають знижений соціальний ризик, підвищують платоспроможність населення і демонополізують фінансово-кредитний ринок. Значний потенціал за обсягами спеціалізованої форми кредитування житла матимуть регіональні програми, які місцева влада фінансуватиме за рахунок муніципальних іпотечних фондів.

ЛІТЕРАТУРА

1. Витрати і ресурси домогосподарств України у 2017 році. Стат. зб. – Ч. 1 (за даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств України). – Київ, 2018. – 380 с.

2. Обеспеченность жильем в разных странах мира [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.pdfforums.net/other/1400054970.shtml> (дата звернення: 24.05.2018).
3. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2018 році. – Київ, 2018. – 86 с.
4. Житловий фонд України. – Київ, 2018. – 93 с.
5. Novikov V., Burdyak A. Housing finance in Ukraine a long way to go // *Housing finance international*. – Brussel, 2014. – September. – № 11–12. – p. 17–26.
6. Кравченко В.І., Полівода К.В. Фінансування будівництва житла: новітні тенденції. – Київ, 2006. – 173 с.
7. Павлова И.В. Ипотечное жилищное кредитование. – М., 2004. – 272 с.
8. Прокопенко В.Ю. Фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості. – Харків, 2012. – 381 с.
9. Бюлетень НБУ. Стат. матеріали. – грудень 2015 р. – 153 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.Bank.gov.ua/files/stat.pdf> (дата звернення: 24.05.2018).
10. Шишкін В.С. Бідність населення України за житловими умовами // *Демографія та соціальна економіка*. – 2016. – № 1 (26). – С. 51–64. – doi: <https://doi.org/10.15407/dse2016.01.05>
11. Черенько Л.М. Житлові умови населення і вибір пріоритетних напрямів житлової політики // *Демографія та соціальна економіка*. – 2018. – № 1 (32). – С. 126–139. – doi: <https://doi.org/10.15407/dse2018.01.126>
12. Конституція України. ст. 47 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 24.05.2018).
13. Статистичний щорічник України за 2016 рік. – Київ, 2017. – 611 с.
14. Самооцінка домогосподарствами України рівня своїх доходів (за даними вибіркового опитування домогосподарств у січні 2018 року). – Київ, 2018. – 78 с.
15. Доступне житло [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://fakty.istv.ua/ru/ukraine/20180305> (дата звернення: 10.07.2018).
16. Громадська рада і інститут експертів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.molod-kredit.gov.ua/pres-tsentr/novytny/hromaska-rada-pry/derzhmolodzhytli> (дата звернення: 24.05.2018).
17. Стриженюк И. Почему квартиры не дешевлеют [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://kontrakty.ua/article/124754> (дата звернення: 10.07.2018).
18. Новіков В.М., Дєєва Н.М., Гвєлесіані А.Г. та ін. Інституціональні механізми реалізації соціального потенціалу децентралізації // *Соціальна інфраструктура на шляхах реформування місцевого самоврядування*. – Київ-Варшава, 2018. – 518 с.

REFERENCES

1. *Vytraty i resursy domohospodarstv Ukrainy u 2017 rotsi [Costs and resources of households in Ukraine in 2017]*. (2018). Kyiv [in Ukrainian].
2. Obespechenist jitolom v raznuh stranah mira [Provision of housing in different countries of the world]. (2016). *pdfforums.net*. Retrieved from <https://www.pdfforums.net/other/1400054970.shtml> [in Russian].
3. *Sotsialno-demohrafichni kharakterystyky domohospodarstv Ukrainy u 2018 rotsi [Socio-demographic characteristics of Ukrainian households in 2018]*. (2018). Kyiv [in Ukrainian].
4. *Zhytlovyy fond Ukrayiny [Housing stock of the Ukrainian SSR]*. (2018). Kyiv [in Ukrainian].
5. Novikov, V., & Burdyak, A. (2014). Housing finance in Ukraine a long way to go. *Housing finance international*, 11-12, 17-26.
6. Kravchenko, V.I., & Polivoda, K.V. (2006). *Finansuvannia budivnytstva zhytla: novitni tendentsii [Housing Financing: recent trends]*. Kyiv [in Ukrainian].
7. Pavlova, I.V. (2004). *Ipochnoe jilichnoe kreditovanie [Mortgage Housing Lending]*. Moscow [in Russian].
8. Prokopenko, V.Y. (2012). *Finansovo-kredytni instrumenty na rynku nerukhomosti [Financial and credit instruments in the real estate market]*. Kharkiv [in Ukrainian].
9. Buleten NBY [Bulletin of the NBU]. (2015). *Bank.gov.ua*. Retrieved from <https://www.Bank.gov.ua/files/stat.pdf> [in Ukrainian].

10. Shishkin, V.S. (2016). Bidnist naselennia Ukrainy za zhytlovymy umovamy [Poverty of Ukraine's population under housing conditions]. *Demografia ta socialna ekonomika - Demography and Social Economy*, 1, 51-64 doi: <https://doi.org/10.15407/dse2016.01.05> [in Ukrainian].
11. Cherenko, L.M. (2018). Zhytlovi umovy naselennia i vybir prioritetnykh napriamiv zhytlovoi polityky [Housing conditions of the population and choice of priority areas of housing policy]. *Demografia ta socialna ekonomika - Demography and Social Economy*, 1, 126-139 doi: <https://doi.org/10.15407/dse2018.01.126> [in Ukrainian].
12. Konstytutsiia Ukrainy. [Constitution of Ukraine]. (2018). *zakon3.rada.gov.ua*. Retrieved from <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> [in Ukrainian].
13. *Statystychnyi shchorichnyk Ukrainy za 2016 rik [Stat Ukraine's Yearbook for 2016]*. (2017). Kyiv [in Ukrainian].
14. *Samoosinka domohospodarstvy Ukrainy rivnia svoikh dokhodiv (za danymy vybirkovoho opytuvannia domohospodarstv u sichni 2018 roku). [Self-assessment by households of Ukraine of their income level (according to a sample household survey in January 2018)]*. (2018). Kyiv [in Ukrainian].
15. Dostupne jytlo [Affordable housing]. (2018). *fakty.istv.ua*. Retrieved <https://fakty.istv.ua/ru/ukraine/20180305> [in Ukrainian].
16. Hromadska rada i instytut ekspertiv [Public Council and Institute of Experts]. (n.d.). *molod-kredit.gov.ua*. Retrieved from <https://www.molod-kredit.gov.ua/pres-tsentr/novytny/hromaska-rada-pry/derzhmolodzhytli>
17. Strijenyk, I. (2018). Pochemy kvarniru ne deheveyt [Why apartments do not get cheaper]. *kontrakty.ua*. Retrieved from <http://kontrakty.ua/article/124754> [in Ukrainian].
18. Novikov, V.M., Dieieva, N.M., & Hvelesiani, A.H. et al. (2018). Instytutsionalni mekhanizmy realizatsii sotsialnoho potentsialu detsentralizatsii [Institutional mechanisms for realization of social potential of decentralization]. *Sotsial'na infrastruktura na shlyakhakh reformuvannya mistsevoho samovryaduvannya - Social infrastructure on the path of reforming local self-government*. Kyiv-Warshawa [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції журналу 11.09.2018.